

IL VALORE DEL CENTRO STORICO-ARTISTICO

Prezzi edonici a Perugia, Bologna e Trieste

Tesi di Laurea in Pianificazione Urbana e Politiche territoriali

A.a. 2013/2014

POLITECNICO DI MILANO



Studente: Daniela Morpurgo matr. n. 797064

Relatore: Roberto Camagni

Correlatori: Giuseppe Bertrando Bonfantini e Andrea Antonio Caragliu



INDICE SINTETICO

p. 7_ABSTRACT

p. 11_INTRODUZIONE

p. 18_CAP 1_IL CONCETTO DI CENTRO STORICO ARTISTICO: CREAZIONE E VICENDE

p. 20_1.1_ Il pubblico nel privato e cultura del luogo

p. 23_1.2_ Ricostruzione, espansione ed immagine

p. 36_CAP 2_QUESTIONI DI VALORI E VALUTAZIONE

p. 36_2.1_ Il nesso valore- conservazione

p. 39_2.2_ Teorie del valore

p. 42_2.3_ Problemi di valutazione e i tentativi per risolverli

p. 48_2.4_ Cenni sulla rendita urbana

p. 52_2.5_ Prezzi edonici: Il metodo, pro e contro

p. 56_CAP 3_TRE CITTÀ PER TRE CENTRI

p. 60_3.1_ Perugia

p. 74_3.2_ Bologna

p. 86_3.3_ Trieste

p. 100_CAP 3_IL VALORE DEL CENTRO STORICO

p. 100_4.1_ I dati

p. 110_4.2_ Mercato Immobiliare: Valori medi e OMI

p. 126_4.3_ I risultati

p. 134_CONCLUSIONI

p. 149_BIBLIOGRAFIA



INDICE ANALITICO

p.7_Abstract

p. 11_Introduzione

p.18_CAP. 1_IL CONCETTO DI CENTRO STORICO ARTISTICO: CREAZIONE E VICENDE

p. 20_1.1_ Il pubblico nel privato e cultura del luogo

p. 23_ 1.2_ Ricostruzione, espansione e immagine

p. 23_1.2.1_Anni '50. Piani di ricostruzione. INA casa: Restauro critico o conservativo. Politica per la casa di proprietà. Piccinato a Siena. Astengo ad Assisi

p. 24_1.2.2_Anni '60. Fondazione dell'ANCSA. De Carlo ad Urbino. L'espansione continua. Fallimento della Riforma Sullo. Legge sugli standard e legge Ponte. Casa bene di consumo

p. 26_1.2.3_Anni' 70 La Terza Italia. Legge 765/1971. Variante al piano di Bologna. Istituzione delle Regioni. Carte sulla conservazione.

p. 28_1.2.4_Il ventennio '80-'90. Cambiamenti demografici. Deregulation. Mani Pulite. Crollo dell'URSS. Aumento della mobilità.

p. 29_1.2.5_ Gli anni 2000. L'immagine della città e il territorio storico.

p.36_CAP. 2_QUESTIONI DI VALORI E VALUTAZIONE

p. 36_ 2.1_Il nesso valore- conservazione

p. 36_2.1.1_ Conservare i valori

p. 38_2.1.2_ Conservare i valori non è valorizzare

p. 39_ 2.2_Teorie del valore

p. 42_2.3_Problemi di valutazione e i tentativi per risolverli

p. 47_ 2.4_Cenni sulla rendita Urbana

p. 51_2.5_Prezzi Edonici: Il metodo, pro e contro



p. 56 **CAP. 3**_TRE CITTÀ PER TRE CENTRI

p. 60 **3.1**_Perugia

p. 62_3.1.1_ Il centro storico nella pianificazione e nella città contemporanea

p. 70_3.1.2_Quando il centro storico era la città

p. 74 **3.2**_Bologna

p. 76_3.2.1_ Bologna e i suoi piani

p. 82_3.2.2_ Da Felsina a Bologna

p. 86 **3.3**_Trieste

p. 88_3.3.1_Trieste moderna e contemporanea

p. 92_3.3.2_La formazione della Trieste neoclassica

p. 100 **CAP. 4**_IL VALORE DEL CENTRO STORICO

p.100 **4.1**_I dati

p. 104_4.1.1_Caratteristiche localizzative

p. 105_4.1.2 Caratteristiche ambientali

p. 107_4.1.3 Caratteristiche dell'immobile

p. 113 **4.2**_Mercato immobiliare: valori medi e OMI

p. 116_4.2.1_ Perugia

p. 119_4.2.2_Bologna

p. 123_4.2.3_Trieste

p. 126 **4.3**_I Risultati

p. 128_4.3.1 Perugia un esempio del valore d'insieme

p. 130_4.3.2 Bologna, centro storico come composizione

p. 132_4.3.3 Trieste, le forze si bilanciano

p. 134 **CONCLUSIONI**

p. 143 **SIGLE E ABBREVIAZIONI**

p. 144 **INDICI**

p.144_ Indice delle Immagini

p.148_ Indice dei grafici

p.148_Indice delle Tabelle

p. 149 **BIBLIOGRAFIA**

p.149_ Libri, articoli, pubblicazioni

p.152_Piani e Varianti

p.153_Leggi, Trattati e Convenzioni

p.154_Sitografia



TABLE OF CONTENT

p. 7_Abtract

p. 11_Introduction

p. 18_CAP 1_ THE CONCEPT OF ARTISTIC HISTORIC CENTRE: CREATION AND ISSUES

p. 20_ 1.1_ Public in the Private and place's culture

p. 23_ 1.2_ Reconstruction, expansion and image

p. 36_CAP 2_ISSUES OF VALUES AND EVALUATIONS

p. 36_ 2.1_ The value- conservation link

p. 39_ 2.2_ Theories of value

p. 42_ 2.3_ Problems of evaluation and possible solutions

p. 48_ 2.4_ Hints on land rent

p. 52_ 2.5_ Hedonic Prices: The method, advantages and disadvantages

p. 56_CAP 3_ THREE CITIES FOR THREE CENTRES

p. 60_ 3.1_ Perugia

p. 74_ 3.2_ Bologna

p. 86_ 3.3_ Trieste

p. 100_CAP 3_ THE VALUE OF THE HISTORIC CENTRE

p. 100_ 4.1_ datas

p. 110_ 4.2_ Real estate market and homogeneous areas

p. 126_ 4.3_ Results

p. 134_CONCLUSIONS

p. 149_BIBLIOGRAPHY



ABSTRACT (ITA)

Il lavoro parte da una domanda fondamentale che guida tutto il percorso di ricerca: quanto vale il centro storico- artistico, ed in particolare quanto vale per la residenza? Porsi questo interrogativo significa da un lato esplorare l'universo disciplinare riguardante la gestione del patrimonio costruito, dall'altro assumere consapevolezza delle diversità territoriali che segnano ogni specifico contesto, ed è proprio per questo che sono stati scelti tre casi studio così diversi tra loro come Perugia, Bologna e Trieste. La domanda ci pone anche di fronte alla difficoltà di comprendere quali siano i migliori strumenti e tecniche che permettono di valutare ciò che non viene scambiato sul mercato: la storia e la bellezza.

La tesi, dopo aver ripercorso l'evolversi della tutela a livello nazionale ed internazionale e aver approfondito le vicende urbane antiche e recenti di Perugia, Bologna e Trieste applica a queste il metodo dei prezzi edonici, metodo econometrico che si basa sulla rivelazione dei valori impliciti attraverso l'utilizzo di mercati surrogati. In questo caso il mercato surrogato al quale si fa riferimento è il mercato immobiliare: gli immobili infatti, come i centri storici stessi, sono beni compositi, cioè non utili in quanto tali ma grazie alle loro caratteristiche, ed è perciò possibile risalire alle componenti più piccole e comprendere quanto valga ognuna di esse.

Comprendere il valore del centro storico- artistico non è uno sterile esercizio estimativo significa piuttosto associare ad un numero una molteplicità di significati: il centro storico artistico: per chi? Quale la gestione migliore? Quale tipo di tutela? Quale futuro? Quale identità?

ABSTRACT (ENGL)

The work starts from a fundamental question that drives the research from the beginning : what's the value of artistic- historic centres? Specifically, what is their value for the residential function?

Making this question involves on the one hand to explore the disciplinary universe concerning the heritage management, on the other hand requires building awareness on the territorial diversity that marks each specific context, and this is exactly the reason why were chosen three case studies as diverse as Perugia, Bologna and Trieste. Only after having a strong background on such issues is possible to consciously apply appropriate econometric techniques and tools.

The thesis summarizes the evolution of heritage protection discipline at national and international level; for each of the chosen case study it outlines ancient and recent events relevant in order to understand the urban evolution they have been undertaking. Just after giving this theoretical background the work applies the hedonic price method (HPM): an econometric method that is based on the detection of implicit values through the use of surrogate markets, in this case the surrogate market is the real estate one. This market is helpful because of the properties characteristic to be composites goods, which means that they derive their value from their features and not from their simple existence.

Understanding the value of artistic- historic centres is not only a mechanical act assigning a number, but is instead a way to investigate many important questions: preserving for whom? What better management? What kind of protection? What future? What identity?

INTRODUZIONE

Questa tesi si pone un obiettivo ambizioso, quello di dare un almeno parziale risposta a due grandi interrogativi: il primo è stato efficacemente posto da Bruno Gabrielli: "I centri storici delle grandi città possono sfuggire ad un destino settoriale, basato solo sull' eccellenza del patrimonio, sul turismo e attività culturali o possono continuare a svolgere il ruolo di strutture urbane vitali, dotate di un mix di attività ordinarie e funzioni, prima di tutto quella residenziale?". Il secondo riguarda invece il desiderio di una stima del valore della qualità storico artistica dei centri antichi (che chiameremo anche semplicemente bellezza). L'unione di questi due interrogativi porta a chiedersi come i centri storici vengano valutati dalla residenza non per la loro localizzazione o per i servizi di cui dispongono quanto appunto per la loro qualità formale ed urbanistica.

L'argomento appare complesso e lo è indubbiamente ma il desiderio è invece quello di semplificare. Non ci si propone di argomentare quanto un centro sia più o meno bello di un altro, se uno abbia manufatti o architetture più o meno pregiati, ci si propone invece di osservare ed interpretare quanto la domanda di abitazione valuti positivamente o negativamente la valenza storico artistica, che si ipotizza essere una qualità, dei contesti nel loro insieme. Ci si propone di rispondere a queste domande applicando la metodologia dei prezzi edonici la quale permette di rivelare il valore che viene attribuito alle singole caratteristiche degli immobili e quindi di disaggregare nelle sue componenti il prezzo finale di vendita unitario. E' chiaro come il risultato in termini di valore assoluto sarà assolutamente dipendente dal mercato attuale e quindi velocemente variabile, ciò che ci si aspetta essere più significativo è quanto ogni componente "conta" in rapporto al totale.

Nel proporre questo lavoro c'è la assunzione che la bellezza intesa come presenza di valori storico artistici venga valutata positivamente dal mercato anche se potrebbe essere controbilanciata da valori negativi causati dall'assenza nei contesti osservati di alcune caratteristiche come la presenza di parcheggi ecc. Nel caso quella che qui viene chiamata "bellezza" risulti avere invece un impatto negativo (in proporzione) sul valore totale dell'immobile, questo risultato per quanto assolutamente insperato, sarebbe da considerarsi importante per le future politiche urbanistiche che dovranno confrontarsi con una cultura della casa assolutamente diversa dalle retoriche diffuse.

Una lunga serie di dubbi potrebbero a questo punto sorgere, in primis ci si domanda, storcendo il naso e facendo una smorfia, se sia veramente il caso di monetizzare, se sia effettivamente possibile dare un valore puramente monetario ai nostri millenari centri antichi rappresentativi di storia, cultura e tradizioni. Sembra impossibile che tutto questo possa essere banalmente rinchiuso in un numero. Eppure questo è quello che accade ogni volta che viene venduto un immobile all'interno di questi contesti, mediante la somma delle caratteristiche intrinseche dell'immobile e quelle del contesto (da articolarsi ulteriormente in caratteristiche di accessibilità e di qualità

ambientale) si ottiene un prezzo finale. Per quale motivo la somma di tutte quelle parti del prezzo finale che valutano "la bellezza" non potrebbe essere considerata come la valutazione del valore che popolazione attribuisce ai centri storici almeno nella sua porzione insediativa? Nonostante la volontà di semplificazione la cosa non è in effetti così diretta e alcuni punti devono essere trattati affinché l'ipotesi proposta appaia accettabile e condivisibile:

- Il centro storico va definito
- L'urbanistica è fatta dalle politiche urbane in atto e dalle dinamiche economiche, non solo dalle dinamiche economiche. Il nesso tra queste deve essere preso in considerazione.
- Gli errori del mercato in questo campo sono numerosi.
- Non esiste solo il contesto fisico ma anche quello sociale
- Parlando di centri storici non ci si può esimere dal considerare come la storia delle diverse città continui ad influenzare il presente.

Questi argomenti verranno trattati più estensivamente all'interno della tesi ma prima si vogliono chiarire i motivi che hanno portato alla scelta di questo argomento forse non troppo usuale per un corso di urbanistica perché troppo economico e magari ancora meno usuale per un corso di economia perché troppo territoriale. Al di là del metodo utilizzato a rendere la tesi inusuale c'è anche il fatto che il tema dei centri storici dopo essere stato, tra gli anni '50 e gli anni '80, un argomento di discussione apertissimo ed in continua evoluzione sembra poi in qualche modo essere caduto nel dimenticatoio a fronte dei nuovi impellenti problemi dati dalla "città generica", dalla sfida energetica ecc..

Chiunque di noi, chi scrive compreso, se interpellato riguardo il valore dei beni storico artistici italiani è portato a considerarlo enorme, assolutamente inestimabile, il più grande patrimonio che il Paese possieda. Mentre le nostre menti sono impegnate nell'ammirare questa "grande bellezza"... Pompei cade, la Reggia di Caserta rimane semi- abbandonata, le mura di Volterra crollano, calcinacci letali cadono dalla galleria di Napoli, decine di centri minori rischiano di essere abbandonati, parcheggi interrati vengono costruiti sotto S.Ambrogio a Milano, frane e alluvioni arrecano ogni anno danni per milioni e milioni di euro. Potrebbe quindi essere che il blocco valutativo dovuto alla grande considerazione che abbiamo di questi beni non produca effetti positivi e che per tutelarli e valorizzarli, senza però metterli sotto vetro, sia invece necessario ridurre la loro grandezza e complessità a qualcosa di più comprensibile e comparabile: delle cifre. Questa procedura è generalmente accettata, ed in molti paesi assolutamente obbligatoria, per quanto riguarda gli spazi naturali o semi- naturali. Indicatori sulla qualità delle acque e dei suoli, sulla diversificazione delle colture e paesaggistica vengono utilizzati quotidianamente per informare le politiche territoriali.

Per informare le decisioni riguardo a nuove infrastrutture l'analisi costi- benefici, seppur con ampie differenze da paese a paese è ampiamente utilizzata. Ma quando si tratta di prendere decisioni riguardo la sorte degli ambiti costruiti, delle città, ricondurre a numeri viene sovente presentato come un passo avventato che rischia di sostituire considerazioni di tipo qualitativo. Rispetto ad una valutazione delle componenti biologiche del suolo sicuramente esiste una complicazione in più ed è la rilevanza che il giudizio individuale ha nel giudicare l'oggetto in esame; ma utilizzare strumenti valutativi

statistici ed econometrici per informare scelte di politica urbana non significa fare dell'urbanistica una scienza, non significa prendere un numero e pretendere che questo dia la risposta a tutti i problemi, non significa neppure pianificare con la meticolosità che Astengo propose ad Assisi e Bergamo; significa invece avvalersi di altre scienze e discipline (in questo caso umane e non biologiche) in grado di sintetizzare informazioni che, congiuntamente con le complessità date dal contesto sociale e politico specifico di ogni dato luogo, potrebbero aiutare ad arrivare ad una risposta e certamente aiuterebbero a giustificarla.

Difficile è per un'amministrazione decidere come modificare la viabilità per l'accesso ad un centro storico se non si ha la più remota idea di quanto essa venga valutata dai cittadini. Le strade praticabili sono diverse; nel caso in cui l'amministrazione abbia un qualche ideale condiviso farà il possibile per metterlo in atto, se invece come probabile ci sono degli antagonismi interni per esempio tra l'assessore ai trasporti e quello all'ambiente o ai beni culturali inizierà un sottile gioco di forza che porterà ad un compromesso parzialmente soddisfacente o insoddisfacente (a seconda che il bicchiere sia mezzo pieno o mezzo vuoto) per tutti. In questo sottile gioco saranno rappresentati gli assessori, le imprese immobiliari e dei trasporti, forse qualche gruppo ambientalista e se il processo vuole proprio essere partecipato una minoranza di abitanti; i più attivi o quelli che pensano di poter perdere di più dal progetto. I modelli di *governance* e di urbanistica partecipata sono molteplici e con diversi gradi di successo ma ciò che preme è che in questo gioco politico immensamente semplificato in queste righe ma di cui hanno scritto illustri urbanisti, politologi e filosofi¹ niente è in grado di fornire una sintesi delle preferenze. Come già detto, questo non sempre produce effetti positivi. La complessità è sinonimo di ricchezza ma quando il livello di ricchezza/ complessità diviene tale non solo da diventare difficilmente gestibile ma di non essere in grado di coglierlo appieno allora è forse il caso di invertire il processo. C'è ovviamente un'alternativa, è quella di allenare la mente del singolo e soprattutto la somma delle menti (il pensiero sociale) a cogliere più sfumature, più complessità, più ricchezze, costruire criteri di valutazione più condivisi e differenti, quello che qui però è dato fare è fornire un metodo per l'interpretazione di una realtà spesso sconosciuta in un contesto nel quale la collettività delle menti non ha raggiunto tale livello di allenamento e condivisione.

Ci sono altri due motivi che mi spingono a voler portare avanti questa tesi entrambe in qualche modo legati a quanto già detto. Il primo riguarda la sterilità ed improduttività dell'antagonismo esistente tra le scienze, l'urbanistica, l'architettura e l'*urban design*, antagonismo che appare assolutamente miope. Non è questa la sede per riassumere le posizioni o le definizioni di questi campi di studio, tutti hanno delle peculiarità e dei punti di sovrapposizione anche piuttosto ampi ma l'urbanistica quanto l'*urban design* quanto l'architettura lavorano per soddisfare le richieste di un certo numero di utenti, fetta grande o piccola di cittadini, favorendo le posizioni di alcuni e svantaggiandone altri. Ogni scelta portata avanti avrà degli effetti sul mercato ed in particolare su quella componente che registra le caratteristiche posizionali cioè la rendita. La metodologia di questa tesi quanto la grafica che verrà usata per le rappresentazioni o le immagini scelte vogliono dimostrare quanto questo divario tra discipline sia di fatto fittizio, o quanto meno è auspicabile che lo fosse.

Arriviamo quindi al terzo motivo che mi porta a scegliere questa tesi, questo è il desiderio di andare oltre alle conoscenze apprese durante i cinque anni nei quali ho studiato urbanistica presso il Politecnico di Milano. In questi cinque anni non solo ho raramente sentito parlare di centro storico, ma più grave, non ho mai dovuto applicare alcuna metodologia di ricerca, non mi è mai stato richiesto di fare una raccolta dati, né di prendere scelte interpretando statistiche proposte da altri. Senza sminuire quanto imparato in questi anni, se non è stato abbastanza è sicuramente soprattutto a causa mia, mi sembra però doveroso dichiarare quanto credo che saper in una certa misura maneggiare dati, numerici e non, debba essere considerato fondamentale per un urbanista. Alcuni paesi del mondo, gli Stati Uniti ad esempio, fanno della statistica e del dato numerico il principale strumento sul quale si basala disciplina. Non si sostiene che questa sia la strada maestra da imboccare, quanto che quella miope separazione disciplinare non dovrebbe aver luogo in ambito accademico e che gli strumenti che il corso di studi dovrebbe fornire dovrebbero essere tali da saper interpretare la complessità del territorio sia che questa venga restituita in forma verbale, numerica, grafica, come planimetria o sezione.

Una volta chiarito il motivo (motivi) dell'interesse per l'argomento sembra anche utile anticipare alcuni potenziali equivoci che potrebbero sorgere, equivoci che riguardano da un lato la sintesi di un valore complesso di bellezza a valore semplice di numero, dall'altro dall'interpretare questa tesi come un' elevazione e un distacco della città storica dal resto della città a fronte di un percorso culturale italiano ma anche mondiale che va nella direzione diametralmente opposta; verso il riconoscimento del territorio storico.

L'ambizione di sintetizzare a qualcosa che sia semplice e comparabile equivale all'ambizione di creare utili strumenti per le scelte; il numero è rappresentazione di quanto la società ritiene desiderabile: (valore aggiunto) abitare in contesti di alto pregio storico artistico. Si tratta in breve di dedurre dalla somma delle utilità private un valore dell' interesse collettivo. Questa è la misura che la tesi vuole ottenere, non c'è alcuna pretesa di valutare quanto sia importante un certo aggregato di edifici rispetto ad un altro quanto capire invece se il valore verbalmente attribuito ad alcuni contesti viene riconosciuto e si ritrova nelle preferenze reali, nella disponibilità a pagare per abitare nel centro x piuttosto che nel bene accessibile nuovo quartiere y.

Quanto all'isolare, nuovamente, il centro storico: è indubbio che uno studio così condotto non consideri la città come un insieme omogeneo, portatrice di valori culturali ugualmente alti in tutte le sue parti; e sarebbe inutile pretendere il contrario. In tale tipo di analisi la constatazione della componente differenziale è fondamentale ma rimane comunque il fatto che essa poggia su un "plateau" dato dalle caratteristiche della città nel complesso. Tale concetto apparirà chiaro nella presentazione della parte empirica i cui diversi prezzi unitari (al mq) degli immobili non sono da imputarsi solo alla diversa qualità di ogni quartiere ma anche ad un diverso punto di partenza dettato dalla domanda complessiva di città (Imm 0.1)

Lo studio parte dalla constatazione che il centro storico delle città italiane è quella parte della città che occupa l'immaginario collettivo, che permette l'abbinamento tra nome e fisicità del luogo. Questa "forma mentis" è dovuta in parte alla naturale sedimentazione del tempo, in parte all'immagine mediatica che le città stesse vogliono dare, in larga parte alle politiche urbane che sono state adottate in molte città italiane dal dopoguerra. Il centro storico è divenuto l'emblema della qualità urbana: è stato ripulito, modificato, re-

staurato, ricostruito e sventrato a seconda che gli architetti all'opera propendessero per il restauro conservativo o per il restauro critico. Sono state fatte migliaia di immagini cartolina per vendere l'immagine di città in un processo di commercializzazione dei luoghi che ha un'immensa portata globale. Dal punto di vista della conservazione il problema è stato archiviato, considerato risolto. Ma se sulla carta questi luoghi sono bellissime ed invitanti foto a colori, sono questi luoghi invitanti per il cittadino che chiede una casa, sono davvero considerati di valore da questo punto di vista o sono relegati alla sorte di museo?

Porsi queste domande riguardo a questa porzione di città non equivale a dire che alcuni quartieri del ventesimo secolo non possano costituire "patrimonio con valore di civiltà" e non rifiuta quindi l'idea di territorio storico.

Nel 1973 Cervellati scrive: " I centri storici sono, da cent'anni a questa parte, il momento di verifica attuativa della politica urbanistica del nostro paese, e questo proprio perché non è possibile definire una soluzione al problema centro storico autonoma e separabile dalla politica economica e territoriale, così come, viceversa, non può esserci assetto del territorio al di fuori di uno specifico ruolo e di una precisa volontà di conservazione e valorizzazione dei centri storici che costituiscono l'ossatura portante del territorio stesso, soprattutto in un paese come il nostro così permeato di valori storici e ambientali, da rendere la conservazione un problema di portata generale". (Cervellati P.L; Scannavini R.;1973). A quarant'anni di distanza quest'affermazione mantiene tutta la sua validità ed è ripresa in qualche modo dal concetto di centro storico come "infrastruttura per l'urbanità contemporanea" proposto da Bonfantini nel 2014: " concepire il centro storico come infrastruttura per l'urbanità significa sottolineare il carattere di dotazione per la città di oggi: un potenziale che può effettivamente attivarsi, o meno, nella costruzione, nel presente delle condizioni delle condizioni di abitabilità degli attuali insediamenti umani".(Bonfantini B; 2014) Anche in questa trattazione, come in quella precedente di Cervellati, vediamo parlare di centro storico non tanto come di una bolla in una città ma come di un luogo utile e aperto all'intero organismo urbano.

Ci sono inoltre una serie di motivi che lasciano pensare che il tema del centro storico non dovrebbe essere considerato come archiviato e definitivamente risolto:

- Fin troppo frequenti sono nel nostro paese disastri da attribuirsi in parte alla foga della natura ed in parte all'incuria umana: alluvioni e terremoti danneggiano annualmente le nostre città e paesi, talvolta con esiti più tragici altre meno ma sempre richiedono un intervento di recupero, ristrutturazione o ricostruzione e perciò una serie di importanti scelte

Imm 0.1_ VALORI ASSOLUTI E DIFFERENZIALI: nell'immagine si vede un primo "scalino" dovuto alla domanda di città mentre gli altri (con altezze diverse caratterizzano le diverse aree urbane



sulla sorte della città e dei suoi cittadini. Sarebbe auspicabile che scelte informate e responsabili venissero fatte non solo a posteriori, perché necessarie, ma anche prima così da limitare danni e disastri spesso evitabili.

- Il problema della casa è tutt'altro che risolto, certo non è sullo stesso piano di quanto accadeva durante gli anni '50 e '60, ma i movimenti per la casa che hanno sovente alzato la voce a Roma durante il 2014 non sono che un esempio. Si potrebbe parlare della condizione di difficoltà in cui versano molte agenzie per gli alloggi economico popolari (si pensi alla situazione milanese che ha riempito le pagine di cronaca a cavallo tra Novembre e Dicembre 2014). In anni in cui il mercato immobiliare versa in una crisi nera urge prendere scelte riguardo il dove investire sia da parte del pubblico che da parte del privato.
- Può il centro storico giocare un ruolo all'interno del grande tema dello sviluppo sostenibile? Sembra innegabile che l'heritage sia un asset da mantenere per le generazioni future. I beni storici come molti beni naturali sono scarsi e non riproducibili (se non mediante falsificazione). La domanda di casa quanto valuta queste caratteristiche, quanto desidera le caratteristiche che le città antiche posseggono e quanto vorrebbe modificarle?

L'immagine condivisa della città antica è in realtà quanto mai contemporanea, non solo perché questa è stata modificata e adattata alle attuali esigenze ma anche e soprattutto perché è solo recentemente che (se il metro di paragone è la storia della città) coesistono di fatto due città diverse ma dipendenti l'una dall'altra: quella nuova e quella vecchia. E' necessario in più aggiungere che il valore attribuito all' *heritage* storico è un fatto del tutto dipendente dai tempi e dalla cultura dominante: nel 1925 Le Corbusier con il "*Plan Voisin*" per Parigi ambiva a radere al suolo e ricostruire in forma decisamente diversa il centro della capitale francese. Nel XIX secolo a Milano, sull'esempio di quanto fatto da Hausman a Parigi, seguendo le indicazioni del piano Beruto venne aperta Via Dante sventrando totalmente l'antico tessuto medievale. Lo stesso accadde a Roma e molte altre città e, anche in quelle che non hanno visto realizzarsi questo destino piani simili sono stati avanzati per poi non vedere la realizzazione (è questo il caso di Perugia). Tutt'altro rapporto con la città antica lo si aveva nel Rinascimento durante il quale ciò che accadeva era la sovrapposizione di stili e la correzione di ciò che era stato. Questo per dire che il risultato che uno studio di questo tipo può produrre è assolutamente legato alle condizioni attuali, gli esempi sopra riportati sono di tempi più o meno remoti ma la situazione è potenzialmente mutevole anche in tempi molto più corti, domanda lecita anche se non da trattare qui è se la situazione sia cambiata o meno con la crisi economica che ha avuto inizio nel 2009. Quello che qui si propone, con l'ausilio di un'analisi econometria, è, nelle parole di Roberto Gambino: "il cambio di prospettiva da una visione patrimoniale statistica ed inventariale ad una visione dinamica e strutturale in grado di cogliere [...] l'attualità del centro storico".² (Gambino R.; 2010)

Per condurre le ricerche che questa tesi si propone sono state scelte tre città, diverse tra loro per dimensioni, tendenze economiche e sociali, caratteristiche architettoniche e politiche urbane in atto: Perugia, Bologna e Trieste.

² Roberto Gambino; "Temi Emergeti: centralità urbana e paesaggio" in "Paesaggi e Città Storica, teorie e politiche del progetto"; ALINEA; 2010

Una descrizione approfondita di questi centri, delle loro caratteristiche e vicende, della loro attuale situazione verrà data più avanti, basti qui dire che la scelta è ricaduta su queste città perché nonostante tutte abbiano un centro storico di pregio, le differenze sono notevoli ed è quindi possibile tentare di capire quali siano alcuni elementi positivi e negativi nella gestione del cuore delle nostre città sia analizzando il singolo caso ma anche per confronti incrociati.

Un breve cenno riguardo la struttura del lavoro. I primi due capitoli della tesi affronteranno temi teorici: il primo riguarderà la concezione e la formazione del concetto di centro storico-artistico, le politiche poste in atto dal dopoguerra ad oggi e il dibattito disciplinare. In questa parte è necessario soffermarsi sull'evoluzione del concetto di conservazione dei beni storico artistici, è infatti da questo evolversi che è scaturita la nozione di centro storico. Non è obiettivo di queste pagine schierarsi pro o contro una o l'altra tesi quanto quello di fornire tutti gli strumenti utili a comprendere il soggetto della ricerca: il centro storico appunto.

Il secondo capitolo affronterà i problemi posti dall'ambizione di valutare la qualità a partire dal concetto di valore. Per prima cosa verrà chiarito il rapporto tra valore- conservazione e valorizzazione per poi passare ad una breve sintesi delle teorie del valore e quindi alle problematiche che si pongono nella sua definizione per i beni privi di mercato. Dopo aver inquadrato i parallelismi esistenti tra la valutazione dei beni ambientali e quella dei beni culturali si presenteranno gli approcci valutativi possibili per poi passare ad una trattazione più estesa del metodo dei prezzi edonici del quale verranno illustrate le basi teoriche, le precedenti applicazioni e le criticità. La spiegazione specifica del metodo sarà preceduta da una breve parte riguardante le componenti fondamentali della rendita urbana perché è proprio da queste che il metodo econometrico deriva la sua validità nell'applicazione in ambito urbano

Conclusi questi primi due capitoli teorici si passerà all'esame dei casi studio: come detto Perugia, Bologna e Trieste. Il terzo capitolo proporrà una descrizione di queste tre città ed in particolare delle vicende che hanno riguardato i loro centri storici; ci si soffermerà anche sulle caratteristiche fisiche specifiche di questi luoghi, sulla loro organizzazione interna, la loro relazione con l'intero contesto urbano, il loro mercato immobiliare, le loro qualità artistiche e la composizione sociale. Le tre città sono state scelte con l'ipotesi che i risultati ottenibili, conducendo l'analisi in entrambe, fossero differenti e che perciò la comparazione potesse originare considerazioni particolarmente interessanti.

Nell'ultimo capitolo prima delle conclusioni si presenterà invece la parte empirica che porta alla determinazione del valore che la residenza attribuisce alla bellezza. Al di là della tecnica econometria utilizzata per la determinazione del valore finale ciò che ci si augura è che quanto scritto nei primi tre capitoli sia sufficiente a giustificare la validità dell'ipotesi e quindi a rendere accettabile e comprensibile quanto fatto con l'analisi empirica.

1. IL CONCETTO DI CENTRO STORICO ARTISTICO: CREAZIONE E VICENDE

Nel parlare di valutazione dei centri storico-artistici non si può evitare di comprendere cosa essi siano, come il concetto stesso si sia formato.

Primo passo per la comprensione potrebbe essere partire dal nome stesso. Questo è composto di due diverse parti; la parola "centro" indica una caratteristica legata al sito rispetto al resto dell'urbanizzato mentre "storico-artistico" sono due aggettivi che specificano alcuni attributi rilevanti che il luogo possiede e che sono considerati come i due meglio in grado di descriverlo. La centralità di un luogo dipende dalla facilità o meno con la quale vi si accede nonché dall'importanza delle attività che vi avvengono. Seppure con processi lunghi una serie di politiche e interventi fisici sulla città potrebbero riuscire a spostare il centro o a duplicarlo (non pochi sono stati i tentativi di decentralizzazione e città policentrica, pochi quelli di successo). Molto più difficile o impossibile è replicare altrove i caratteri di storicità e valenza artistica che vengono attribuiti a quei luoghi comunemente chiamati centri storici. La definizione di centro storico artistico è nella letteratura tutt'altro che univoca: il modo forse più intuitivo è quello di considerare come centro storico quella parte di città che permane dall'età pre-industriale e creata prima dell'avvento del traffico motorizzato (posizione espressa da Argan, ma anche più recentemente da Longo e Graziano). Una seconda definizione possibile è quella data da Gabellini nel 2010: "dall'alto, da una distanza tra i 3000 e i 6000 m, è possibile individuare nel palinsesto europeo alcuni insediamenti che è possibile indicare come morfologicamente definiti. Centri storici tratto distintivo del territorio europeo e di quello italiano in particolare". (Gabellini

Focus N.1



Il centro storico non ha una definizione univoca ma essa varia invece al modificarsi di molti fattori: contesto punto di vista periodo storico ... Si propongono tre possibili definizioni:

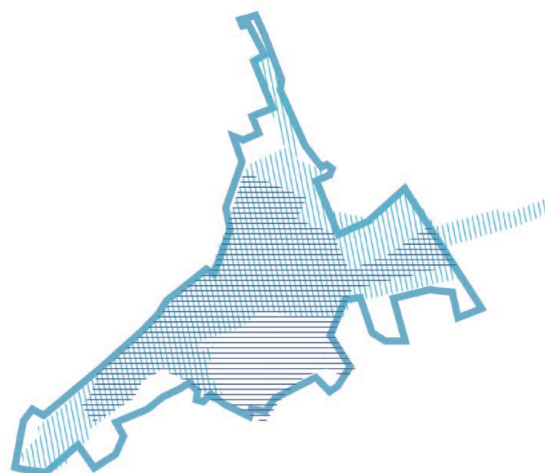
1. *Come centro storico quella parte di città che permane dall'età pre-industriale e creata prima dell'avvento del traffico motorizzato*
2. *Insediamenti, morfologicamente definiti, individuabili dallo spazio da un'altezza variabile tra i 3000 e 6000 m*
3. *Quegli ambiti insediativi che il buon senso comune riconosce quali istintivamente come porzione antica o comunque "vecchia" dell'urbanizzato*

G.; 2010). Una terza definizione, e forse la più calzante per questo lavoro, è quella data da Mioni e Predazzini nel 2005 i quali i centri storici quegli ambiti insediativi che il buon senso comune riconosce quali istintivamente come porzione antica o comunque "vecchia" dell'urbanizzato; a questa definizione si potrebbe obiettare che il buon senso è veicolato da azioni di governo del territorio che indirizzano la percezione e che hanno quindi bisogno di anticipare il senso comune; tuttavia l'idea proposta dai due autori che il centro storico sia un concetto di senso collettivo è fondamentale e fondante per questa tesi. Queste definizioni, come può apparire ovvio, non si escludono l'un l'altra ma colgono invece aspetti diversi del medesimo argomento e del medesimo luogo: se su una mappa si disegnassero i confini del centro storico secondo queste tre definizioni troveremmo che un'area andrebbe sicuramente ad essere inclusa in tutti e tre i disegni mentre altre, più probabilmente quelle vicino ai limiti avrebbero forme leggermente diverse, un centro sarebbe disegnato per difetto, un altro includerebbe manufatti dell'epoca moderna, il terzo potrebbe avere dei "buchi" (Imm 1.1)

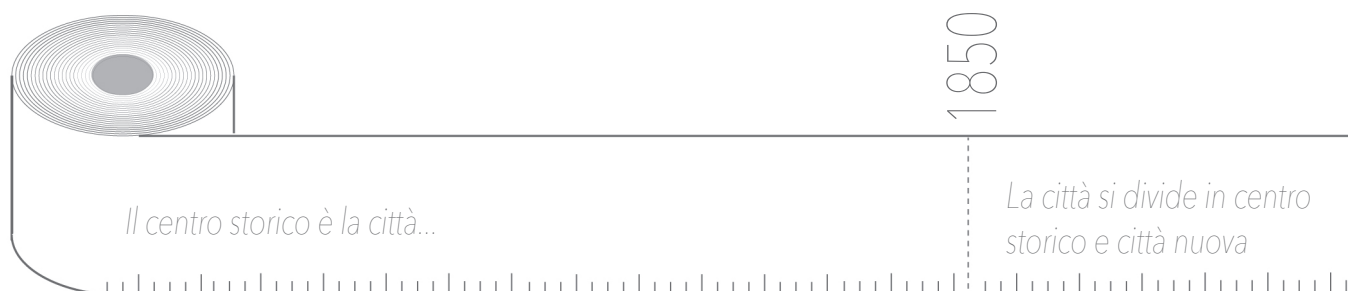
...Ma il centro storico non è sempre esistito, o meglio non è sempre stato considerato tale. Per capire come si è arrivati alla formazione di questo concetto (che in un modo o nell'altro ha guidato l'urbanistica dagli anni '50 ad oggi), ormai entrato far parte del linguaggio comune bisogna ripercorre almeno per sommi capi quella che è stata la storia della conservazione e dell'urbanistica moderna.

Si procederà, per semplicità di narrazione, in ordine cronologico facendo riferimenti anche a pochi episodi di storia antica medievale: tornare così indietro nel tempo è utile per evidenziare due importanti concetti che continueranno ad influenzare la concezione di bene storico artistico fino ad oggi. Molto più spazio si darà alla narrazione di quanto avvenuto alle nostre città dagli anni '50 in poi, in quanto questo è il periodo in cui, con una forte accelerazione rispetto al periodo precedente, si sono formate le condizioni che hanno portato alla situazione attuale sia per quanto riguarda la configurazione fisica del territorio che per quanto riguarda l'impalcatura culturale. Kupka (2012) nel libro "Redevelopment by tradition" mettendo a confronto le politiche e tradizioni per la gestione del patrimonio storico (ed in particolare dei centri storici) evidenzia bene il concetto della stratificazione come uno dei principali caratteri dei centri italiani: "Molti centri italiani sono un raro libro di storia. Le fasi successive del loro sviluppo possono essere chiaramente lette. Nella maggior parte dei centri si ritrova un paesaggio urbano - townscape - coerente ed equilibrato, senza la preponderanza di sostituzioni moderne". (Kupka K.; 2012)

Imm 1.1_ DEFINIRE IL CENTRO STORICO_L'immagine rappresenta il possibile risultato qualora si sovrappongano territorialmente le aree delle tre definizioni di centro storico: è evidente come ci siano delle aree urbane incluse in tutte e tre le definizioni mentre altre solo in due od una. L'esempio è applicato alla città di Trieste



Imm 1.2_ STORIA DELLA CITTÀ_ Il metro rappresenta il passare del tempo, fino alla data indicativa del 1850, o comunque fino ai primi piani ottocenteschi di espansione, non c'era vera distinzione tra centro storico e città ma l'uno era l'altro. È solo nella storia urbana recente che nei piani come nell'immaginario collettivo queste sono separate

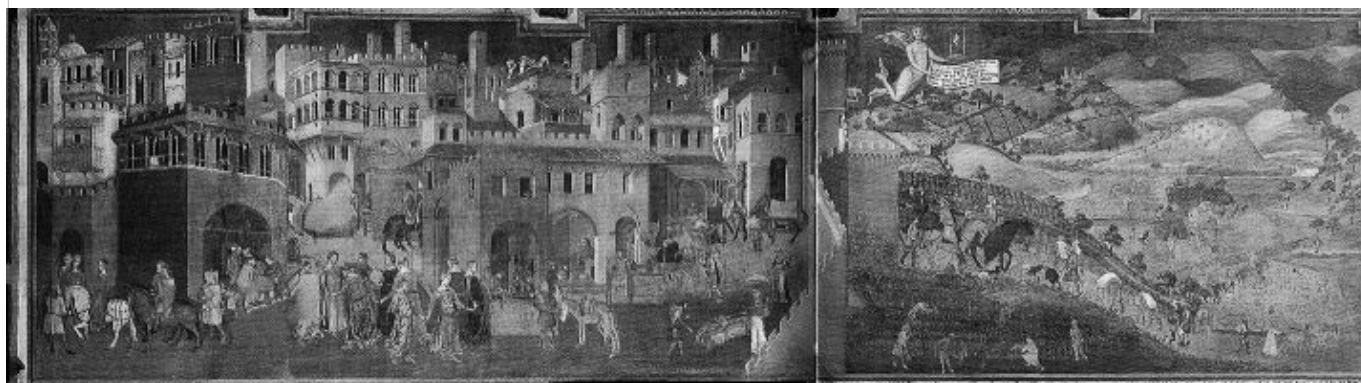


Questo breve paragrafo richiama alcuni punti fondamentali nella storia della conservazione soffermandosi in particolare sul rapporto particolare che, nel campo dei beni culturali, intrattengono beni pubblici e beni privati e sull'importanza del contesto in cui il bene culturale è "nato e cresciuto", cioè il luogo che ha permesso la sua creazione e nel quale esso ha acquisito i suoi attributi culturali. Ai fini di questa sintesi è di grande aiuto l'introduzione che Salvatore Settis fa al codice dei Beni Culturali e del Paesaggio entrato in vigore il primo maggio 2004.³ Settis mette in luce come lo stretto intreccio che il bene privato intrattiene con il valore pubblico non sia affatto nuovo ma anzi, già nel diritto romano si specificò come tutto ciò che è accessibile al pubblico entri a far parte della sfera pubblica (ad esempio le facciate dei palazzi); questa tendenza continuerà poi nei secoli successivi e si intensificherà nel corso del Medioevo; si riporta a titolo di esempio un estratto del Costituto del Comune di Siena del 1309:

"Intra li studi e le sollecitudini e' quali procurare si debiano per coloro, e' quali ànno ad intendere al governmento della città, è quello massimamente che s'intenda a la bellesa della città" la quale dev'essere "onorevolmente dotata et guernita per cagione di diletto ed allegrezza ai forestieri tanto per onore prosperità ed accrescimento de la città e dei cittadini di Siena"

Questa frase, come altre simili scritte nello stesso periodo, testimonia come da tempo sia "l'immagine della città ad incarnare la nozione stessa di cittadinanza" (Settis, 2004) e chiarisce inoltre come sia importante che nella città coesistano il valore veniale e quello civico ("accrescimento de la città e dei cittadini di Siena"). Non ci si sofferma su questi punti per il semplice piacere della narrazione quanto perché se non fosse riconosciuta e condivisa l'idea che anche beni privati a tutti gli effetti; quali sono gli appartamenti, i negozi e gli uffici dei centri storici, abbiano anche una forte valenza pubblica, non di recente invenzione ma frutto di una sedimentazione durata secoli, allora l'intera operazione di ricerca perderebbe di significato. Inoltre, ritenere accettabile la subordinazione, in certa misura, degli interessi privati a quelli pubblici per il bene collettivo è ciò che legittima la pratica urbanistica qualora questa sia in grado di fornire risposte accettabili a domande comuni, la pratica ur-

Imm 1.3_ALLEGORIA ED EFFETTI DEL BUONO E DEL CATTIVO GOVERNO_ Ambrogio Lorenzetti, 1338. Palazzo Pubblico, Siena



³ Commentario al codice dei beni culturali e del Paesaggio, a cura di Leone G. e Tarasco A.L., CEDAM, 2004

banistica per tanto non può che basarsi su ricerche e studi e tecniche (non solo economiche ma di varia natura) che partano dallo stesso presupposto, l'esistenza di una componente pubblica nel bene privato.

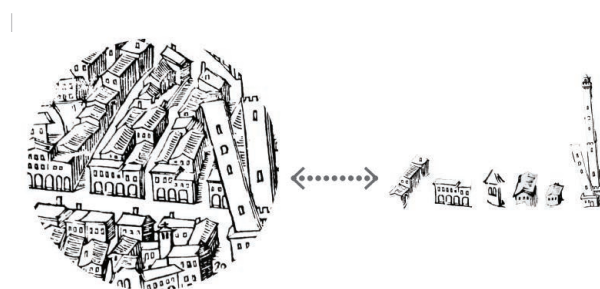
Settis scrive a conclusione della ricostruzione storica qui parzialmente ripresa: " Si può pertanto dire che secondo la tradizione civile e giuridica italiana, in ogni oggetto o monumento che appartenga al patrimonio culturale convivono due distinte componenti "patrimoniali". Una si riferisce alla proprietà giuridica (e al valore monetario) del singolo bene, che può essere privata e pubblica; l'altra ai valori di storia e cultura, arte e memoria che sono sempre e comunque di pertinenza pubblica" (Settis S.; 2004). Ciò che ci si chiede nel contesto di questa tesi di laurea se esista una componente del valore monetario del bene che rispecchi anche i valori di storia e cultura.

A questo proposito alcuni "principi di dipendenza" vanno enfatizzati: non si discute sul fatto che nel caso dei centri storici il valore collettivo sia maggiore della somma dei singoli valori privati è però anche un fatto che l'esistenza di valori privati sia un requisito fondamentale *si ne qua non* i valori collettivi sarebbero enormemente inferiori: senza valori privati non ci sarebbe abitabilità, fruizione e vivibilità e ciò si andrebbe automaticamente a ripercuotere sul valore totale (definizione cap 2.2) del centro storico. E' anche vero il contrario: senza un riconoscimento di valore a livello collettivo-culturale anche i valori privati sarebbero notevolmente ridotti, è quindi chiaro come queste due componenti non solo non siano in reale conflitto tra loro ma siano fondamentali l'una per l'altra e si alimentino a vicenda. (Imm 1.4)

Una volta riconosciuta l'importanza di quanto scritto nel diritto Romano e nei Costituti Medievali procediamo velocemente verso i nostri giorni ma irrinunciabile è una pausa nel XIX sec, periodo nel quale si è formato il concetto di patrimonio culturale quale oggi lo conosciamo, dal quale poi si avrà anche quello di centro storico. Centrale nella formazione del concetto è la rinnovata consapevolezza di quanto sia importante il contesto per le opere d'arte le quali perdono di significato se estrapolate (o razziate come avvenne in epoca Napoleonica). E' quindi l'idea di conservazione contestuale⁴ che si evolve fino a portare nel secolo successivo alla formazione del "centro storico" sia come locuzione sia come aggregato fisicamente identificabile rispetto al resto della città. E' la cultura del luogo quella che guida le diverse leggi emanate dagli stati preunitari, da notarsi è però come questa sia ancora fortemente concentrata nella conservazione dei singoli monumenti e del loro luogo di appartenenza e non tanto sull'insieme, bisognerà aspettare ancora circa un secolo passando attraverso la formazione degli Stati nazionali, della Repubblica e successivamente dell'Unione Europea per staccarsi dall'idea "monumentale" di patrimonio.

Il percorso legislativo post unitario fu lungo e piuttosto faticoso, la prima legge per riunire e organizzare le normative esistenti negli Stati preunitari fu presentata nel 1872 e approvata solo trent'anni più tardi; modificata poi nel 1909 e 1912. Tutto culmina poi nel '39, sotto regime fascista, nella "riforma Bottai" la quale si compone di due leggi la prima in materia di tutela di cose di interesse storico, artistico e archeologico, la seconda in materia di cose culturali e bellezze paesistiche⁵. La legge sulle bellezze paesistiche

Imm 1.4_ RAPPORTO PUBBLICO PRIVATO_ Lo schema illustra la relazione che intercorre tra la vitalità degli spazi pubblici e il valore dei beni privati in ambito urbano



4 Tale idea è ben esemplificata dalle lettere scritte da Antoine de Quatremere de Quincy, ma anche dalla legislazione napoletana dello stesso periodo, di Lucca, di Venezia o dello stato della Chiesa, per citarne alcuni. Aneddoto che può contribuire a chiarire meglio quanto il legame tra l'opera e il luogo era importante è quanto fatto da Carlo Borbone....

5 Rispettivamente Il 1089/1 Giugno 1939 e Il 1947/29 Giugno 1939

introduce all'art. 1 come i "complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale" siano meritevoli di tutela insieme a parchi giardini e bellezze panoramiche. Questa legge non si sofferma ancora i centri storici, ma riconosce il fatto che, la valenza storico-artistica possa essere dovuta al complesso degli elementi ancor più che al singolo. La rilevanza delle Leggi Bottai sarà di tale portata che sarà poi in grado di ispirare la costituzione e in particolare l'art. 9, principale fonte del diritto in materia e, che come molti sanno, detta:

"La Repubblica promuove lo sviluppo della cultura e la ricerca scientifica e tecnica. Tutela il paesaggio e il patrimonio storico artistico della Nazione."

Quest'articolo, seguendo sempre l'interpretazione data da Settis, sancisce (1) che il patrimonio storico-artistico pubblico appartiene ai cittadini e (2) che lo Stato deve tutelarlo, sia esso di proprietà pubblica o privata, nella sua interezza; e che quindi, si potrebbe aggiungere, che esso - Lo Stato - e i suoi uffici debbano dotarsi dei modi e degli strumenti più appropriati per farlo, inclusa una pianificazione urbana e territoriale informata, efficace ed efficiente.

Passato mezzo millennio dall'editto sopra riportato (Costituto di Siena) una sentenza della corte costituzionale riguardante appunto (nr.151/'86) l'art.9 punta nuovamente il dito sullo legame stretto e indissolubile che i beni privati hanno con il bene pubblico scrivendo come l'art. 9 sancisca "la primarietà del valore estetico culturale" il quale non può essere "subordinato ad altri valori ivi compresi quelli economici" esso quindi ambirebbe ad "imporre una valenza culturale all'intero sviluppo economico sociale".

Allo stesso tempo il fatto che la costituzione nei suoi principi fondamentali abbia la tutela del patrimonio culturale fa di quest'ultimo un elemento irrinunciabile dell'identità nazionale che va quindi riconosciuto ed identificato ma soprattutto compreso, e, almeno nella pratica urbanistica non sempre vengono applicati metodi adeguati affinché sia davvero possibile coglierne l'importanza per la città e il territorio. Gabrielli nel 1980 parlerà di uno spostamento dall' "egemonia dello storico dell'arte" all' "egemonia dell'urbanista" nel trattare i beni storico culturali della città, ciò che però ancora oggi appare è che mentre la storia dell'arte ha metodi e tradizioni valutative chiare, anche se eventualmente soggettive, a cui far riferimento l'urbanistica è carente sia di metodi che di strumenti in questo campo.

Prima di occuparci della situazione che seguì la seconda guerra mondiale altre due brevi note: solo tre anni dopo La legge Bottai, sempre durante il fascismo e perciò ben prima che l'assemblea costituente potesse scrivere l'art. 9 venne approvata la legge urbanistica tutt'ora in vigore (Il nr. 1150/1942); di questa si vuole solo ricordare come obblighi i comuni a approvare il piano regolatore per il proprio territorio e che questo deve specificare le diverse zone e i "vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale e paesistico" (art. 7). E' importante ricordare inoltre come l'ideologia fascista propose una visione per il territorio preminentemente anti urbana, promuovendo politiche per limitare l'abbandono delle campagne e quindi l'urbanizzazione come invece stava avvenendo negli altri paesi europei. Questa posizione avrà conseguenze nel periodo successivo perché, come si vedrà, l'inurbamento e la crescita avverranno comunque, ma in tempi molto più rapidi rispetto a quanto accadde altrove. Questa può essere una delle cause che hanno portato ad una produzione edilizia di bassissima qualità negli anni successivi, seguendo due imperativi: costruire tanto, costruire subito.

1.2 RICOSTRUZIONE, ESPANSIONE ED IMMAGINE

1.2.1 Anni '50. Piani di ricostruzione. INA casa. Restauro critico o conservativo. Politica per la casa di proprietà. Piccinato a Siena, Astengo ad Assisi.

La legge urbanistica approvata in tempo di guerra, come noto, non venne di fatto applicata nella ricostruzione ma bensì scavalcata dai piani di ricostruzione⁶ ai quali viene richiesto di coordinarsi con i piani regolatori ove questi esistano, ma che negli altri casi "assumono il ruolo di uno strumento operativo generale. L'obiettivo dichiarato dai piani è quello del ripristino dell'edilizia d'anteguerra, salvo diradamento, miglioramento igienico o viabilistico [...] mentre il principio di interdipendenza tra area distrutta e resto dell'insediamento è preso in considerazione solo in caso occorra uno sfollamento" (Calabi D. 2005). In altre parole le aree oggetto dei piani di ricostruzione si sviluppano indipendentemente, e soprattutto in assenza, di una visione generale per la città. I piani degli anni '50 sono per lo più guidati dalla volontà di riattivare, in fretta, il mercato immobiliare secondo un'idea di rendita che si basa sulla grande domanda più che su aspetti di qualità: "il primo periodo dell'evoluzione urbana è caratterizzato dalla intensa crescita disordinata e inconsapevole" (Venuti C. 1992).⁷ Le poche aree allora in grado di attirare capitali erano quelle distrutte attorno a luoghi centrali e quindi adatte a sfruttare una rendita di tipo differenziale basata però non tanto sulla qualità quanto sulla possibilità di aumentare gli indici di edificabilità dei luoghi centrali. Lo sfruttamento di questo tipo di rendita non era però abbastanza e negli anni successivi si è passati al massiccio sfruttamento della rendita assoluta, espandendo. Gli anni '50 sono tante cose: sono gli anni del miracolo economico, di forte crescita dell'industria alimentata anche dalla facile esportazione e da prezzi bassi dei fattori produttivi di energia e manodopera, sono gli anni della creazione della rete autostradale e dell'esplosione della mobilità motorizzata, sono anni caratterizzati da due grandi tipi di migrazioni interne: la prima uno spostamento di massa dalle campagne verso le città, la seconda un grande spostamento dalle regioni del Sud a quelle del Nord più industrializzate. Questi spostamenti sono alla base dei grandi cambiamenti che avverranno nella città della metà del secolo e i loro effetti non tarderanno a farsi sentire sui centri storici i quali in tutti i casi rischiano di cadere nel degrado sia questo a causa dell'abbandono o a causa del sovraffollamento.

La tendenza, iniziata nell' '800 e continuata durante la dittatura, a promuovere sventramenti e diradamento intorno ai monumenti principali non era ancora stata fermata. Il dibattito sulla conservazione è animato da personaggi tra i quali figuravano: Brandi, Cederna (nel 1955 anche fondatore di Italia Nostra), Zevi, Benevolo, Pane, Rogers (tra i fondatori del gruppo BBPR). Nell'ambiente sommariamente tratteggiato i provvedimenti per l'incremento dell'occupazione operaia (Piano Fanfani) danno l'avvio al piano INA-Casa, del quale, congiuntamente alla creazione di alloggi, obiettivo primario secondo un' impostazione economica keynesiana è quella di creare occupazione. Indipendentemente dai diversi possibili giudizi riguardanti gli esiti,

6 Legge n. 1402 del 1951

7 Lo stesso concetto viene anche espresso da Romano che scrive: "Nel 1945 nella massima parte del paese l'unica attività industriale che si potesse avviare rapidamente era quella edilizia, indipendentemente dalla speculazione fondiaria che [...] in quegli anni non era ancora decollata. (Romano, 1980)

tra l'altro molto variabili a seconda dei contesti specifici, basti qui notare che requisito del piano INA casa era "costruire nuovo" e "costruire fuori" (dai tessuti pre-esistenti).

A fronte della caotica ricostruzione avvenuta nel primissimo dopoguerra, il piano è stato accolto da moltissimi architetti ed urbanisti come la prima vera occasione per una ricostruzione in grado di incidere sul più generale sviluppo urbano. "I quartieri pubblici sono divenuti un grande materiale per comporre lo spazio urbano, per attribuirgli nuove forme" (Di Biagi P., 2001).

Il piano rimarrà in vigore quattordici anni a partire dal 1949 per lasciare poi spazio ai piani di edilizia economico popolare. Mentre il più grande sforzo mai compiuto in Italia per la costruzione di città pubblica (che divenne in realtà velocemente privata) aveva luogo, il settore edilizio stava rapidamente diventando il settore trainante dell'economia e, vista la grande domanda, poca attenzione si dava a che tipo di città si andasse costruendo. Molte delle figure impegnate nella progettazione dei nuovi quartieri popolari sono allo stesso tempo attivi anche nel discutere il tema del recupero dell'esistente. La ricostruzione dei centri storici segue vie diverse: si passa dalla ricostruzione "com'era e dov'era", comunque meno comune in Italia che altrove, a stravolgimenti assoluti.⁸ L'influenza del movimento moderno, con la sua pietra miliare nella carta d'Atene pubblicata nel 1938, è ancora forte e capace di ispirare sia le nuove edificazioni esterne alla città esistente sia seppur in misura minore gli interventi all'interno della città antica. Per quanto riguarda i piani regolatori coesistono due diverse correnti quella del "piano accademico" e "piano razionalista" (Venuti, 1992); meritano sicuramente di essere citati i piani di Piccinato per Siena e quello di Astengo per Assisi. (Il piano per fu primo piano in Italia a delimitare il centro storico e a denominarlo zona "A" ben dodici anni prima della legge sulle zone omogenee).

Al di là della nuova città pubblica e talvolta anche in conseguenza alle scelte localizzative di quest'ultima, l'espansione della città continua alimentata da una politica che incentivava l'accesso massiccio alla casa di proprietà.

1.2.2 Anni '60. Fondazione dell' ANCSA. De Carlo ad Urbino. L'espansione continua. Fallimento Riforma Sullo. Legge sugli standard e legge ponte. Casa Bene di consumo.

Non molto è riuscito per bloccare il perverso sviluppo che stava avendo luogo ma è comunque in questo contesto che aumenta la consapevolezza di quanto sia necessario sviluppare un'alternativa: i temi del riuso e della conservazione continuano ad essere importanti almeno nel discorso accademico-culturale sia a livello nazionale che a livello internazionale. Per tentare di dare una risposta alla complessa situazione illustrata, nel 1961 si forma l'ANCSA (Associazione nazionale Centri Storico Artistici); nel suo atto fondativo - Carta di Gubbio - sottoscritto da architetti quali Astengo, Romano e Caracciolo; si afferma tra le altre cose, "La necessità di considerare l'individuazione delle zone da salvaguardare come premessa allo stesso sviluppo della città moderna". Ricordare quest'associazione è importante non solo perché è grazie anche a questa che l'idea di "centro storico" così denominato è entrata indissolubilmente nel linguaggio comune e con un significato

⁸ Nei diversi esempi di ricostruzione, emblematico è il caso di Firenze, dove il tessuto pre-esistente è stato mantenuto ma con "modificazioni migliorative".

pressoché univoco ma anche perché ripercorrendo alcune tappe della vita dell'ANCSA è possibile comprendere quanto sia accaduto alle città storiche italiane. Al termine degli anni '60 molti degli scempi che avevano minacciato i centri storici nel decennio precedente non avranno più luogo e, almeno dal punto di vista dell'involucro fisico molti pericoli saranno arginati. Se una vittoria almeno parziale c'è sul piano dei manufatti, la sfida sarà ancora più complessa per quanto riguarda il *milieu* sociale e di attività, caratteristico dei centri tradizionali. Tra gli obiettivi dell'associazione, di molti urbanisti e amministratori comunali c'era quello di preservare anche questa diversità ma quest'obiettivo può dirsi in larga parte fallito. Nel generale contesto urbanistico sopra descritto, con l'avanzare del cemento anche nei luoghi più interessanti dal punto di vista paesaggistico, il centro storico si è infatti trovato ad essere gemma di alto valore differenziale rispetto al resto della città e, come era probabile, in assenza di politiche capaci di arginare il processo, solo alcune funzioni sono rimaste all'interno della città antica. La "terziarizzazione" ha così avuto inizio più o meno indisturbata se non nei quartieri che erano divenuti "sacche di prima immigrazione" nel decennio precedente, luoghi che tra l'altro hanno spesso mantenuto un forte stigma fino ad oggi o fino pochissimi anni fa⁹.

La formazione di quest'associazione si inserisce comunque in un percorso comune a tutt' Europa infatti dal termine della seconda guerra mondiale evidentemente anche per l'urgenza e la gravità di una serie di problemi si ha un fiorire di convenzioni, leggi, associazioni riguardanti la tutela. Nel 1954 una nuova convenzione dell'Aja è stata adottata e i beni culturali saranno qui definiti come "proprietà mobile ed immobile di grande importanza per il patrimonio culturale di ogni popolo, come i monumenti architettonici, artistici o storici che nell'insieme rappresentano grande interesse storico o artistico; opera d'arte" (art.1). Nel frattempo, oltreoceano, Cullen sviluppava il concetto di *townscape*; egli come anche Kevin Lynch lavora sull'impatto visuale della città e del combinarsi dei suoi elementi. Sulla relazione tra lo spazio e la società lavora invece Lefebvre che nel 1968 pubblica le *"Droit a la ville"* Nello stesso anno mentre il Regno Unito aggiornava il *"Town and country planning act"* istituendo le aree di conservazione con l'obiettivo di proteggere il valore d'insieme, e dopo che in Italia la "riforma Sullo" era stata sconfitta e con essa la possibilità di una riforma radicale della legge urbanistica e della normativa sul regime dei suoli, si avvia un lento processo di leggi e modifiche. Viene approvata la legge 1444 la quale istituisce gli standard urbanistici minimi e definisce le zone territoriali omogenee tra le quali la zona A è appunto il centro storico seppur non così denominato¹⁰. Nel frattempo sul fronte della tutela dei beni culturali lavorano la "commissione Franceschini" seguita sempre nel '68 dalla "commissione Papaldo". L'anno precedente era stata approvata la cosiddetta "legge ponte" (LL nr 75/1967) che, all'art.3 obbliga "la tutela del paesaggio e di complessi storici, monumentali, ambientali ed archeologici" e all' art 17 sancisce che, in caso non ci sia ancora il piano regolatore e "qualora l'agglomerato urbano rivesta carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale sono consentite solo opere di consolidamento o di restauro senza alterazione di volumi e che le aree libere sono inedificabili fino all'approvazione del piano regola-

9 Si pensi al quartiere del Carmine a Brescia o a San Salvario a Torino o ancora ad alcuni quartieri di Genova.

10 L'art.1 definisce la zona A come: "le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi"

tore". Prima della promulgazione di questa legge una serie di esperienze di pianificazione (De Carlo ad Urbino è sicuramente da ricordare) e un acceso dibattito culturale avevano animato il panorama italiano. Tra i trattati internazionali la famosa "Carta di Venezia" del 1964 viene prodotta all'interno del secondo congresso internazionale degli architetti e dei tecnici e dei monumenti storici, il congresso produce anche una mozione sulla protezione e la riabilitazione dei centri storici la quale specifica che: "è necessario promuovere rapidamente la legislazione per la salvaguardia di centri storici, che dovrebbe tenere in considerazione la necessità di salvaguardare e migliorare i centri storici e la loro integrazione con la vita contemporanea".

Nel concludere il breve riassunto riguardante il panorama degli anni '60 un'ultima considerazione appare fondamentale: è in questo decennio che l'idea della casa come bene di consumo più che semplice bene d'uso prende piede, questo accade per molti luoghi dominati dalla nascente industria del turismo (la riviera romagnola è solo un esempio) ma anche per molti centri storici (i due insieme tra l'altro diventeranno negli anni successivi sempre più sovrapposti).

1.2.3 Anni '70. La Terza Italia. Legge 765/1971. Variante al piano di Bologna. Istituzione delle Regioni. Carte sulla conservazione.

Gli anni '70 sono gli anni della terza Italia, dell'espansione della piccola-media impresa meno colpita dalle grandi industrie dalla crisi petrolifera del '73. Gli effetti territoriali di questo nuovo tipo di industria sono molto più diffusi rispetto a quanto accaduto nel periodo precedente durante il quale erano state le città principali (Milano, Roma, Napoli, Torino...) ad aver attirato la maggior parte dei capitali e dei metri cubi e che ora, con la crisi dell'industria, si avviano verso una più grave crisi industriale e una massiccia rinascita come città dei servizi.

L'infrastrutturazione del territorio diviene così assolutamente capillare ad un prezzo però purtroppo piuttosto alto dal punto di vista ambientale e paesaggistico (come si vedrà in seguito è anche questo il periodo in cui nasce l'interesse specifico nel campo delle valutazioni ambientali). Gli anni '70 sono un periodo durante il quale i conflitti si fanno sempre più accesi e visibili, anche detti "anni di piombo", sono caratterizzati da un acceso scontro ideologico che trova fertile terreno nelle precarie condizioni abitative delle città, la dimensione dello spreco edilizio si fa sempre più palese e affiora la necessità di rivalutare il ruolo del centro storico all'interno del più vasto sistema territoriale. Da un lato il "diritto alla casa" diviene un tema fondamentale del discorso politico, dall'altro cresce la consapevolezza della necessità di intervenire sulle strutture esistenti con operazioni di rinnovo, non è, infatti, solo l'ambiente naturale a cadere nel degrado ma anche molti quartieri sia antichi sia di recente edificazione. Questo cambio di rotta è in parte visibile nell'emanazione della legge 865/1971 sui "programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; espropriazione per pubblica utilità e autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata" che, tra le novità, prevede la possibilità di espropriare gli edifici degradati e di prevedere edifici per l'edilizia economica popolare anche in aree centrali. Tra i primi piani che sfrutteranno le opportunità (e i fondi che con questa legge vengono stanziati) ci sarà la variante per il centro storico di Bologna.

Un cambiamento sarà però anche, e forse soprattutto, apprezzabile negli investimenti privati che torneranno a concentrarsi anche sulle aree centrali prima lasciate in disparte. Bruno Gabrielli si sofferma nel commentare come in questo decennio, nonostante il notevole successo raggiunto dall' "idea del riuso" e nonostante avvenga un sostanziale passaggio dall' idea di centro storico solo come un oggetto d'arte all'idea di centro storico come manufatto urbanistico quindi parte attiva nel "contesto di politica economica e territoriale del nostro Paese"; non ci sia in realtà la capacità pubblica di guidare il cambiamento effettivo così che il riutilizzo e l'adeguamento di moltissimi centri avverrà seguendo dinamiche private. Se la legge appena citata apriva degli spazi per la pianificazione un grande cambiamento si deve anche al passaggio delle funzioni amministrative in materia urbanistica dallo Stato alle Regioni (1972) e alla nuova normativa sull'equo canone (legge 392/1978).

Sono questi gli anni in cui più chiaramente ci si sposta dalla concezione della protezione del singolo monumento alla protezione del sito. Il processo avviene in modo più o meno parallelo alle diverse scale (nazionale, europea e mondiale). Nel 1972 il Ministero della Pubblica Istruzione emana la "Carta del Restauro" che per la prima volta parla esplicitamente di centri storici (art.2)¹¹. Sempre nel '72 la conferenza generale dell'UNESCO adotta la Convenzione Internazionale sulla Protezione del Patrimonio Mondiale Culturale e Naturale nella quale si distinguono tre tipi di patrimonio culturale: monumenti, gruppi di edifici e siti. Altro anno importante sarà il 1975, anche anno europeo del patrimonio architettonico durante il quale si approverà la "Carta di Amsterdam" in cui si scrive che "la conservazione del patrimonio architettonico deve diventare parte integrante della pianificazione urbana e regionale [...] un dialogo permanente tra conservatori e responsabili della pianificazione è quindi indispensabile" si scrive inoltre che "Nel corso della storia i cuori delle città e a volte i villaggi sono stati lasciati a deteriorarsi e si sono trasformati in aree di abitazione sub standard. Il loro recupero deve essere intrapreso in uno spirito di giustizia sociale e non dovrebbe causare l'allontanamento degli abitanti più poveri. Per questo motivo la conservazione deve essere una delle prime considerazioni in tutta la pianificazione urbana e regionale". L'anno seguente, a Nairobi, l'UNESCO adotta la Raccomandazione relativa al ruolo contemporaneo delle aree storiche.¹² Come scrive Jukka Jokhilehto "I documenti del Consiglio d'Europa, insieme con le raccomandazioni UNESCO, rappresentano una solida base per lo sviluppo delle politiche di conservazione urbana" (Jokhilehto J., 2010). Egli specifica anche come a partire da questo decennio la conservazione si modifichi dall'essere un atto di congelamento ad un "processo decisionale dinamico" il cui obiettivo è quello di "far vivere il patrimonio ed eventualmente accettare alcuni cambiamenti"

11 La Carta è accompagnata da una relazione specifica sui centri storici nella quale questi vengono definiti come: "tutti gli insediamenti umani le cui strutture, unitarie o frammentarie, anche se parzialmente trasformate nel tempo, siano state costituite nel passato o, tra quelle successive, quelle eventuali aventi particolare valore di testimonianza storica o spiccate qualità urbanistiche o architettoniche"

12 La convenzione raccomanda che "i centri storici e i suoi dintorni dovrebbero essere considerati nella loro totalità come un insieme coerente, il cui equilibrio e la cui natura specifica dipendono dalle fusioni delle parti che lo compongono, l'insieme comprende tanto gli edifici quanto le attività umane, l'organizzazione spaziale e i dintorni. Tutti gli elementi, tra i quali le attività umane, hanno un significato in relazione all'insieme che non deve essere ignorato." "Gli architetti e gli urbanisti dovranno impegnarsi che le visuali da e verso i monumenti e le aree storiche non siano deturpate e che le aree storiche siano integrate armoniosamente nella vita contemporanea".

1.2.4 Il ventennio '80-'90. Cambiamenti demografici. Deregulation. Mani Pulite. Crollo dell'URSS. Aumento della mobilità.

Se da un lato il decennio anche detto degli "anni di piombo" ha prodotto un sostanziale avanzamento nel concetto di conservazione ha anche lasciato una difficoltosa eredità: grandi aree dismesse frutto del crollo dell'industria dovuto alla crisi petrolifera e all'avvio di processi di delocalizzazione. L'economia si è ormai avviata verso un definitivo spostamento da economia industriale ad economia dei servizi. Campos Venuti riconosce in questo periodo il passaggio dalla seconda alla terza generazione dell'urbanistica; in sostanza lo spostamento da un periodo caratterizzato dall'espansione della città ad uno caratterizzato dalla trasformazione. Fin dalla sua nascita vent'anni prima l'ANCSA aveva auspicato un massiccio intervento pubblico per il recupero dei centri storici artistici, ciò non accadde mai e l'azione di recupero fu trainata principalmente da un mercato edilizio privato che, dopo una breve interruzione durante l'esplosione della città, riscoprono i vantaggi delle aree centrali e se ne impossessano nei buoni casi seguendo i vincoli imposti dalle leggi sul restauro. Se l'auspicata guida pubblica non avvenne per i centri questa avvenne ancora meno per lo sviluppo delle aree ex industriali. Gli anni '80 e '90 saranno caratterizzati da una generale *deregulation* e in questo Milano può essere considerato un caso emblematico come ben ricorda Oliva nel libro "L'Urbanistica di Milano". Il piano, seppur sempre obbligatorio, viene in pratica scavalcato da una serie piuttosto ampia di strumenti urbanistici attuativi facendo così mancare anche la più remota visione d'insieme che i piani, forse effettivamente troppo rigidi, avrebbero potuto lasciar intravedere. Per la prima volta in questo periodo si fa ricorso, caso unico in Europa, al condono edilizio (Ll. nr. 47/1985)¹³ e, a dimostrare il vuoto politico, intorno ai temi territoriali lo scandalo di mani pulite occupa a grandi lettere i titoli di tutti giornali. Tra i diversi strumenti che verranno utilizzati in questi anni e che contribuiranno a cambiare il volto delle città impossibile è non ricordare il programma URBAN, di iniziativa comunitaria, destinato alla rivitalizzazione economica e sociale. Il programma è stato inserito con modalità varie nei diversi ambiti locali con una molteplicità di esiti ma in alcuni casi di successo è stato utile per riequilibrare gli sviluppi in corso.¹⁴

Al di là delle vicende più strettamente legate alla pratica urbanistica e alla produzione dei piani ci sono alcune tendenze generali sotto il profilo demografico che è bene ricordare anche perché continueranno, e anzi si intensificheranno anche nel decennio successivo: la crescita in termini di popolazione si è fondamentalmente arrestata se non per l'aiuto dato dai flussi migratori, la popolazione invecchia progressivamente e le famiglie diventano più piccole. Il cambiamento della dimensione della famiglia pone problemi sia per l'abitazione nel centro storico che deve essere modificata e adattata alle nuove esigenze, sia per gli alloggi popolari che una volta crollata la domanda operaia si ritroveranno spesso e (mal) volentieri occupati da anziani soli o da immigrati in difficoltà. La diversa dimensione della famiglia sarà un problema anche per i nuovi quartieri privati le cui residenze erano costruite con grandi metrature non più necessarie. L'attenzione si

¹³ A dimostrazione del vuoto politico intorno ai temi territoriali e la totale mancanza di coordinazione nello stesso anno viene approvata la legge Galasso in materia di tutela delle zone ad interesse ambientale, mentre nel '76 verrà istituito il Ministero dell'Ambiente

¹⁴ Sul tema è stata scritta una vasta bibliografia; per approfondimenti vedere: Bricoccoli; Carrubi; Palermo; Donolo.

sposta quindi progressivamente dal recupero della città storica al recupero della città esistente, una fondamentale differenza va però notata: mentre per quelli che ormai sono chiamati centri storici caratteri di qualità e di significatività culturale erano generalmente riconosciuti (anche se con notevoli sfumature e non pochi attriti) e necessitavano di essere mantenuti; per quanto riguarda la città esistente ciò che viene in larga parte condiviso è come questi caratteri qualitativi siano per lo più assenti (fatta eccezione per alcuni casi virtuosi) e che quindi vadano piuttosto creati.

Altri eventi sono tuttavia forse ancora più rilevanti, ci si riferisce qui ai tumulti internazionali in particolare la fine dell' URSS con il successivo crollo del muro di Berlino e la crescente forza dell' Unione Europea. Questi stravolgimenti aprono la strada a nuovi tipi e nuovi livelli di mobilità che investono le città italiane. All'interno di questo mondo mobile il centro storico gioca un duplice ruolo diviene un luogo della stabilità nel senso che è il punto di riferimento certo di città e territori che cambiano sempre più velocemente ma è anche parte, a tutti gli effetti, del mondo fluido. Il centro si trova a dover accogliere un numero sempre più grande di *users* ognuno con necessità differenti. Abitanti, pendolari quotidiani, turisti, uomini di affari si ritrovano così a dover convivere in numeri sempre più grandi e con tempi sempre più stretti.

Nel ripercorrere questi quarant'anni di storia (dagli anni '50 ai '90) si è voluto testimoniare il fermento culturale formatosi intorno ai temi della salvaguardia, molti degli esponenti di questi movimenti lavoreranno per modificare l'approccio istituzionale al tema e per evitare i fin troppo probabili effetti deleteri che una così rapida espansione edilizia poteva creare. Ci si può domandare perché, passato circa mezzo secolo, si dia tanta importanza a quanto è accaduto in quel periodo e la risposta non può che essere che i centri storici oggi, conosciuti per ragioni turistiche o perché sedi di importanti istituzioni non sono che il risultato del lavoro condotto in quel periodo ed è quindi necessario avere un' idea di ciò che ha portato alla situazione attuale se si è desiderosi di comprenderne i caratteri. Come anticipato nell'introduzione c'è piena consapevolezza del fatto che l'urbanistica non sia fatta di soli numeri ed è per questo che si è voluto comprendere quali posizioni culturali, dinamiche economiche e politiche urbanistiche ed abitative abbiano determinato ciò che è oggi. Come accade spesso le generalizzazioni sono difficili in quanto le azioni nelle diverse città sono state sostanzialmente differenti ma un processo generale è comunque individuabile e si è tentato di restituirlo.

1.2.5 Dagli anni 2000. L'immagine della città e il territorio storico

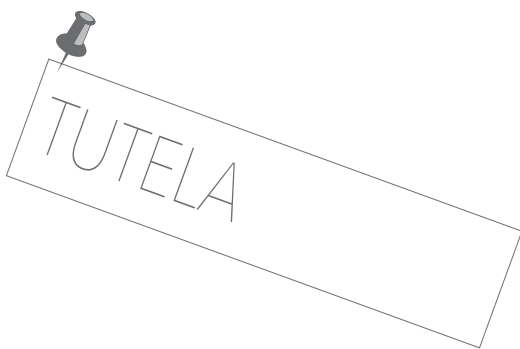
Come si è cercato di trasmettere nei paragrafi precedenti, e come è naturale che sia, le vicende, le leggi e le scelte politiche ed economiche si sono succedute talvolta tangenti altre volte rimanendo parallele, altre scontrandosi, ma nonostante spesso non esista una soluzione di continuità tra una politica in atto ed un'altra gli effetti sulla città sono assolutamente simultanei e tutto quanto ciò che è stato descritto è stato determinante per il risultato attuale. Si sarà notato come ci si è fermati agli anni '90 in questa ricognizione storica e questo è dovuto al fatto che si ritiene che gli ultimi quindici anni dei nostri centri possano essere descritti in un modo più efficace che con la descrizione verbale di eventi e norme.

Questo paragrafo vuole parlare per immagini e se le immagini scelte sono

efficaci dovrebbe parlare forse più delle parole scritte nei paragrafi precedenti. La scelta è dovuta al fatto che dall'inizio del nuovo millennio il ruolo che l'immagine della città ha avuto è cresciuto sostanzialmente in un più generale processo di globalizzazione che ha coinvolto i centri urbani.¹⁵ Fondamentale per i le città è attrarre flussi di capitali e persone, flussi attratti anche da come la città si mostra all'esterno. La crescente mobilità che ha segnato gli anni '90 la ritroviamo oggi nella città globale, in un intreccio complesso in cui metropoli o centri minori che siano, devono continuamente mostrare, mostrarsi e dimostrare.

Sono state scelte tre città (Firenze, Roma e Torino) i cui centri storici sono noti ai più e di cui quindi spesso si ha un'immagine mentale; per ognuno di queste sono riportati una mappa storica ed una dell'estensione della città contemporanea. Per ogni città verranno inoltre affiancate due immagini iconiche, una storica mentre la seconda contemporanea. Questa semplice sequenza dovrebbe rendere immediatamente visibile quanto la città sia cambiata ma quanto in realtà poco sia cambiata l'immagine che essa vuole dare di se stessa e di conseguenza quanto sia importante riconsiderare il ruolo del centro storico come luogo dell'abitare e non solo come luogo dell'apparenza, perché questa rimane nonostante i profondi cambiamenti dell'ultimo secolo uno dei ruoli primari della città.

Focus N.2



Nel '900, in particolare dopo la II guerra mondiale, il concetto di tutela è stato oggetto di ampio dibattito, ma è riconoscibile un generale spostamento dalla tutela del singolo monumento alla tutela dell'ambiente nel complesso fino, in tempi più recenti, alla tutela del patrimonio immateriale.

Alcuni passaggi fondamentali:

- 1939_Legge Bottai
- 1941_Carta di Atene; CIAM
- 1954_Convenzione sulla protezione dei beni culturali in caso di conflitto armato, AIA
- 1960_Fondazione dell'ancsa, Carta di Gubbio
- 1962_Raccomandaz. sulla bellezza e i caratteri paesaggistici; UNESCO
- 1964_Carta Internaz per la conservazione dei monumenti e dei siti, ICOMOS
- 1972_Convenzione internazionale sulla protezione del patrimonio mondiale culturale e naturale
- 1975_Dichiarazione di Amsterdam
- 1976_Raccomandazione relativa alla tutela e al ruolo dell'aree storiche, UNESCO
- 1987_Carta sulla conservazione dei centri storici artistici e aree urbane, ICOMOS
- 2004_Codice dei Beni Culturali e del paesaggio
- 2005_dichiarazione universale sulla diversità culturale, UNESCO
- 2011_Raccomandazione sul paesaggio storico urbano, ICOMOS

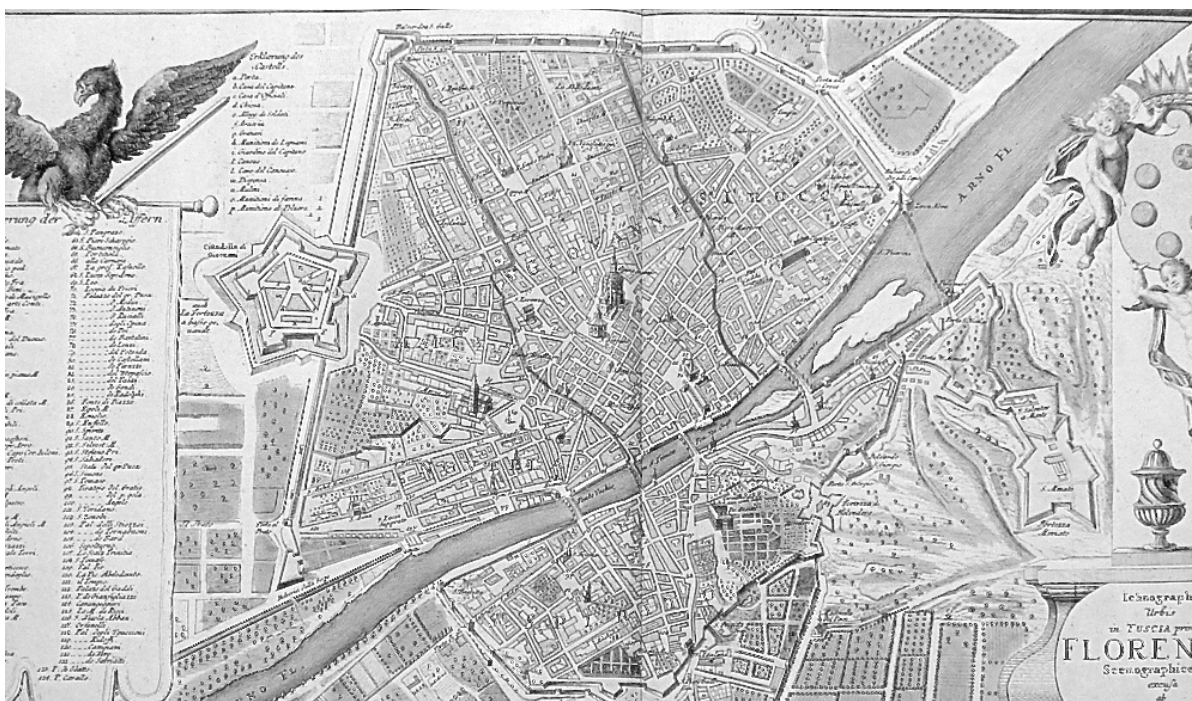
FIRENZE



Imm Fl.1_VISTA DELLA
CITTÀ DI FIRENZE



IMM FI.2_ SPADA
V., "VEDUTA DELLA
CITTÀ DI FIRENZE DAL
MURICCILO DEL
PRATO DEI PADRI DI
SAN FRANCESCO AL
MONTE"; 1650



IMM FI.3_ PIANTA DI
FIREZE, 1731



IMM FI.4_FOTOPIANO
OGGI



Imm RO.1_VISTA DELLA CITTÀ DI ROMA



Imm RO.2 (sinistra)_
PIRANESI "CASTEL S.
ANGELO DA NORD"
Imm RO.3 (destra)_
CASPAR VAN WITTEL
"CASTEL S.ANGELO";
1683



Imm RO.4_ NOLLI G.B.
"NUOVA PIANTA DI
ROMA" 1748
SCALA 1:3600

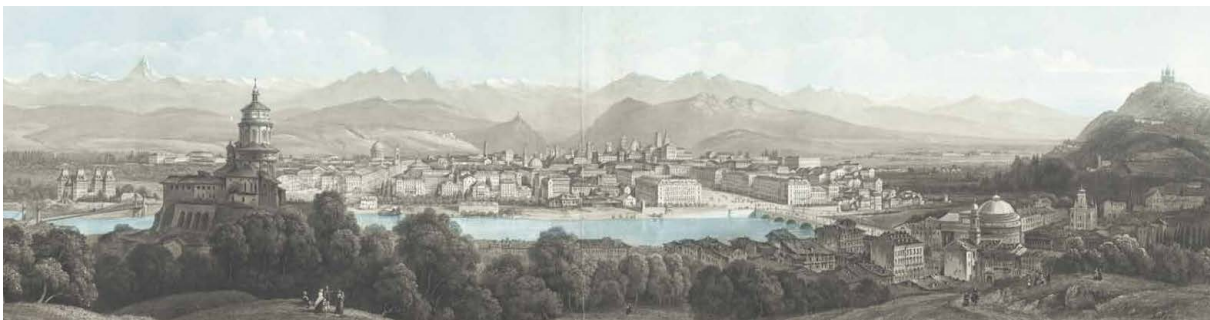


Imm RO.5_FOTOPIANO
OGGI

TORINO



Imm TO.1_VISTA DELLA CITTÀ DI TORINO



Imm TO.2_INCISIONE DI FRIEDERICH SALATHÈ SU DISEGNO DI CARLO BOSSOLI, 1850



Imm TO.3_LOMBARDI G.;PIANO REGOLATORE DELLA CITTÀ DI TORINO E DEI SUOI SOBBORGH; 1817



Imm TO.3_FOTOPIANO OGGI

Pur restando nella speranza che le immagini siano in grado di parlare da sole non ci si può esimere dal fare un breve commento alle tre sequenze riguardanti Firenze, Roma e Torino: tre grandi città che non potrebbero però essere più diverse tra loro tanto per storia quanto per caratteristiche fisiche quanto per quelle socio- economiche.

Osservando le immagini di Firenze colpisce, nelle prime due, quanto il profilo urbano, e la sua rappresentazione siano rimasti immutati nel corso dei secoli nonostante i numerosi cambiamenti nelle tecniche (dalla stampa alla fotografia) e nella realtà dei fatti: il cambiamento diviene evidente nel confronto tra le due piante, la prima una cartografia del 1731, mentre la seconda un fotopiano attuale nel quale è però facile identificare i confini della città esistente nel 1700 (spicca la netta struttura della Fortezza da Basso), circondati però non più da campi bensì da una città distesa.

Considerazioni non dissimili possono essere fatte per Roma: le celebri rappresentazioni di Piranesi e di Caspar Van Wittel non stonano affatto con la foto attuale di ponte S. Angelo e S. Pietro impressa nelle menti di molti abitanti di Roma e non; ed anzi, sembrano quasi fotocopie se non fosse per la vegetazione che oggi copre il castello. È invece il confronto tra la stupenda pianta del Nolli e il fotopiano di Roma che, ancora una volta ci parla della città che cambia: l'ansa del Tevere e la direttrice diagonale verso la stazione Termini rendono facilmente comparabili le due mappe ma citando quanto Celentano diceva a proposito di Milano *"là dove c'erano i campi ora c'è la città"* e ciò non è per dire o citare l'ovvio ma per sottolineare lo stridore tra l'immaginario collettivo di un luogo e la sua realtà oltre che l'incredibile somiglianza nelle rappresentazioni attuali rispetto a quelle di tre secoli fa.

Nell'osservare le immagini proposte per Torino, l'impressione è immediatamente diversa: non sembra essere la stessa vista, non esiste una corrispondenza come per Roma e Firenze...eppure...andando oltre la prima occhiata si vede che l'unica grande mancanza è l'iconica cupola e pochi altri edifici sulla riva del fiume che in quegli anni erano in progetto, il resto del panorama urbano è incredibilmente simile, tanto quanto dissimile è la città che si vede nelle immagini in pianta, la terza piano per l'espansione ottocentesca mentre la quarta la situazione attuale.

Oltre all'importanza dell'immagine alcuni ulteriori appunti devono essere fatti riguardo questi ultimi anni. Per quanto concerne il percorso della tutela in Italia, in Europa e nel Mondo bisogna ricordare, su terra nazionale, l'approvazione del nuovo Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio; mentre la Comunità Europea continua a muoversi con l'approvazione di una serie di importanti raccomandazioni: nel 2000 la *"Carta di Cracovia"*, ispirata alla *"Carta di Venezia"* precedentemente citata, parla ora di *"patrimonio"* e non più di *"monumento"*. All'art. 8 si legge: *"La città ed i villaggi storici, nel loro contesto territoriale, rappresentano una parte essenziale del nostro patrimonio universale, e devono essere visti nell'insieme di strutture, spazi ed attività umane, normalmente in un processo di continua evoluzione e cambiamento. Questo coinvolge tutti i settori della popolazione e richiede un processo di pianificazione integrata all'interno del quale si colloca una grande varietà di interventi [...]. In questo contesto, l'intervento consiste nel riferirsi sempre alla città nel suo insieme morfologico, funzionale e strutturale, come parte del suo territorio, del suo contesto e del paesaggio circostante [...]. Il progetto di restauro delle città e dei villaggi storici deve prevedere la gestione delle trasformazioni e una verifica di sostenibilità delle scelte, considerando gli aspetti patrimoniali insieme con gli aspetti sociali ed economici. In tal senso*

risulta ad esso preliminare lo studio dei corretti metodi per la conoscenza delle forze di cambiamento e degli strumenti di gestione del processo oltre che la conoscenza dei manufatti [...]". ed inoltre all'art. 12 "La pluralità di valori del patrimonio e la diversità degli interessi, necessita di una struttura di comunicazione che assicuri la reale partecipazione degli abitanti a tale processo oltre a quella degli specialisti e degli amministratori. È responsabilità della comunità lo stabilire appropriati metodi e strutture per assicurare la reale partecipazione degli individui e delle istituzioni a tale processo decisionale." Si è voluto riportare così per esteso due articoli di questa Carta non solo perché esprimono bene la contemporanea visione di patrimonio, ma perché è esattamente nello spirito da essa proposto che si inserisce il tentativo di valutazione di questa tesi.

Con una raccomandazione del 2010 l'UNESCO, mosso dai medesimi principi di conservazione integrata, riconosce il territorio storico mentre nel 2011 l'ICOMOS pubblica i "Principi di Valletta" mossi dal principio di riconoscere la fondamentale connessione tra patrimonio costruito e patrimonio immateriale

Gli anni passati dall'inizio del millennio sono quindi gli "anni dell'immagine"; sono gli "anni del territorio storico" ma sono anche gli anni in cui si riconosce da un lato il generale fallimento di molte politiche urbane e programmi complessi. Nel paragrafo precedente si accennava al programma URBAN, il cui discreto livello di successo negli anni '90 non sarà però confermato dalle edizioni successive ma il fallimento si avrà soprattutto con i PII; i PRU i PRUSST ecc... Richiedendo di ripensare l'intera impostazione delle politiche territoriali. Ad aggravare questa situazione già di per sé complessa, al termine del primo decennio del nuovo millennio arriverà la crisi economica nella quale ci troviamo ancora oggi, che da un lato apre gli occhi sulla perversione del modello di sviluppo immobiliare che si è andato formandosi a fine '900 (seppure lo scandalo dei mutui *subprime* abbia origine oltreoceano) dall'altro rinnova da parte della politica un interesse per la "casa". A seguito della crisi economica iniziata del 2008 si sono susseguiti tentativi inorganici e disordinati per tassare la proprietà; per facilitarne l'accesso e...per rilanciare l' "industria del mattone" anche in una realtà che presenta i chiari segni della sovrapproduzione i cui gli effetti erano già palesi nel settore abitativo trent'anni fa ma che oggi non è più solo prerogativa degli alloggi ma ha investito anche i settori industriale e terziario così che nelle cinture urbane i capannoni sottoutilizzati o dismessi non si contano (il più delle volte in senso letterale), mentre le periferie più interne e i centri sono spesso costellati da uffici o vani commerciali vuoti. La politica del riuso riassume perciò importanza a fronte di una generale sovrapproduzione: assume ovviamente caratteri molto diversi da quelli proposti negli anni '60 nei quali si proponeva il riuso prima della nuova edificazione e non il riuso come alternativa esclusiva alla nuova edificazione. Il panorama attuale chiede invece una politica del riuso critica e selettiva che riconosca la qualità. Serve anche una politica urbana che sappia indirizzare l'utilizzo dei luoghi e che non riempia le pagine di parole sulla *mixité* poi puntualmente tradite nei fatti creando zone monofunzionali e di fatto riproponendo la divisione netta tra centro storico e città contemporanea ormai culturalmente superata. L'immagine della città è un grande motore di persone e investimenti, attrae turisti ed imprenditori, abitanti temporanei e "creativi", ma forse non è l'unica potenzialità che i nostri centri possono esprimere, ed è in questa prospettiva che il tema della città antica come luogo dell'abitare riacquista rilevanza.

2. QUESTIONI DI VALORI E VALUTAZIONE

2.1 IL NESSO CONSERVAZIONE- VALORE

Compiere la valutazione di qualcosa significa riconoscere in questo qualcosa un valore e ciò avviene senza dubbio per i beni culturali. In questo capitolo si vogliono in primis chiarire i significati di tre importanti termini ai quali si è già fatto riferimento e dei quali si parlerà più approfonditamente. Seguirà quindi una parte che tratterà il nesso esistente tra conservazione-valorizzazione e valore. La parte successiva affronterà i problemi riguardanti la misurazione del valore della qualità cercando di chiarire quali siano le fonti di teoria economica a cui far riferimento.

- Tutela. La tutela è ogni attività diretta a riconoscere, proteggere e conservare un bene del nostro patrimonio culturale affinché possa essere offerto alla conoscenza e al godimento collettivi.
- Conservazione. La conservazione è ogni attività svolta con lo scopo di mantenere l'integrità, l'identità e l'efficienza funzionale di un bene culturale, in maniera coerente, programmata e coordinata.
- Valorizzazione. La valorizzazione è ogni attività diretta a migliorare le condizioni di conoscenza e di conservazione del patrimonio culturale e ad incrementarne la fruizione pubblica, così da trasmettere i valori di cui tale patrimonio è portatore.¹⁶

2.1.1 Conservare i Valori

Il capitolo precedente ha voluto sintetizzare ciò che ha portato all'aspetto attuale del centro storico: una battaglia per la conservazione ed una costante ridefinizione del suo stesso oggetto (dal monumento al complesso). Ciò che però non ci si è domandati è cosa la conservazione sia e il perché essa abbia luogo, quale esigenza spinge a tutelare. Questa necessità indubbiamente deriva dall'attribuzione ad alcuni oggetti o luoghi di valori particolari di cui gli altri oggetti (o luoghi) non sono ritenuti essere portatori. L'esigenza di tutelare qualcosa rispetto alla non tutela di altro è quindi un processo di selezione.¹⁷ Mossetto e Vecco enfatizzano in quello che loro chiamano il "terzo paradosso della conservazione" quanto questo processo selettivo sia importante a fronte di risorse scarse, le risorse devolute alla conservazione di X sono sottratte alla possibile conservazione di Y, considerare il costo-opportunità significa valutare le opzioni e conseguentemente l'importanza dei beni stessi. Se si conviene sul fatto che scegliere sia un'azione fondamentale nel campo della conservazione bisogna muoversi verso un ulteriore interro-

¹⁶ Codice dei beni culturali e del paesaggio, 2004

¹⁷ La legislazione corrente sembra rifiutare questo principio completamente ponendo sotto tutela qualunque manufatto abbia più di cinquant'anni e perciò rinunciando a compiere la riflessione riguardo ciò che sia effettivamente portatore di valori e ciò che invece non lo sia. Non ponendosi questo problema si evita inoltre di rispondere alle quattro domande ben poste da Cicerchia e riportate più avanti nel testo.

gativo: su quali basi scegliere?

Avrami, Manson e Della Torre scrivono che "Le funzioni che gli elementi del patrimonio svolgono per la società, gli usi che si fanno del patrimonio, sono la vera fonte di significato dei beni culturali e la ragion d'essere della conservazione, comunque intesa" (Avrami E.; Mason R.; Della Torre M.; 2000) da ciò si deduce che conservare, o meno, dipende dalla capacità di trovare un utilizzo (pratico o meno) per ciò che viene chiamato patrimonio, centri storici inclusi.

Nel libro "il bellissimo vecchio" Cicerchia pone quattro domande fondamentali che dovrebbero guidare la conservazione:

- Perché un oggetto o un luogo hanno significato?
- Per chi vanno conservati?
- Quale impatto hanno gli interventi sul modo in cui tale oggetto o luogo saranno poi compresi o percepiti?
- Qual'è l'obbiettivo per cui si compie la stima?

Se il patrimonio culturale è un "processo di costruzione sociale determinato temporalmente e spazialmente", allora la valutazione economica del patrimonio deve considerare la posizione che la società o almeno una parte di essa, assume nei confronti di quanto è da conservare in un dato tempo e in un definito spazio e perciò alle quattro domande sopra riportate se ne aggiunge un'altra particolarmente importante per questa tesi: dove e come trovare espressione dell'attribuzione del valore?

La posizione proposta in questa tesi si oppone al senso comune¹⁸ che vede il patrimonio non come una costruzione (che può essere confermata o smentita nel futuro) ma come l'espressione tangibile di valori intrinseci, perciò immutabili e non valutabili. Nella prospettiva qui assunta la conservazione del patrimonio è la costante ri- attribuzione di valori e quindi un processo assolutamente dinamico; "la finalità ultima della conservazione non è salvaguardare il materiale per se stesso ma, al contrario, mantenere, attraverso interventi fisici o altri trattamenti, i valori che esso incarna" (Cicerchia E., 2002, p. 59) e che quindi si oggettivizzano in forme che possono essere anche diverse con il tempo. Parlando di tempo è bene soffermarci a riflettere come, anche secondo la prospettiva qui assunta secondo la quale il bene culturale va modificato per continuare ad incarnare i valori, le modifiche appaiono enormemente più lente di quanto non accada nella maggior parte degli altri campi. I centri storici si sono indubbiamente modificati negli ultimi sessant'anni pur continuando ad incarnare significati culturali ed in vero acquisendone di nuovi, ma queste modifiche ,anche sostanziali, sono comunque avvenute ad un ritmo inferiore rispetto a quello che ha investito il resto del territorio urbano.

2.1.2 Conservare i valori non è valorizzazione

Nonostante la normativa italiana definisca i termini (come riportato nella pagina precedente) parlare di conservazione è spesso fonte di forti ambiguità sia sulla definizione stessa sia sui metodi che essa dovrebbe seguire.

Parlare di valorizzazione lo è ancora di più. Valorizzare, a seconda di chi lo utilizza può essere sinonimo di restauro, di "messa a reddito", di "espressione delle potenzialità". Queste interpretazioni ovviamente, e nel migliore dei casi, non si escludono l'un l'altra. Il concetto della valorizzazione è strettamente legato all'idea di fruizione dei beni intra e inter-generazionale mediante la creazione di un valore aggiunto. Valorizzare un centro storico significa perciò fare in modo che l'espressione dei suoi valori si massimizzi attraverso un più ampio utilizzo, i problemi sorgono (1) nella definizione di chi debba essere l'utilizzatore verso cui orientare le azioni (il residente, il turista, il lavoratore pendolare ecc.); (2) nella definizione delle modalità in cui il patrimonio vada valorizzato, (3) quali valori prediligere nelle azioni di valorizzazione, è infatti probabile la coesistenza di diverse componenti conflittuali. Nel caso dei centri storici questo si palesa a livello fisico per esempio con il mantenimento dei materiali originali o nel perseguire obiettivi di efficienza energetica (vale di più l'integrità o l'aria?). A livello sociale con il conflitto tra turisti e residenti. Conflitti possono generarsi anche a causa dell'attribuzione di valori differenti allo stesso oggetto o luogo, il quale avrà per diversi gruppi un alto valore di esistenza (Paragrafo 2.2) ma al quale vengono attribuiti significati diversi.¹⁹

¹⁹ Per una panoramica sul tema del conflitto legato ai simboli vedere Arielli E.; Scotto G.; "Conflitti e Mediazione"; 2003.

2.2 TEORIE DEL VALORE

Il dizionario Garzanti definisce il valore in molti diversi modi; si riportano qui le prime tre accezioni proposte:

1. L'equivalente in denaro di un bene, il suo prezzo, il suo costo: un oggetto di grande, inestimabile valore; cose di scarso, di nessun valore; aumentare, diminuire di valore |valore di mercato, (econ.) l'equivalente in denaro normalmente ottenibile dalla vendita di qualcosa

2. In senso concreto, tutto ciò che ha un'utilità definita e può essere oggetto di compravendita, di negoziazione | (pl.)In particolare, gioielli, oggetti preziosi, titoli: custodire i valori in cassaforte

3. L'insieme delle caratteristiche e delle qualità che danno pregio a una persona, a una cosa, a una situazione, a una condizione, e che le rendono apprezzabili: un artista di grande valore; una scoperta di straordinario valore scientifico; il valore affettivo di un oggetto; i valori musicali della lirica marinista; i valori plastici della pittura del Novecento; mettere in valore qualcosa, valorizzarla | nell'uso antico e letterario, ciò che costituisce il pregio, la virtù, l'essenza stessa dell'uomo: l'ardore / ch'i' ebbi a divenir del mondo esperto / e de li vizi umani e del valore (DANTE Inf. XXVI, 97-99)

Già da questa semplice lettura possiamo notare alcune sfumature: nella prima accezione si mette in diretta relazione l'oggetto e il prezzo al quale questo può essere scambiato. La seconda pone l'accento sull'utilità del bene, la terza sulle qualità di quest'ultimo.

Fu Smith nella "Ricchezza delle Nazioni" del 1776 che per primo distinse tra valore d'uso del bene (capacità di soddisfare determinati bisogni) e valore di scambio (quantità di altri beni che si è disposti a cedere per quel bene) chiarendo così che il prezzo non è esatto riflesso del valore. L'idea generale di valore proposta dagli economisti classici era quella che questo si determinasse a partire dal lavoro necessario per produrlo.²⁰ Ricardo nel 1817 scrive che "la quantità maggiore o minore di lavoro impiegata nella produzione delle merci sia l'unica causa possibile della modificazione del loro valore è del tutto chiaro, non appena si sia d'accordo che tutte le merci sono il prodotto del lavoro e non avrebbero alcun valore se non fosse per il lavoro speso nella loro produzione"(Ricardo; 1817). Egli ammette però anche che ci sono beni che derivano il loro valore dalla loro scarsità nonostante questi siano pochi rispetto al totale dei beni quotidianamente scambiati. E' proprio di questa irrisoria parte che ci si occupa in questa tesi e come si vedrà è proprio la caratteristica della scarsità che per altri economisti, come Menger, diverrà fondamentale per la definizione stessa dei beni economici.

Verso la fine del XIX secolo i marginalisti (così chiamati per la "scoperta" dell'utilità marginale) si opposero all'idea classica del valore ed in particolare all'idea che potesse essere distinto un valore assoluto e uno relativo per ogni bene, negando l'esistenza del primo. Secondo la teoria marginalista il valore dipende dalle preferenze e quindi dall'utilità individuale. Una fondamentale differenza tra queste diverse teorie del valore è il fatto che la prima pretenda un'oggettività mentre la seconda lo ritiene un attributo assolutamente soggettivo determinato dal "dominio del consumatore". Secondo una prospettiva neoclassica il valore di un bene può essere definito mediante la

20 Il lavoro necessario è l'elemento determinante per la determinazione del valore, ma nell'economia capitalista, non l'unico. Smith scrive che in questo contesto "È evidente che una quantità addizionale deve spettare ai profitti dei capitali che hanno anticipato i salari e fornito i materiali di quel lavoro"

WTP (*willingness to pay*)²¹ cioè la disponibilità a pagare per appropriarsene o la WTA (*willingness to accept*) cioè la quantità di denaro per il quale si è disposti a vendere il bene. In una situazione di equilibrio del mercato la WTP e la WTA sarebbero entrambe uguali al prezzo di mercato.

In queste teorie basate sulle preferenze del consumatore c'è l'ipotesi che l'individuo sia in grado di organizzare ordinatamente le sue preferenze in modo razionale e che ad una preferenza maggiore corrisponda utilità maggiore. L'utilità marginale²² decresce all'aumentare della quantità disponibile del bene e perciò il valore dell'ultima unità sarà inferiore a quello della prima. Nel caso specifico della città ciò equivale a dire che un individuo dovrebbe essere in grado di ordinare razionalmente le sue preferenze abitative e che qualora ci sia un'offerta di molte abitazioni simili l'aggiunta di una in più sarà tendenzialmente irrilevante. Seppur molto efficace nel dare una risposta al cosiddetto "paradosso del valore"²³, già posto da Smith, la teoria marginalista è stata poi criticata dagli esponenti della "teoria sociale del valore" (Veblen, Commons, Bates Clark) i quali criticano in particolare l'idea che gli individui siano in grado di ordinare le proprie preferenze solo in base ai propri bisogni senza subire influenze esterne che quindi vanno a riflettersi sul prezzo, che come si è visto è l'indicatore imperfetto del valore. Avere una chiara idea sull'evoluzione del concetto di valore è centrale nell'ambito di questa ricerca in quanto permette di basarsi su di una solida base teorica; se fosse inaccettabile (economicamente parlando) l'ipotesi di un valore soggettivo allora tanto la tesi, quanto il metodo proposti da questo lavoro, risulterebbero altrettanto inaccettabili.

Le teorie sul valore che in economia si sono succedute sono numerose; ma la definizione del valore culturale è molto diversa dalla definizione del valore economico ed è tradizionalmente legata alla somma degli attributi estetici, artistici e culturali del bene. Anche in questo caso come nelle teorie sopra illustrate si rischia di arenarsi nella contrapposizione tra coloro i quali credono che la cultura e l'arte siano portatori di valore intrinseco e coloro i quali credono invece che questo non esista. Una prima operazione utile per sciogliere il nodo potrebbe essere quella di scomporre il valore del bene nelle sue possibili componenti: valore estetico, spirituale, sociale, storico, simbolico e di autenticità (Throsby 2001) così che non si debba più parlare di valore in senso generale ma ci si possa riferire alle caratteristiche specifiche del bene in questione.

VALORE CULTURALE= V. ESTETICO + V. SPIRITUALE + V. SOCIALE + V. SIMBOLICO + V. AUTENTICITÀ

Anche secondo una prospettiva economica il valore è scomponibile ma il valore economico non può cogliere l'importanza delle diverse caratteristiche del bene e non può dare alcuna informazione sul perché quel bene sia culturalmente importante se non in relazione all'utilità che se ne può trarre, abbiamo quindi: valore d'uso (VU) diretto, valore d'uso indiretto, valore di lascito, valore di esistenza/tradizione dalla cui somma si ottiene il valore economico totale (VET). Per chiarire meglio:

VET= VU DIRETTO + VU INDIRETTO + V. ESITENZA + V. LASCITO

22 L'utilità marginale si può definire come l'aumento di utilità causata dall'aumento marginale nel consumo di un certo bene.

23 Il "paradosso del valore" si chiede come mai i diamanti (bene superfluo) hanno un prezzo più alto di quanto non abbia, ad esempio, l'acqua, bene assolutamente necessario?

Le domande che ci si possono porre in proposito sono del tipo quanto del mio stipendio darei per sapere che questo bene rimarrà per le generazioni future? O quanto sono disposto a pagare per avere la possibilità di usare tale bene "un giorno" anche se non posso usarlo oggi? Nel VET non si includono considerazioni sulla natura stessa del bene che fanno invece parte del valore culturale. Nell'introduzione si è detto come non si voglia valutare se la bellezza storico artistica di un centro sia maggiore di quella di un altro perché questi sono giudizi che, come si sta tentando di spiegare non possono essere dati mediante analisi economica, la quale si limita a rivelare il giudizio che gli utilizzatori reali o potenziali di un certo contesto hanno di un certo bene e come essi lo esprimono in termini monetari. Anche ciò che nel valore economico totale è chiamato valore di esistenza (Krutilla, 1967) "si riferisce al valore che un individuo può ricevere dal solo fatto di sapere che un bene con certe caratteristiche esista indipendentemente dal fatto che la risorsa venga usata direttamente o indirettamente. Si noti come la prospettiva è sempre antropocentrica e perciò relativa al giudizio individuale, non si parla quindi neppure in questo caso di un valore intrinseco ma piuttosto del "piacere" e quindi dall'utilità derivante dal conoscerne²⁴ l'esistenza.

Considerazioni che includano anche il valore culturale possono essere introdotte mediante un'analisi multidimensionale (Lancaster, Kenney, Raiffa) che cerca di abbinare criteri qualitativi di valutazione ad altri quantitativi.

Imm 2.1_ VALORI E METODI VALUTATIVI Lo schema illustra i diversi metodi estimativi basati sulla disponibilità a pagare (in alternativa ci sono le metodologie multicriterio basate sugli attributi) e le tipologie di valore che essi sono in grado di valutare: come si può leggere il metodo dei prezzi edonici è applicabile ai beni per i quali non esiste un mercato e può valutare il valore d'uso, pregi e difetti del metodo verranno trattati nei prossimi paragrafi. (fonte: "Estimo ed economia ambientale: le nuove frontiere nel campo della valutazione. Studi in onore di Carlo Forte"; Fusco Girard L.(a cura di) 1993 e rielaborazione dell'autrice.

VALUTAZIONI

BASATE SULLA DISPONIBILITÀ A PAGARE

SE ESISTE MERCATO

si può valutare:
V. di Mercato
V di costo
V. di completamento
V. di surrogazione

SE NON ESISTE MERCATO

APPROCCIO DIRETTO
Valutazione di contingenza

può valutare:
V. d'uso
V. indipendente dall'Uso
V. economico Totale

APPROCCIO INDIRETTO:
Costi- Opportunità
Prezzi Edonici
Costi di trasporto

può valutare:
V. d'uso

24 È importante enfatizzare che qualunque attribuzione di valore è subordinata alla conoscenza (1) dell'esistenza del bene stesso e (2) delle sue caratteristiche, l'informazione incompleta del mercato è infatti in questo campo uno dei principali motivi che può portare a sottostimare o in alcuni casi a sovrastimare il valore economico.

2.3 | PROBLEMI DELLA VALUTAZIONE E TENTATIVI PER RISOLVERLI

In questa sezione si tenterà, riferendosi anche a quanto precedentemente scritto, di dare una panoramica sulle problematiche che si incontrano nella valutazione dei beni culturali

1°- Uno dei primi problemi a riguardo è la sua supposta inaccettabilità secondo molti. I molti sono coloro i quali ritengono che i beni culturali non abbiano prezzo, o coloro i quali ritengono che i beni culturali non abbiano valore. Le obiezioni che possono essere poste dai primi riguardano: (1) una disumanizzazione e sconsecrazione che avviene attraverso la monetizzazione, (2) un errore metodologico in quanto si applicano metodi di valutazione privati, che in ambito pubblico, sono considerati diversamente, (3) un secondo errore metodologico dovuto ad una sopravvalutazione o sottovalutazione di alcune idiosincrasie della popolazione interessata nei vari casi specifici. Kling e Sable rispondono a queste obiezioni (1) chiedendosi se una sconsecrazione sia sempre negativa; (2) ricordando che il valore economico ottenuto è solo una delle valutazioni possibili e da tenere in considerazione che non ne esclude altre ma che va sommarsi e (3) che eventuali errori sono da considerarsi un motivo per aumentare lo sforzo in questo ambito di ricerca. (Kling R.W., Sable K.A; 2001)

Coloro che negano l'esistenza del valore non dichiarano solitamente questa posizione apertamente ma a titolo di esempio può essere riportato quanto Robert Grampp scriveva nel 1991: "Dichiarare che l'arte porti vantaggio a tutti, equivale a non dire nulla perché la stessa affermazione può essere fatta per molte cose [...] ma qual è il vantaggio, quanto dovrebbe essere, quanto costa? [...] Non c'è prova che il sovvenzionamento dell'arte come bene pubblico renda come e quanto il sovvenzionamento di qualsiasi altra cosa, ovvero di nessuna cosa". (Grampp R.; 1991). E' proprio l'attrito tra queste posizioni antitetiche che richiede l'intervento di una valutazione. Forte e Mantovani sottolineano come "Il punto di vista economico non implica affatto di trascurare o contaminare i valori dell'arte e della cultura come beni in sé. Infatti se questi valori hanno un valore economico particolare è proprio perché sussiste quel loro quid artistico e culturale, in aggiunta ad una loro (eventuale) utilità pratica." (Forte C.; Mantovani M.; 2004)

2°- Un secondo problema da affrontare è la definizione dei caratteri economici dei beni che si desidera valutare. I beni culturali possono essere definiti da due caratteristiche che li distinguono da altri tipi di beni: (1) sono considerati tradizionalmente come beni pubblici anche se la loro proprietà può essere privata. Questa dualità è già stata evidenziata parlando del diritto pre-unitario il quale già riconosceva la doppia natura patrimoniale dei beni culturali. I centri storici sono un esempio quanto mai emblematico in quanto la maggioranza delle sue parti è privata ma il suo insieme, che non esisterebbe senza le parti private, non può che essere pubblico (o semi-pubblico).

Ogni oggetto può essere definito in base alla presenza/assenza di due proprietà del suo utilizzo: rivalità ed escludibilità;²⁵ I beni pubblici "puri" non presentano nessuna di queste due caratteristiche sono perciò non competi-

25 I beni escludibili sono i beni dei quali è possibile limitare l'utilizzo mentre i beni rivali sono quei beni il cui utilizzo da parte di alcuni pregiudica l'utilizzo da parte di altri. La combinazione di queste caratteristiche determina le quattro tipologie di beni come in tabella (pag. successiva):

tivi e non escludibili. In realtà non tutti i beni culturali, ben pochi, presentano questa "purezza"; i centri storici ad esempio sono tipicamente non escludibili (decisamente difficile è limitarne l'accesso) e tendenzialmente non competitivi (stare in una piazza non pregiudica la possibilità ad un altro di farlo stesso) ma possono divenirlo quando si raggiunge un numero troppo elevato di utilizzatori o quando gli utilizzatori sono in conflitto tra loro. I centri storici possono essere quindi chiamati "*congestible public goods*" - Beni pubblici congestionabili -.²⁶ La non esclusività pone problemi dal punto di vista valutativo nel senso che il valore deve essere misurato non sul singolo che ne fruisce ma come somma dei valori per il totale dei consumatori (effettivi e potenziali) che non sono solo coloro che pagano. Raramente il prezzo di mercato è capace di catturare la totalità dei vantaggi che provengono dall'utilizzo del bene da parte di tutti i fruitori. Ai fini di questa tesi questo problema è solo parziale perché la domanda di fondo è il valore delle qualità dei centri storici per l'abitazione e non di valore complessivo, si restringe perciò il numero di utenti che devono essere considerati per l'analisi e il problema principale rimane isolare quella componente del prezzo che considera la "bellezza".²⁷ Ricordandoci delle domande sulla conservazione il "per chi" è un quesito del tutto ineludibile siccome raramente nella pianificazione si riesce a fare un piano od un progetto ugualmente vantaggioso per tutti. Come ci si è posti la domanda in questo lavoro, e ci si è dati una risposta (valore della bellezza per chi? Per i residenti) lo stesso si dovrebbe fare in ogni politica urbana, quelle per la conservazione e non solo. Si tratta, ancora una volta, di operare una scelta ed è fondamentale che questa sia trasparente, quindi accuratamente motivata e difendibile di fronte alla molteplicità dei portatori di interessi.

La seconda caratteristica (2) che distingue i beni culturali dagli altri beni è la loro non riproducibilità. Questo significa che essi sono scarsi e che perciò, a parità di altre caratteristiche, essi valgono più di altri simili (la loro utilità marginale è maggiore). Anche questa caratteristica pone una serie di questioni dal punto di vista valutativo: come si è già visto, una possibile definizione di valore economico -quella classica- deriva il valore dal costo di produzione del bene stesso ma se la riproduzione è impossibile questo valore non può ovviamente essere dedotto e risulta potenzialmente infinito: è perciò impossibile seguire questa via; inoltre la scarsità del bene rende anche difficoltosa una definizione per comparazione.

3°- Altro problema per la valutazione è dato dal fatto che, anche qualora fosse possibile replicare il bene materiale, spesso non è automatico che questo si porti dietro gli attributi culturali, il *quid* artistico culturale (come definito da Forte e Mantovani). Per questo motivo una stima del valore mediante la considerazione dei costi opportunità non è abbastanza perché l'ammontare che un'amministrazione decide di investire nella conservazione di un bene non si tradurrebbe in una perdita pari all'ammontare investito qualora i fondi

	BENI ESCLUDIBILI	BENI NON ESCLUDIBILI
RIVALI	Privati	Comuni
NON RIVALI	Di "club"	pubblici

26 Navrud S.; Ready C. R.; Valuing Cultural heritage, applying environmental valuation techniques to historic buildings, monuments and artifacts, 2002

27 Interessante potrebbe essere condurre analisi che hanno come target diversi tipi di utenti (residenti, turisti, pendolari) per capire come vari la percezione e l'importanza della bellezza dei centri storici al cambiare di chi sia ad usufruirne

venissero utilizzati altrove e non per il bene. I fondi si tradurrebbero in un diverso vantaggio dovuto all'investimento operato altrove ma il valore del bene culturale non sarebbe uguale alla somma investita bensì.

VALORE DEL BENE CULTURALE = COSTO OPPORTUNITÀ + "QUID"

D'altro canto la determinazione del valore non può neanche essere fatta con il calcolo delle ipotetiche perdite economiche che si avrebbero dalla mancanza di detti beni in quanto essi creano benefici moltiplicatori. Esempio tipico di questo caso è proprio quello di un centro storico turistico che, mediante la sua immagine (la cui importanza è già stata richiamata) attrae persone che spendono in una varietà di settori dai trasporti alla ristorazione. Il complesso di queste spese non può essere però considerato come una misura diretta della componente culturale del valore, questo a causa di una molteplicità di ragioni la più banale delle quali sta nel fatto che i consumi dipendono da preferenze assolutamente indipendenti dal valore culturale del centro storico in esame. Ovviamente l'effetto moltiplicatore che molti beni culturali hanno è indubbiamente positivo e centrale nelle decisioni prese dalle politiche urbane, ma non per questo valido per la stima del valore culturale.

4°- Forse il più banale dei problemi e motivo per cui non è sufficiente semplicemente rilevare il prezzo di vendita, molti dei beni in questione non hanno mercato e anche nel caso ce l'abbiano questo non è in grado di rispecchiare la totalità dei valori già illustrati nella spiegazione del VET

Da quanto sopra esposto, ed in particolare dal secondo punto, emerge come i beni culturali siano sotto molti aspetti paragonabili ai beni ambientali, campo del quale la teoria economica sul valore si è occupata molto più estensivamente e con un certo anticipo rispetto al campo dei beni culturali²⁸. Per capire questa somiglianza al di là delle caratteristiche di non escludibilità e non competitività (tra l'altro non sempre vere neanche per le risorse naturali che possono divenire collettive- si veda Ostrom- o private -si veda Hardin²⁹), è bene inquadrare il tema nel discorso più generale che permette di assimilare questi due tipi di beni. Nel contesto già descritto degli anni '80 e '90, con una crisi economica che aveva fortemente segnato il panorama industriale europeo e il termine di un'espansione che fino a poco prima sembrava essere inarrestabile, ci si sposta da una misurazione dello sviluppo in soli termini quantitativi ad una misurazione dello sviluppo in termini qualitativi, questo cambiamento determina il nascere del concetto di sviluppo sostenibile.³⁰ Lo spostamento, o meglio il fondersi di un'idea di sviluppo quantitativo e qualitativo ha investito molti diversi settori e l'urbanistica è certamente tra questi. Nell'introduzione si è scritto come si ritenga sterile la divisione, spesso conflittuale, tra urbanistica, *urban design*, scienze. La questione della qualità ed in particolare dello spostamento da un approccio solo quantitativo ad uno qualitativo è il fattore che più può fungere da comune denominatore. Non si dimentichi infatti come la pratica urbanistica stessa ha subito le conseguenze di questo cambiamento di paradigma nella concezione di uno strumento che più urbanistico non potrebbe essere: lo standard funzionale. Per uno sviluppo sostenibile della città non è più sufficiente

28 Per approfondimenti consultare Nijikamp; Noboru; Grafton; Taussig; Peace

29 Rispettivamente autrice del libro *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action* (1990) e autore del famoso articolo *The tragedy of Commons* pubblicato su *Science* nel 1968

30 World commission on environment and development, *Our Common future*, Oxford, 1987

prevedere i mq per scuole e parcheggi ma è necessario che questi servizi funzionino, che abbiano forme appropriate, che rispondano alle esigenze. Il punto fondamentale è che con questo cambiamento di paradigma, che si tratti dell'ambiente naturale o di quello costruito, sorge l'impellente problema di valutare la qualità, caratteristica soggettiva. La parte della valutazione che si occupa dei beni culturali è quindi in stretta connessione con quella che si occupa di valutare le risorse naturali perché entrambe derivate dal relativamente nuovo concetto di sviluppo sostenibile.

E' bene inoltre ricordare come i beni culturali rientrano nel discorso riguardo lo sviluppo sostenibile anche ad un altro titolo: nonostante le diverse definizioni che sono state date al "*sustainable development*" anche dopo il 1987 (tra gli altri Costanza, 1991; Daly e Cobb, 1990; Pearce, 1991; Nijkamp, 1990, 1991, 1994) c'è un certo consenso sul fatto che esso si ottenga qualora sostenibilità ambientale e culturale coesistano con la sostenibilità economica. Ma "la dimensione culturale dello sviluppo sostenibile è spesso trascurata [...] Si parla molto di conservare la biodiversità ecologica, ma non si insiste altrettanto spesso sulla necessità di mantenere anche la diversità culturale". (Fusco Girard, Nijkamp, 1997).

Tornando alle somiglianze esistenti in termini economici tra i beni ambientali e quelli artistico culturali il più lampante è che per molti di questi non esiste un mercato ed è proprio questa la caratteristica che pone i problemi di valutazione (punto 4°). E' possibile distinguere tre diversi gruppi di approcci alla valutazione (Imm 2.1): (1) approcci che fanno riferimento al mercato. Tra questi si distinguono (1.a) quelli basati sulla possibile variazione della produzione di un determinato bene di mercato (m) dovuta a cambiamenti nella presenza del bene culturale o ambientale in questione. Quanto del mercato di m cambia al cambiare del bene culturale?. Si è già scritto come non sia obiettivo di questo lavoro trovare i benefici (o effetti negativi) creati dall'esistenza (o mancanza) di un bene e come perciò non si possano considerare gli effetti che questo ha su altri settori. Sempre tra gli approcci che fanno riferimento al mercato troviamo (1.b) i procedimenti basati sui costi di sostituzione o riparazione e (1.c) quelli basati sulle spese SPECIFICARE. I primi appaiono inadatti in quanto rappresentano solo il costo opportunità e non dice nulla in merito alla considerazione del valore culturale più interessanti appaiono i secondi che invece si basano sulla disponibilità a pagare per evitare svantaggi che deriverebbero dalla distruzione di alcuni beni in termini di riduzione della qualità, rumore etc. nelle applicazioni alla città sicuramente utili sarebbero valutazioni che prendessero in considerazione la disponibilità a pagare per la diminuzione del traffico in alcune aree o per il mantenimento di diversità sociale in determinati quartieri ecc...

(2) Il secondo gruppo di approcci fa riferimento al mercato implicito. Di questo gruppo fanno parte (2.a) il metodo dei prezzi edonici, scelto per l'analisi sui centri storici e del quale si parlerà più estensivamente in seguito e (2.b) il metodo dei costi di viaggio il quale si basa sull'idea che se si è disposti a pagare x per andare in un certo posto e fruire di una data risorsa allora il valore attribuito a questa sarà almeno pari ad x (Clawson, 1959). Mentre il metodo dei prezzi edonici rileva i vari segmenti del prezzo finale a partire dalle caratteristiche del bene, localizzative incluse, quello dei costi di viaggio si basa sulle azioni intraprese dagli utenti e sulla necessità di spostarsi per la fruizione. Queste due metodi si differenziano quindi nella possibile applicazione al contesto urbano, il primo metodo più adatto a studiare la condizione della residenza mentre il secondo del valore di fruizione turistico.

(3) Il terzo gruppo è quello che fa riferimento a mercati simulati e include tutti quei procedimenti che utilizzano le simulazioni di contingenza. Questo gruppo di metodi è l'unico in grado di stimare i valori indipendenti dall'uso (come quelli di esistenza/tradizione o di lascito) ma questo non appare necessario visto che l'obiettivo della tesi è proprio connettere il valore della qualità con i possibili usi che del centro storico si possono fare.

La tesi propone di stimare il valore economico che la "bellezza" del centro storico ha per gli abitanti effettivi e potenziali. Per fare questo si parte dai prezzi di mercato delle abitazioni, ci si basa quindi sull'idea che nonostante il centro storico, in toto, sia un bene privo di mercato, hanno invece mercato la grande maggioranza delle parti che lo compongono: le abitazioni, i negozi, gli uffici. Si ritiene inoltre che il mercato abitativo sia quello maggiormente in grado di valutare direttamente la qualità (infatti il commercio è più direttamente influenzato dai flussi di persone e gli uffici dall'accessibilità). Nel prezzo al mq al quale ogni "pezzettino" di centro storico viene venduto vengono incorporate sia componenti intrinseche che estrinseche (dovute al contesto) dell'immobile così che esiste una parte che in effetti giudica la città storica e non l'edificio.

2.4 CENNI SULLA RENDITA URBANA

Prima di procedere verso una trattazione più estesa del metodo econometrico che verrà usato è bene soffermarci sulle caratteristiche fondamentali della rendita urbana perché è proprio su queste che poggia la validità del metodo dei prezzi edonici nella sua applicazione alla città e all'obiettivo specifico del lavoro.

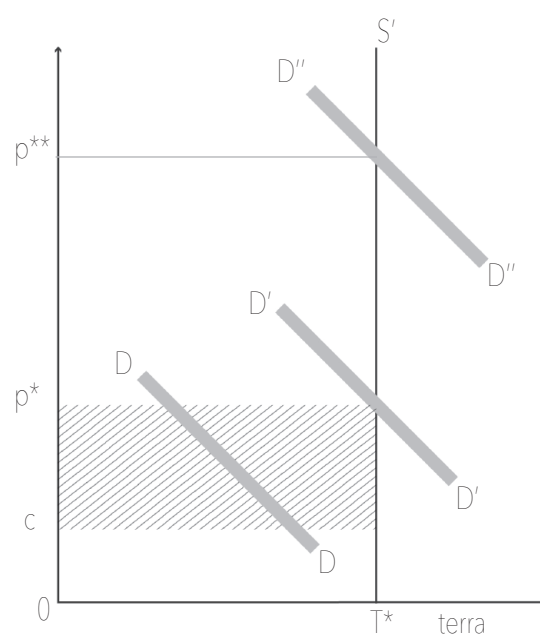
“La rendita urbana costituisce l'oggettivazione in termini economici e di prezzo, e la assegnazione ad ogni specifico “sito”, del valore che i singoli attori economici attribuiscono esplicitamente o implicitamente a ogni “situazione” territoriale nei loro processi di definizione delle scelte localizzative, produttive e residenziali” (Camagni R.; 2000): da questa definizione si può facilmente comprendere come la rendita urbana (1) dipenda dal contesto in cui si trova l'immobile o il terreno in esame -natura differenziale-; (2) dipenda dalle preferenze e quindi (3) sia dovuta a maggiori vantaggi derivanti per alcuni da determinate localizzazioni; in proposito Marshall scrisse come la rendita scaturisca da un “valore di posizione la cui maggior parte è *public value*”³¹ (rendita differenziale= valore di situazione - valore agricolo del terreno analogo); (4) si espliciti in modo diretto in termini monetari o alternatively come “prezzo ombra”; (5) includa anche il valore di attributi non direttamente in vendita

Affinché la rendita possa crearsi due condizioni devono essere contemporaneamente presenti; in primis l'offerta del bene deve essere sostanzialmente costante. La rendita territoriale ha origine dalla peculiarità del suolo come fattore produttivo e, essendo questo una risorsa originaria, irripetibile (o difficilmente espandibile) l'offerta non può crescere al crescere della domanda (al di là di condizioni molto particolari come la bonifica). Il suolo urbano non è sicuramente una risorsa originaria ma è anch'esso difficilmente espandibile (nel breve periodo), il centro storico è poi è un discorso ancora diverso in quanto risorsa non originaria ma non espandibile affatto nel breve - medio periodo e quindi con una curva di offerta anelastica e sostanzialmente verticale. E' anche però vero che nell'espansione dell'offerta non rientra solo l'espansione fisica dell'urbanizzato (o l'inclusione di più immobili nei confini del centro storico) ma anche la presenza di più alloggi in vendita sul libero mercato e quest'aumento può essere dovuto ad una molteplicità di ragioni tra cui la nuova costruzione è solo la più ovvia e non necessariamente la più frequente. L'aumento del numero di immobili in vendita potrebbe essere attribuito al restauro di alloggi inutilizzati, al cambiare della composizione demografica delle famiglie e quindi ad una parcellizzazione degli immobili, e ad altre ragioni ancora.

Secondo requisito fondamentale è la disponibilità a pagare per un certo bene, in questo caso per un 'immobile, un prezzo superiore a quello di produzione, cioè l'esistenza di una domanda solvibile sfruttabile da parte del produttore (e/o proprietario).

Dal poco fin qui detto emerge immediatamente quanto la rendita, ed in particolare la rendita fondiaria unitaria, sia soggetta a variare nel tempo a seconda del contesto economico. La situazione attuale non potrebbe esprimere meglio questo punto: nel panorama del boom economico rimaneva presente la presenza una grande domanda di casa irrisolta e, per quanto l'industria immobiliare edificasse a ritmi senza precedenti, la domanda ri-

Graf. 2.1_DOMANDA- OFFERTA E RENDITA_Il grafico mostra, semplificando, le condizioni in cui viene a crearsi la rendita. . Se la domanda è inferiore all' offerta (DD) allora non ci sarà alcuna rendita se invece la domanda sale (D'D') a fronte di una curva di offerta anelastica (T*S') allora si creerà una rendita pari alla differenza tra il prezzo p^* e il costo c . (fonte: Economia Urbana; Camagni R. 2000)



maneva sempre superiore e quindi disposta a pagare. La situazione oggi si è in parte invertita; con un'industria immobiliare in aperta crisi³² gli incarichi a vendere sono notevolmente cresciuti mentre in calo sono il numero delle transazioni immobiliari³³. Non è un sorpresa che tra il 2004 e il 2013 siano crollate sia le NTN (numero transazioni normalizzate) che l'indice IMI (intensità del mercato immobiliare = NTN/ totale immobili). Nel complesso l'offerta è quindi maggiore della domanda, questa condizione riduce notevolmente il fattore rendita che si viene a creare solo in particolari casi, l'ipotesi è quella che una di queste "situazioni" sia la localizzazione dell'immobile all'interno di contesti con elevata qualità storico artistica siccome "la rendita sarà, a parità di altre condizioni, tanto maggiore quanto minori saranno le possibilità di sostituire il fattore in oggetto con fattori alternativi a buon mercato" (Camagni, 2000). Parlando di rendita fondiaria urbana con un interesse particolare alla funzione residenziale nei centri storici è importante sottolineare come la rendita si venga a creare anche dalla competizione con le altre funzioni in concorrenza per l'uso di quel determinato luogo. Al netto delle politiche in atto vale la semplice legge dell'offerta maggiore: come evidenziato da Von Thunen e Alonso chi più è disposto a pagare si arroga il diritto di una localizzazione migliore. Vista l'impossibilità di creare "più terra" e la difficoltà e onerosità di creare "più città" appare evidente come la remunerazione dei fattori localizzativi non ha la "funzione di stimolare l'offerta aggregata complessiva, ma solo quella di ottimizzare l'allocazione delle risorse e di generare una quota distributiva" (Camagni R., 2000) della quale si impossesserà la classe dei "rentiers". La rendita agisce quindi come un fattore ordinatore che distribuisce le funzioni a chi più è disposto a pagare e che quindi trae maggior vantaggio dalla localizzazione. La natura "ottimizatrice" della rendita, (ottimalità per i proprietari della terra, ottimalità sociale e nella localizzazione delle attività) non significa che la presenza di questa crei una "città ideale" (un ovvio problema è che non tutti hanno pari accesso al credito né pari reddito). Il problema non sta pertanto nell'efficienza del risultato spaziale quanto nella distribuzione della ricchezza che ne deriva e dai successivi effetti cumulativi; è quindi compito dell'amministrazione trovare appropriati strumenti regolativi.

Problema in parte differente, ma derivante dalla teoria della rendita, e "stupendamente urbanistico" è il tipo di forme architettoniche che l'esistenza di una maggiore (o minore) rendita spingono a creare: la correlazione tra tipologie edilizie, indici edificatori, densità abitative è quanto mai stretta, ed è alla base di qualunque politica urbana, di qualunque investimento privato e di quasi tutti i progetti d'architettura in ambito urbano. In tal senso è da sottolineare come il prezzo della terra non dipenda solo dalla situazione reale ma anche dalle aspettative di cambiamento, in positivo o in negativo, per un certo contesto. Si parla in questi casi di "aspettative razionali" degli operatori e si passa da una teorizzazione statica ad una dinamica.

Non è un caso se i primi "skyscrapers" sono nati a Chicago negli anni della esplosione delle "vie del ferro", non è un caso se gli edifici industriali che necessitano di grandi superfici sono solitamente localizzati nelle cinture urbane e non è un caso che le "villettepoli" italiane siano andate a colmare quasi ogni spazio vuoto tra Milano e Venezia come i suburbi americani si perdono

32 Gli investimenti in nuove costruzioni sono calati nel periodo 2007-2012 del 43,7%, gli investimenti in rinnovo del 12% e la manutenzione ordinaria del 5% nello stesso periodo. Elaborazione FederImmobiliare su dati CRESME.

33 Sondaggio Congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia N12, Gennaio 2014, Banca d'Italia Eurosystema.

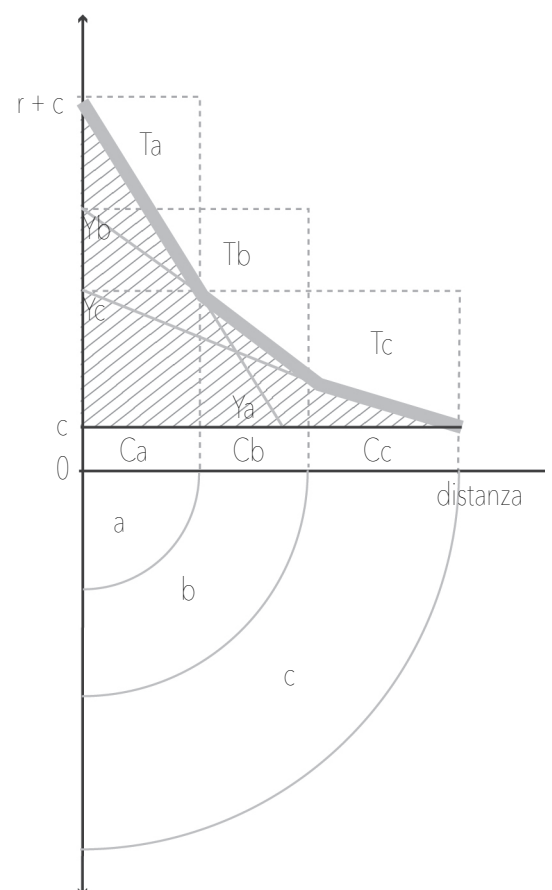
a vista d'occhio circondando ogni città statunitense "che si rispetti". Certo, gli investimenti in ognuna di queste situazioni, dalle vetrate dei grattacieli alle più fragili strutture delle villette unifamiliari sono determinati in realtà da una molteplicità di fattori: l'invenzione dell'ascensore e il boom dell'automobile, l'abbassarsi dei tassi d'interesse e le agevolazioni per l'accesso al mutuo, il costo dell'energia, le ordinanze di *zoning* e gli investimenti pubblici diretti ma la forma della città e la forma degli edifici sarebbero radicalmente diversi in assenza di rendita differenziale, la quale è determinata da un lato da ciò che la città è, dall'altro da ciò che ci si aspetta che essa diventi.

Un fattore fondamentale che contribuisce alla determinazione della rendita, e alla regolazione della vita urbana; come nessuno avrà mancato di notare, neppure i più distanti dalla pratica urbanistica, sono i costi di trasporto³⁴. Tra i principi fondanti dell'economia urbana troviamo il principio di accessibilità, scaturente dalla competizione fra le diverse attività urbane, da questa competizione per maggiore accessibilità e quindi per minori costi di trasporto e maggiore saggi di profitto (o nel caso della residenza maggiore utilità marginale) ha origine la rendita urbana. La teoria della rendita proposta da Von Thunen, riconosce come il fattore determinante per la formazione della rendita agricola sia la distanza del luogo di produzione dal luogo del mercato. Teorizzazioni successive (tra le prime il modello di Alonso) adattano il modello Thuneniano all'ambito urbano spostandosi anche dal semplicistico concetto di costi di trasporto ad una concettualizzazione basata sui saggi di profitto; è chiaro però come la localizzazione determini non solo l'offerta per le attività produttive ma anche per quelle residenziali: in questo caso è la propensione verso aree "centrali" variamente intese come fulcri del lavoro, del *loisir*, o della vita sociale a determinare un più alto o basso desiderio di abitare in una certa posizione, l'individuo si troverà quindi di fronte ad un trade-off tra il maggior prezzo del suolo per abitare in prossimità del "centro" e i maggiori costi di trasporto per abitarvi lontano. A questo primo trade-off se ne aggiunge un secondo, in stretta relazione con il concetto già espresso di forma urbana e architettonica, tra la distanza dal centro e la dimensione dell'appartamento.

"In termini formali, la decisione sarà effettuata ottimizzando il trinomio "accessibilità a centri d'interesse/ costo dell'area/ dimensioni dell'alloggio rispetto all'utilità complessiva dell'individuo." (Camagni, 2000)

E' proprio la caratteristica della rendita di incorporare nel prezzo di vendita del bene le caratteristiche ambientali che permette di utilizzare il prezzo degli immobili e la metodologia dei prezzi edonici per stimare il valore dei centri storici per la funzione residenziale. L'analisi con i prezzi edonici che verrà di seguito proposta cerca proprio di capire il valore di una parte della città esistente, non del suolo in quanto bene a sé stante ma come bene composito il cui valore e prezzo dipende dall'insieme di edifici, situazioni sociali, infrastrutture, presenza di lavoro, offerta economica che compongono un contesto urbano. A questo proposito non si può non richiamare quanto scritto da Fujita il quale sostiene che in equilibrio il surplus della città eguaglia la somma delle rendite differenziali cioè la differenza tra il reddito generato dalla popolazione urbana e i costi sostenuti dalla medesima (dato dalla somma in costi di trasporto, dai costi in altri beni e servizi e dalla rendita agricola) eguagliano quindi la somma delle rendite differenziali. Lo stesso concetto è espresso anche dalla "regola d'oro della finanza locale" la quale

Graf. 2.2_MODELLO DI VON THUNEN_Il grafico schematizza il modello della rendita di Von Thunen nel quale la rendita si configura come un trasferimento di denaro dal produttore al proprietario pari al risparmio che i produttori avranno dal localizzarsi nelle posizioni più idonee. Nel grafico le aree "T" sono le aree dei costi di trasporto di ogni produttore, le are "C" quelle dei costi (ipotizzati costanti) mentre l'area tratteggiata corrisponde alla rendita. La parte bassa del grafico mostra la localizzazione che ogni produttore avrà in linea con l'offerta economica fatta al proprietario terriero. Il punto 0 è il luogo del mercato. (Fonte: Economia Urbana; Camagni R.; 2000)



34 I costi di trasporto includono sia le spese in termini monetari (benzina, usura del mezzo ecc) ma anche in termini di tempo e di eventuale deperimento dei beni prodotti

afferma appunto che, in equilibrio, la spesa in beni pubblici eguaglia il "surplus" della città (differenza fra valore prodotto e costi) e questo eguaglia (è assorbito da) la rendita fondiaria.

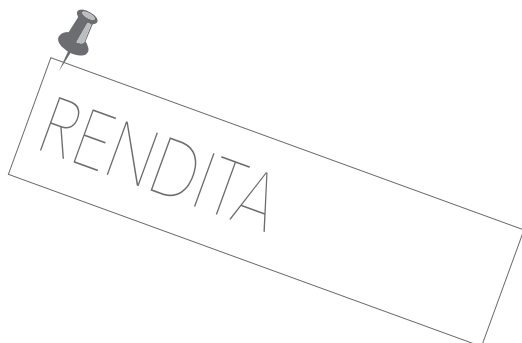
La rendita alla quale ci si è riferiti fin' ora (e quella che viene utilizzata nell'HPM - *Hedonic Prices Method* -) è la rendita differenziale urbana la quale scaturisce dalla differenza qualitativa tra una zona "a" ed una "b" della città. Le valutazioni riguardo al valore di queste zone cambieranno a seconda della funzione da localizzare (un distretto industriale non avrà valore per la residenza e sarà invece molto appetibile per un'altra industria che potrà avvalersi di economie di agglomerazione) ma, questo tipo di rendita analizzata inizialmente da Ricardo e Von Thunen e poi sviluppata da altri non è tuttavia sufficiente a spiegare i prezzi degli immobili che si potrebbe esprimere in modo semplicistico come

P= COSTO DELLE COMPONENTI + RENDITA DIFFERENZIALE + RENDITA ASSOLUTA

Il modo più semplice per comprendere l'esistenza di un altro tipo di rendita urbana oltre a quella differenziale è pensare che se esistesse solo questa nel luogo "più marginale" della città non dovrebbe esistere rendita alcuna mentre è empiricamente evidente che la terra marginale urbana non ha lo stesso valore della terra agricola se non altro per la possibilità di edificare vs un' impossibilità in altre aree. Un'altra facile spiegazione può essere data per motivare l'esistenza di questa "rendita aggiuntiva": se esistesse una città simile e funzionale in tutte le sue parti ma con terra (e alloggi) insufficiente rispetto alla domanda la rendita si creerebbe anche in assenza di significativi valori differenziali. La rendita assoluta scaturisce quindi dalla domanda di città nel suo complesso, risultato delle economie di agglomerazione in una prospettiva non più micro bensì macro-territoriale e può essere rappresentata come in Imm. 0.1 dell'introduzione.

Parlando dei centri storici nel contesto italiano ci si potrebbe anche chiedere se la loro presenza/assenza possa di influire sull'entità di questo *plateau*.

Focus N.3



In ambito urbano è possibile riconoscere due tipi di rendita: uno di tipo assoluto, dovuto alla domanda di città, e un secondo di tipo differenziale dovuto alle diverse caratteristiche e conseguente desiderabilità delle aree interne alla città.

Affinché si possa creare la rendita la domanda deve essere superiore all'offerta la quale deve essere sostanzialmente costante.

Le "CARATTERISTICHE GENETICHE" della rendita differenziale sono le caratteristiche ambientali (qualità del contesto) e localizzative (posizione rispetto al resto del tessuto urbano)

2.4 PREZZI EDONICI: IL METODO, PRO E CONTRO

La metodologia dei prezzi edonici è solo uno dei diversi metodi estimativi possibili, quello che è sembrato più adatto e più interessante per gli scopi della tesi. Forte e De' Rossi definiscono l'estimo come "l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e, quindi, consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta" (Forte C. De' Rossi B.; 2000); loro espongono anche alcuni importanti principi sui quali la scienza estimativa deve basarsi: tra questi particolarmente rilevante è quello che ci dice che il valore dipende dallo scopo della stima. Non esiste quindi l'unicità estimativa del concetto di valore. Questa molteplicità è stata già evidenziata nel capitolo 2 ed è particolarmente importante per non fraintendere i risultati della tesi il cui valore rilevato non è, lo si ripete, quello del centro storico artistico bensì quello del centro storico artistico per gli usi residenziali. Tra i fondamenti della teoria estimativa bisogna anche richiamare anche quello che ci dice che la tecnica con la quale compiere la stima va scelta a seconda delle caratteristiche di valore del bene in esame, in questo caso il centro storico artistico; il quale ha la fondamentale caratteristica di essere un bene composito i cui singoli elementi (gli edifici, ma anche gli spazi aperti) sono a loro volta beni compositi come in un gioco di *matrioske* per cui per comprendere la natura e il valore del complesso bisogna continuare ad aprire ogni elemento fino ad arrivare alle unità base.

Un altro importante concetto che va richiamato è quello che qualunque metodo estimativo si basa sull'osservazione di esperienze di mercato concrete. In proposito Forte e De' Rossi argomentano che: "ogni attribuzione di valore è precedente ad un prezzo che potrà verificarsi ed è ovviamente preceduta da prezzi che si sono già verificati. Nella disciplina estimativa quindi, essendo i prezzi il fondamento di ogni giudizio di stima, si può definire il valore di un bene come previsione della relazione tra il grado di utilità del bene stesso e di una determinata quantità di moneta, ed il prezzo può definirsi come constatazione di tale relazione tra i due gradi di utilità." (Forte C. De' Rossi B.; 2000) Da quanto qui scritto possiamo anche dedurre che se i prezzi reali, dai quali parte la stima, sono basati sull'ipotesi di permanenza delle condizioni allora tale ipotesi sarà anche compresa nella stima; se invece, come è spesso il caso nel campo della pianificazione, i prezzi reali "incorporano" possibili cambiamenti, (previsioni di piano, paventati progetti infrastrutturali, incertezza nelle compravendite) allora anche le stime considereranno l'effetto di questi cambiamenti. E' chiaro però che la staticità della misura è comunque un problema da non sottovalutare ed anche per questo che si è più volte ripetuto come i risultati debbano essere considerati contingentemente alla situazione socio-economica del paese e delle singole realtà locali. Gli equilibri "di forza" tra le diverse parti di una città si mantengono solitamente piuttosto a lungo ma è anche possibile che un nuovo progetto, il fallimento di uno in previsione, ancora il *default* di un'importante/impresa istituzione, l'improvvisa affluenza/mancanza di fondi o incentivi per una data opera, un evento di cronaca...tutti questi ed altri eventi potrebbero essere capaci di cambiare l'apprezzamento della popolazione spostando le preferenze e quindi cambiando "la forza" delle diverse parti della città. Nell'applicare l'*Hedonic Price Method* la tesi si avvale dell'econometria, branca della statistica che si occupa specificatamente di spiegare la relazione tra variabili economiche, in questo caso una variabile dipendente (il prezzo dell'immobile) e molte altre, che verranno successivamente spiegate nel dettaglio riguardanti le caratteristiche dell'immobile stesso e del suo contesto di ap-

partenza. E' grazie a tecniche di regressione multipla (Mra) e ad analisi di varianza (Anova) che è possibile misurare le preferenze dei consumatori o la domanda di qualità, ma anche di valutare il peso delle caratteristiche quantitative e qualitative delle abitazioni sul prezzo di mercato.

L'Imm. 2.1 già proposta mostra come i prezzi edonici siano una metodologia estimativa che si basa sulla rivelazione dei valori impliciti attraverso l'utilizzo di mercati surrogati, in questo caso il mercato surrogato al quale si fa riferimento è il mercato immobiliare utile per capire il valore della componente storico-artistica. Nell'intenzione di questa ricerca l'immobile assume significato sia a livello micro - è possibile così verificare quanto del suo prezzo è dovuto all'essere in contesti storico-artistici - ma soprattutto nella sua forma aggregata - qual è l'impatto complessivo che il contesto ha sullo stock residenziale entro i confini del centro storico -. L'immobile è quindi un mezzo presente su un mercato reale utile per dedurre i valori di beni non presenti sul mercato.

La caratteristica che rende il mercato immobiliare un mercato adatto a questo tipo di analisi è il fatto che gli immobili, in questo caso quelli residenziali, siano un bene composito in quanto non sono fonte di utilità grazie alla loro sola esistenza ma grazie alle caratteristiche che li compongono sia intrinseche (ascensore, piano, stanze, riscaldamento...) che ambientali (qualità dell'ambiente nel quale si trova) che localizzative (distanza dal centro, dai trasporti, dai luoghi di lavoro). Il primo insieme di caratteristiche è incluso nei costi costruzione mentre le altre sono proprio i fattori determinanti della rendita fondiaria di cui si è ampiamente trattato.

Questo tipo di analisi è stata utilizzata in diversi campi (di seguito una sintesi bibliografica) e con il tempo sono anche apparsi chiari alcuni limiti: in particolare nel campo della stima dei valori storico-artistici le critiche si concentrano spesso sul fatto che con l'approccio edometrico non è possibile includere nella stima il valore di esistenza e il valore d'uso indiretto (o di opzione). Nonostante questo sia un grande ostacolo ove si voglia calcolare il Valore Economico Totale (VET) ai fini di questa ricerca è invece proprio sul valore d'uso che ci si vuole concentrare. D'altronde il fatto che prezzi edonici si basino proprio sui benefici derivanti dall'uso dei beni del mercato surrogato scelto non è un accidente inaspettato ma è caratteristica fondamentale del metodo stesso, evidenziata anche da Rosen nell'articolo del '74 nel quale si legge che *"goods are valued for their utility-bearing attributes or characteristics"*.³⁵ (Rosen, 1974)

Un altro problema che spesso viene sollevato contro l'uso dell'HPM nel calcolo dei valori storico-artistici è il fatto che quest'analisi si basi sull'ipotesi di un mercato perfettamente concorrenziale con informazione perfetta con infinite possibilità di scelta e movimento, tuttavia anche quest'ostacolo è di relativo interesse ai nostri fini: una parte consistente del prezzo dell'immobile è dovuto alla rendita differenziale, sia che questa sia ottenuta all'interno di un mercato informato e concorrenziale sia nel caso contrario; mediante i prezzi edonici si rileverà quanto il contesto storico artistico è apprezzato

35 In relazione a quanto è possibile calcolare con l'HPM e il Valore economico totale è possibile pensare che essendo l'alloggio spesso scelto e pagato anche sulla sua capacità di durare dovrebbe essere possibile isolare quella componente del valore complessivo che costituisce il valore di lascito. E' tuttavia molto difficile isolare variabili appropriate al calcolo di questa componente, tra quelle possibilmente utili ci sono la maggiore/minore deperibilità dei materiali, la presenza/assenza di valore simbolico, la possibilità di migliorie. Vista la difficoltà di determinare questa componente l'analisi condotta per questa tesi non tenta una valutazione ma si ritiene che sarebbe un'interessante linea di ricerca.

nel mercato della casa; e, visto che l'obiettivo del lavoro non è raggiungere una stima assoluta, universalmente valida dei centri storici bensì capire se e quanto la popolazione li valuti positivamente o negativamente, il mercato imperfetto e l'imperfetta informazione sono alla base di questa ricerca che non avrebbe forse senso di esistere se tutti fossero in grado di apprezzare all'unanimità ed in totale accordo i valori storico-artistici in ambito urbano. Inoltre, anche se la popolazione fosse adeguatamente informata, l'apprezzamento o meno di una qualità come quella della bellezza di un contesto urbano sarebbe comunque una questione soggettiva per cui la completa armonia di opinioni non potrebbe che essere un'utopia.

Al di là dei limiti generali dell'HPM interessante, e fondamentale, per l'analisi che verrà successivamente esposta è capire quali sono i principali errori in cui è possibile incorrere nel processo estimativo: (1) omissioni di variabili esplicative importanti; questo implica una stima errata del valore della variabile considerata perché essa includerà anche i valori di cui sarebbe portatrice la caratteristica che invece non viene considerata (2) Scelta del campione di indagine. La giusta selezione del campione è fondamentale per evitare errori di doppio conteggio cioè la possibilità cioè che un parametro includa implicitamente una variabile che poi viene anche conteggiata come indipendente. Un esempio in questo caso potrebbe essere conteggiare sia il fatto che l'immobile si trovi all'interno del centro storico che il fatto che il contesto in cui si trova presenta valori storici. E' però possibile che ci siano immobili in contesti storici fuori da quello che viene normalmente definito centro storico, sarà quindi necessario definire una variabile ad esempio come "nuclei storici esterni". Il doppio conteggio delle variabili è anche uno dei principali limiti che si incontrano nell'includere in questa specifica HPA l'impatto sul prezzo delle politiche urbanistiche. Nella descrizione delle città si vedrà come in molti casi ci siano politiche per il centro storico ma non è possibile includere un indicatore che consideri se l'immobile cade o no nell'area di influenza della politica "p" perché ciò equivarrebbe a conteggiare più volte il fatto che l'immobile si trova nel centro storico, questo è proprio ciò che è accaduto tentando di considerare come variabile a se stante l'inclusione/esclusione degli immobili all'interno della zona a traffico limitato, l'analisi ha chiaramente mostrato come l'autocorrelazione tra la variabile "centro" e la variabile "ztl" fosse tale da rendere quest'ultima sostanzialmente non utilizzabile. Ci si può quindi limitare a specificare per ogni città le politiche in atto sul centro storico nella sua totalità ipotizzando che esse influenzino il grado di desiderabilità del centro. Il fatto che, dato il tema di questa tesi non sia possibile includere le politiche come variabile per l'analisi non significa però che il metodo edometrico sia inadatto allo scopo in generale è infatti possibile valutare alcune scelte di politica urbanistica mediante la loro ripercussione sui prezzi purché il loro campo di azione non sia esattamente il medesimo o in alternativa considerandole singolarmente (3) Autocorrelazione spaziale cioè la presenza di una "dipendenza strutturale spaziale tra osservazioni della variabile dipendente, ossia una dipendenza di un valore di un'unità immobiliare da quello dell'unità immobiliare vicina, e da una dipendenza spaziale tra gli errori, ad indicare che le variabili omesse sono spazialmente correlate" (Camagni R.; Capello R.; 2004; p 10)

Come si è già accennato ci sono una serie di esperienze di ricerca che vanno citate così da completare il quadro sull'HPM.

Il primo importante articolo sul metodo dei prezzi edonici è stato pubblicato nel 1974 da Rosen che ne enfatizza la capacità di rivelare il valore per i

beni dei quali non esiste un mercato. Da allora molte sono state le applicazioni, soprattutto all'estero, di questa tecnica econometrica. Il suo tradizionale campo di utilizzo è nella stima delle esternalità ambientali negative in campo urbano (Ridker e Henning, 1967; Wilkinson, 1973; Freeman, 1971; Corielli, 1996; Cheshire e Sheppard, 1995) ma ci sono anche applicazioni nel campo della misura della qualità della vita (Roback, 1982; Blomisquit, 1988; Gyourko e Tracy, 1991), nella valutazione dei beni pubblici e servizi alla popolazione (Svitanidou, 1996; Cheshire e Sheppard, 2002) ed infine nella valutazione ex post di politiche urbanistiche (Cheshire e Sheppard, 1997; Bates e Santerre, 2001; Bowes e Ihlanfeldt, 2001). La valutazione del valore residenziale del centro storico rientra sia nel terzo che nel quarto gruppo essendo il centro paragonabile ad un bene pubblico il cui apprezzamento da parte della popolazione dipende (anche) dalle politiche urbanistiche. Per quanto riguarda l'applicazione del metodo dei prezzi edonici ai centri storici l'unica precedente ricerca trovata in Italia è riferita al centro storico di Napoli (Guarino M.,...) In altri paesi le applicazioni dei prezzi edonici al patrimonio culturale si trovano con maggior frequenza; in particolare gli studi si sono concentrati in alcuni ambiti specifici: (1) gli effetti sugli immobili della designazione di "local historic district" (Ford, 1989; Asabere e altri, 1989; Shaeffer e Millerick, 1991; Asabere e Huffman, 1994; Coulson e Lahr, 2005; Noonan, 2007; Narwold e altri, 2008). Si noti come la grande maggioranza di queste ricerche sono state fatte negli Stati Uniti, paese che sotto il profilo storico artistico non potrebbe essere più diverso dall'Italia e dall'Europa in genere, i "local Historical ditricts" sono negli stati uniti circa 2300, decisi a livello federale e i cui confini sono strettamente determinati, in più il concetto stesso di bene storico negli USA assume una valenza del tutto diversa sia per la diversa età storica a cui si riferisce, sia per la maggiore scarsità ma anche per il diverso modo in cui la casa oltreoceano viene concepita, non tanto come un bene stabile quanto un bene di consumo. In Italia il numero dei centri storici tra maggiori e minori, esclusi siti storici come singole dimore e castelli, sono circa 2000, la maggior parte delle città e dei paesi ne ha uno e non ci sono solitamente confini "istituiti per legge a definirli" se non quelli dettati dai pia-

Focus N.4



I prezzi edonici sono una metodologia estimativa basata sulla rilevazione dei valori impliciti attraverso l'uso del mercati surrogati, in questo caso il mercato immobiliare.

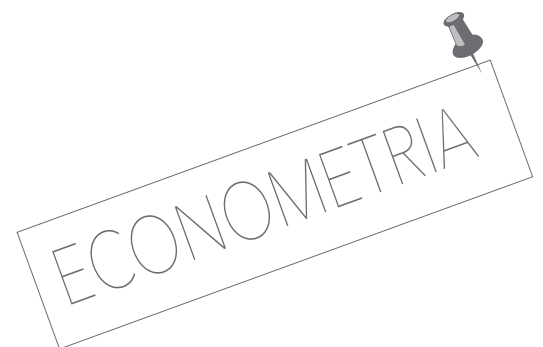
L'HPM (Hedonic Price Method) può avvalersi di questo mercato perché gli immobili sono un bene composto, non sono cioè fonte di utilità solo grazie alla loro stessa esistenza ma grazie alle caratteristiche che li compongono; caratteri sia intrinseci (propri dell'immobile) che estrinseci (derivanti del contesto)

L'HPM si basa sulla possibilità di ottenere stime consistenti che diano origine ad una funzione di disponibilità a pagare per una caratteristica "x" la cui inclinazione rappresenta la disponibilità marginale a pagare per avere un'unità aggiuntiva di tale caratteristica: la curva di offerta è data dal mercato

ni urbanistici e che pertanto variano con essi. In Europa uno dei primi studi in proposito è condotto da Ruijgrok E.C.M. (2005). L'analisi si concentra su tre valori economici del patrimonio culturale "housing confort, recreational value and bequest value", il primo calcolato mediante analisi dei prezzi edonici mentre gli altri mediante valutazione di contingenza. L'obiettivo generale della ricerca è quello di provare che la conservazione non costituisce solo un costo ma è anche fonte di benefici diretti. La ricerca di Ruijgrok si concentra più sul (2) comprendere l'effetto delle caratteristiche architettoniche che non sugli effetti del contesto, sullo stesso argomento scrivono anche Asabere e Huffman, 1994; Moorhouse e Smith, 1991 e Hough e Kratz nel 1983 (la cui ricerca è incentrata sul mercato terziario e non sul residenziale), Vandell e Lane nel 1989 che si occupano di capire l'effetto della qualità architettonica sul prezzo degli immobili. L'ultimo filone di ricerca (3), di cui si scrivono Narwold, 2008; Deodhar, 2004; Coulson e Leichenko, 2001, è quello che si occupa di capire gli effetti della protezione sugli immobili di interesse storico (diverso dai Local Historic district perché si tratta di una tutela di sull'edificio e non sull'insieme).

"In senso lato l'econometria è la scienza e l'arte di usare la teoria economica e le tecniche statistiche per analizzare i dati economici" (Stock J.H.; 2005)

Scopo fondamentale dell'econometria è trovare le relazioni che legano diverse variabili e si differenzia dalla statistica perché si applica specificatamente alle variabili di tipo economico. Nel caso di questa tesi le variabili sono quella (dipendente) del prezzo dell'immobile e quelle (indipendenti) delle caratteristiche che definiscono tale immobile



3. TRE CITTÀ PER TRE CENTRI

Come già accennato richiamando Cervellati il centro storico, seppur parte consolidata della città, non può considerarsi "cosa altra" dalla città perché questo è invece un importante banco di prova per le politiche urbane nel complesso (allargando lo sguardo si potrebbe dire che i centri storici sono "la prova del nove" delle politiche metropolitane.) L'obiettivo di questo capitolo è introdurre le tre città sulle quali si è condotto lo studio; non si pretende di restituire esaurientemente le mille sfaccettature della vita di questi centri quanto invece di chiarire (1) le caratteristiche del centro storico in termini di morfologia, emergenze architettoniche, formazione, condizione attuale del patrimonio, (2) il rapporto che i centri storici intrattengono con il resto della città; (3) le principali vicende e scelte urbanistiche che hanno contribuito a determinare la situazione attuale. (4) La composizione sociale del centro storico sia nel modo in cui si differenzia con le altre parti della città sia nelle sue differenze interne.

Il racconto delle città non seguirà necessariamente questi punti in modo ordinato e non si pone l'obiettivo di rendere i racconti perfettamente comparabili, quest'intento sarebbe infatti reso molto difficile sia dalle profonde differenze che queste tre città presentano sia dal fatto che non tutte le informazioni disponibili per una sono necessariamente disponibili nella stessa forma per l'altra. La comparazione tra dati è ovviamente possibile nel caso dell'utilizzo di dati dei censimenti nazionali, la stessa coerenza non può invece essere assicurata per quelle banche dati raccolte a livello comunale o provinciale. Ciò che preme quindi non è comparare direttamente le informazioni riguardo queste due città quanto fornire gli strumenti conoscitivi per l'interpretazione dei risultati che verranno presentati nell'ultimo capitolo.

Perugia, Bologna e Trieste differiscono tra di loro per dimensioni, orientamento economico, posizione geografica, governo sarà quindi interessante osservare come la domanda di centro storico reagisce a queste variabili. Infatti come già accennato anche se con il metodo dei prezzi edonici si cattura la componente differenziale della rendita questa poggia su un "plateau" di rendita assoluta che dipende dalla situazione complessiva (e complessa) della città. Un'ulteriore nota sembra necessaria per spiegare la ragione che ha portato alla scelta di queste tre città, esse potrebbero essere descritte e ordinate basandosi sulle caratteristiche dei territori che le ospitano: una città di collina, una città di pianura, una città tra mare e montagna. Il territorio fisico non solo influenza le scelte localizzative attuali ma è determinante per il tipo di conformazione che la città storica ha assunto. La posizione geografica è inoltre fondamentale per comprendere l'evoluzione complessiva del centro urbano e il suo inserimento nel contesto contemporaneo. Le tre città potrebbero anche essere ordinate (forse in modo più critico ed interessante) a seconda dell'immagine attuale del centro storico: un centro consolidato da secoli di chiara immagine medievale, un centro "signorile", un centro

ottocentesco. Ovviamente nessuna di queste città è stata creata in un secolo e nessuna è rimasta immobile in un dato periodo, cambiamenti sono avvenuti numerosi e verranno descritti nelle loro linee generali, eppure ognuno di questi centri evoca caratteri che rimandano ad alcuni periodi specifici della loro storia urbana. Sembra interessante indagare se oltre ad un generale apprezzamento del centro storico ci sia un "periodo" che sembra essere più valutato. Altro metro di paragone tra queste tre città, più interessante per l'elaborazione delle politiche urbane, è quello della reazione del mercato e della diversa valutazione del centro storico a seconda delle diverse politiche intraprese per esso, politiche in atto ora ma anche tenendo un occhio agli effetti che le politiche già attuate hanno avuto su questi centri. Una linea di analisi interessante disponendo di dati storici sulle transazioni, seppur non sia qui indagata, sarebbe quella di esaminare la reazione a seguito dei cambi di politica per il centro storico all'interno dello stesso centro urbano.

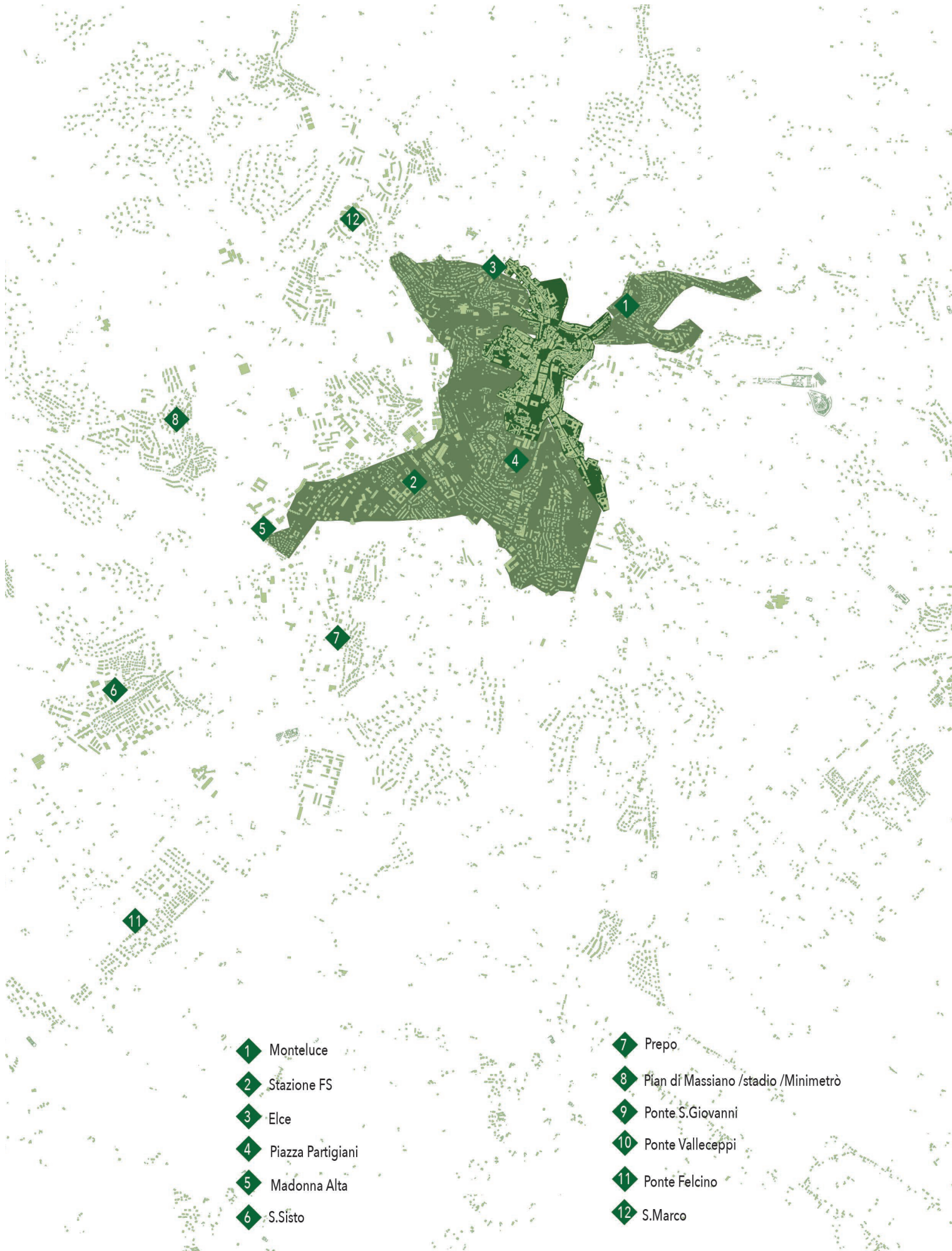
In queste pagine verranno presentati in modo preminentemente descrittivo e grafico le caratteristiche e le vicende delle tre aree urbane scelte: seppure il desiderio di sintesi permanga non sembra opportuno ridurre eccessivamente questa parte di racconto della realtà senza la quale, per chi non abbia già familiarità con i vicoli perugini, con i portici bolognesi o con la griglia triestina, rimerebbero oscuri i caratteri della città e pertanto i valori per il quale il centro viene valutato (o svalutato) dai suoi residenti.

Imm 3.1 (a pagina successiva)_ TRE CITTÀ PER TRE CENTRI_In queste immagini vengono messi a confronto i tre centri utilizzati come casi studio. Nella prima colonna si vede l'inserimento del centro nella scala territoriale, la seconda, avvicinandosi, coglie la configurazione complessiva dei tre centri, ulteriormente messa in evidenza dalla mappa nella quarta che differenzia anche le aree di pregio rispetto al resto del tessuto edilizio del centro urbano. La terza immagine invece fa uno zoom sulla struttura urbana. Da questo confronto emergono chiaramente alcune differenze tra i tre centri considerati: in primis la differenza di scala particolarmente evidente confrontando Perugia o Trieste con Bologna, Evidenti appaiono anche le diverse strutture urbane che verranno poi spiegate approfonditamente all'interno del capitolo. Perugia città in territorio collinare fin dal periodo medioevale si articola lungo pochi assi ancora chiaramente presenti. Nella struttura di Bologna si leggono ancora le successive cerchie di mura e l'iniziale griglia romana contrapposta al tessuto medioevale. Nel caso di Trieste spicca invece la relazione con il mare, tratto predominante per lo sviluppo della città che è stata per secoli quasi esclusivamente una città di porto. Nell'ultima serie di foto ci si sposta dal focalizzarsi sulla struttura urbana complessiva a quella di alcuni tessuti particolari. È forse proprio in quest'immagine più ravvicinata che si notano alcune differenze importanti: a Perugia la densità del tessuto edilizio, l'adattamento alla morfologia complessa, la carenza di grandi spazi collettivi (l'unico evidente è Piazza IV Novembre). A Bologna si nota la contrapposizione tra alcuni grandi manufatti urbani (edifici monumentali evidenziati in rosso scuro nella mappa a fianco) e il tessuto edilizio più minuto e denso comunque regolato da alcuni assi principali che si dirigono verso le porte della città, si notano anche le numerosi corti interne, importante tratto edilizio del centro storico.

A Trieste non può non saltare subito all'occhio la regolarità dei blocchi Settecenteschi in opposizione a quelli irregolari di quanto rimane del tessuto medioevale. Inoltre anche qui è evidente la sproporzione tra i pochi ed enormi spazi pubblici (in particolare piazza dell'Unità d'Italia) e l'alta densità e compattezza del tessuto edificato.







1 Monteluce

2 Stazione FS

3 Elce

4 Piazza Partigiani

5 Madonna Alta

6 S.Sisto

7 Prepo

8 Pian di Massiano / stadio / Minimetò

9 Ponte S.Giovanni

10 Ponte Valleceppi

11 Ponte Felcino

12 S.Marco

Imm PG 3.1_ PERUGIA E IL SUO CENTRO STORICO_La mappa reappresenta il territorio perugino e il centro storico della città riferendosi ad alcuni luoghi fondamentali che verranno anche poi nominati nel corso del capitolo



- | | | | |
|----|---------------------------|----|---------------------|
| 1 | Piazza IV Novembre | 13 | Porta S. Angelo |
| 2 | Piazza Morlacchi | 14 | Giardini S. Angelo |
| 3 | Teatro Romano | 15 | Porta Marzia |
| 4 | Castel S. Giusto | 16 | Giardini della Cupa |
| 5 | Piazza Grimana/Università | 17 | S. Pietro |
| 6 | Acquedotto Romano | 18 | Piazza Matteotti |
| 7 | Arco Etrusco | 19 | Pincetto |
| 8 | Piazza Italia | 20 | Porta Pesa |
| 9 | Giardini Carducci | | |
| 10 | Rocca Paolina | | |
| 11 | Giardini della Cupa | | |
| 12 | S. Francesco al Prato | | |

3.1 PERUGIA

*Intra tupino, e l'acqua che discende
Del colle eletto del beato Ubaldo,
fertile costa d'alto monte Pende
Onde Perugia sente freddo e caldo da porta sole
E dietro piange per grave giogo Nocera con Gualdo.
Dante Alighieri, Paradiso canto XI*

Perugia, munita di grandi mezzi di difesa dalla natura e dalla mano dell'uomo, sorge improvvisamente su di un'altura

Charles Dickens, Pictures from Italy

3.1.1. Il centro storico nella pianificazione e nella città contemporanea

Perugia, unica città di una certa dimensione tra Roma e Firenze, si presenta con un centro storico ottimamente conservato posizionato alla sommità del colle Landone in posizione privilegiata sul territorio circostante; dai giardini Carducci lo sguardo abbraccia l'espansione medievale della città fino a San Pietro ed spaia più lontano sull'intera valle del Tevere, lungo la quale si assestano alcune tra le principali frazioni perugine, per poi arrivare al Subasio sulle cui pendici si appoggia Assisi. Dall'altro lato del centro storico, dal punto panoramico di porta sole si vedono le mura etrusche e medievali al termine di Corso Garibaldi che si conclude a Porta Sant'Angelo conducendoci fuori dall'antica città e perdendosi nei colli verso Monte Tezio.

Nei capitoli precedenti si è spesso ribadito come il centro storico possa entrare a far parte di piani e progetti in diversi modi ed in particolare come esso possa essere "banco di prova" per politiche territoriali più ampie ed essere dotazione per la città nel suo complesso o come, al contrario, esso possa essere inteso come pezzo staccato e in parte indipendente dal resto dell'urbanizzato e del territorio. Il centro storico di Perugia appare come un caso di quest'ultima ipotesi, non è esempio perfetto come potrebbe esserlo il piccolo centro di Carcassonne nel Sud della Francia, non mancano tentativi di congiunzione ed incontro e non mancano neppure alcuni luoghi in cui "la vita del vecchio" e la "vita del nuovo" si incontrano; ma nel complesso la città antica appare come un organismo separato sia nelle forme che nelle funzioni alle quali assolve. I motivi di questo risultato sono molti e si rifanno piuttosto indietro nel tempo, tra le ragioni ovvie le questioni geografiche e morfologiche: all'espansione urbana non rimaneva che occupare le pendici del colle e le zone vallive adottando forme urbane in tutto diverse da quelle del centro esistente e ponendo all'ordine del giorno impellenti domande sul collegamento tra le nuove aree abitate e la città antica. A fianco di queste facili constatazioni troviamo che la situazione attuale è anche il risultato dell'alternarsi di politiche urbane e di scala vasta non sempre coerenti tra loro. Come spesso accade il risultato è il frutto di battaglie che sono state combattute a livello locale e nazionale e che a tutte le scale vedevano pareri ed interessi contrapposti.

Il racconto del centro storico di Perugia può iniziare in molti punti: può iniziare dall'insediamento etrusco o dalla fiorente Perusia comunale, può iniziare dalla dominazione dello Stato della Chiesa o dalle torri della ricca Famiglia Baglioni, ma il racconto non inizierà da nessuna di queste vicende che ver-

Imm PG 3.2_VERSO PORTA S. ANGELO. Nella foto, scattata dal belvedere di Porta Sole, si vedono bene sia la morfologia che caratterizza il territorio che le ampie aree verdi che ancora permangono in prossimità del nucleo storico. In particolare nella foto si vede Borgo S. Angelo, espansione medievale fuori dalle prime mura etrusche. Il Grande edificio sotto la scalinata è la sede dell'Università per gli stranieri che si affaccia sull'antistante piazza Grimana (dove si trova anche l'Arco Etrusco non in vista nella foto), storica istituzione cittadina



Imm PG 3.3_DENSITÀ NELLE MURA. In questa foto, scattata sempre da porta Sole ma con un'altra prospettiva, si vedono benissimo le antiche mura che contengono il denso edificato mentre immediatamente al di fuori inizia l'area agricola. L'area a Nord del centro storico è infatti quella che ha subito meno l'urbanizzazione diffusa degli ultimi decenni.

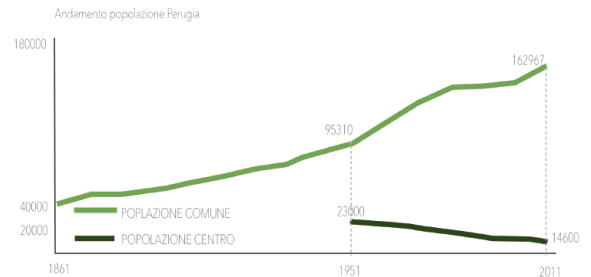


ranno narrate in seguito. La storia del centro storico contemporaneo inizia dal suo spopolamento: a seguito del secondo conflitto mondiale a Perugia, come in molte altre città, la popolazione residente nel centro storico subisce un drastico calo passando da 230.000 abitanti nel 1951 a 14.600 vent'anni più tardi scendendo di ulteriori 4.000 fino ad oggi in cui la popolazione si assesta intorno ai 10.000. Nonostante il forte calo registrato dalla città antica Perugia non si configura mai come una città poco attrattiva o in decrescita: sempre e, osservando il semplice dato demografico vediamo che nel 2011 la popolazione si assesta sulle 162.000 unità, dato in continua, seppur non costante, crescita negli ultimi cento cinquant'anni, quindi dall'Unità d'Italia ad oggi. La crescita della popolazione è da imputarsi soprattutto ai movimenti migratori in quanto il saldo naturale, soprattutto negli anni più recenti, è in realtà prossimo allo zero, Perugia si presenta pertanto come una città attrattiva nel suo complesso ma informazioni più specifiche servono per comprendere le scelte abitative e la loro distribuzione sul territorio comunale la cui superficie, 450 kmq, lo rende tra i comuni più grandi d'Italia per estensione.

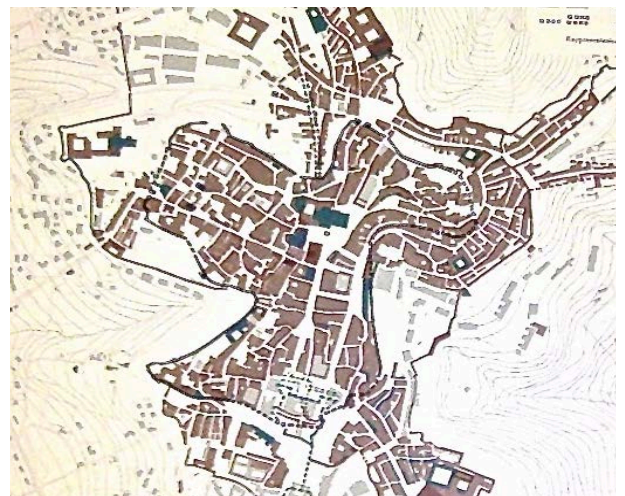
Il capoluogo umbro si articola in un nucleo centrale e una serie di frazioni che, anche se strettamente collegate all'organismo, mantengono comunque un notevole grado di indipendenza: negli stessi anni in cui il centro storico diminuisce la sua popolazione del quaranta per cento le frazioni di San Sisto e Ponte San Giovanni-rispettivamente a SO e a SE del centro (◆ 6 e 9 in mappa) - aumentavano la loro popolazione del 368% e del 125% rispettivamente. Ceccarelli scrive come "nel corso della storia questi insediamenti hanno sempre avuto caratteristiche di autonomia e le hanno mantenute ancora oggi. Possiedono infatti una propria dinamica, una propria vita e una struttura particolare" (Ceccarelli P.; 1993). Il primo e vero proprio piano per Perugia lo si ha proprio in questi anni di grandi cambiamenti: più precisamente il piano è redatto nel 1956 da Zevi affiancato da Coppa, Grossi e Zanetti. Fino ad allora la città non era stata del tutto priva di esperienze di pianificazione; nel 1933, a seguito di un periodo espansivo piuttosto disordinato viene redatto un piano che non sarà adottato ma mai definitivamente approvato e che tuttavia anche grazie alla crescita comunque graduale di quegli anni avrà comunque qualche influenza.

Già da questo piano, anche detto "Piano Susini" dal nome del suo progettista, il centro storico ne esce come una parte separata rispetto a ciò che andrà a costruirsi intorno, non tanto per le azioni previste o per un grande rispetto per il contesto storico per il quale si prevedono invece, come era usuale nella cultura del tempo, azioni di diradamento e sventramento. Il centro storico appare separato dal resto della città perché separatamente da questo è trattato in un piano che non è unico bensì duplice: le norme per la città antica si articolavano in sette fogli in scala 1:1000 e queste costituivano il piano dell' "antico abitato della città" mentre l'espansione era disegnata su altri sei fogli in scala 1:2000. Le indicazioni progettuali delimitavano alcune aree di espansione e suggerivano le tipologie edilizie e le densità da attuarsi alle diverse distanze dal centro: "Per ciò che concerne lo sviluppo urbanistico della città, si ritiene che l'area in cui questo vada incentivato sia quella volta a Sud, verso la stazione ferroviaria e la nascente zona di Campo di Marte. Nella parte più bassa del colle, nella zona di Campo di Marte, si prevede che debbano sorgere costruzioni intensive ad uso di edilizia popolare. A mezza costa, nella zona di via della Pescara, si devono realizzare case per impiegati, per le quali si consiglia la tipologia di casette a schiera. Via via che dalla stazione si sale verso la città medievale, la mole degli edifici deve

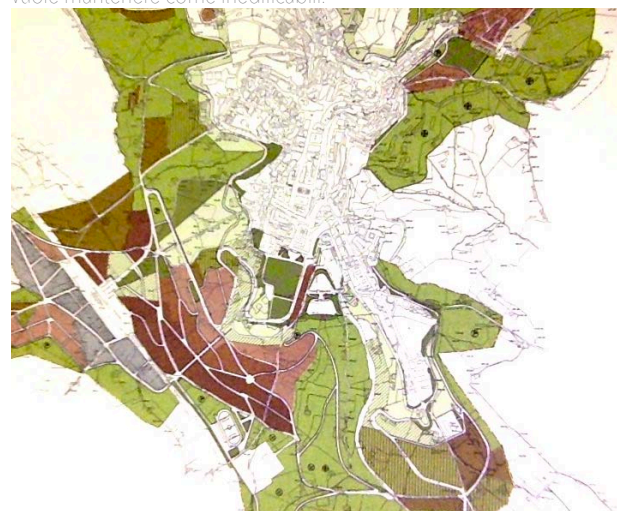
Graf. PG 3.1_ ANDAMENTO POPOLAZIONE DELLA CITTÀ DI PERUGIA A CONFRONTO CON QUELLO DEL CENTRO STORICO_ Nel grafico si vede chiaramente lo scostamento tra il trend demografico della città e quello invece registrato dal centro storico per il quale si dispone però solo dei dati per gli anni più recenti



mm PG 3.4_ SVILUPPO URBANO DAL PERIODO ETRUSCO-ROMANO AL 1955: La maggior parte del tessuto edilizio si è formato tra il 1220 e il 1400 (color mattone) Nel marrone più scuro sono indicati i manufatti che permangono dal periodo pre- medievale mentre in grigio l'urbanizzato sviluppatosi tra il 1870 e il 1955. Si noti la sola parziale coerenza con quanto prescritto dal piano del 1931.



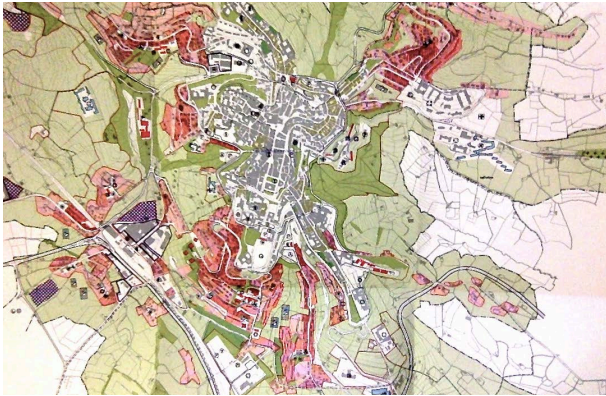
Imm PG 3.5_ PIANO REGOLATORE DEL 1931. Nella Tavola di piano sono evidenziate nei toni del marrone le aree edificabili (i toni più chiari corrispondono a densità decrescenti) mentre con i toni del verde sono indicate le aree, prossime al centro storico che il piano vuole mantenere come inedificabili.



diminuire e gli stessi si debbono diradare, intercalandosi con ampi spazi verdi (Antinoro E.;1995)

Le speranze espansive di questo periodo risiedevano soprattutto nella convinzione che la nuova stazione ferroviaria situata in area Fontevogge (◆ 2) fungesse da grande polo attrattore, le speranze furono tuttavia disilluse e lo sviluppo in questa direzione fu molto più lento di quanto ci si aspettasse tant'è che bisognerà aspettare il boom a seguito del secondo conflitto mondiale affinché questo brano di città si sviluppi realmente. Grohman nel 1981 scrive come "La storia di Perugia e la fortuna della città sono da leggersi in stretta connessione con la storia dell'ambiente, in cui il capoluogo sorge, e con l'importante trama di viabilità dello stesso che vede Perugia quasi al centro di un crocevia tra Nord e Sud e tra oriente e la vasta area mediterranea" (Grohman A; 1981); se questa affermazione era vera per la città medievale che Perugia fu tutt'altra è la realtà odierna le cui basi sono state gettate agli inizi del XX sec. Il capoluogo umbro venne tagliato fuori dai principali assi di comunicazione sia ferroviari che automobilistici che preferirono le direttrici marittime di adriatico e tirrenico ad una centrale. Persa la centralità nel panorama nazionale non restava che occuparsi degli impellenti problemi locali. Tra le azioni rilevanti portate avanti in questi anni ci sono alcune opere infrastrutturali sia di supporto alla nuova espansione che di collegamento tra questa e la città esistente; viene aperta l'attuale Via Pinturicchio in corrispondenza delle mura etrusche e l'asse verso Ovest viene potenziata con il posizionamento del nuovo ospedale civile di Monteluca (◆ 1) il quale rimarrà operativo fino ad una decina di anni fa, periodo nel quale sarà gradualmente abbandonato per lasciar posto ad un nuovo quartiere ad oggi in via di costruzione. Come già accennato il primo piano realmente approvato fu quello del 1956, arrivato dopo la sollecitazione del Ministero dei lavori pubblici, e subito seguito da una Variante Generale. I principali obiettivi di questo piano possono essere riassunti in tre punti: (1) Conservazione integrale della struttura della città storica e di tutto il suo patrimonio monumentale ed ambientale; (2) Riorganizzazione di tutte le aree di sviluppo interne al nucleo urbano secondo un dettagliato programma edilizio; (3) riorganizzazione delle sei principali frazioni del territorio comunale attraverso altrettanti piani (per un totale di diecimila nuovi abitanti) e la creazione di due nuclei autonomi unitari uno per nuovi diecimila abitanti, il secondo per cinquemila. L'edificabilità delle aree comunali, fino ad allora soggetta solo al regolamento edilizio, venne "graduata" da un massimo di 50.000 mc/ha ad un minimo di 3.000 mc/ha da attuarsi nelle "zone rurali interne" cioè quelle aree agricole interne l'area del piano regolatore che si differenziano dalle "aree agricole esterne" concepite come in relazione con i nuclei frazionali e alle quali si attribuiva un indice di 5.000 mc/ha. Le previsioni per le aree agricole cambiarono in fase di approvazione e il Ministero sancì per queste l'assoluto divieto di lottizzazione individuando altre aree di sviluppo; il risultato, ancora oggi facilmente apprezzabile, è una città che si sviluppa lungo alcuni assi lasciando entrare ampie propaggini verdi non come giardini o verde pubblico ma come territorio agricolo o silvestre, con il temo queste aree sono state almeno parzialmente intaccate e non mancano lottizzazioni sparse ma questa peculiare antropogeografia è ancora chiaramente visibile.

Imm PG 3.6_PIANO REGOLATORE DEL 1951 La tavola di piano continua a normare in modo separato il centro storico (in bianco) e le aree ad esso esterne: rispetto al precedente piano vediamo confermate le principali direttrici di espansione, d'altronde suggerite dalla morfologia stessa della città, e la volontà di voler mantenere inedificate le zone più prossime alla città antica.



Imm PG 3.7_PIAZZA IV NOVEMBRE APERTA AL TRAFFICO_ La foto mostra Piazza IV Novembre utilizzata come parcheggio e con i fili per il passaggio del Tram



In generale il Piano degli anni '50 si muove dal presupposto che uno tra gli obiettivi fondamentali, quello dell'integrale conservazione della città antica, sia meglio conseguibile da una politica di specializzazione funzionale "strutturando rigidamente le possibili espansioni nel capoluogo e concentrando-le in pochi punti del territorio [...] sottovalutando il peso scardinante che di

li a poco avrà l'urbanizzazione diffusa" (Ceccarelli P.; 1993). A questo piano seguì subito dopo la Variante generale per la "grande Perugia", oltre alla necessità di progettare alcune delle principali opere infrastrutturali³⁶, questo nuovo piano ambiva ad indirizzare verso il "corretto utilizzo del centro antico della città". Già durante l'attuazione del PRG l'assessore all'urbanistica dichiarò che "se nel 1955 c'era il timore di soluzioni troppo avveniristiche che potevano compromettere la vitalità del centro storico con l'allontanamento dal medesimo delle attività direzionali, oggi c'è il pericolo opposto: che lo sviluppo cittadino ove non trovi nuove soluzioni direzionali e nuovi centri di interesse, rischia di compromettere, soffocandolo, il vecchio centro antico". A fianco del ripensamento dell'uso del centro storico si poneva anche l'obiettivo di sviluppare ulteriormente l'Università completandola di tutte le facoltà. La Variante di fatto abrogò gli strumenti urbanistici del precedente piano e impose una nuova divisione del territorio, questa volta separando "comprensorio urbano" e "comprensorio comunale". Del primo facevano parte il centro storico e le zone immediatamente adiacenti, che le sei principali frazioni e le principali aree di espansione previste; del secondo gruppo tutto il rimanente territorio comunale. L'attuazione della variante, e delle successive varianti, per la Grande Perugia portò ad una nuova inversione di rotta per il destino del centro storico, se nel '55 l'assessore esprimeva preoccupazione per la crescente pressione di funzioni e popolazioni vent'anni più tardi la preoccupazione era quella dello svuotamento di abitanti ma bisognerà attendere fino a metà degli anni '80 affinché il centro storico non sia più classificato come un organismo unitario sotto l'etichetta di zona "A" ma piuttosto come un luogo da riprogettare. Con la variante n. 35, approvata solo nel 1990, si ricerca un equilibrio tra il tessuto sociale e gli interventi sullo spazio costruito; la nuova variante privilegia l'uso residenziale del centro (che aveva subito un calo del 52% negli ultimi trent'anni) e spinge per il riordino delle attività direzionali e culturali. Dopo questa stagione di varianti già nel 1993 iniziano le ricerche preliminari per la stesura del nuovo PRG che verrà poi approvato solo nel 2002 e la cui introduzione riassume bene il periodo di storia urbanistica locale che lo ha preceduto e che si è tentato di restituire nei paragrafi precedenti: "Una metamorfosi urbana che, in maniera alquanto singolare nel panorama italiano, ha registrato l'alternarsi di modelli tesi a volte verso l'accentramento delle funzioni e dei fenomeni urbani e altre volte alla loro diffusione nel territorio." Il nuovo piano propone un'interpretazione del tessuto insediativo articolata in quattro gruppi: la città storica e il "rotolamento" a valle della città compatta; il sistema dei centri secondari, il sistema dei centri del Tevere e il sistema dell'urbanizzazione diffusa. Seppure il piano vigente continua ad avere tra le sue priorità la rivitalizzazione del centro storico si nota anche uno spostamento di focus verso la nuova impellenza di razionalizzare la città diffusa che si è andata formando negli anni. Al cap.5 si legge: "La città ordinata e gerarchizzata, ma anche armonica e in continuo sviluppo, immaginata alcuni decenni fa appare il frutto di modelli culturali astratti, legati agli interessi ed ai comportamenti di una sola parte della società, più che una risposta alla complessità ed alla instabilità della vita reale." Purtroppo molte delle ambizioni di questo nuovo piano saranno disattese, prima tra tutte la speranza di un ri-equilibrio territoriale. Le politiche per il territorio non sono state in grado o non hanno voluto comunicare così nel 1997 aprì il primo centro commerciale seguito poi da altri che hanno contribuito a sottrarre la base commerciale e in certa misura anche culturale al centro storico. Sparsi un po' ovunque i cinema multisala e i grandi nodi

36 Tra queste il raccordo tra la città e la vicina E45, l'infrastruttura tocca le frazioni vicino il Tevere e ha poi tre uscite nell'area di seconda espansione della città (Madonna alta, Settevalli)

Imm PG 3.8_VIA APPIA_ Scalinata di Via Appia danneggiata durante la Seconda Guerra Mondiale



dello shopping fanno una concorrenza spietata al centro sia nella vendita di prodotti che nella fornitura di servizi spostando così i flussi verso l'esterno. La politica commerciale del Comune è stata a lungo attanagliata da una sorta di dubbio amletico "protezionismo o non protezionismo" e per molto tempo si cercato di evitare l'insediamento all'interno della città antica dei grandi rivenditori. Le maggiori *brand* non rappresentate nei luoghi centrali hanno trovato soluzioni e luoghi alternativi e, dal loro punto di vista, vincenti. Gli esiti di questa scelta sono come spesso accade ambivalenti: il corso principale si è configurato come uno stereotipato asse commerciale con un certo ritardo rispetto a molte altre città mantenendo più a lungo alcuni tratti caratteristici ma non per questo si è stati in grado di mantenere una vitalità diffusa dell'insediamento storico.

Ulteriori cali di flussi dovuti alla delocalizzazione di alcune facoltà universitarie e alla chiusura del principale ospedale e della facoltà di medicina situate in prossimità dell'antica Porta Pesa (● 20). L'Ateneo è per Perugia un' istituzione fondamentale che negli ultimi anni sta incontrando alcune difficoltà tra cui quella del calo delle iscrizioni: quando in una città di circa 160000 abitanti una sola istituzione è in grado di concentrarne fino a 35000 (picco del A.A 2005-2006)³⁷, considerando solo gli studenti, è ovvio che ogni svolta positiva o negativa avrà ripercussioni sull'intera vita urbana, è' anche ovvio come conti la distribuzione sul territorio di queste migliaia di persone: le scelte urbanistiche e le scelte di Ateneo sono in molti casi da considerarsi come una cosa sola. Se da un lato il fenomeno della decentrazione dell'università mira a distribuire più equamente le risorse sul territorio dall'altro le politiche sono spesso carenti nell'immaginare un futuro per quelle parti di città che per decenni si erano basate sulla presenza sicura di una popolazione temporanea ma anche facilmente rinnovabile. Le diverse scelte localizzative dell'università si accompagnano quindi a diverse scelte insediative e di consumo che rinnovano ancora un punto interrogativo per l'utilizzo del centro storico sempre esaltato come grande opportunità e ricchezza per la città ma in mancanza della capacità o della volontà di saperlo davvero sfruttare.

Un ulteriore appuntamento mancato, rispetto agli obiettivi dichiarati dal piano è quello di un graduale spostamento verso una maggiore mobilità pubblica. Il progetto del Minimetrol ultimato nel 2008 dopo dieci anni dalla proposta, prima opera infrastrutturale nel suo genere in Italia, progettata con la collaborazione dell'architetto francese Jean Nouvel collega direttamente l'area di Pian di Massiano (◆ 8) con il Centro Storico con numerose fermate intermedie in aree densamente costruite ma fallisce nell'offrire una possibilità di mobilità alternativa ai numerosi abitanti di quell'urbanizzazione diffusa che il piano condanna e si ripropone di modificare.

La città si presenta oggi ancora come una città duplice in cui il centro antico è concepito come separato dalla città circostante ma che inevitabilmente subisce le conseguenze delle scelte prese anche a scala vasta. Gli strumenti urbanistici non si sono sostanzialmente modificati dall'approvazione del PRG ad oggi, almeno non nelle previsioni riguardanti il centro ma non mancano comunque esperienze rilevanti e positive come ad esempio quelle dei PUC (Programmi Urbani Complessi) che hanno tentato in alcuni casi di

³⁷ In meno di dieci anni gli immatricolati sono passati da 32000 a 26000 con un calo del 18.7% Questi numeri non sono poi così diversi dalle statistiche Nazionali per i nuovi immatricolati elaborate dal MIUR ma ciò non toglie che cambiamenti nell'ordine di migliaia di iscritti hanno un impatto rilevante sulla vita urbana ed in particolare sulla vita del centro storico.

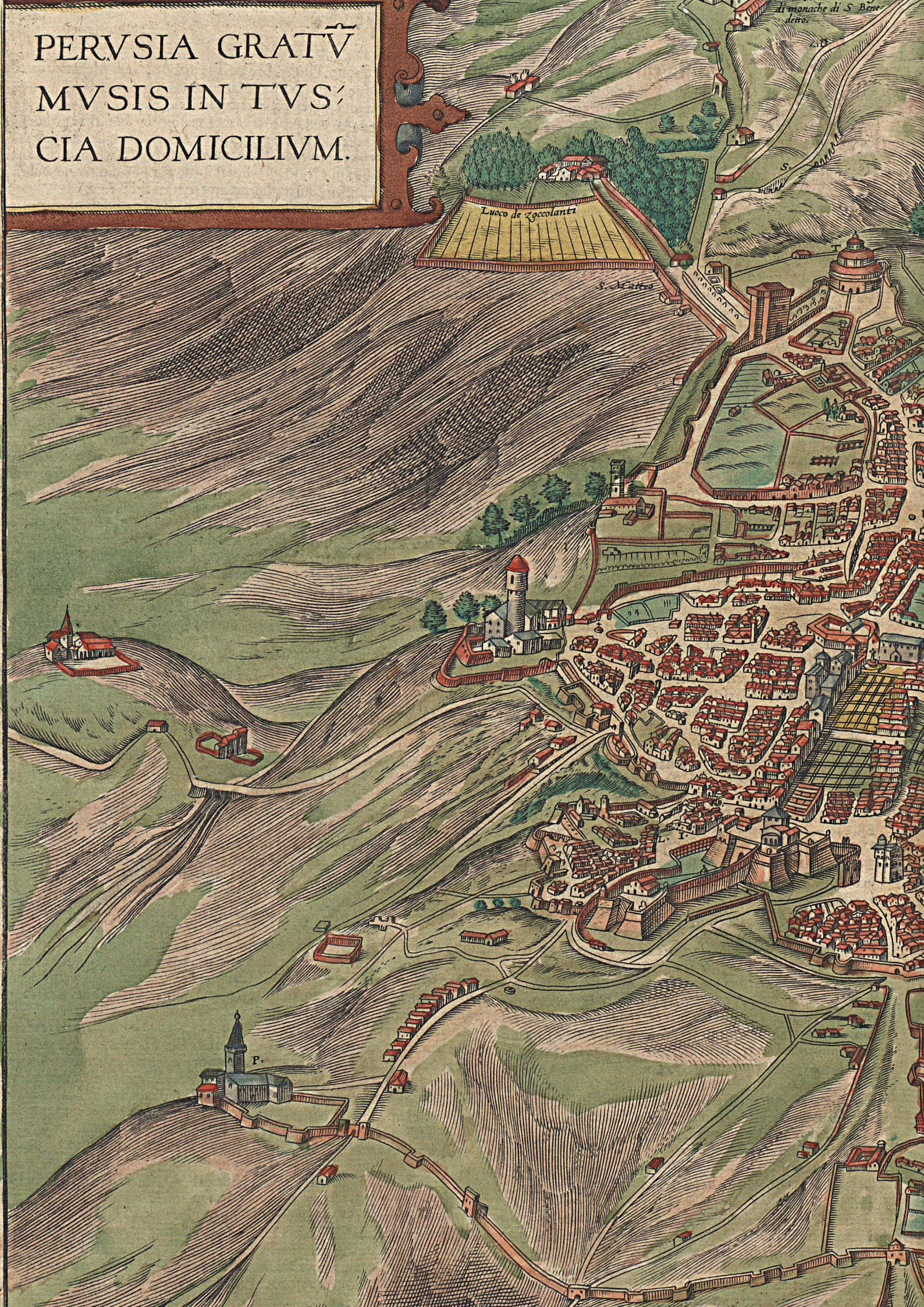
rivitalizzare e riabilitare l'immagine di alcune vie (è questo il caso del PUC di Via della Viola) in altri di restituire alla città luoghi iconici (come nel caso della Torre degli Sciri). Una proposta interessante degli ultimi anni è stata quella della candidatura del sistema Perugia- Assisi a capitale della cultura. Come noto la città vincitrice è stata Matera ma l'aspetto non stava tanto nelle iniziative per il 2019 ma nella proposta stessa che sposta la prospettiva di osservazione da un'eccellenza chiusa in se stessa a delle eccellenze territoriali in comunicazioni e aperte sul territorio.

Negli ultimi cinquant'anni la struttura sociale si radicalmente modificata. A queste questioni se ne affianca un'altra che per quanto non sia prerogativa urbanistica ma piuttosto delle pagine di cronaca (interminabili sono gli articoli pubblicati dal Corriere dell'Umbria) costituisce una questione centrale per il futuro del centro storico e soprattutto per il modo in cui gli abitanti lo percepiscono. Perugia è da anni tristemente classificata ai primi posti nelle graduatorie per spaccio e consumo di droga, soprattutto cocaina ed eroina. Al di là del problema in se, comunque da non sottovalutare, il clima che viene a crearsi intorno a tale tipo di mercato contribuisce ad aumentare la paura e diminuisce la vivibilità accelerando così il processo di svuotamento.

Oltre alla diversa domanda di standard abitativi, ad un cambiamento negli accessi all'università e all'esplosione dei fenomeni legati alla droga è la società nel suo complesso si è fortemente modificata: negli ultimi cinquant'anni il comune di Perugia è diventato un comune a vocazione terziaria, tradizionalmente un comune "rosso" (fa eccezione l'ultima legislatura) non è mai davvero stato un comune operaio con una grande base industriale (anche se non mancano alcuni casi rilevanti come quello della Perugina o di Spagnoli)³⁸; lo spostamento dalla vocazione agricola alla fornitura dei servizi è stato repentino e piuttosto destabilizzante. La città è stata capace di attrarre persone sia dalla campagna umbra che, in tempi più recenti, da paesi di tutto il mondo le cui genti contribuiscono a diversificare il panorama sociale di questo capoluogo.

38 In Umbria il centro industriale più rilevante e oggi tristemente noto sulle pagine dei giornali è sempre stato Terni.

PERVSIA GRATV
MVSIS IN TVS
CIA DOMICILIVM.





- A Fontana di marmo bellis
- B. Domo S. Lorenzo
- C. Palazzo de Signori
- D. Gymnasium
- E. Piazza oue si vendono herbe
- F. Piazza grande mercanti
- G. Spedale principalissimo
- H. Fortezza oue sono i Pallazzi de sig.^{ri} Baglionj
Euniglia principaliss^{ima} di perugia
- K. Collegio vecchio oue sono 45 studenti
- I. Collegio nouo oue stanno 42. scolari
- L. Collegio Bartolino oue stanno 30 scolari
- M. S. M^o de serui
- N. S. Erculano vescouo della citta et martire
del quale parla .S. Gregorio
- O. Girolamo di zoccolanti

- P. Le due porte
- Q. S. Fiorenzo
- R. Beata Colomba
- S. S. M^o Madalena
- T.T.T. Porta S. Pietro
- XX. Porta Sole

- 222. Verugio
- 333. Piazza de
- 44. Accademia
disegno
- 55. Accademia de
- 66. Accademia dell
- 77. Piazza Grim
- 888. Porta S. An
- 99. Porta Sanfua
- 110. Porta Borgni
- 120. S. Tommaso
- P. Guiliana monast^{er}
e ricco.
- S. Aqueducto che p
- T. S. Angelo fatto
tempio antico.

Spera indio monasterio

S. Augustino

Borgo di S. Antonio

S. Chiara di monte
honaratiss^{imo}

3.1.2 Quando il centro storico era la città

Nelle pagine precedenti si è raccontato per sommi capi qual è stato l'approccio della pianificazione moderna e contemporanea alla città vecchia ma ulteriori specificazioni sono necessarie per comprendere davvero qual è il soggetto di questo discorso: sembra quindi necessario descrivere come si è formato l'aggregato antico di cui oggi stiamo parlando che appare come un'ottimamente conservata città comunale ma che è in realtà come tutte le città il frutto di continue sedimentazioni.

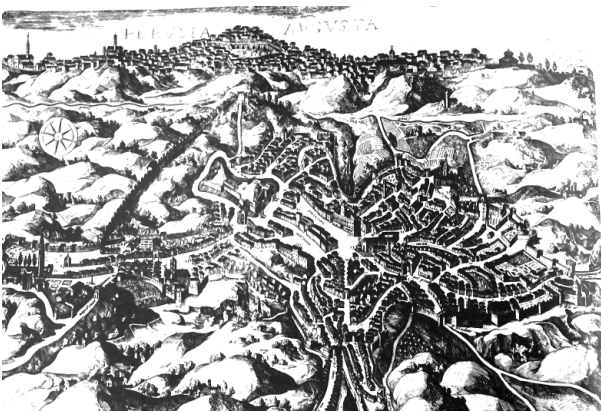
Perugia è città di origine etrusca, passata poi sotto il dominio romano, diventata quindi fiorente comune per poi diventare parte dello Stato della Chiesa fino all'unità d'Italia. Le tracce di ognuno di questi periodi, e degli anni più recenti, sono ben visibili nella forma della città. Agli etruschi si devono la localizzazione della stessa ed alcune importanti opere pubbliche tra cui la cisterna per l'approvvigionamento idrico (oggi pozzo etrusco) e una prima imponente cinta muraria lunga circa tre chilometri che trova il suo apice monumentale nell'arco etrusco modificato in epoche successive ma originario del III sec a.C.³⁹, la dinamicità che aveva caratterizzato questi secoli non si ripeterà durante il periodo romano durante il quale però viene apportata un'importante modifica a livello urbanistico: l'attuale corso Vannucci e la sua perpendicolare Via dei Priori sono infatti il tentativo di imporre la tipica griglia romana sulla morfologia collinare. Il tentativo può dirsi generalmente fallito ma rimangono le tracce di quelli che avrebbero dovuto essere il cardo e il decumano massimo e dell'unica via parallela (l'attuale Via Baglioni). In un alternarsi di periodi di stagnazione e altri più fortunati ritroviamo nel periodo comunale quello di maggior splendore della città e che finirà nel 1348 con la Peste Nera.

In questi anni il contado, e perciò l'influenza della città sul territorio circostante si amplia notevolmente, si ha un incremento demografico accompagnato dalla crescita economica della città, comunque sempre strettamente legata alle fasi di espansione e recessione del territorio agricolo circostante. La vera svolta è però tornare a ricoprire quella posizione centrale per gli scambi che si era persa in epoca Romana (e nuovamente stata perduta in epoca pontificia e fino ad oggi). La città si satura tanto all'interno delle mura che spesso gli edifici distano l'uno dall'altro meno di un metro, le abitazioni inglobano l'antica cinta muraria che quindi non assolve più alla sua originale funzione, le vie assumono quella morfologia contorta che in alcuni tratti la contraddistingue ancora oggi. Per far fronte a problemi di sovraffollamento vengono emanati regolamenti edilizi che vietano di costruire in corrispondenza delle vie se non con apposito permesso che verrà concesso previa verifica delle dimensioni della strada, del lotto e delle altezze.⁴⁰ L'urbanizzato si espande oltre le mura etrusche seguendo le principali infrastrutture di accesso alla città: si formano i borghi di San Pietro, S. Angelo e S. Susanna. La "Terra Nova" verrà suddivisa tra diversi ordini mendicanti (Domenicani, Agostiniani, Frati minori, Carmelitani, Servi di Maria) i quali eserciteranno una notevole forza di attrazione per l'insediamento di nuovi cittadini. Nonostante la crescente importanza dei borghi questi rimangono separati dalla "terra vecchia" come il Pellini scrive nel 1276. E' solo nel XIV sec. che il Comune inizierà un'importante attività edilizia volta ad ampliare le mura cittadine, l'impresa non sarà facile soprattutto a causa della natura collinare del territorio che impone una

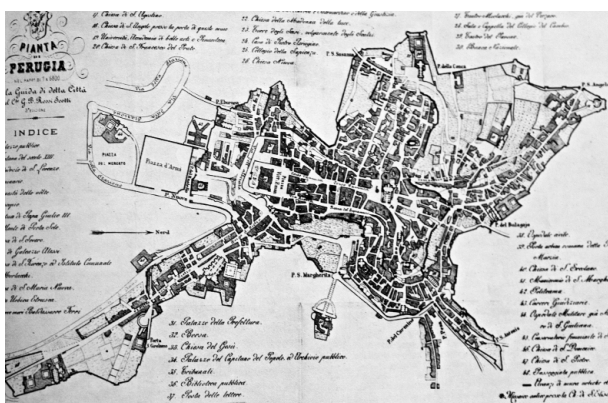
39 anche se meno monumentali anche le altre porte di accesso alla città preromana rimangono oggi come importanti luoghi della città.

40 Statuti di Perugia, anno MCCXLII

Imm PG 3.9_AUGUSTA PERUSIA_ Florimi M.; "Augusta Perusia". Nella pianta del 1602 è evidente la seconda cerchia muraria, inizialmente progettata per far fronte ad un'ulteriore espansione demografica ma che invece continuerà per secoli ad includere ampie aree non urbanizzate come si può vedere nella Pianta di Perugia (sotto)



Imm PG 3.10_PIANTA DI PERUGIA_ Rossi G. B.; "Pianta di Perugia" in "Guida Illustrata di Perugia", 1878. dopo cinquecento anni dall'edificazione delle mura esse includono ancora ampie aree vuote.



continua lotta contro gli smottamenti; la nuova cinta muraria sarà lunga il doppio rispetto alla precedente: sei chilometri. Allo stesso periodo risale anche l'iconica piazza IV Novembre che ospita la Fontana Maggiore e che è delimitata dal Duomo e dal Palazzo dei Priori (anche sede del cambio e delle Arti maggiori), simboli rispettivamente della vita civica, politica e religiosa della città sono da attribuirsi alla "Perugia Comunale".

"In concomitanza con la crescita del potere del comune perugino, da parte delle pubbliche autorità, si avverte l'esigenza di salvaguardare lo spazio urbano e di tutelarne e programmarne la crescita. L'immagine concreta del potere comunale si avrà con la creazione o meglio con la ristrutturazione della Platea comunis [...]. La struttura della piazza grande rispecchia delle ben precise e programmate scelte spaziali e prospettiche, mostrando una predilezione per le visioni oblique e le dimensioni diagonali"

Come molte altre città comunali Perugia era anche una città di torri i cui scopi non sono certi e non possono dirsi univoci. Con il probabile iniziale ruolo di difesa si trasformarono poi in residenze signorili, il cambio di funzione è apprezzabile nel cambiamento di alcuni particolari architettonici come la forma e l'ampiezza delle aperture. Le torri perugine erano ritenute di tale importanza per l'immagine della città che nel 1476 Sisto IV sanziona di scomunica chi avesse osato demolirle. Le torri verranno tuttavia abbattute in epoca pontificia ad eccezione della bianca torre degli Sciri, oggetto tra l'altro di un recente progetto di rinnovamento urbano sotto il programma europeo PUC2. Nonostante il grande fermento e le ingenti opere realizzate la grande fabbrica della città medievale di questi anni non è comunque in grado di modificare la struttura di base del capoluogo umbro, le infrastrutture principali rimarranno infatti quelle che si diramano dalle cinque porte delle mura vecchie.

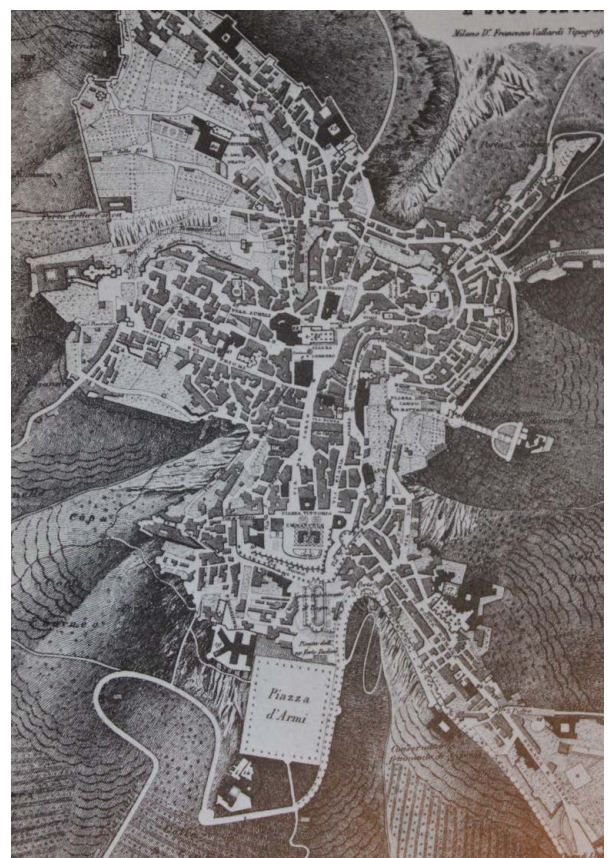
Durante il XV sec si assiste ad un doppio fenomeno, i profitti derivanti dalle arti calano velocemente e riacquista importanza la rendita, in particolar modo quella agricola. Il dominio sul contado risulta quindi fondamentale per la nuova nobiltà che può esercitare il suo potere sui territori agricoli solo inurbandosi e avendo così voce in capitolo nelle decisioni pubbliche. Il ceto feudale si insedia soprattutto all'interno delle vecchie mura etrusche, zona di prestigio e che ospita i centri del potere cittadino, creando "insule immobiliari" (Grohman A., 1981). Contemporaneamente all'inurbamento dei feudatari si ha anche l'inurbamento della massa contadina espulsa dal nuovo sistema agricolo la città si modificherà velocemente a causa della forte pressione demografica sia della classe nobiliare che di quella popolare, la contingente occupazione del suolo urbano da parte delle fasce più alta e più bassa della popolazione è all'origine di una polarizzazione delle strutture fisiche ancora oggi tangibile, palazzi e palazzetti si addenseranno all'interno della prima cerchia mentre tra questa e la seconda cinta si concentreranno le classi inferiori.

"All'interno del circuito delle mura etrusche, l'incremento del numero dei ricchi redditieri e il rinnovato gusto per il bello danno luogo a consistenti modificazioni ed abbellimenti delle strutture pubbliche, laiche e religiose." (Grohmann A.; 1981)

Le strutture oggi visibili del centro storico risalgono in larga parte al XIV e XV sec con sovrapposizioni e modifiche fino a metà del settecento. Dalla metà del XIV sec. la città cadrà sotto lo Stato della Chiesa e in uno stato di sostanziale paralisi. Il più grande intervento in questi anni è quello della Rocca

Imm PG 3.12 (sopra) _SITO DE BOTTINELLI_

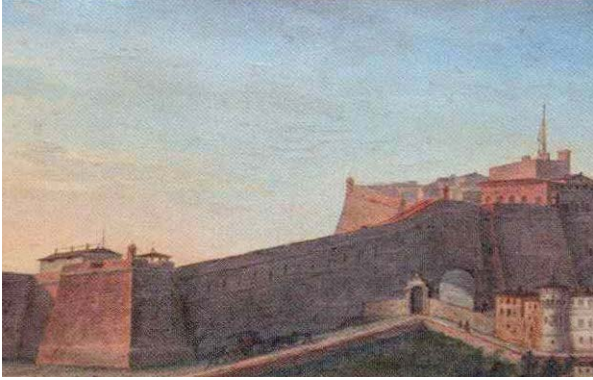
Imm PG3.13 (sotto)_PERUGIA E I SUOI INTORNI_ L'immagine rappresenta "il sito de Bottinelli" e mostra bene la difficile morfologia su cui poggia la città. Carattere anche ben evidenziato dalle curve di livello nella mappa ottocentesca della città di Perugia edita da Vallardi.



Imm PG 3.14_PIAZZA GRANDE_ Wagner O.; "Market Platz zu Perugia", 1832. rappresentazione della Piazza Grande (ora Piazza IV Novembre) che si presentava pressochè identica ad ora

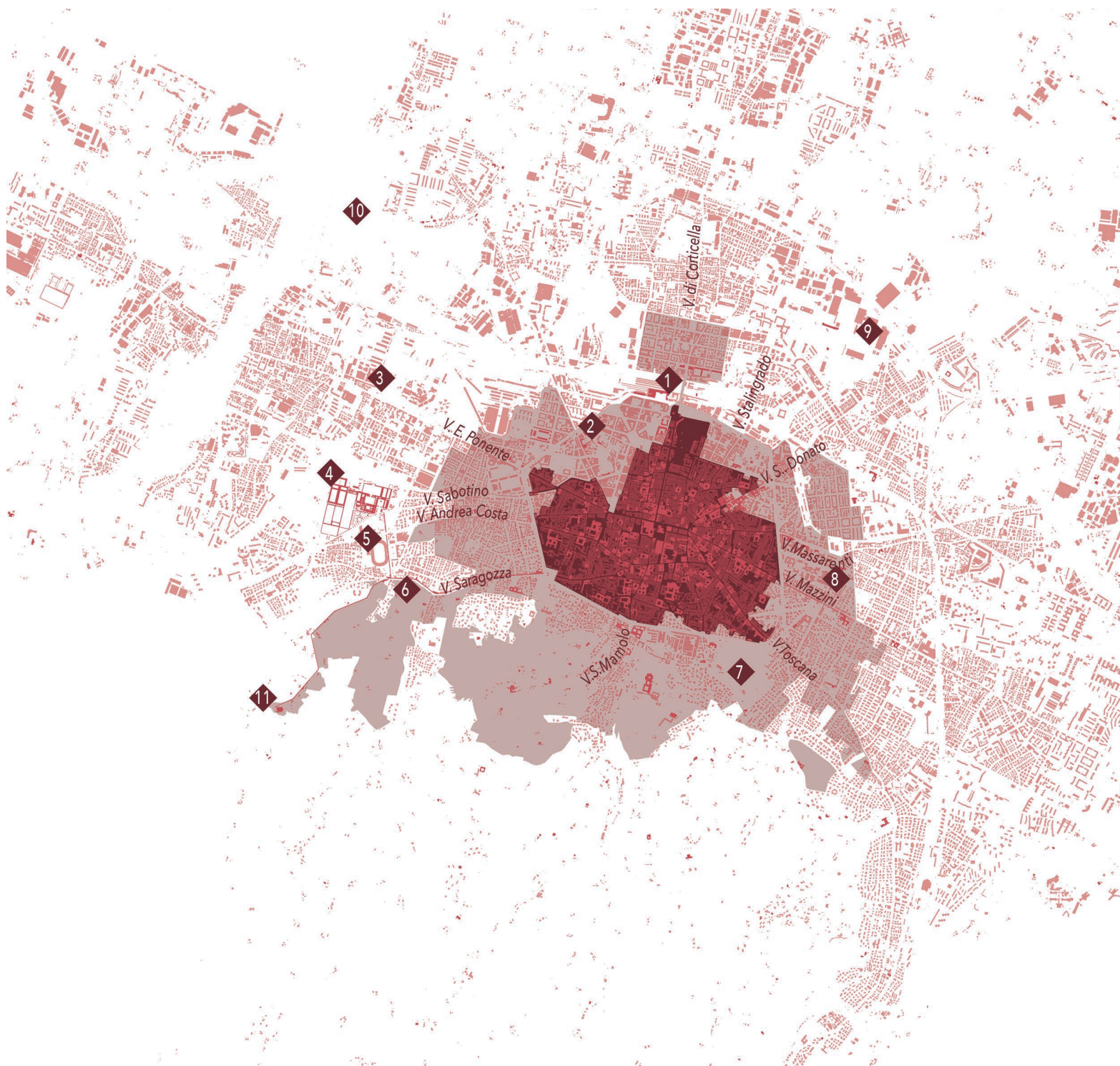


Imm PG 3.14_ROCCA PAOLINA_ Rossi G.; "La Fortezza Paolina"; Galleria Nazionale dell'Umbria. L'immagine rappresenta la Rocca in tutta la sua imponenza prima della demolizione



Paolina, fortezza voluta dal Papa a dimostrazione della conquista della città. La rocca si erge inglobando i pre-esistenti quartieri, ed in particolare quelli occupati dai Baglioni, famiglia più potente dell'epoca comunale e che in quanto tale doveva essere screditata. La viabilità si modifica con l'apertura di due nuove importanti vie: Strada Nuova (oggi via Mazzini) e Via Riarra (ora Baglioni), è a questo periodo che si deve la creazione di Piazza Grimana, in posizione fortunata di raccordo tra la prima cinta muraria e borgo S.angelo, e tra l'altro sede oggi dell'Università per gli Stranieri. Durante il Settecento la città si doterà di alcune importanti strutture pubbliche, in particolare i teatri tutt'ora in uso (Pavone e Morlacchi) e alcuni importanti palazzi saranno eretti lungo le vie principali.

Con l'unità d'Italia la Rocca Paolina, nata come simbolo di sottomissione della città alla chiesa, verrà demolita e rimarranno integre solo le mura di sostegno del colle. La ristrutturazione dell'area occupata dalla rocca determinerà l'attuale aspetto di Piazza Italia (luogo di congiungimento tra la parte alta e la parte bassa della città) e i retrostanti giardini che si affacciano sul lato di Borgo San Pietro a Sud Est.



- | | | | |
|---|------------------------------------|----|----------------------|
| 1 | Stazione Centrale FS | 7 | Giardini Margherita |
| 2 | Museo di Arte Moderna | 8 | Ospedale Malpighi |
| 3 | Ospedale Maggiore | 9 | Fiera Bologna |
| 4 | Cimitero Monumentale della Certosa | 10 | Areoporto G. Marconi |
| 5 | Stadio dell'Ara | 11 | S. Luca |
| 6 | Villa Spada | | |

Imm BO 3.1_BOLOGNA E IL SUO CENTRO STORICO_La mappa rappresenta il territorio bolognese e il centro storico della città riferendosi ad alcuni luoghi fondamentali che verranno anche poi nominati nel corso del capitolo



3.2 BOLOGNA

*Bologna è una vecchia signora
Dai fianchi un po' molli
Col seno sul piano padano
Ed il culo sui colli
Guccini F.; Bologna*

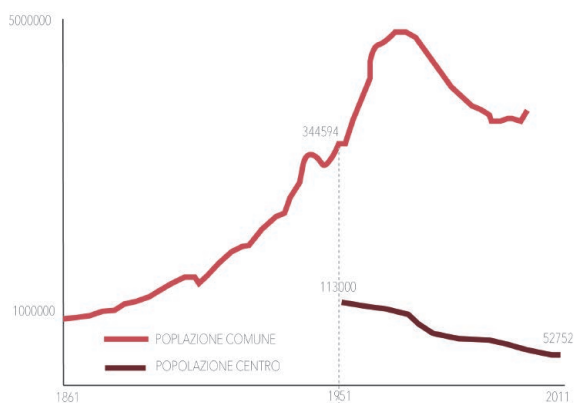
3.2.1 Bologna e i suoi piani

Guccini nella sua canzone dedicata alla città mette in luce con toni vividi la sua relazione con il territorio e nei versi più avanti evidenzia parti importanti della storia locale *"Bologna arrogante e papale, Bologna la rossa e fetale, Bologna la grassa e l'umana già un poco Romagna e in odor di Toscana..."* Nella storia recente questo importante capoluogo provinciale ha giocato un ruolo di rilievo sia nell'economia del boom che nelle vicende politiche: Bologna roccaforte del PCI è tristemente nota per l'omonima strage del 1980⁴¹ ma già pochi anni prima, nel '77, mentre i totem di Arnaldo Pomodoro, tra i pochi esempi di scultura contemporanea nella città (Imm 3.9), si ergevano in Piazza Verdi (in mappa ● 5) le manifestazioni studentesche movimentavano edifici, piazze e vie.

Già si è parlato di una città universitaria...e subito, muovendoci un po' più a Nord, ne arriva un'altra. Bologna è indissolubilmente legata al destino della sua Università e ancor più lo è il destino del suo centro storico. Si stima che l'antica università di Bologna produca circa il 6% del PIL cittadino e che "oggi... un abitante su quattro è studente o comunque direttamente collegato all'università (se si comprendono docenti e addetti)". (Praderio, 2000). Il centro storico di Bologna ospita otto Scuole, tre sono localizzate nella sua prossimità immediata e altre tre sono delocalizzate nella cintura. Accanto all'importanza del suo ateneo Bologna gioca un copre un posizione di rilievo anche come polo sanitario e centro culturale nel senso più ampio del termine.

Nonostante la città condivida alcuni tratti con Perugia, descritta nelle pagine precedenti, molti fattori contribuiscono a differenziarla. Tra le differenze non troviamo solo il ruolo strategico giocato dalla città che, da sempre localizzata lungo una delle principali vie di collegamento del paese, la Via Emilia, ruolo oggi mantenuto e rinforzato ponendosi al crocevia delle principali autostrade e linee ferroviarie incluse quelle ad alta velocità la cui presenza favorisce anche i vicini aeroporto e polo fieristico.⁴² Un secondo elemento di differenza tra i due capoluoghi è costituito dalle caratteristiche demografiche: Bologna ha una dimensione circa doppia rispetto a Perugia e Trieste; i residenti del comune sono, a fine 2013, 384.200; al termine dello stesso anno il numero dei residenti nel centro storico è 52.752. Questa cifra è calata inesorabilmente, anche se con diversi accenti dal 1951 ad oggi passando dagli iniziali 113.000 alla cifra attuale, i residenti del centro sono quindi più che dimezzati in sessant'anni.⁴³

Graf.BO 3.1 ANDAMENTO POPOLAZIONE DI BOLOGNA A CONFRONTO CON QUELLO DEL CENTRO STORICO



41 Anche qui si potrebbe richiamare la canzone "la Locomotiva" di Guccini

42 Lessersi sviluppata all'incrocio di importante vie di comunicazione fa di Bologna anche un importante centro logistico.

43 Un primo forte calo di residenti si ha tra il '51 e il '71 passando da 113000 ad 80000, un ulteriore calo si ha tra il '71 e il '91 data in cui la popolazione del centro era scesa a 56000. Il calo è poi diminuito negli anni successivi come dal grafico.

La tendenza di decrescita non è stata la stessa per la città nel suo complesso che cresce invece in modo consistente tra il '51 e il '61 passando circa 340500 ab a circa 450000, il trend di crescita diminuisce nei dieci anni successivi, preambolo della decrescita che continuerà fino al 2007, anno dal quale si osserva una leggera inversione di tendenza (+ 3,2% in sette anni) non confermata dal centro storico che continua a perdere popolazione; -7,6% nello stesso periodo (Graf 3.1)

Comparando i semplici dati qui esposti abbiamo quindi che, rispetto ai momenti di massima espansione, il centro storico ha perso il 53,32% dei suoi abitanti mentre la città nel complesso il 13,67%;⁴⁴ Ciò significa che la popolazione residente nel centro ha quindi scelto di spostarsi nelle cinture più esterne. In controtendenza rispetto ai numeri sugli abitanti residenti nel centro storico sono quelli su coloro che il centro storico lo usano.

A fronte degli abitanti (permanenti) persi sono invece aumentati gli abitanti temporanei; soprattutto ma non solo studenti fuori sede, i pendolari e gli utilizzatori saltuari. Circa 20000 sono gli abitanti non residenti mentre al 2001 i pendolari sistematici che ogni giorno entravano nel centro erano 63000 (di cui 22000 studenti e 42000 lavoratori). A queste tre diverse popolazioni (residenti permanenti, abitanti temporanei, pendolari sistematici) si aggiungono gli utilizzatori occasionali stimati intorno alle 45000 presenze giornaliere. Un facile confronto permette di dire che abitanti residenti e altri utilizzatori si trovano in un rapporto di circa uno ad uno con un leggero vantaggio a favore degli utilizzatori non residenti. Martinotti (2006) Classifica le diverse popolazioni gravitanti sulla città a seconda delle attività che esse svolgono all'interno al suo interno (vivere, lavorare, consumare); seguendo quest'impostazione i 20.000 abitanti temporanei di cui sopra potrebbero essere considerati alla stregua degli abitanti residenti ma questo non farebbe che provocare una leggera variazione nel rapporto abitanti/utilizzatori temporanei che diverrebbe 1,2 a favore dei primi ma non cambierebbe la sostanza del problema. Questa situazione, comune anche a molte altre città di grandi e medie dimensioni, è spesso causa di conflitti tra i diversi fruitori ed è motivo, dati alla mano, di rinnovare nuovamente la domanda che guida questa tesi. E' la domanda di residenza capace di valutare, in termini economici, la qualità del centro storico o, al contrario, non lo è, rendendo quindi accettabile e necessario un così forte ricambio funzionale e demografico di questa porzione di città?

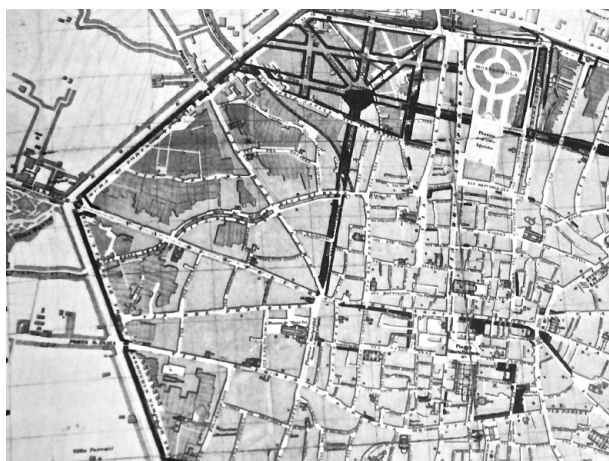
La morfologia del centro storico rende necessario, se si desidera mantenere la vitalità, che in esso si concentrino una molteplicità di persone ed attività in una densità maggiore che non negli altri luoghi della città ma, come Le Corbusier non fallì di evidenziare, l'architettura e la città devono soprattutto rispondere alle esigenze, funzionali ma non solo, dei loro fruitori. Il movimento moderno, come noto, proponeva la netta separazione delle aree della città; gli esiti di questa proposta sono stati in larga parte controversi ed in molti casi negativi così da indurre un netto cambiamento di paradigma a favore di una maggiore "mixite" che dovrebbe concretizzarsi nei quartieri di nuova edificazione come anche nei centri che sempre più si stanno spostando verso una configurazione monofunzionale; si rende perciò necessario "Il rafforzamento della residenzialità stabile come condizione fondamentale del presidio (con il corollario dei servizi di base e del commercio di prossimi-

44 Ricordando i dati esposti per Perugia si noti come le percentuali riguardanti il centro storico siano piuttosto simili (entrambe perdono circa la metà della loro popolazione) mentre diverso è il comportamento della città nel complesso.

Imm.BO 3.2_PIANO DI AMPLIAMENTO ESTERNO 1889. Assolutamente evidente appare la separazione tra la griglia di espansione e i caratteri della città esistente



Imm.BO 3.3_PIANTA DI BOLOGNA 1890 (PARTICOLARE) È stata da poco aperta tra la stazione e Piazza del Nettuno: la rettilinea Via dell'Indipendenza. I segni scuri indicano le previsioni dell'appena promulgato piano regolatore: abbattimento delle mura, urbanizzazione degli orti Garagnani; costruzione dell'asse Porta Lama-Zamboni e Piazza Malpighi- Stazione



Imm.BO 3.4_BOLOGNA INTORNO AL 1930 (PARTICOLARE). Si nota l'attuazione degli sventramenti nell'area NO e la prima espansione verso nord



tà); una mobilità pubblica lenta come priorità; l'equilibrio negli usi eccellenti e congestionanti; la tutela e la valorizzazione dei caratteri insediativi particolari, un mix di azioni e politiche urbane combinate" (Gabellini, 2008).

Tra le numerose differenze che si possono evidenziare nel descrivere le città scelte per questa tesi una delle più interessanti è proprio la diversa tradizione di urbanistica e pianificazione territoriale che esse possono vantare: per Perugia si è visto come la pianificazione ha tendenzialmente mantenuto separate le scelte per la città antica e le scelte per la città nuova sotto guide che hanno fatto della conservazione integrale il loro capo saldo; quello di Bologna, roccaforte della pianificazione riformista, è invece un approccio totalmente diverso. Il piano vigente (del 2007) si configura come l'emblema del nuovo paradigma di "città storica" di cui si è parlato nell'introduzione ma questa spinta innovativa non arriva certo dal nulla bensì da basi forti che erano già state gettate nel 1969, e poi rafforzate dal successivo piano del 1985. Il piano particolareggiato per il centro storico segna un deciso cambio di rotta rispetto ai precedenti piani del 1889 e del 1955 i quali non si discostavano dall'allora diffusa retorica del piccone demolitore. Il primo -1889- punta verso tre obiettivi: (1) costruire nuove strade e dei parziali ampliamenti; (2) eseguire allargamenti di talune strade principali; (3) rettificare e migliorare le vie di minore importanza. Questi obiettivi si tradurranno nell'allargamento, il rifacimento, lo sventramento di molte strade e piazze tra cui Rizzoli e Ugo Bassi, gli Orti Gargnani, i portici di Via Farini, la strada per Porta Lama; molti altri interventi non avranno invece seguito per l'arrivo della guerra ma verranno riproposti dal piano del '55 che estenderà la stessa logica anche alle aree distrutte dai bombardamenti, questo piano non si limita alla rettifica delle forme ma propone anche un dimensionamento assolutamente esagerato prevedendo una città di un milione di abitanti per Bologna che allora ne contava quattrocentomila; Il piano prevedeva di raddoppiare la superficie urbanizzata ed elargiva diritti edificatori in tutte le direzioni.

Lo scarto che si ha con il piano del '69 è molteplice e sta da un lato nel ripensare l'espansione della città secondo statistiche più credibili, dall'altro nel recepire la crescente coscienza collettiva per i valori storici che si esplica nella battaglia per contrastare l'abbattimento della chiesa di S. Giorgio e nella capacità del piano stesso di formalizzare e veicolare tale neo-acquisita consapevolezza. "Obiettivo del piano per il centro storico di Bologna è il rispetto del passato storico come patrimonio universale. [...] Indipendentemente dalle stratificazioni e manomissioni subite, l'intero tessuto antico è una struttura che, in qualche modo, si definisce attraverso il suo stesso contrapporsi, qualificandosi, alla città moderna." (Scannavini R., 1970). Nelle parole di Scannavini troviamo ancora la nota separazione centro storico/ città nuova ma a differenza di quanto avvenne nel capoluogo umbro (ma non solo) qui si enfatizza subito quanto queste due parti di città siano in stretta comunicazione, può sembrare affermazione ovvia ma senza un vecchio non potrebbe esistere un nuovo, né viceversa e da qui quanto ognuna di queste due città sia fondamentale per l'altra. La Variante per il centro storico considera il problema della forma urbana nella sua interezza approfondendo la relazione tra la struttura urbana e i nuovi insediamenti collocandosi all'interno del percorso di piano per l'area metropolitana bolognese. Il piano riconosce e classifica le diverse tipologie edilizie del centro storico⁴⁵ e definisce

45 Categoria A- Grandi contenitori; categoria B- Piccoli contenitori; categoria C- edifici privati con particolari caratteristiche tipologiche ed organizzative a livello urbanistico e che discendono direttamente dall'assetto storico-socio-economico del popolo minuto; categoria D- edifici con caratteristiche tipologiche tradizionali derivate da variazioni di scala e toni dei tipi superiori, o privi di

le attività compatibili con esse prevedendo anche ampie aree di demolizione con ricostruzione che però non diverranno necessariamente operative. Con questo strumento di pianificazioni non si ha quindi solo un' importante svolta culturale ma si gettano anche le basi conoscitive ed inventariali sulle quali poggeranno gli strumenti successivi. L'attuale strumento del RUE (Regolamento Urbano Edilizio) riprende infatti parzialmente il lavoro iniziato nel '69 con una mappatura puntuale degli edifici del centro storico classificati, a seconda delle loro caratteristiche, in edifici di importanza "documentale"⁴⁶ o "monumentale"⁴⁷ ma, diversamente dalla Variante, espande questa logica oltre i tradizionali limiti del centro storico tanto che, come enfatizza Bonfantini nel saggio di pubblicato su Territorio n.64, se sulla mappa del RUE si tracciasse un transetto da un lato all'altro della città di Bologna ne risulterebbe un'immagine simile ad una nebulosa con concentrazioni tendenzialmente diradanti uscendo dal centro ma con alcune eccezioni. I nuovi confini della città storica sono notevolmente più ampi di quelli del "nucleo di antica formazione" e spingono verso un più ampio riconoscimento dei valori e delle varietà territoriali presenti a Bologna.

Tra gli ambiti storici troviamo: (1) Il nucleo di antica formazione che "si distingue per la leggibilità della struttura urbana medioevale, costruita sull'impianto stradale irregolare, prevalentemente radio-centrico, convergente sulla tratta centrale della via Emilia. Per le sue caratteristiche di conservazione e per la sua consistenza di immagine unitaria, il Nucleo deve essere inteso come un unico monumento"; (2) I quartieri giardino; "parti della periferia storica a sud della città costruite prevalentemente sulla base del disegno del Piano regolatore del 1889, caratterizzati da case uni o pluri-familiari su lotto con giardino"; (3) Tessuti compatti "sono parti della periferia storica a nord della città costruite prevalentemente sulla base del disegno del Piano regolatore del 1889, caratterizzati da isolati urbani, con case allineate su strada e con corte centrale" (4) Ambiti storici specializzati.⁴⁸ Come anche in altri casi non ci si è dilungati nello spiegare le esatte parti solo per piacere della conoscenza o solo per la forza innovativa di questo approccio ma anche perché tali categorie, e quindi tutto l'impianto teorico di "città storica", verranno poi usati nella definizione dei parametri per l'analisi edometrica.

Passando dal RUE al PSC possiamo apprezzare un altro tratto della portata innovativa del nuovo piano; esso riconosce "Sette città"⁴⁹ per ognuna delle quali individua delle strategie fondamentali. Nonostante il dettagliato lavoro fatto per il centro storico questo *non* è una delle "città", bensì è coinvolto attivamente nelle strategie di ben quattro diventando quindi luogo cruciale della città non per separazione ma per un coinvolgimento "multiplo"

Tornando ora indietro nel tempo dal piano del 2007 alla variante generale del '69 si vogliono evidenziare altre due importanti componenti di quell'esperienza di pianificazione che vedranno poi ampio seguito nella contemporaneità: la prima è l'istituzione di isole pedonali e zone a traffico limitato cosa tutt'altro che scontata nell'Italia di ieri come in quella di oggi (recenti sono ad esempio le polemiche per l'istituzione dell'area C a Milano).

caratteristiche peculiari, o con caratteristiche atipiche.

46 Sono d'interesse documentale gli edifici che testimoniano i caratteri del paesaggio urbano e rurale, identificati convenzionalmente con quelli già esistenti al 1949 e individuati in cartografia in quanto esistenti alla data dell'entrata in vigore del PSC.

47 Sono d'interesse storico-architettonico gli edifici che rappresentano delle emergenze nel Territorio urbano e nel Territorio rurale, tra cui sono compresi gli immobili riconosciuti come "beni culturali" dalla disciplina nazionale. (RUE art.57)

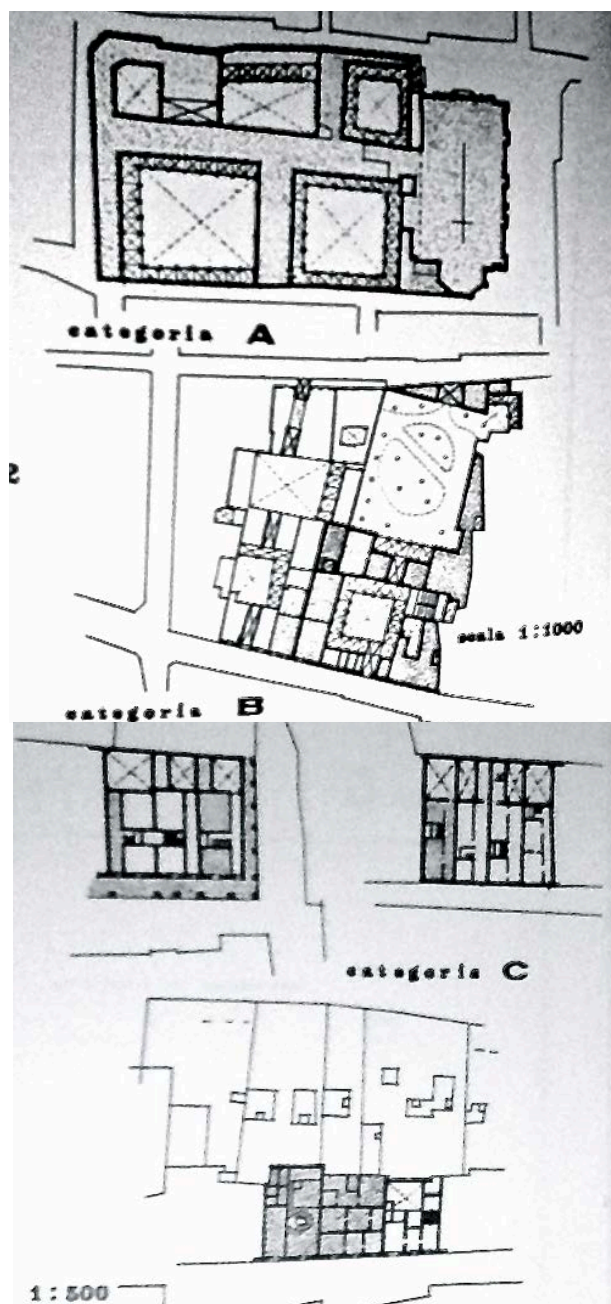
48 Definizioni RUE, parte 3, Titolo 1

49 Città del Reno; della Ferrovia; Emilia Ponente; Emilia Levante, della Collina e del Savena

Imm.BO 3.5_TIPOLOGIE EDILIZIE_ la mappa (parte del piano per il centro storico del 1968) riporta la categorizzazione delle tipologie edilizie; categoria A in blu scuro, cat B in verde, cat C in rosa; cat D in azzurro



Imm.BO 3.6_ESEMPLIFICAZIONE DELLE CATEGORIE TIPOLOGICHE_Ci si riferisce sempre alle quattro categorie illustrate nell'immagine BO 3.5



80 Imm.BO 3.7 (sopra) e BO 3.8 (sotto)_LA CITTA GARAGE_ Le due foto, entrambe scattate da Paolo Monti nel corso del progetto fotografico per Bologna ritraggono gli spazi pubblici del centro storico occupati dalle automobili o, per contrasto, liberi per altri utilizzi

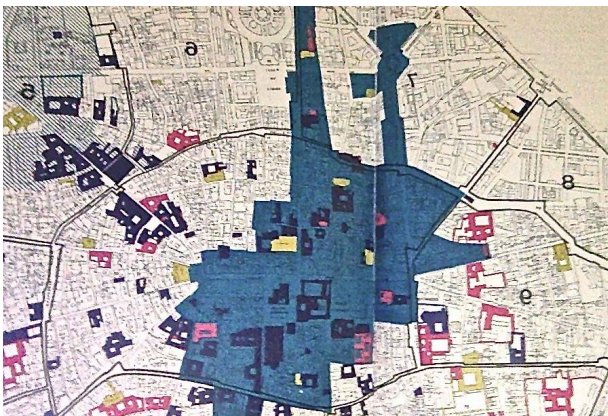


Riguardo all'area pedonale bolognese Cervellati scrive: "Questa zona investe il cuore della città e ne capovolge, per la prima volta dall'inizio della motorizzazione, l'uso. Infatti la Piazza Maggiore, proprio per la sua centralità al sistema radiocentrico è sempre stata usata come capolinea, prima dai mezzi di trasporto pubblico, poi da quelli individuali" che assumeva così sia un ruolo sia per la sosta che per il transito "La Piazza e il sistema di strade circostanti aveva cessato da tempo il ruolo proprio del luogo d'incontro [...] ma aveva anche cessato di rappresentare il ruolo di capolinea ideale del traffico sempre più impossibilitato a raggiungerla". Il lavoro per una nuova mobilità a Bologna è tutt'altro che concluso, una nuova spinta, nel nucleo di antica formazione, come fuori si ha verso la mobilità ciclabile. La ZTL (Zona Traffico Limitato) si estende oggi sulla maggioranza delle vie interne alle mura, mentre la zona pedonale copre tutte le aree di maggior rilievo; rilievo acquisito anche grazie alla decisione di differenziarle dal resto del tessuto urbano con un diverso tipo di mobilità. La questione dell'accesso, limitato o meno, motorizzato o pedonale, risulta essere di primaria importanza in questo lavoro perché si ipotizza che sia anche uno dei principali fattori ad influire sulla percezione di un luogo e sul suo uso stesso. I problemi di congestione all'ordine del giorno dagli anni '60, retoricamente evidenziati dall'ampio lavoro fotografico di Paolo Monti, rimangono un nodo cruciale sul quale si confronta ogni discorso riguardante il centro storico. Le scelte riguardanti la mobilità, la regolazione del traffico, la presenza o assenza di parcheggi possono agire in modo duplice: scoraggiando l'insediamento di residenti che preferiscono poter avere il box sotto casa, box auto che possono raggiungere l'incredibile prezzo di duecentomila euro (almeno quaranta volte più caro del prezzo medio di un appartamento), o al contrario attirando popolazione per l'esclusività (la rarità) dell'ambiente urbano proposto.

Imm.BO 3.9_Imm BO 3.10_PIAZZA VERDI 1972_ Nella foto Piazza Verdi, sede storica dell'università, con le sculture di Pomodoro tra i pochi esempi di scultura contemporanea nella città.



Imm.BO 3.10_Imm BO 3.10_BOLOGNA TERZIARIA_ Nella mappa sono evidenziate le aree del centro storico a principale vocazione terziaria nel 1969, la situazione oggi è pressoché immutata



Il secondo punto su cui soffermarsi riguarda l'importanza che il piano dedica alla parte sociologica del centro antico la cui popolazione viene attentamente esaminata attraverso un'analisi che tiene in considerazione i caratteri sociologici e i rapporti con l'architettura. Il concetto di recupero non significa quindi solo recuperare gli involucri ma anche "inserire il centro storico in un sistema di comunicazione e, più specificatamente, nel sistema di comunicazione urbano" (Rescigno di Narlo E.; 1970). Il tentativo di fortificare il legame tra centro antico - urbanistica - popolazione non si ferma al piano del '69 ma trova uno degli esempi forse più coraggiosi con il PEEP per il centro storico (◆ 15) proposto quattro anni dopo (nel '73) grazie alle possibilità aperte dalla "legge Ponte". Gli alloggi a canone controllato proposti dalla variante alla piano PEEP rimangono tutt'ora le uniche interne alle mura.

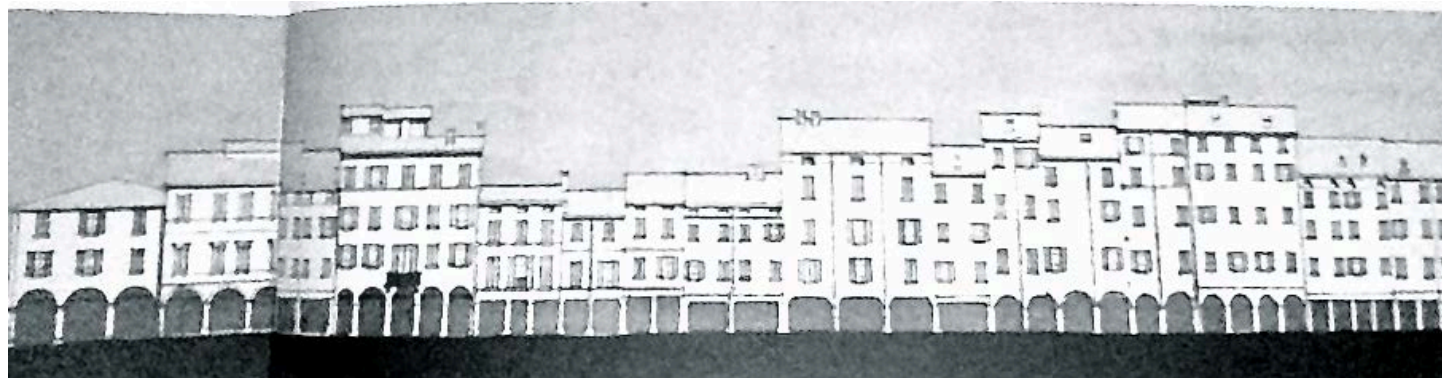
Per quanto innovativo fosse l'approccio proposto dal piano del '69 non tutto ha avuto esito positivo: innegabile è il successo sul fronte fisico; il recupero dell'involucro non costituisce più un problema come lo era quarant'anni fa; più dubbi sono gli esiti sul piano sociale. Tutti, da Gabellini a Campos Venuti passando per Orlandi, convengono nel riconoscere in questo un tema di notevole importanza per la città. Non solo sono rimaste tendenzialmente espulse dalla città antica le popolazioni deboli ma... è stata la popolazione residente nel complesso che se n'è andata togliendo un presidio permanente e culturalmente rilevante per la vita urbana. Un altro tema rilevante di quegli anni, nonostante l'accento fosse posto spesso sulla necessità di comunicazione fra le parti, è quello che ha negato alla città fuori mura la dignità di luogo urbano per cui la sola città autentica era la città la città antica, idea mutuata dal crescente divario tra l'architettura reale e l'urbanistica "nostalgica"; appare importante cercare un atteggiamento diverso nella città

contemporanea

Si dice che parlare con il senno di poi sia più semplice, ma non è questo il caso. Sembra che nella città contemporanea "non ha più molto senso parlare solo di "centro storico", è meglio parlare di "città storica". Nel centro storico "La gran parte della popolazione non ci abita più da tempo... anche se quella parte della città resta per molti il simbolo della propria cittadinanza".

Le parole di Carlo Monti sembrano particolarmente adatte a concludere questi paragrafi sulle vicende urbanistiche di Bologna: "Da un punto di vista fisico il recupero è certamente riuscito: l'esperienza bolognese ed emiliano-romagnola è stata replicata in varie parti d'Italia e studiata in tanti paesi europei; in complesso nel nostro paese i centri storici sono stati salvati dal degrado. Sostanzialmente, quindi, il recupero fisico delle pietre ha avuto successo, ma non sempre è stato accompagnato da un'organica riqualificazione di interi tessuti antichi, e, soprattutto, non è stato inserito in una prospettiva di sviluppo delle città attuali. Negli anni '70 e '80 l'intervento nei centri storici fu considerato prioritario ed urgente per conservare la storia e l'identità delle nostre città, che aveva rischiato di essere cancellata nella prima fase impetuosa di crescita urbana. Allora, giustamente, essi furono oggetto di norme e provvedimenti "speciali"; oggi, a distanza di tanti anni, sembra necessario, al contrario, considerarli come parti "normali" della città, che debbono essere usate e vissute secondo le esigenze e gli stili di vita attuali, e non cristallizzate come improbabili musei all'aria aperta.... Occorre trovare nuovi usi compatibili con gli spazi fisici conservati."⁵⁰

Imm.BO 3.11_STUDIO DEI PROSPETTI_Via Solferino Prospetto Nord



50 E' forse in questa direzione che si è mosso il piano del 2007 con il riconoscimento delle sette città, non si giudicano gli esiti qui gli esiti di questo piano ancora in vigore, ma si riconosce, ancora una volta la lettura innovativa che questo riesce a fare del territorio

BONONIA DOCE T MA
ILLUSTRISSIMO SEN
TABVLAM HANC *quam potest g*



ATER STVDIORVM
ATVI BONONIENSI

officiose D. D. D.

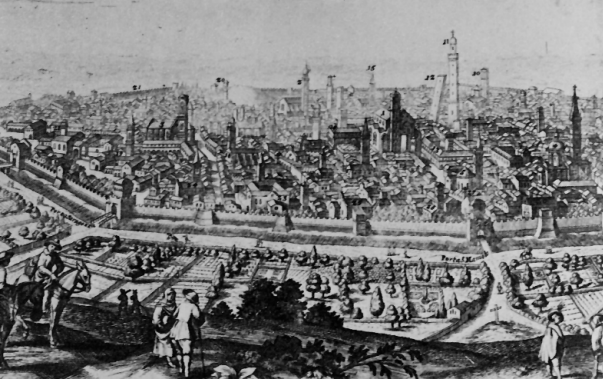
I. BLAEV.



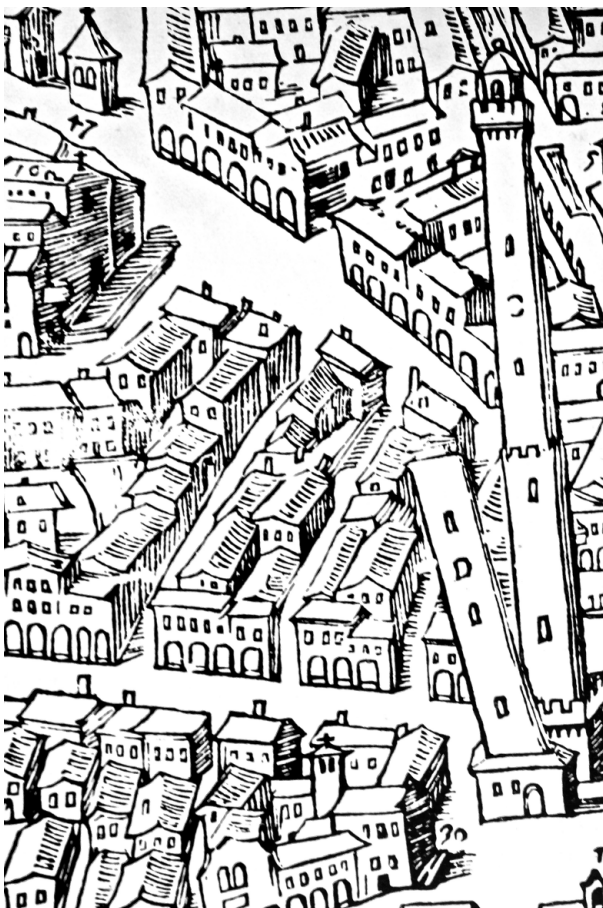
Imm BO 3.10_ BONONIA_E Danti.; Palazzi Vaticani. Nell'area centrale è ben evidente la griglia ortogonale della città Romana



Imm BO 3.11_ BOLOGNA_ Bodenher. G. La città osservata dal belvedere di Porta S.Mamolo. Spicca il profilo della città delle torri.



Imm BO 3.12_ BOLOGNA (PARTICOLARE)_ Borboni M.;



3.2.2 Da Felsina a Bologna

Per introdurre la descrizione della struttura storica e dei manufatti si vuole prima accennare alla struttura della città nel suo complesso: un'impostazione radiocentrica si sovrappone ad una lineare segnata principalmente dalle grandi infrastrutture. La Via Emilia ha storicamente denotato questo territorio ed è proprio la sua presenza che ha in qualche modo contribuito alla formazione e alla crescita della città. Questa direttrice percorre il territorio nell'ultimo tratto di Pianura Padana; subito più a Sud troviamo l'inizio degli Appennini, i famosi colli Bolognesi cantati da molti e che sono stati in larga parte protetti dall'incontrollata espansione edilizia e che pertanto si presentano oggi come una delle aree più pregiate della città. La Via Emilia si divide in Ponente e Levante e si interrompe proprio in corrispondenza del centro storico struttura urbana che spicca quindi non solo per le sue caratteristiche interne ma anche per il modo in cui si inserisce nella scala vasta, come elemento di discontinuità anch'esso strutturante, oggi racchiuso all'interno di grandi viali ad alto scorrimento che giacciono dove un tempo sorgevano le mura cittadine. L'abbattimento delle mura era stato proposto, e successivamente compiuto nel 1902, proprio con l'obiettivo di ridurre la distanza, in termini fisici e simbolici, tra ciò che avveniva al loro interno e ciò che invece accadeva fuori. Quest'obiettivo può dirsi sostanzialmente fallito in quanto i grandi viali presenti creano comunque una città "interna" ed una "esterna" tanto sulla mappa quanto nella realtà. Bologna è quindi una città con una forte spinta innovativa ma con solide radici nel passato che affondano nell'età del ferro passando per la Bononia romana, che seppur spesso dimenticata, "gioca ancora un ruolo fondamentale nel mirabile quadro del centro storico": dall'impianto romano derivano molti allineamenti stradali ma soprattutto molti degli impianti degli edifici più significativi del centro, addirittura le diverse torri che si distinguono nello "skyline" sono localizzate in corrispondenza dell'antica centuriazione. Già nel periodo romano Bononia ricopriva un ruolo civile sia a livello Padano che nel collegare l'Italia centrale a quella cisalpina, ciò è provato anche dal fatto che in questo periodo vennero costruite sia la Via Emilia che la Via Flaminia, la prima in stretta connessione con l'impianto viabilistico urbano, la seconda con la funzione di asse regolatore della centuriazione agricola. Oltre al centro urbano vero e proprio la città si estendeva con dei suburbi organizzati secondo le radiali viabilistiche suburbane. Anche se l'effettiva estensione della città romana non è certa è invece sicuro che la città altomedievale fosse nettamente più piccola, racchiusa in una cinta muraria di cui sono pervenuti alcuni tratti, e che si apriva con quattro porte: una ad ogni capo del cardo, una all'estremità orientale del decumano massimo mentre un'altra si assestava all'estremità di un decumano minore. La successiva cerchia di mura, solitamente indicata come la cerchia dei torressotti, è molto posteriore, intorno al XII sec, periodo nel quale la città aumentò la produzione edilizia anche grazie al crescente flusso di studenti e in cui Barbarossa decise di distruggere parte della cerchia interna come atto punitivo per la ribellione dei bolognesi. La terza, ed ultima, cerchia risale invece al XIII sec. In un momento di grande espansione demografica che tuttavia si arrestò in fretta e per questo rimasero numerosi vuoti che vennero occupati da coltivazioni diverse. Tra il 1000 e il 1300 vennero emanati diversi editti di regolazione urbanistica, dalla creazione di nuove strade all'allargamento di alcune di quelle esistenti, dallo scavo di condotti di scolo alla normalizzazione dei portici per un'altezza minima di sette piedi perché questi fossero praticabili a cavallo. Nel frattempo le sedi dell'università si erano concentrate in due zone: vicino alla chiesa di San

Popolo la scuola di Giurisprudenza mentre in prossimità dell'attuale piazza Calderini si organizzavano le scuole degli artisti.

"Il tessuto urbanistico medioevale è notoriamente rimasto quasi intatto e non sono poche le strade che conservano l'antico aspetto, con bassi porticati a pilastri in legno, con il primo piano costruito a sporgenza su beccatelli, con archi che traversano come ponte la strada per mettere in comunicazione edifici contigui, seppur gli statuti lo proibissero rigorosamente" (Fasoli G.; 1970)

A termine del 1300 è il governo dei Seicento che conduce un vasto programma di interventi pubblici molti dei quali commissionati ad Antonio de Vicenzo tra le altre cose architetto del Palazzo dei notai, del complesso di S. Maria dei Servi in Strada Maggiore, della Loggia dei Mercanti, ed anche alla chiesa di S. Petronio in P.zza Maggiore (● 1)

"Alla fine del secolo l'impianto urbano di Bologna è già esattamente definito e tale rimarrà fino alla fine dell'800, infatti nel successivo periodo rinascimentale le nuove costruzioni vengono sapientemente integrate nel tessuto urbano adattando le sistemazioni edilizie ai vincoli dell'ambiente storico e topografico" (Cervellati P.L., 1970).

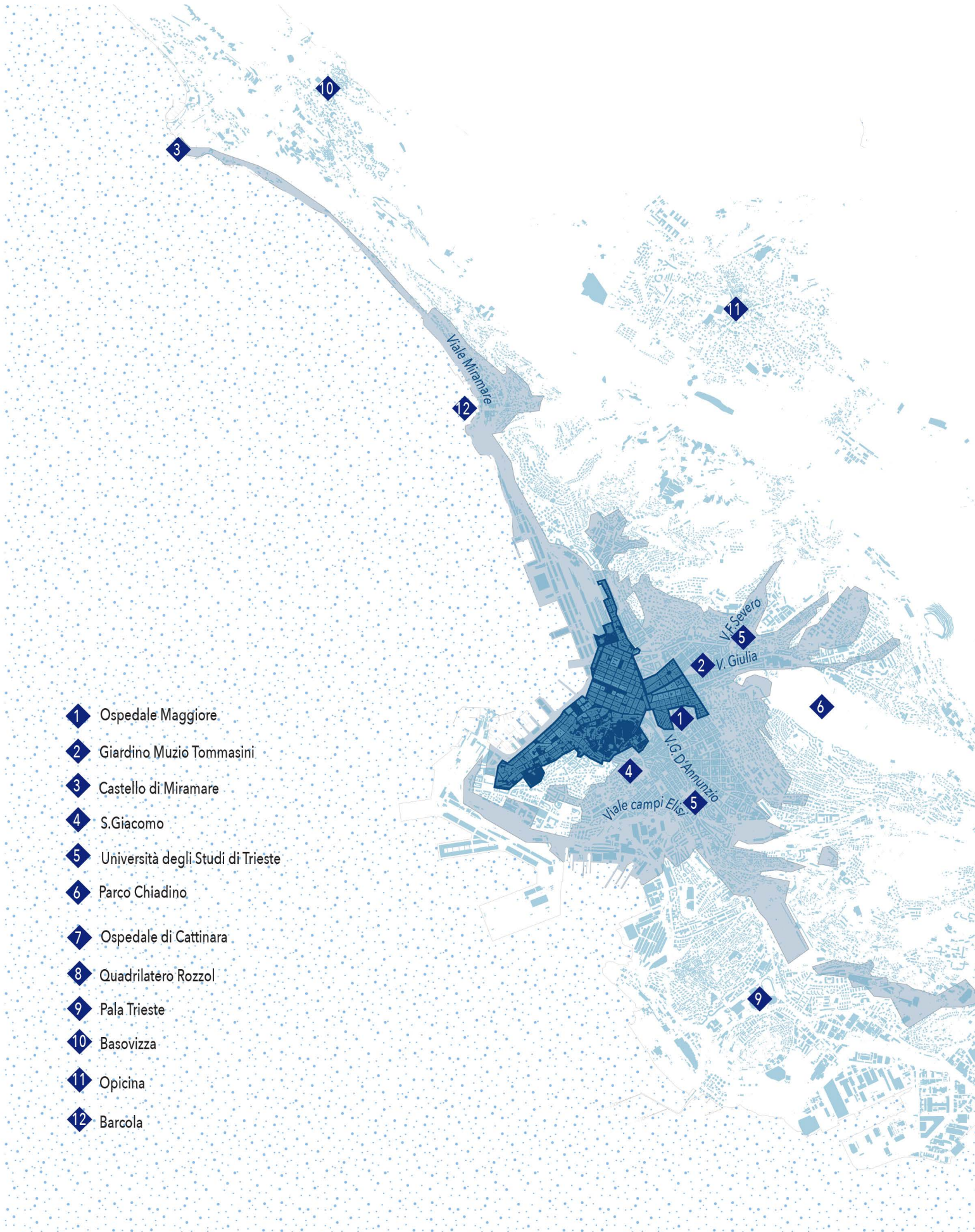
Il XIV sec. E' caratterizzato dalla perenne opposizione del comune al Papato che si concluderà con un accordo nel 1377, gli scontri ricominceranno poco dopo e dureranno fino alla fine del 1400 quando si instaurerà la signoria dei Bentivoglio, e durante la sua reggenza la popolazione salirà fino a raggiungere i 50.000 ab., l'impianto urbano già definito si espande e molti sono gli sforzi per l'abbellimento e l'avvio di nuove attività commerciali in un generale clima di rinascita che si esprime operazioni di sostituzione del tessuto edilizio medioevale e con l'emanazione di norme e regolamenti edilizi. In questi anni gli interventi più grandi riguarderanno gli edifici signorili senza modificare la struttura urbana nel suo complesso ma contribuendo a definire il carattere formale della città. Tra il 1500 e il 1800 la città tornerà sotto il papato che le riserverà un occhio di riguardo chiamando i principali artisti ed architetti del tempo tra cui Peruzzi, il Vignola (che esegue Palazzo Bocchi e conclude Piazza Maggiore), Palladio al quale è attribuito Palazzo Ruini. Questi secoli sono anche caratterizzati da un grande fermento economico, "la capitale nordica dello Stato della Chiesa" basava la sua la sua fortuna su un vasto sviluppo industriale orientato soprattutto alla produzione e lavorazione della seta e della canapa. Questo periodo di generale prosperità si arresterà con l'arrivo delle armate francesi e crollerà definitivamente nel primo decennio del XIX sec; il crollo del settore manifatturiero sarà anche accompagnato da un generale livellamento della produzione architettonica che perde la ricchezza caratteristica della città. La fine dello Stato della Chiesa sarà accompagnato, come altrove, dalla demolizione di molti edifici di culto. Il dominio francese cessa con l'annessione di Bologna al Regno d'Italia, l'architettura si concentra quindi nell'esaltare romanticamente i monumenti medievali, ricopiando ed enfatizzando edifici gotici, esaltando la città come scenografia, il "falso storico" e "l'interpretazione" prevalgono, utilizzati per fare della città una scena teatrale. Mentre da un lato prevaleva la visione romantica della città medioevale, dall'altro Bologna si apriva anche a grandi innovazioni guidate da un atteggiamento molto più funzionale e pragmatico: tra queste l'apertura nel 1858 della Stazione (◆ 1), di Via Indipendenza (collegamento tra il centro e la Stazione) e l'apertura di Via Farini, attuata con notevoli sventramenti che si renderanno necessari anche per il "decoro" di altre zone: Piazza Cavour, per le sedi della cassa di risparmio e della Banca Nazionale.

Imm BO 3.13_ BONONIA DOCET MATER STUDIORUM (PARTICOLARE)_Bleau; metà 1600. La pianta evidenzia il rapporto tra la città e il territorio, in particolare la parte collinare, carattere piuttosto raro nelle mappe del tempo che tendevano a ritrarre la città come totalmente isolata dal contesto



Imm BO 3.13_ VISTA PROSPETTICA_Vista prospettica della città di Bologna. Palazzi Vaticani. La città è rappresentata in completa separazione dall'ambiente circostante





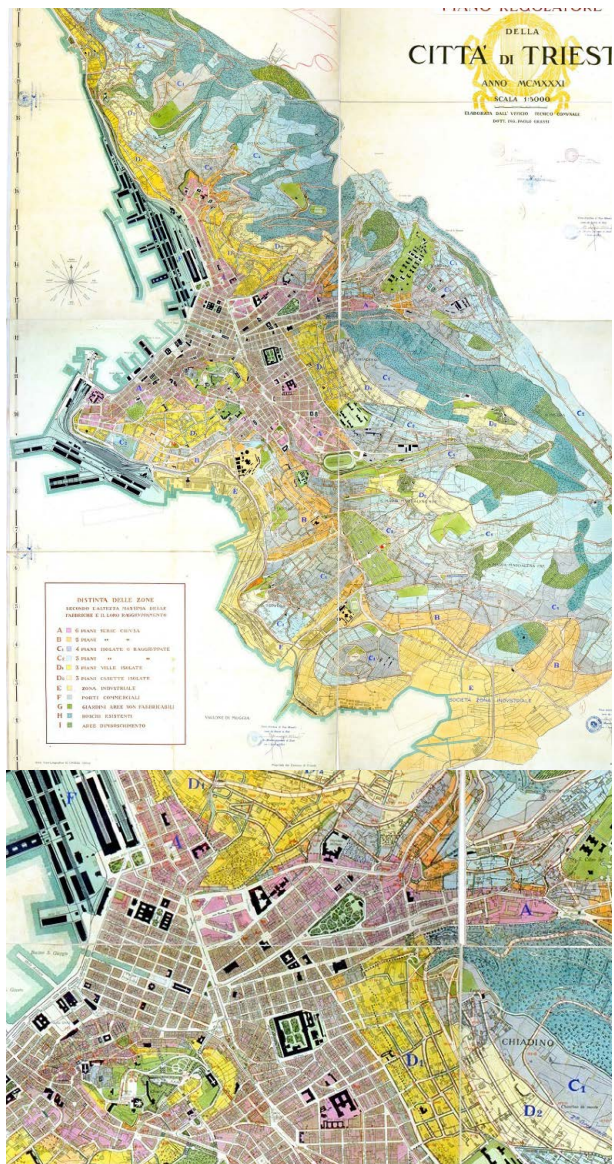
- 1 Ospedale Maggiore
- 2 Giardino Muzio Tommasini
- 3 Castello di Miramare
- 4 S. Giacomo
- 5 Università degli Studi di Trieste
- 6 Parco Chiadino
- 7 Ospedale di Cattinara
- 8 Quadrilatero Rozzol
- 9 Pala Trieste
- 10 Basovizza
- 11 Opicina
- 12 Barcola

Imm TS 3.1_TRIESTE E IL SUO CENTRO STORICO_La mappa rappresenta il territorio Triestino e il centro storico della città riferendosi ad alcuni luoghi fondamentali che verranno anche poi nominati nel corso del capitolo



3.3 TRIESTE

Imm TS 3.2_PRG 1930 E PARTICOLARE. si noti come in questo piano non era ancora definita nessuna area come centro storico ma erano solamnete evidenziati gli edifici di maggior pregio



Imm TS 3.3_PRG 1960. Nel piano regolatore degli anni '60 per la prima volta viene identificata un'area di centro storico sottoposta a vincoli particolari di tutela



Trieste
Ho attraversata tutta la città.
Poi ho salita un'erta,
popolosa in principio, in là deserta,
chiusa da un muricciolo:
un cantuccio in cui solo
siedo; e mi pare che dove esso termina
termini la città.
Umberto Saba; Trieste

3.3.1 Trieste moderna e contemporanea

Tra quelle considerate Trieste è forse la città con un rapporto più forte con la letteratura e con il territorio. Questi tre elementi, l'urbano, il naturale e l'intellettuale sono inscindibili nella città italiana più di tutte orientata verso il panorama mitteleuropeo: Svevo, Saba, Magris, Joyce, tutti sono stati segnati dalla città e tutti hanno lasciato un segno indelebile. Le statue in ferro battuto degli scrittori si trovano in pose naturali (con un libro in mano o con il bastone) in piazza Hortis e in altre vie del centro, i caffè si ricordano per gli scrittori che hanno ospitato.

Trieste, città incastonata tra mare e montagna, costruita su terre strappate alle lagune è profondamente diversa dalle precedenti e non solo per il territorio fisico, ma anche per il fatto di essere una città di confine a lungo contesa, per la sua storia antica e recente. La città giuliana appare ai fini di questa tesi un caso interessante in quanto il suo centro storico è... "meno storico" dei due precedentemente esaminati, in *primis* perché i manufatti fisici e la struttura urbanistica che lo formano sono più recenti (in prevalenza sette-ottocenteschi) ma anche perché la sua definizione e rilevanza sembra essere in corso d'opera mentre per Perugia e Bologna il centro storico è concepito come qualcosa di piuttosto consolidato seppure, in particolare nella seconda, come oggetto dinamico. Peculiarità triestina che va evidenziata è come il centro storico si divida in "città antica" (la parte che ancora conserva una struttura medievale anche se non le sembianze) e "città nuova" di cui fanno parte i tessuti del XVIII e XIX sec. e in cui si sono riconosciuti per decenni i ceti medi mercantili. A Trieste il centro storico continua a ricoprire un ruolo rilevante nelle politiche urbane che non solo ne riconoscono i caratteri, ma li evidenziano, privilegiandone alcuni, e talvolta li modificano.

Il nuovo PRG per la città è stato adottato ad Aprile 2014, il piano regolatore ancora ad oggi vigente è quello della Variante Generale n.66/1997 il quale però prescrive che il centro storico continui ad essere normato secondo le regole dettate dalla variante del 1980 che quindi *de facto* il piano più recente per questa porzione di città. Il piano regolatore precedente risale al 1969 preceduto da uno del 1934. Osservando questi strumenti è possibile in qualche modo tracciare l'evolversi della regolazione urbanistica per il centro storico di Trieste, ma soprattutto è possibile capire come il quanto non sia un concetto statico al quale vengono applicate regole differenti di anno in anno ma quanto sia l'idea stessa a cambiare (insieme con la sua estensione).

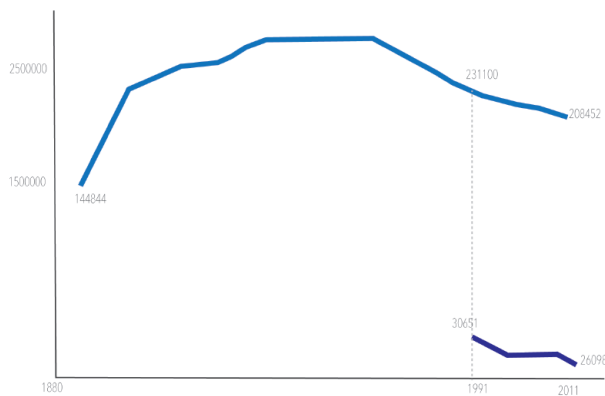
Osservando la cartografia del piano di epoca fascista si nota subito come non ci sia alcuna area delimitata che possa indicare come una certa zona sia interpretata in modo differente rispetto ad altre. Nella cartografia sono evidenziati in nero gli edifici di particolare pregio mentre i tessuti urbani sono

interpretati a seconda delle diverse densità abitative e ad essere regolate sono le altezze massime permesse in ogni zona a seconda della larghezza della via. (Imm 3.2)

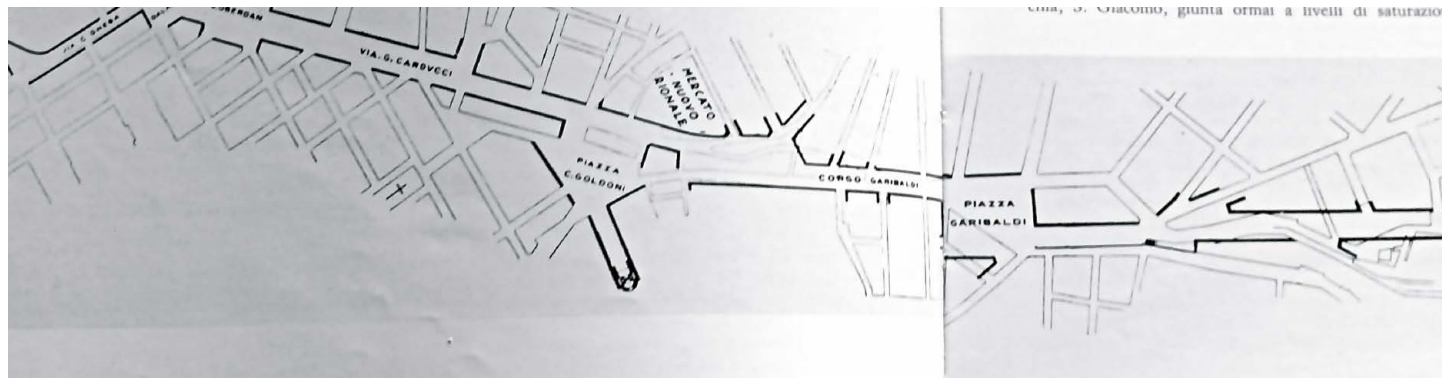
Durante il ventennio fascista la città subirà notevoli, talvolta traumatici, incambiamenti che avvengono all'interno di quella che oggi è la città storica durante il ventennio fascista: come nella maggior parte delle città neanche Trieste viene risparmiata da operazioni di sventramento e diradamento in larga parte guidati da progetti già avanzati dall'amministrazione negli ultimi decenni dell'800. Gli interventi si concentreranno in larga parte intorno a Piazza della Borsa (in mappa ● 2) dove si erge il nuovo edificio per le assicurazioni Generali progettato da Piacentini (Imm TS 3.12), sul Canal Grande (● 6), del quale verrà interrato l'ultimo tratto rompendo così la relazione tra la Sant'Antonio progettata dal Nobile e lo specchio d'acqua, e lungo la nuova infrastruttura composta dalle Vie Sonnino- Garibaldi- Carducci, quest'arteria costituisce il principale attraversamento della città in direzione Nord Ovest- Sud Est e su di essa sono dislocati i principali nodi di smistamento del traffico (Imm TS 3.4). Non si nega la funzionalità di quest'asse per la città contemporanea ma è necessario notare come per la città antica la sua creazione abbia ovviamente richiesto alcuni sventramenti soprattutto in corrispondenza di Piazza Goldoni e, fatto più importante ai fini dell'analisi qui condotta costituisce una grande cesura tra le diverse parti del centro storico, come oggi concepito, percepibile soprattutto in prossimità del Borgo Franceschino e dell'inizio di Viale XX settembre.

Sempre lungo quest'asse, in corrispondenza dello snodo di P.za Oberdan, sorgerà anche un nuovo quartiere inizialmente pensato come intervento unitario ma che con il corso degli eventi non soddisferà interamente questo iniziale intento divenendo un intervento più complesso nel quale si riconoscono diverse emergenze . Le ultime considerazioni riguardo quanto avvenuto durante il periodo fascista riguardano il "piano per la società": gli sventramenti e i vari progetti in essere non erano solo finalizzati al risanamento quanto al perseguimento di un duplice obiettivo, da un lato c'è l'ovvia intenzione di rappresentare i valori patriottici, obiettivo particolarmente importante in una città come Trieste a lungo contesa e strappata solo da pochi anni alle mani austriache, dall'altro c'è la chiara e dichiarata volontà di svuotare il centro storico dai suoi abitanti, iniziando così una massiccia conversione funzionale. La terziarizzazione della città, che d'altronde poggiava già su buone basi, è sicuramente avvenuta con successo vista la presenza anche di alcuni storici istituti di eccellenza nel campo assicurativo e gestionale. Le previsioni appaiono, con il senno di poi, completamente errate sono invece quelle demografiche: il piano del 1934 pianificava una città con più di 600.000 abitanti mentre il maggior numero mai raggiunto si ha nel 1930 e si aggira sui

Graf Ts 3.1 ANDAMENTO POPOLAZIONE DI TRIESTE A CONFRONTO CON QUELLO DEL CENTRO STORICO



Imm TS 3.4_ASSE GARIBALDI CARDUCCI SONNINO. Progetto di sventramento dei tessuti medievali di epoca fascista: ora è la principale arteria viaria della città ma costituisce anche una cesura netta nel tessuto urbano



260.000 che poi caleranno in tutti gli anni successivi. La diminuzione della popolazione continua anche in tempi più recenti; tra il 2001 e il 2011 si è passati da 212.795 a 208.452, le previsioni sono di arrivare a 196.000 residenti nel 2.032, quindi poco più che nel 1.900, anno nel quale c'era ancora stata la grande "distensione urbana". A fronte del declino della popolazione c'è però un cambio importante nella sua struttura, sia per quanto riguarda la composizione e il numero di famiglie sia per i paesi di provenienza. Al di là di questi dati aggregati è interessante notare come le previsioni per gli anni a venire stimino che il numero di abitanti rimarrà più o meno costante nel centro storico e nelle zone dell'altipiano (le aree quindi di maggiore qualità), mentre il calo più repentino avverrà nelle zone periferiche. Per quanto riguarda la macro area centro storico il numero costante di abitanti si mantiene, nelle previsioni, grazie al maggior numero di residenti immigrati e non solo quelli "tradizionali" provenienti dai paesi ex Jugoslavia. Altri dati importanti sulla situazione abitativa ci provengono dall'analisi sul fabbisogno proposta dal piano regolatore adottato la quale fornisce dettagliate informazioni sulla situazione dello stock residenziale in ogni quartiere.⁵¹ Nel complesso nel comune di Trieste nel 2001 erano state censite 11.313 abitazioni di cui 6,9% risultavano vuote, molte di queste concentrate nella circoscrizione Barriera vecchia-San Giacomo, quartiere popolare in prossimità del centro storico. Per i quartieri, inclusi nel perimetro del centro storico come di Barriera Nuova (15 a), Porto Vecchio; Borgo Teresiano non si prevedono cambiamenti nel numero di stanze ma un possibile incremento di popolazione rispettivamente di 1482 ab, 106 ab. e 450 ab.; per i quartieri Città vecchia (zq 17) si prevede un possibile incremento di popolazione di 1262 anche a fronte di una nuova edificazione per 120.000 mc di cui la metà con funzione residenziale (212 nuovi abitanti teorici) da attuarsi con il progetto del residence Campo Marzio i cui appartamenti sono già in vendita.⁵²

La tabella riassuntiva dell'analisi evidenzia come in pressoché tutti i quartieri di Trieste sia possibile un incremento di popolazione anche a fronte di bassa o nulla edificazione, quasi tutti i quartieri presentano una popolazione notevolmente inferiore di quella prevista dalla variante del 1966 ma, anche secondo i nuovi standard abitativi sarebbero in grado di ospitarne altri. Per quanto riguarda le aree centrali spiccano i valori per "Città vecchia" che come si è visto è ampiamente sottoutilizzata e di barriera nuova, sui confini del centro, che invece è tra i pochi quartieri ad eccedere rispetto alle previsioni del '66.

Tra il piano degli anni '30 e quello degli anni '60 avverrà un fondamentale scarto nelle politiche per il centro storico che porterà... a riconoscerne la sua stessa esistenza (Imm TS 3.3). I tessuti neoclassici che fino a pochi anni prima non erano considerati come aree di pregio acquistano ora dignità così che nella cartografia del 1969 l'area di Piazza dell'Unità- San Giusto, Borgo Teresiano e Borgo Giuseppino è delimitata e campita in grigio indicante la zona A1 ben differenziata dalla campitura magenta indicante le zone consolidate esterne al centro storico - A2 - (Imm TS 3,3) Verso Est il limite tra queste due zone è proprio costituito dall'asse Sonnino- Carducci creato in periodo fascista. (Imm TS 3.4) Il piano particolareggiato per il centro storico del 1980 assumerà di nuovo questi stessi confini e, in dodici tavole in scala 1:1000 normerà uso del suolo, necessità di ristrutturazione, servizi a servizi

51 I dati utilizzati per l'analisi sono quelli del censimento 2001 in quanto al momento dell'analisi i risultati del censimento 2011 non erano ancora stati pubblicati

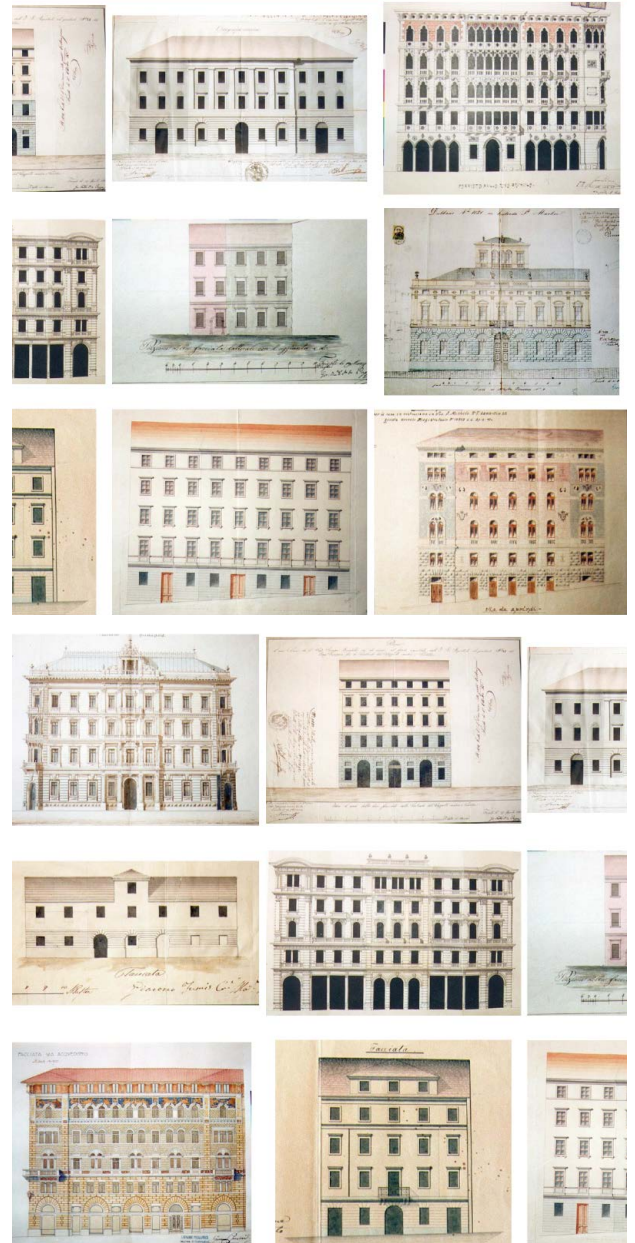
52 L'indice di affollamento utilizzato è di 0,53 ab/stanza, l'indice di affollamento medio sul territorio è di 0,59 ab/stanza.

viabilità, allineamenti. Con questa variante si entra nel merito del centro storico e delle sue componenti strutturali e funzionali ma non si compie alcun cambiamento di direzione nell'approccio della pianificazione a quest'area. Il cambiamento arriverà con la Variante generale, mai definitivamente approvata, del 2011 sulla quale si basano anche le prescrizioni del piano oggi in approvazione. Questo cambiamento è, ancora una volta percepibile, osservando i diversi confini in cartografia che oggi oltrepassano il grande asse viabilistico includendo la prima parte di viale XX settembre, l'espansione fascista di Piazza Oberdan non limitandosi più solo ai borghi asburgici ma includendo anche "ambiti di espansione dei borghi imperiali, che nell'impianto morfologico presentano caratteristiche di continuità con il Centro storico, o che costituiscono importanti episodi di ristrutturazione urbanistica" (PRG; Relazione Generale p. 41). Sia le aree "tradizionalmente" incluse nei confini del centro storico sia quelle "nuove" sono classificate oggi come zone "A0", mentre le aree confinanti passano dall'essere "B0" ad "A3"⁵³. Le aree del Centro Storico Primario saranno normate da un nuovo piano attuativo fino alla cui approvazione rimangono in vigore le prescrizioni fatte dal piano dell' '80 e dai piani particolareggiati di iniziativa privata successivi al 1995.

A fianco del piano regolatore altri importanti strumenti di pianificazione contribuiscono a modificare la percezione e la vivibilità del centro storico, nel 2002 con il programma "Urban Tergeste" accelera la ristrutturazione e rivitalizzazione di "città vecchia" mentre al 2005 risalgono due importanti piani interessanti l'intera area del centro storico: la variante n.77 riguardante la trasformazione dei sottotetti del centro storico primario, gli interventi ammessi variano a seconda dell'edificio⁵⁴ e possono essere attuati senza previa approvazione di un piano particolareggiato il piano; e la Variante n.82 riguardante il "piano del colore" che fornisce le linee guida per la ristrutturazione delle facciate⁵⁵ cercando di affrontare al meglio il tema dell'estetica delle parti con valenza storico-artistica. Anche a Trieste, come a Perugia e Bologna, la definizione del centro storico passa per le previsioni viabilistiche e non stupisce ritrovare una tendenza verso una maggiore pedonalizzazione delle aree centrali e l'estensione della rete ciclabili convergente anch'essa nel centro storico, nel caso di Trieste la morfologia incoraggia questo approccio siccome il centro si trova in zona pianeggiante in stretta connessione con il sistema delle rive e l'area costiera mentre le altre espansioni urbane si trovano in zone prevalentemente collinari.

Prima di addentrarci nelle vicende storiche ed artistiche che hanno portato alla formazione delle aree centrali sembra opportuno allargare lo sguardo sulla città nel complesso. Trieste si adagia lungo l'ultimo tratto di terra del Paese, nell'ultima metà del secolo si è espansa soprattutto verso il confine sloveno dove la morfologia ha reso l'impresa più facile ma l'espansione ha anche colmato molti degli spazi tra la città centrale e i "nuclei originari"⁵⁶. Il vigente piano regolatore, riconosce "diverse città" a seconda del principio insediativo dominante in ciascuna parte: la prima, la città degli isolati,

Imm TS 3.5_PIANO COLORE. esempi di studi delle facciate e facciata del centro storico in degrado

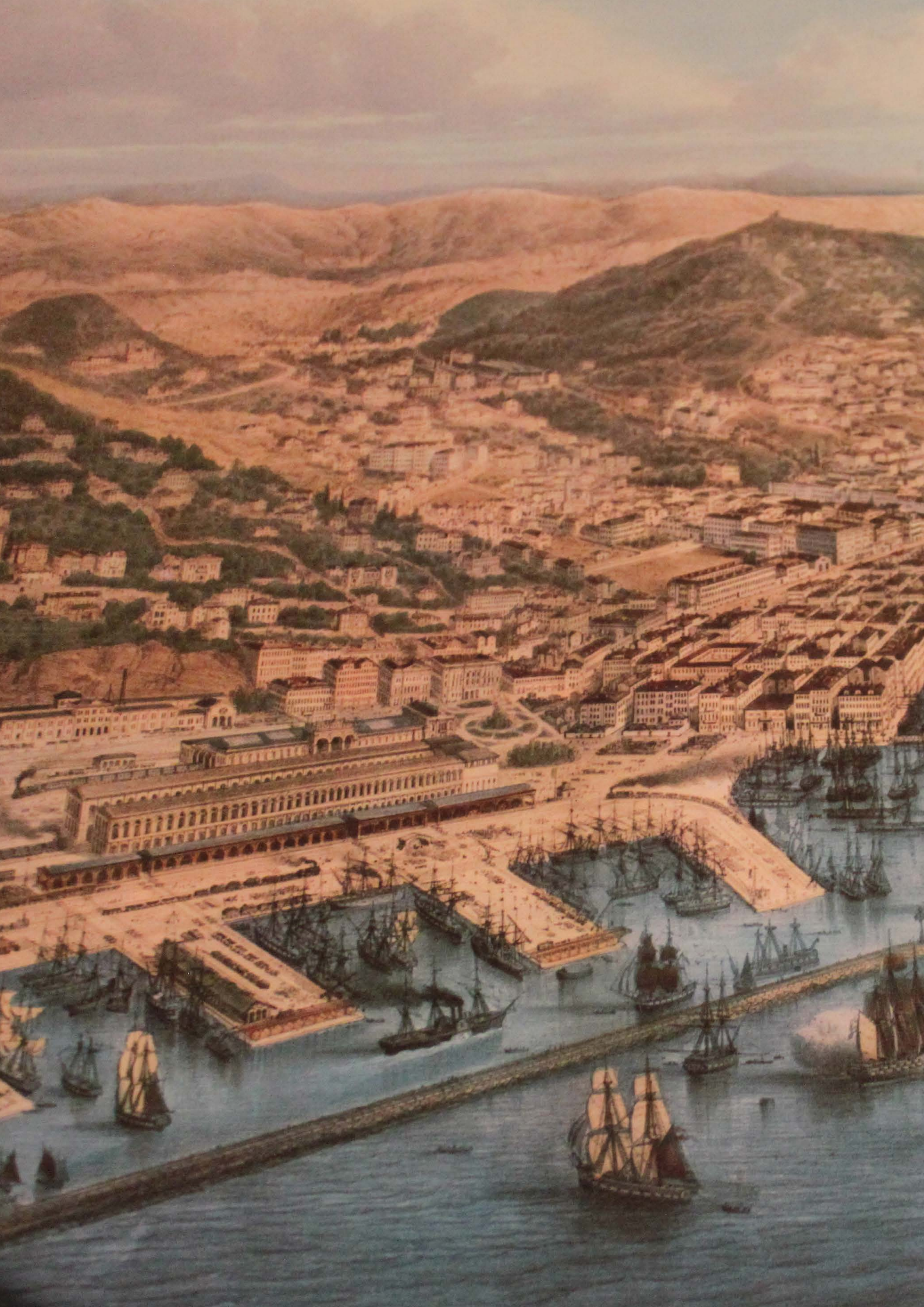


53 Zone A0: "Complesso urbanistico di rilevante interesse storico, artistico, monumentale e di pregio ambientale della città di Trieste." (art.14 NTA); Zone A3: Zone soggette a ristrutturazione edilizia "Sono alcune parti delle espansioni sette-ottocentesche della città, che presentano caratteristiche di continuità con il nucleo più antico, con il quale formano la città storica. Esse includono le ville ed i palazzi di pregio storico-architettonico e le ville e gli edifici di interesse storico-testimoniale." (articolo 16 NTA)

54 Sono state individuate quattro classi di edifici (A, B, C, D) a seconda del loro interesse artistico, storico ed architettonico (art 5.1.4 NTA)

55 Lo strumento del piano colore è stato già utilizzato in altre città tra le prime Torino dove c'è in via sperimentale già dal 1979

56 Opicina, Santa Croce, Scorcola, Prosecco





include sia quelli di sette-ottocenteschi (di cui si parlerà più ampiamente di seguito) che quelli novecenteschi, caratteristica fondamentale della "città degli isolati" al di là del tipo di prodotto edilizio e urbanistico ottenuto sta nell'importante ruolo che l'amministrazione pubblica ha ricoperto nella sua creazione, il risultato di questa forte guida pubblica sono pezzi di città molto diversi tra loro ma abbastanza uniformi al loro interno.

3.3.2 La formazione della Trieste Neoclassica

La forte connessione tra la "Trieste centrale" e il territorio più ampio del suo comune non è una novità dei giorni nostri e non si deve solo all'espandersi dell'urbanizzato ma è anzi un elemento fondante che ha rivestito primaria importanza fin dalla nascita dei primi insediamenti che si stabilirono nell'area carsica.

La zona di Trieste e dell'adiacente Carso fu infatti abitata fin dalla preistoria, i romani colonizzarono l'area dell'allora Tergeste nel I sec. a.C. ma i resti della Tergeste romana sono molto scarsi e l'unica grande testimonianza è l'anfiteatro ubicato ai confini dell'attuale centro storico e la cui antistante viabilità verrà rivista in epoca fascista (● 3). Altro dato rilevante il periodo romano riguarda la rete stradale che dipartiva da Trieste; seppur non si conoscano con precisione i tracciati appare invece chiaro dalle ricostruzioni storiografiche come la città sia da sempre un importante punto di snodo, ben collegata sia all'area veneta, sia a quella austriaca e balcanica, oltre che già importante porto. Molto scarse sono anche le testimonianze del periodo alto-medioevale in quanto la città venne distrutta dai longobardi intorno al 600 d.C. Fonti più certe si hanno solo a partire dalla Trieste comunale nel XIV sec. Dalla cartografia questa appare come "un nucleo dalla conformazione pressoché a fuso, il cui asse longitudinale in direzione Nord Ovest è costituito dalle vie Riborgo (ora del Teatro Romano) e Crosada e i suoi confini possono essere approssimativamente indicati con il tracciato curvilineo attualmente costituiti dal Corso, da Piazza della Borsa e dalle Vie San Sebastiano e Cavana" (Godoli E. 1974). La vita medievale si articola tra colle S.Giusto dove ancora oggi sorge l'omonimo castello risalente al XV Sec. (● 4) e la cui storia è legata alle perenni guerre tra Trieste, Venezia e Austria e l'area del Mandracchio, allora area del porto, antistante la Piazza Grande, posta in sua prossimità (● 1). Queste due strutture urbane riassumono le maggiori attività della Trieste medievale: commercio e difesa. La seconda metà del '400 sarà infatti caratterizzata dai conflitti, sia con forze esterne, in particolare contro la "Serenissima", sia interni tra i filo-veneziani e i filo-austriaci. Il periodo di crisi, che insieme al disastroso terremoto del 1511 porterà la città al collasso, continuerà anche nel primo decennio del secolo successivo; la ricostruzione avrà inizio verso il 1520 e procederà in modo lento e saltuario. Negli anni a venire i problemi continuano e con essi il calo demografico, nel 1578 la popolazione di Trieste ammontava ad ottomila abitanti che scese in trent'anni a soli tremila,⁵⁷ solo nel XVII sec. la città iniziò la ripresa e con essa anche l'attività di rigenerazione del tessuto edilizio, in particolare nel campo dell'architettura religiosa. L'impegno in questo settore si deve allo scontro ideologico tra l'Austria per la quale Trieste era un porto strategico e la Chiesa decisa a combattere il dilagare del protestantesimo. All'impegno

57

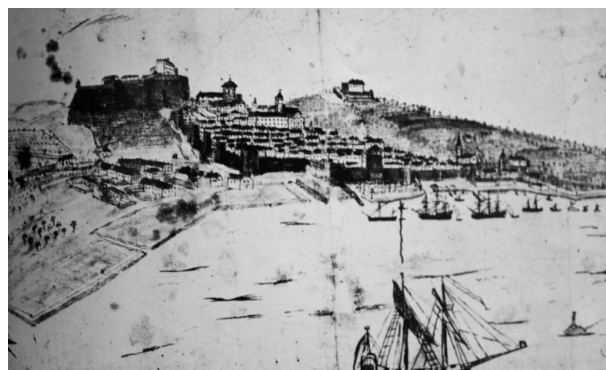
Negli stessi decenni Perugia, ad oggi con popolazione inferiore, contava quasi ventimila persone

della Chiesa per mantenere il controllo religioso sulla città non si deve solo l'edificazione di numerose chiese, tra cui quella di S. Maria Maggiore il cui intorno verrà poi rivisto in epoca fascista, ma anche la formazione del ghetto antico ancora oggi individuabile tra le vie Trauner e Piazzetta San Silvestro.⁵⁸

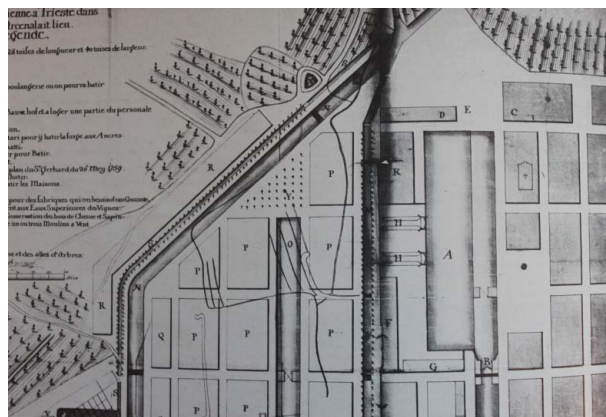
La nascita della "Trieste moderna" si deve ai piani austriaci per l'accesso al mediterraneo ed in particolare la decisione di concedere la status di porto franco alla città all'inizio del XVIII sec. In questo periodo il maggiore impulso all'edilizia viene dall'insediamento nella città della compagnia orientale la quale stipulerà una convenzione con il comune per erigere i propri cantieri navali nell'area Nord Ovest della città dove allora si trovavano le saline e dove ora si trova il cuore della città giuliana, Piazza Verdi (con l'omonimo Teatro) e il Palazzo del Tergesteo (● 5). La compagnia fallì nel giro di qualche decennio inducendo l'amministrazione cittadina a non basare più l'economia urbana esclusivamente sul grande commercio ma cercare invece di favorire il piccolo con la creazione di una "fiera franca". Per la sua creazione si intraprenderà "il più importante intervento di prefigurazione dei futuri sviluppi urbanistici della città [...]: la bonifica e l'interramento delle saline" (Godoli E.; 1984). L'area bonificata si estende dal mare fin circa l'attuale Via Roma e verso Nord Ovest fino all'attuale Via della Geppa. I lavori di interrimento continueranno per trent'anni e l'edificazione dell'area avrà inizio solo intorno al 1740: è proprio in questo periodo, detto Teresiano⁵⁹, che viene approvato anche il documento dell'Istruzione il quale prevede alcuni degli importanti interventi pubblici che verranno attuati rapidamente negli anni a venire, tra questi: l'urbanizzazione del Borgo delle Saline e quello dei SS. Martiri, l'ammodernamento delle strutture portuali e l'approvvigionamento idrico. Il documento è in definitiva un piano per fare di Trieste una "fiorente città portuale"; non a caso il porto, che nel frattempo si era spostato dove oggi c'è la stazione ferroviaria, quadruplicherà in questi anni le sue dimensioni. Il "Borgo Teresiano", sorto dall'interramento delle saline, e il cui cuore è segnato dal Canal Grande terminato nel 1756, è spesso ritenuto essere il frutto di un'unica grande opera di pianificazione, la realtà è come spesso accade più complessa e nonostante la guida pubblica fosse forte si tratta in realtà di un processo di continua riprogettazione continuato anche durante tutto il secolo successivo.

Mentre il cuore del Borgo Teresiano e la sua vocazione portuale sono definiti dal Canal Grande, i suoi confini sono definiti dal Canal Piccolo (o della Portizza), ora interrato. La prima parte del borgo ad essere edificata fu quella verso Est, a ridosso della città vecchia e solo un decina di anni dopo si passò all'edificazione della parte più "esterna" (verso l'allora porto e attuale stazione). Il quartiere nel complesso assume i caratteri del quartiere neoclassico con lotti di circa settantacinque metri per quarantacinque, organizzati secondo una griglia regolare e separati da strade dalla larghezza di undici. "Se si eccettua il Canal Grande, non vi sono episodi formalmente emergenti e anche le due piazze sull'asse dell'attuale via Roma non aspirano a porsi come fulcri monumentali ma si offrono come semplici spazi di servizio" (Godoli E.; 1984). La tipologia di edifici inizialmente costruiti, che subiranno successivi cambiamenti per adattarsi alle nuove esigenze, lascia chiaramente capire la vocazione commerciale dell'area: grandi magazzini e depositi al piano terra, la residenza del proprietario al piano nobile, uffici e residenze da affittare al secondo e residenze più umili nel sottotetto. Questa distribuzione interna prova come l'omogeneità sociale che caratterizzerà questa parte di

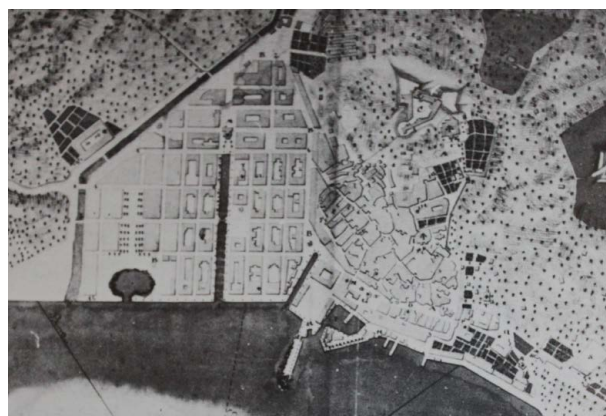
Imm. TS 3.7_ VEDUTA DI TRIESTE DEL TEMPO DELL'IMPERATORE CARLO VI_ nel "cartolare" Kandler. Da quest'immagine si nota come la città si sviluppasse in una zona molto ristretta tra il mare e colle S. Giusto senza espandersi in direzione E-O



Imm. Ts 3.8_ PLAN DEFINITIF POUR LA CONTINUATION DE LA VILLE NEUVE THERESIENNE A TRIESTE DANS LE CAS QUE L'ARCE-NAL AIT LIEAU_ Fremaut M. 1765, Piano per il Borgo Teresiano



Imm. Ts 3.9_ PLAN DES KAYS.KONIG. FREUEN MEER PORTO SAMT DER ALTEN UND NEUEN THRESIANICHESTADT TRIEST_ Bonomo G. ""; 1868. Dalla Pianta si nota chiaramente la contrapposizione della struttura della città vecchia (a destra) e quella dei nuovi borghi settecenteschi (sulla sinistra) limitati dal Canal Piccolo.



58 Il Ghetto verrà successivamente spostato nei pressi di Piazza della Borsa
59 Dal nome di Maria Teresa, imperatrice d'Austria.

Imm. TS 3.10; TS 3.11; TS 3.12_ ORDINE GIGANTE A TRIESTE_

Scorci della città di Trieste: In alto il Canal Grande chiuso in fondo dalla Chiesa di S. Antonio Nuovo. Si noti come il canale si chiuda prima di raggiungere la chiesa, l'intervento di interrimento del canale è di epoca fascista. L'immagine centrale e quella in basso sono due scorci di Piazza della Borsa: il primo è il palazzo della Borsa vecchia, edificato tra il 1802 e il 1806 e alla cui decorazione collaborarono numerosi artisti veneti, il secondo è il palazzo della Borsa progettato da Piacentini in epoca fascista, si noti come nonostante i diversi stili utilizzati spicca l'uso dell'ordine gigante caratteristica di molti edifici triestini.



città nell'ottocento non era nelle volontà del progetto originario; è solo verso la fine del secolo che iniziano a comparire le dimore più lussuose come Palazzo Carciotti. Nella città che si va formando a fine '700 "non vengono rappresentati [...] valori meta economici, il potere laico ed il potere religioso, i servizi sociali o altro. [...] Qui l'autorità offre ai cittadini [...] un sistema di manufatti tecnicamente efficiente in relazione alla funzione emporiale, che unica giustifica l'esistenza dell'insediamento umano stabile, e il ruolo del cittadino è esaurito con le prestazioni che assolve in tale funzione. E' determinate per tale funzione urbana la valorizzazione del potenziale insito nei caratteri geografici dell'area" (Semerani L., 1969). Il Principale edificio Religioso del quartiere sorgeva allora, come oggi in P.zza Sant'Antonio; l'edificio attuale risale però alla metà del XIX sec. in quanto quello precedente venne demolito per la necessità di disporre un luogo più grande, e solo al momento della sua ricostruzione la chiesa assumerà l'attuale ruolo monumentale datogli dall'architetto Nobile.

Gli ultimi anni del '700 vedranno crescere la popolazione triestina, molti furono infatti attirati dalla politica lungimirante di Giuseppe II, monarca austriaco figlio di Maria Teresa. Con la *Toleranzpatz* si aprono le porte del ghetto, alle comunità religiose di almeno cento famiglie viene permesso di costruire una propria chiesa e una scuola, viene permesso di possedere beni immobili e acquisire diritti di cittadinanza. Contemporaneamente avviene lo smantellamento degli ordini ecclesiastici e con questo della loro proprietà immobiliare consentendo la possibilità di riuso di alcune e l'entrata nel libero mercato di altre. Mentre intorno alla metà del secolo la città vecchia entro le mura non era quasi stata toccata verso la fine iniziano piccoli interventi anche in quest'area.

Il periodo di maggior splendore per l'architettura triestina si ha tra la prima e la seconda occupazione francese: nuovi imperiosi edifici nascono per rappresentare la nuova immagine di emporio mercantile, i diversi interventi compiuti in questi anni daranno forma ad "uno dei complessi neoclassici più unitari d'Europa" (Godoli E.; 1984) il cui valore sarà apprezzato solo dopo il ventennio fascista. Le fonti alle quali attingono gli architetti attivi a Trieste sono orientate ad olttralpe o all'area lombarda più che alle vicine esperienze venete; tra gli interventi urbanistici più rilevanti di questi anni c'è la creazione di Piazza del Teatro e della Borsa, ottenuta dall'interrimento del canale della Portizza, gli edifici caratterizzanti per questi luoghi (appunto il teatro e la sede della borsa⁶⁰) rinunciano ad una comunicazione diretta con l'ambiente ma "lo prevaricano inserendosi come oggetti fuori scala non per dimensioni ma per il sapiente uso dell'ordine gigante" (Godoli E.; 1984). Tra i molti che lavorano alla rinascita della città l'architetto Pertsh è sicuramente una figura di rilievo, artefice anche tra le altre cose della rotonda Pancera ai margini della città vecchia, di casa Pitteri, del già citato palazzo Carciotti nonché di molte altre residenze per l'alta borghesia Triestina, la maggior parte delle quali si trovano all'interno del Borgo Teresiano e ridisegnano i limiti del Canal Grande. Dal punto di vista urbanistico si agirà sulla riqualificazione dell'allora via dell'acquedotto, ora viale via XX settembre che diventerà un suggestivo "passeggio" della Trieste attuale come lo era della Trieste ottocentesca, in prossimità di questo e a ridosso dell'area collinare si formerà anche il Borgo Franceschino, anch'esso impostato su una struttura reticolare seppure le sue maglie siano più larghe di quelle degli altri quartieri citati (la dimensione standard del lotto si amplia fino ad ottantacinque metri per centoventicin-

que, più del doppio della dimensione dei lotti teresiani).

Gradualmente l'immagine della città si modifica non solo agli occhi degli abitanti, che la vedono crescere e dotarsi di maggiori servizi pubblici, ma anche a quelli dei viaggiatori che sempre più la descrivono nei loro taccuini di viaggio: si ha un incremento delle stampe, dei disegni di una città che va continuamente formandosi mantenendo forte il rapporto con l'ambiente circostante.

Con il ritorno del dominio austriaco, procedendo verso la metà del secolo XIX, la città cresce soprattutto all'interno dei quartieri già nati, colmando "buchi" e sistemando le aree pubbliche sia all'interno dell'allora città nuova che nelle aree interne alle mura medievali; è in questo periodo che la città acquisisce quell'unicità e organicità che permette di parlare del "complesso" più che del singolo, virtuoso, edificio. Caratteristica che, lo ricordiamo, è fondamentale per identificare oggi un centro storico. E' sempre in questi anni che si avanzano i primi progetti per la modifica della Piazza Grande, progetti che tuttavia non avranno seguito immediato e verranno in parte ripresi nella seconda metà del secolo. Alcuni piccoli interventi e demolizioni inizieranno anche in assenza di un piano definitivo lasciando prefigurare la soluzione di una grande piazza aperta sul mare che tuttavia si realizzerà solo a seguito di un acceso scontro tra il comune e le Assicurazioni Generali le quali avranno infine la meglio.⁶¹

Sempre a questo secolo si devono le prime avvisaglie della nuova espansione della città che non si amplia più solo riempiendo vuoti ma anche occupando nuovi spazi, già si è citata l'espansione in direzione Nord, nella prima zona collinare, di Viale XX settembre e del Borgo Franceschino; questa è stata però preceduta da un altro quartiere neoclassico nelle immediate prossimità della città esistente: Borgo Giuseppino, quartiere particolarmente uniforme che si estende tra le rive e l'area di Cavana e che ha il suo fulcro nell'attuale Piazza Venezia. (● 14 e ● 15)

Dal punto di vista infrastrutturale di primaria importanza è l'apertura, nel 1857, della linea ferroviaria con Vienna; il sito della stazione (dov'è ancora oggi) si trova al posto del precedente porto in una posizione conveniente perché vicino al Borgo Teresiano e ben connessa con le rive e con quelli che, nonostante le molte opposizioni, diverranno secondo il progetto di Talbot i nuovi quattro moli componendo così uno snodo ferroviario- portuale. La localizzazione e realizzazione della stazione godono di una certa fortuna e diverranno l'opportunità per progettare la grande piazza antistante la stazione che funge da collegamento con la città esistente. La stessa fortuna non accompagnerà invece il nuovo progetto portuale che appare inadatto e richiede un' espansione con ulteriori tre moli, l'ultimo dei quali sarà ultimato solo nel 1968. Altro "evento urbanistico" da ricordare è il tentativo di approvare il primo piano regolatore per la città (1879), tema reso urgente dalla risistemazione della Piazza Grande. Il piano per il risanamento della città storica è ispirato da una prospettiva igienista e propone una sostanziale tabula rasa con sventramenti e demolizioni diffuse e l'intenzione, neppure troppo mascherata, di una "bonifica" sociologica. Il piano non sarà mai di fatto approvato e sarà accantonato per l'enorme costo ma rimarrà rilevante quello che veniva indicato come progetto prioritario, cioè l'allargamento e il rinnovamento dell'asse Via S. Sbastiano- Via Cavana. Il progetto non sarà mai

Imm. TS 3.13_PIAZZA DEL TEATRO_Broili G. Pertch N. P oggi Piazza Verdi



Imm. TS 3.14_PALAZZO CARCIOTTI_ prima sede delle Assicurazioni Generali



Imm. TS 3.15_TRIESTE.VUE PRISE DESSUS DU LAZARET NEUF_ Guedson A.; In questa immagine sono evidenti gli imponenti lavori per la realizzazione della stazione ferroviaria



Imm. TS 3.16_BORGO GIUSEPPINO_Humpel A.; 1781



61 Il comune avrebbe voluto la realizzazione di due piazze comunicanti più piccole divise da un edificio che avrebbe appunto dovuto essere la sede del comune stesso

realizzato ma quest'asse continua a ricoprire una grande importanza all'interno della struttura urbana creando un collegamento tra i diversi quartieri centrali parallelo al percorso delle rive: oggi è, non a caso, uno dei maggiori collegamenti pedonali (● 8). Nel frattempo la traccia delle antiche mura scompare definitivamente non secondo un organico progetto di rimozione ma per la somma di tanti piccoli interventi che finiranno per coprirne o distruggerne le tracce, tra questi troviamo anche la sistemazione dell'area antistante alla Chiesa di San Giusto. Man mano che gli spazi residui interni alla città esistente vanno esaurendosi una maggiore attività si avrà in luoghi dove gli spazi liberi per l'edificazione sono maggiori; è questo il caso dell'area del Piazzale Barriera Vecchia, in prossimità dell'Ospedale Maggiore e del nuovo Istituto per i Poveri progettato nel 1858, e dove oggi si assestano le principali infrastrutture viabilistiche di Corso Italia, Via Carducci e Giacomo Matteotti. Durante la metà dell'ottocento troviamo un diffuso desiderio di rinnovamento confermato dai piani proposti e dal repentino cambiamento nelle funzioni maggiormente rappresentate nella città: nel borgo teresiano i magazzini commerciali si trasformano in residenze ed uffici dall'altro nelle aree ancora in edificate si insediano le prime industrie accompagnate dai primi quartieri popolari. Il rinnovamento è però accompagnato dal permanere di una coerenza stilistica con l'impianto neoclassico che si perderà invece nei decenni successivi; tra le numerose architetture erette in questa seconda metà del secolo da ricordare è il palazzo del Tergesteo che, mediante la sua galleria funge anche da collegamento tra le piazze del Teatro e della Borsa.

Il fermento non riguarda solo le classi borghesi ma inizia a formarsi anche un ceto operaio ed è proprio collegandosi alla formazione dei primi quartieri operai che si può evidenziare come Trieste sia un caso emblematico di come il centro storico non sia una costruzione solo nel senso fisico del termine, ma anche come la definizione di questo sia un processo artificioso di attribuzione di valori ad una parte di città. Molti quartieri si sono sviluppati negli stessi anni in cui, quello che oggi è definito centro storico, è andato ampliandosi e ridisegnandosi, è questo per esempio il caso del quartiere San Giacomo (◆ 4); nato e cresciuto come quartiere popolare che pur essendosi espanso nello stesso periodo nel quale avvennero molti cambiamenti nelle aree più pregiate di cui si è sopra raccontato nessuno includerebbe nel "centro storico di Trieste". Come si è fatto notare nelle prime pagine di questa tesi, infatti, non basta né essere connessi, né essere storici per vedersi attribuire l'appellativo di centro storico, queste caratteristiche servono entrambe in aggiunta ad un riconoscimento collettivo del valore testimoniale ed artistico senza il quale l'area del centro storico non sarebbe molto dissimile da un nuovo centro direzionale.

Al di là delle considerazioni sulle percezioni attuali del centro storico si può sostenere che "la struttura urbana di Trieste agli inizi del '900, mostra evidenti le linee del futuro sviluppo: bloccata a nord nelle zone adiacenti la ferrovia e il Nuovo Porto dalla forte pendenza di Roiano e Scorcola, resa difficile l'espansione in S. Vito e Campo Marzio per vincoli fisici e militari, la città si espanderà sempre più in direzione est e Sud-Est lungo le direttrici di Via Giulia e quella di Via Carducci- viale d'Annunzio. In questo senso lo sviluppo di Rione S.Giacomo, connesso a quello dell'area industriale di S.Andrea è il preannuncio di ulteriori significative espansioni" (Nuti F.; 1993).

Per concludere la descrizione della città qualcosa deve anche essere detto sull'economia, sulla vita nella città e sulla composizione sociale. Nel piano regolatore si legge: "nonostante la fase di difficoltà attuale, la realtà triestina

si posiziona ancora oggi su livelli alti, con un Pil pro capite pari a 28.477 euro a fronte di una media nazionale inferiore di oltre 5.000 euro. La motivazione è principalmente riconducibile alla presenza di un tessuto socio-economico basato su servizi a elevato valore aggiunto (i comparti finanziario e assicurativo, i trasporti, le comunicazioni e la ricerca scientifica), al quale si affiancano settori tradizionali come quello turistico, che da alcuni anni stanno puntando su segmenti di qualità come quelli congressuale, nautico e crocieristico, culturale." Da una lettura incrociata della cartografia possiamo notare come: (1) non ci siano complessi di edilizia economico popolare nel centro storico ma come questi si addensino invece nei suoi immediati confini ed in particolare nella zona sud, (2) Come nel centro ci sia una maggiore rappresentanza sia di uffici pubblici che di servizi culturali, mentre tra i servizi per la sanità i due maggiori ospedali si trovano nell'area sud (in corrispondenza della maggior densità di alloggi popolari), e quelli più piccoli sono diffusi sul territorio a partire dalla prima fascia in prossimità del centro storico dove all'interno del quale sono praticamente inesistenti. L'istruzione superiore si organizza anch'essa in tutta la città eccezion fatta per il centro, i suoi poli principali sono però nell'area Nord dove si trova l'università Anche le aree verdi sono abbastanza diffuse a partire dalla prima città consolidata e le loro superfici aumentano man mano che ci si allontana dalla città. Per quanto riguarda i parcheggi l'area centrale è dotata di tre grandi "riserve", la prima costituita dalle rive, una ai piedi del Colle San Giusto e una terza in prossimità della stazione. Le altre grandi aree per la sosta si trovano soprattutto in prossimità degli ospedali.

4. IL VALORE DEL CENTRO STORICO

Al termine di questo capitolo verranno esposti i risultati ottenuti dall'analisi edometrica ma ancora ci sono alcune informazioni che devono essere necessariamente considerate per potere avere un quadro quanto più possibile completo. Prima di parlare dei risultati è fondamentale parlare dei dati, della loro fonte e attendibilità e della loro possibile verifica e comparazione con i quelli raccolti da altre fonti.

4.1 | DATI

Il primo problema è stato il reperimento delle informazioni necessarie: condurre un'analisi di prezzi edonici normalmente implica un grande sforzo nella raccolta dei campioni; è infatti facilmente intuibile che più è alto il numero di immobili campionati più accurata e realistica sarà l'analisi, inoltre la variabile dipendente (il prezzo) dovrebbe essere il prezzo reale al quale viene acquistato l'immobile, la fonte più attendibile in tal senso è la registrazione dell'avvenuto pagamento, ma per accedervi bisognerebbe alternativamente risalire ai documenti dei prestiti bancari o richiedere alle agenzie immobiliari i documenti di avvenuta transazione. Essendo entrambe queste vie impraticabili si è comunque deciso di condurre l'analisi ma non sul prezzo di avvenuta transazione bensì sul proposto prezzo di vendita doppiamente scontato: il primo sconto, del 3% sul prezzo richiesto, viene applicato solo agli immobili venduti da agenzia immobiliare e non mediante trattativa privata con l'obiettivo di eliminare la quota che andrebbe devoluta alle commissioni di agenzia e che pertanto nulla ha a che fare con il valore dell'immobile, il secondo sconto, basato sulle stime proposte dalla Banca d'Italia⁶², è la differenza tra il prezzo di vendita proposto e il prezzo di vendita effettivo e varia quindi a seconda del contesto di riferimento: la riduzione media per Perugia è del 18% rispetto al prezzo di vendita proposto, per Bologna del 16,7% mentre per Trieste del 15,3%. Questo secondo sconto è applicato al prezzo già eventualmente scontato del 3%.

$P_{\text{finale}} = P_{\text{proposto}} - 3\% \text{ (se transazione mediante agenzia)} - (P_{\text{proposto}} / P_{\text{effettivo}}) * 100$

Inoltre visto che non si dispone dei dati dell'effettiva transazione si è preferito applicare la regressione non al prezzo in euro ma piuttosto al suo logaritmo naturale (ln) così da focalizzare l'attenzione non tanto sul valore assoluto quanto sulla relazione tra le variabili indipendenti e la variabile dipendente. I risultati ottenuti assumendo come variabile dipendente ln mostrano quanto vale una data caratteristica x rispetto al totale.

Per quanto riguarda la fonte dei dati: le informazioni riguardanti gli immobili sono state raccolte utilizzando quanto pubblicato dal sito internet Immobiliare.it, portale *on line* per la vendita e l'acquisto di immobili. Tra i diversi

⁶² Banca d'Italia; Supplementi al bollettino Statistico, indagini campionarie, sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia; Tav.8; p. 20; gennaio 2014

siti disponibili si è scelto questo per il largo numero di offerte disponibili e per la varietà di inserzionisti, per l'organizzazione chiara e completa delle informazioni riguardanti gli immobili, nonché per il fatto che il sito propone analisi sui valori medi mensili desunti dagli annunci pubblicati dal sito stesso. Il portale web Immobiliare.it compie già un'iniziale lavoro di georeferenziazione e presenta le principali caratteristiche dell'immobile stesso.

Vista la fonte dei dati, e ricollegandoci a quanto già detto sui possibili errori ai quali bisogna prestare attenzione nell'applicare l'analisi edometrica (par 2.4), appare evidente come in questo caso uno dei più probabili sia l'omissione di variabili rilevanti; non si è infatti potuto accedere a tutte le informazioni necessarie riguardo gli immobili. Nella maggior parte dei casi è noto il numero civico dell'immobile, e quindi la sua localizzazione precisa, mentre in caso di piazze o vie chiuse è spesso nota solo Via. Avendo avuto questi limiti nella ricerca è chiaro come sia difficile considerare alcuni fattori molto localizzati, come ad esempio il rumore, e non si abbia neppure pieno accesso alle caratteristiche interne dell'immobile, le principali sono presenti negli annunci (numero di vani, riscaldamento, presenza di vani accessori...) ma non è dato sapere di altre che potrebbero essere rilevanti (orientamento dell'edificio, luminosità) e pertanto i valori attribuiti a queste andranno a "sporcare" i valori delle variabili note.

Il problema del campione di indagine è invece minore ma deve comunque essere considerato perché, nonostante i campioni siano stati raccolti in modo casuale all'interno delle aree più densamente urbanizzate delle città in esame così da evitare problemi di autocorrelazione spaziale (le mappe delle tre città illustrano la localizzazione degli immobili campionati), due delle variabili fondamentali e che verranno spiegate più nel dettaglio di seguito (l'appartenenza o meno al centro storico e la distanza dalla piazza centrale) si sovrappongono parzialmente ed è quindi stato necessario trovare il modo di annullare questa sovrapposizione che al momento dell'elaborazione dei dati crea problemi nell'esattezza dei risultati.

Inoltre, proprio riguardo i problemi di autocorrelazione, è importante ricordare come parlando di contesti urbani e di valori di insieme qualunque immobile ha un'influenza sul contesto di cui è parte, ma questa è una situazione ineluttabile di ogni contesto urbano e, di nuovo, è parte della ragione stessa di questo lavoro che non potrebbe proporsi di valutare un contesto partendo dai singoli immobili se non ci fosse una mutua dipendenza tra la dimensione micro e macro.

La raccolta dati non si estingue però riportando le caratteristiche degli immobili, è particolarmente importante per questo tipo di analisi raccogliere informazioni dettagliate sul contesto in cui essi si trovano in quanto è ipotesi fondamentale il contesto urbano abbia una forte influenza sul prezzo di vendita del singolo immobile e quindi sul valore complessivo di una data area, senza questa ipotesi di base l'intera tesi non avrebbe alcun senso di essere trattata.

Gli indicatori utilizzati sono riconducibili ai tre grandi insiemi che influiscono sul prezzo:

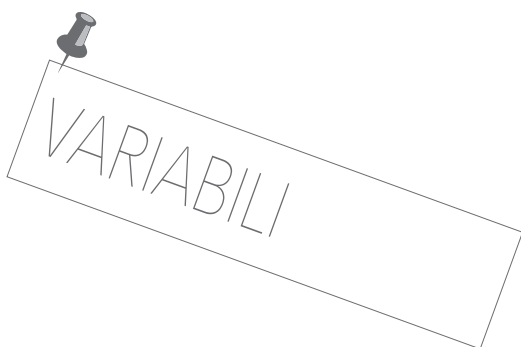
- Caratteristiche di localizzazione,
- Caratteristiche ambientali
- Caratteristiche dell'alloggio.

Il numero di informazioni raccolte è molto superiore a quelle che si è deciso poi di presentare nei risultati finali; questo permette da un lato di avere un quadro più completo della situazione urbana in cui si trova ciascun alloggio censito ma anche di aver maggior "gioco" nel capire quali siano realmente i fattori significativi nel determinare i prezzi; dall'altro aiuta ad evitare quanto più possibile, nonostante le limitazioni già illustrate, il problema di omissione delle variabili significative, si è perciò preferito abbondare correndo il rischio di dover scartare molte informazioni piuttosto che dimenticarne alcune importanti; in effetti nelle pagine successive si vedrà come molte delle informazioni raccolte non son in effetti rilevanti.

Per ogni città è stata costruita una banca dati di cento osservazioni, ognuna delle quali si riferisce ad un alloggio identificato con il suo indirizzo; gli alloggi sono stati scelti in modo casuale sul territorio urbanizzato del comune in esame così da avere un'alta variabilità nei contesti di riferimento ma assicurandoci di averne un numero consistente all'interno dell'area del centro storico. Nella matrice di partenza sono state considerate 34 variabili indipendenti per Perugia e Bologna e 35 per Trieste ma di queste solo 10 vengono effettivamente considerate nell'analisi di regressione definitiva sia per motivi di robustezza dei risultati⁶³ che per effettiva significatività del dato rispetto all'obiettivo che la ricerca si pone.

Prima di entrare nel merito delle informazioni raccolte è bene specificare le diverse tipologie di valori utilizzate: la maggior parte delle variabili sono (1) variabili dicotomiche ciò significa che in presenza di una caratteristica "x" la variabile assumerà valore "1" mentre in sua assenza il valore equivarrà a "0". La seconda tipologia di variabili utilizzata è quella delle (2) variabili continue che possono cioè assumere un insieme continuo di valori, in questo caso sono quelle che esprimono caratteristiche localizzative (distanza dalla piazza principale). Altre variabili vengono espresse utilizzando una (3) scala di valori discreti (0;1;2) dove il numero più alto rappresenta la situazione ipoteticamente migliore, è questo il caso ad esempio del "n. di linee bus

Focus N.6



Nell'analisi sono state usate tre tipi di variabili:

- *DICOTOMICHE: assumono solo valori "1" e "0" a seconda che la caratteristica in esame sia presente o meno*
- *CONTINUE: possono assumere tutti i valori da "0" ad infinito, nel caso specifico di questa analisi si tratta delle variabili indicanti la localizzazione e della variabile dipendente "prezzo" che però verrà generalmente espressa in forma logaritmica*
- *DISCRETE: assumono solo valori interi e nel caso di questa analisi solo 0; 1; 2.*

63

E' bene infatti limitare il numero di regressori così da avere maggior grado di libertà e risultati più robusti

entro 400m", della "classe energetica" o dello "stato". (La tabella riassume i valori attribuiti nei diversi casi). (4) Un quarto tipo di variabile, creata appositamente per evitare il problema di autocorrelazione è una variabile semi-dicotomica, assume cioè valore 0 se l'immobile si trova in una data area geografica mentre assume valori continui se questo si trova fuori da tale area. Questa variabile è ottenuta moltiplicando il dato continuo indicante la distanza in minuti dal centro con l'inverso del dato dicotomico indicante se l'immobile si trova o meno nel centro storico (quindi "0" se in centro "1" se fuori). Il risultato è una variabile che assume valore "0" per gli immobili nel centro storico mentre indica i minuti per quelli fuori da esso (come indicato dall'immagine); ciò permette di evitare di conteggiare doppiamente, per gli immobili centrali il vantaggio di stare in centro e il vantaggio di stare vicino al luogo centrale definito.

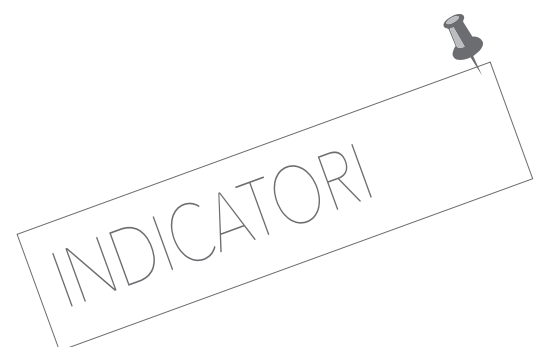
Tab 4.1 VARIABILI DISCRETE

	PERUGIA	BOLOGNA	TRIESTE
N. linee bus	0= da 0 a 2 linee; 1= da 3 a 10 linee; 2=più di 10	0= da 0 a 2 linee; 1=da 3 a 10; 2= più di 10	0= da 0 a 2 linee; 1=da 3 a 7; 2= più di 8
% immigrati	dato non disponibile	0= dal 24,48% al 15,13%; 1=da 14,51% a 11,16%; 2= meno di 11,16%	0= 45,71%; 1=da 11,23 a 18,75%; 2= 7,43%
stato	0= daristrutturare; 1=abitabile; 2=ottimo/nuovo	0= daristrutturare; 1=abitabile; 2=ottimo/nuovo	0= daristrutturare; 1=abitabile; 2=ottimo/nuovo
cl.energetica	0= F,G; 1=C,D,E; 2=A,B	0= F,G; 1=C,D,E; 2=A,B	0= F,G; 1=C,D,E; 2=A,B

.Ora che sono state chiarite le tipologie di dati che sono state raccolte ci si occuperò nel corso dei prossimi paragrafi di illustrare nel dettaglio quali siano esattamente le variabili e con quale criterio e logica di fondo esse siano state raccolte, a questo scopo si seguiranno i tre insiemi già nominati: caratteristiche di localizzazione; ambientali e dell'alloggio.

Per comprendere se i risultati dell'analisi condotta sui dati raccolti sono significativi o meno è necessario osservare alcuni indicatori:

- R^2 = esprime la quota di varianza della variabile dipendente (ln) che può essere spiegata dalla variabile/i dipendente/i ovvero dal modello stimato. E' quindi un indicatore della robustezza complessiva Maggiore è il numero di variabili che si inseriscono nella regressione maggiore è R^2 e, nel caso di regressioni la cui var. dipendente è in forma logaritmica il suo valore sarà compreso tra "0" e "1".
- $P\ value$ = da osservare per ogni variabile indica la sua significatività. Se è compreso tra 0,1 e 0,05 indica significatività al 90% ; tra 0,05 e 0,01 al 95% e sotto 0,01 del 99%.
- $ROOT\ MSE$ = indica il divario tra valori dei dati osservati e quelli stimati, tanto più l'indicatore è basso tanto minore è la distanza tra i due



4.1.1 Caratteristiche localizzative

Il criterio fondamentale utilizzato per esaminare le caratteristiche localizzative dell'immobile è quello dell'accessibilità; in particolare la distanza dell'immobile rispetto al luogo principale del centro storico di ogni città⁶⁴. La distanza dai luoghi centrali è stata inizialmente considerata, in forma di variabile continua, sia in chilometri che in minuti⁶⁵ e differenziata a seconda del mezzo di trasporto utilizzato, ha poi prevalso la misura in termini di tempo perché ritenuta più significativa per gli spostamenti urbani. L'accessibilità rispetto ad altri luoghi e servizi rilevanti, prossimità rispetto alle principali vie di comunicazione (distanza dalla stazione o dall'ingresso all'autostrada), grandi centri dell'istruzione e della sanità (università, ospedali), sono stati considerati in forma di variabile dicotomica e verranno illustrati più in dettaglio nel gruppo delle "caratteristiche ambientali". Come visto nel capitolo sulla rendita l'accessibilità è uno dei principi fondamentali, alla base delle teorizzazioni di Von Thunen e Alonso; il fatto che in quest'analisi si consideri la localizzazione rispetto alla principale piazza del centro storico -artistico equivale ad ipotizzare che il centro continui di fatto a svolgere un ruolo fulcro per la vita urbana nel complesso: I risultati confermeranno o meno quest'ipotesi.

Oltre ai dati raccolti per tutti e tre i casi studio per la città di Perugia è stata considerata anche un'informazione aggiuntiva, indicativa della morfologia del territorio: la differenza in minuti a piedi tra andare in Piazza IV Novembre e tornare. Essendo il percorso a piedi lo stesso in entrambe le direzioni (non è lo stesso con a auto o Bus principalmente a causa dei sensi unici) la differenza è data unicamente dal dislivello, tanto maggiore è la differenza in altitudine tra la piazza centrale e l'alloggio in esame tanto maggiore sarà questa differenza.

Queste semplici considerazioni di distanza aiutano non solo a capire "quanto costa" un minuto più vicino al centro, ma soprattutto quanto il centro storico giochi effettivamente il ruolo di "centro" della città, quanto sia la forza centripeta che esso esercita e se questa rimanga costante sul territorio o se invece abbia andamenti diversi a seconda delle diverse distanze. Nel caso queste misure di distanza non risultassero significative ciò indicherebbe che la rilevanza o meno del centro storico non dipende dalla sua localizzazione all'interno della città o dalla sua relazione con essa e si configura piuttosto come un'isola funzionante pressoché indipendentemente dal resto della città.

In più considerare i diversi mezzi trasporto permette di avere uno scorcio sull'efficienza della rete di trasporto pubblico e pedonale: in una città in cui tutti si muovono a piedi o con i mezzi pubblici sarà particolarmente importante il tempo impiegato dai bus rispetto a quello impiegato dall'auto, è questo comunque un caso che non ritroviamo in nessuna delle tre città nonostante tra di esse ci siano notevoli differenze nelle abitudini di trasporto: il vasto territorio comunale di Perugia accompagnato da una rete di trasporto pubblico piuttosto scarsa portano a prediligere nettamente lo spostamento con i mezzi privati, Trieste e Bologna hanno invece reti più efficienti e l'utilizzo del trasporto pubblico è più frequente; Bologna, poi, data la morfologia pianeggiante vede anche un traffico ciclabile piuttosto alto, praticamente inesistente sia a Trieste che nel capoluogo umbro

⁶⁴ Calcolato come distanza tra l'alloggio e la piazza Principale di ogni città (piazza IV Novembre a Perugia, Piazza Maggiore a Bologna, Piazza dell'Unità a Trieste)

⁶⁵ considerare i tempi per raggiungere un luogo ritenuto rilevante è un modo per includere nell'analisi quella parte della rendita dipendente dai costi di trasporto.

4.1.2. Caratteristiche ambientali

Le caratteristiche ambientali sono quelle che tentano di descrivere il contesto urbano all'interno del quale si trova l'immobile e sono quindi particolarmente importanti per questa ricerca. Se le variabili considerate per le caratteristiche localizzative colgono quella parte di rendita imputabile ai costi di trasporto (come descritto al paragrafo 2.3), quelle ambientali mirano a comprendere quali fattori territoriali, in particolare caratteristiche del costruito e dotazione di servizi, contano di più nelle preferenze individuali. Diverse considerazioni sono state fatte riguardo le caratteristiche ambientali e sono ordinabili a seconda della scala di riferimento.

1_ I macro ambiti

Nei primi capitoli, riguardanti il concetto di bene storico artistico e le caratteristiche singoli centri, si è a lungo parlato dell'importanza che nel corso degli anni è stata man mano attribuita ai "beni d'insieme" oltre al singolo monumento da proteggere, verificare se e quanto l'appartenenza di un immobile ad un dato macro-ambito influenzi il prezzo equivale proprio a verificare se l'insieme sia di valore o meno.

Il primo criterio utilizzato nel definire le caratteristiche ambientali è stato quello di dividere il territorio in macro-ambiti: per tutte e tre le città si ha il macro ambito "centro storico" (variabile "centro") definito secondo i confini dati dai rispettivi piani vigenti mentre gli altri ambiti variano a seconda delle caratteristiche della città.

Nella prima fase dell'analisi la suddivisione adottata è stata:

- Per Perugia: Centro storico, confini centro, tessuto consolidato, Ponti e altre zone periferiche
- Per Bologna: Agglomerato storico, edificato dentro le mura ma non storico, fuori mura, tessuto consolidato, periferie, colli. Seguendo il PSC di Bologna all'interno di questi insiemi è stato anche specificato quali immobili fossero negli ambiti omogenei di "città giardino" e di "città compatta" mentre quelli categorizzati in zone periferiche nel PSC sono considerati come "misti" o "specializzati". L'insieme colli comprende invece gli immobili in aree "di valore naturale ed ambientale".
- Per Trieste: Centro storico, contesto storico esterno al centro, tessuto consolidato, periferie, riviera, inizio Carso triestino.

Seguendo l'impostazione data dal piano di Bologna questi insiemi sono stati poi aggregati così da ottenere una categorizzazione più sistematica e che permettesse una diretta comparazione tra le tre città: nel database conclusivo le variabili sono "centro storico" e "città storica" mentre tutti gli immobili che non ricadono in tale categoria sono da considerarsi come parte di contesti che non hanno valore di tipo storico-artistico. (Imm 4.4)

La categorizzazione in "macroambiti" è di primaria importanza per questa tesi perché il centro storico non è altro che questo; al suo interno ogni alloggio può avere caratteristiche differenti per luminosità, vista o classe energetica, può avere una posizione più o meno conveniente rispetto a scuole, parchi o parcheggi ma è proprio l'essere considerato come insieme che lo rende distinguibile dal resto della città.

Se è facile desumere dai piani i confini del centro storico lo stesso non si

può dire per i confini della città storica. A Bologna tale categorizzazione è stata compiuta in fase di stesura del piano ma Trieste e Perugia non hanno compiuto lo stesso percorso di pianificazione della città: i confini della città storica per Perugia sono stati quindi desunti da quanto previsto dal piano di ampliamento degli anni '30 mentre per Trieste sono stati considerati i limiti della città al 1925 come indicato dal piano regolatore a pag. 36.

In prospettiva analitica è molto interessante approfondire la relazione tra le caratteristiche localizzative che, come specificato, sono espresse in minuti dal centro; e l'appartenenza di un immobile ad una data macro-area, in questo caso il centro storico. Trovare se nelle preferenze individuali prevalgono considerazioni concernenti la distanza o, al contrario, riguardanti la localizzazioni in una data zona, indipendentemente dalla distanza dal centro, significa indagare se quello specifico contesto urbano è più o meno spiegabile secondo i classici modelli della rendita basati sui costi di trasporto (ancora una volta ci si riferisce ai modelli teorizzati da Von Thunen e Alonso) o se invece concorrono altri fattori come quello della presenza di valori storici e artistici

2_ Cinquecento metri

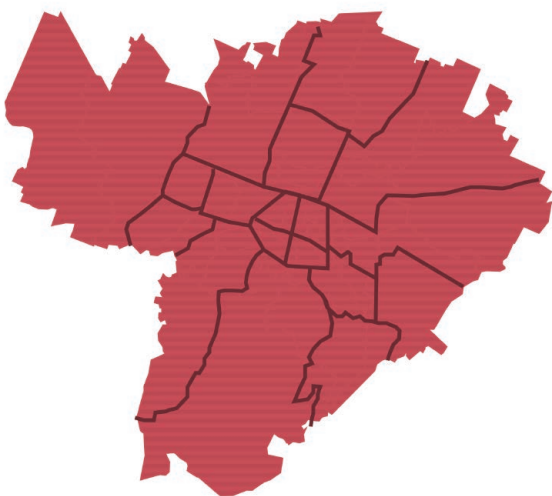
Cosa è possibile raggiungere in cinque minuti a piedi dall'alloggio? Questo non è solo un' interrogativo fondamentale che si pongono i militanti del *New Urbanism* nel progettare nuovi quartieri; è anche un modo di descrivere un dato contesto urbano, ed è proprio ponendosi questa domanda che sono state raccolte le informazioni riguardanti i trasporti (prossimità e numero di linee di autobus, delle stazioni del minimetrol a Perugia, e delle stazioni del trasporto locale a Bologna) ed i servizi (suddivisi in servizi di interesse locale e generale)⁶⁶. Sia per Bologna che per Perugia tra i servizi di interesse generale compare l'università, che invece non viene considerata come una variabile rilevante a Trieste, questa scelta è dovuta sia alla vocazione di città universitarie delle prime due (una trattazione più ampia al capitolo 3); sia al fatto che il numero di osservazioni in prossimità dell'ateneo sono un numero significativo a Perugia e Bologna mentre diversa era la situazione del capoluogo giuliano.

La distanza considerata è stata sempre cinquecento metri ad eccezione che per il dato che indica la prossimità alla fermata degli autobus: in questo caso sono state inizialmente considerate due distanze; quattrocento metri e duecento metri, ma si è poi scelto di tenere solo la seconda in quanto in tutte e tre le città quasi la totalità degli immobili si trovava entro quattrocento metri da una fermata e il dato appariva pertanto non interessante.

Un'altra informazione rilevante che è stata raccolta in tutti i tre casi studio con l'ambizione di includere nell'analisi anche considerazioni di tipo sociale, è la prossimità (o meno) dell'alloggio con immobili di edilizia economico popolare. Gli alloggi di edilizia pubblica infatti differiscono ampiamente, anche all'interno della stessa città, per tipologia e posizione, stato di manutenzione ecc. ma vengono tutti allocati secondo gli stessi bandi e graduatorie così che se la loro prossimità ha un impatto (presunto negativo) sul prezzo degli immobili la ragione non sarà unicamente da imputarsi alla qualità del costruito ma anche a considerazioni di tipo sociale. Nei casi di Bologna e Trieste, città per le quali il dato era disponibile, sempre con l'obiettivo di includere nell'analisi considerazioni sulla popolazione e non solo sul patrimonio costruito

Imm 4.1_QUARTIERI BOLOGNA (sopra)
Imm 4.2_CIRCOSCRIZIONI TRIESTE (sotto)

Queste aree sono state utilizzate in entrambe i casi per la raccolta dei dati sull'immigrazione, dato non disponibile per Perugia



e sulle dotazioni urbane, si è anche considerata la percentuale di residenti stranieri sul totale: a Trieste il dato è quello della proporzione degli stranieri nella circoscrizione (Imm. 4.2) mentre a Bologna quello della proporzione nelle "zone di riferimento", sotto - aree delle circoscrizioni (Imm 4.1).

3_ La Via, La strada, la Piazza

La più piccola unità territoriale utilizzata per indagare le caratteristiche ambientali è quella della Via, della strada o della Piazza a seconda di dove si trovi effettivamente l'alloggio. In questo insieme vengono considerate caratteristiche piuttosto diverse che possono influire sulla qualità di quel particolare pezzo di città. Alcune variabili considerate per tutte e tre le città includono la tipologia di edifici che compongono la via, lo scorrimento (alto o basso), la presenza di auto parcheggiate sui marciapiedi, il rapporto tra altezza degli edifici e larghezza della strada (altezza edificio/larghezza strada)⁶⁷; altre sono invece peculiari di ogni città: per Bologna ad esempio si considera anche se la via è porticata o meno, si è infatti visto che una delle caratteristiche più riconoscibili del suo centro storico è l'estensione dei portici, se la via è un percorso privilegiato per la mobilità ciclabile⁶⁸ o se assume ruolo di centralità.

4.1.3 Caratteristiche dell'Immobile

Queste caratteristiche sono quelle che vogliono descrivere il singolo alloggio sia nel suo rapporto con l'intorno che nelle sue caratteristiche interne. Fanno parte di questo insieme informazioni diverse che vanno dalla Presenza/assenza di vista su monumenti o mare alla classificazione energetica, dalla presenza di vani aggiuntivi come box, giardino o balcone ad informazioni riguardanti l'interesse documentale dell'edificio⁶⁹.

Mentre le caratteristiche dell'alloggio vengono espresse dalle stesse variabili per tutte e tre le città analizzate, quelle localizzative ambientali (vero focus di questa tesi) vedono in comune la maggior parte di esse ma non la totalità così da tenere in debita considerazione le specificità di ogni contesto e fare emergere al meglio le caratteristiche locali. Preme sottolineare comunque come le caratteristiche dell'immobile siano assolutamente rilevanti non solo perché chiaramente l'ipotetico compratore le valuterà attentamente prima di acquistare ma anche perché permettono in questa ricerca di indagare la relazione tra l'unità e l'insieme del contesto urbano: il fatto che dalla finestra sia visibile il mare o il duomo della città e quanto questo conti rispetto al totale ci permettono di capire in che misura sia il macro-ambito come porzione di città ad influenzare il prezzo e quanto invece siano i singoli elementi urbani a farlo: ancora una volta si tratta di comprendere le interdipendenze che intercorrono tra il singolo e l'insieme.

Ora che sono noti i criteri secondo i quali sono stati raccolti i dati per gli immobili nelle pagine seguenti si può vedere l'elenco sintetico di tutte le variabili raccolte (Tab 4.2); la suddivisione in macroambiti per ogni città (Imm. 4.4) e i luoghi precisi in cui si trovano gli immobili campionati nelle tre città (Imm PG 4.1; Imm. BO 4.1 e Imm TS 4.1).

⁶⁷ Questa variabile è stata considerata per una questione di soleggiamento. Così che nel calcolo del rapporto (maggiore o minore di 0,5) è stato inclusa non solo l'effettiva larghezza della strada ma anche l'eventuale presenza di altri spazi che separano gli edifici l'uno dall'altro.

⁶⁸ Rispetto a Perugia e Trieste, infatti, il territorio Bolognese si presenta più adatto e le politiche urbane stanno premendo per potenziare le infrastrutture ciclopedonali

⁶⁹ Questo dato è stato raccolto solo per Bologna secondo la classificazione degli edifici proposta dal RUE

Tab 4.2_ TABELLA RIASSUNTIVA DI TUTTE LE VARIABILI RACCOLTE

MACROGRUPPO	CITTA'	variabile	tipo	valori	
CONTESTO GENERALE	PG; BO; TS	centro storico	dicotomica	0;1	
	PG; BO; TS	invers centro	dicotomica	0;1	
	PG; BO; TS	invers x min	semidicotomica	0...	
	PG; BO; TS	prossimità case popolari	dicotomica		
	BO; TS	% immigrazione del quartiere	discreta	0;1;2	
INTERESSE EDIFICIO	PG; BO; TS	documentale	dicotomica	0;1	
	PG; BO; TS	vista monumenti	dicotomica	0;1	
	TS	vista mare	dicotomica		
CARATTERISTICHE POSIZIONALI (distanza da piazza Maggiore)	PG; BO; TS	min auto	continua	0...	
	PG; BO; TS	min piedi	continua	0...	
	PG	diff and. Torn.	continua	0...	
	PG; BO; TS	min mezzi	continua		
	PG; BO; TS	prossimità stazioni entro 500 m	dicotomica	0;1	
	PG; BO; TS	prossimità BUS entro 200 m	discreta	0;1;2	
	PG; BO; TS	n linee bus entro 400 m	discreta	0;1	
	CARATTERISTICHE DELLA VIA	BO	strada centralità o piazza	dicotomica	0;1
PG; BO; TS		auto in sosta sui marciapiedi	dicotomica	0;1	
BO		pista ciclabile_o adiacenze	dicotomica	0;1	
PG; BO; TS		rapporto altezza edifici/ larghezza strada	dicotomica	0;1	
PG; BO; TS		tipologia edifici nella via	discreta	0;1;2	
BO		via porticata	dicotomica	0;1	
PG; BO; TS		alto scorrimento	dicotomica	0;1	
PG; BO; TS		parcheggi entro 50 m	dicotomica	0;1	
PG; BO; TS		zona ZTL	dicotomica	0;1	
PG; BO; TS		vocazione commerciale	dicotomica	0;1	
PG; BO; TS		viale alberato	dicotomica	0;1	
CARATTERISTICHE DEL QUARTIERE		PG; BO; TS	prossimità scuole	dicotomica	0;1
		PG; BO; TS	Prossimità poste	dicotomica	0;1
	PG; BO; TS	prossimità supermercati	dicotomica	0;1	
	PG; BO; TS	prossimità giardini pubblici	dicotomica	0;1	
	PG;BO	prossimità università	dicotomica	0;1	
	PG; BO; TS	prossimità altri grandi servizi	dicotomica	0;1	
	PG; BO; TS	contesto verde	dicotomica	0;1	
	CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO	PG; BO; TS	rapporto vani/bagni	dicotomica	0;1
PG; BO; TS		classe energetica	discreta	0;1;2	
PG; BO; TS		stato	discreta	0;1;2	
PG; BO; TS		riscaldamento	dicotomica	0;1	
PG; BO; TS		piano	dicotomica	0;1	
PG; BO; TS		arredato	dicotomica		
PG; BO; TS		presenza cantina	dicotomica		
PG; BO; TS		presenza balcone	dicotomica		
PG; BO; TS		presenza box o posto auto	dicotomica		
PG; BO; TS		presenza giardino	dicotomica		
PG; BO; TS		inserzionista	dicotomica		

Imm 4.4_MACROAMBITI Le tre sequenze di immagini evidenziano il rapporto tra il centro storico, la città storica e il resto del territorio comunale: in tutte e tre le città il centro storico è solo un'esigua porzione della città che, però, come si è detto nei capitoli precedenti e verrà nelle prossime pagine dimostrato dai risultati delle analisi svolge un ruolo fondamentale nella vita urbana e non solo grazie alla sua posizione privilegiata. La definizione della città storica varia a seconda del caso studio. L'unico caso in cui essa è definita dal piano è Bologna, e la città emiliana è anche l'unico caso in cui l'appartenere, o meno, alla città storica apporta un vantaggio ed essa risulta pertanto di valore per la residenza. Nei casi di Perugia e Trieste la città storica è stata definita assumendo i limiti delle espansioni decise dal primo piano post guerra. Ciò è stato ritenuto accettabile nel caso di Trieste vista la recente età del patrimonio abitativo del centro storico stesso mentre nel caso di Perugia ci troviamo di fronte ad una città antichissima la cui espansione è stata però bloccata per secoli riprendendo solo dopo la caduta dello Stato della Chiesa.

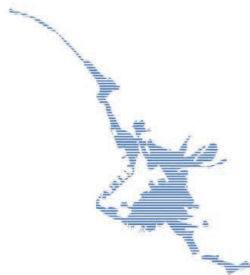
PERUGIA



BOLOGNA



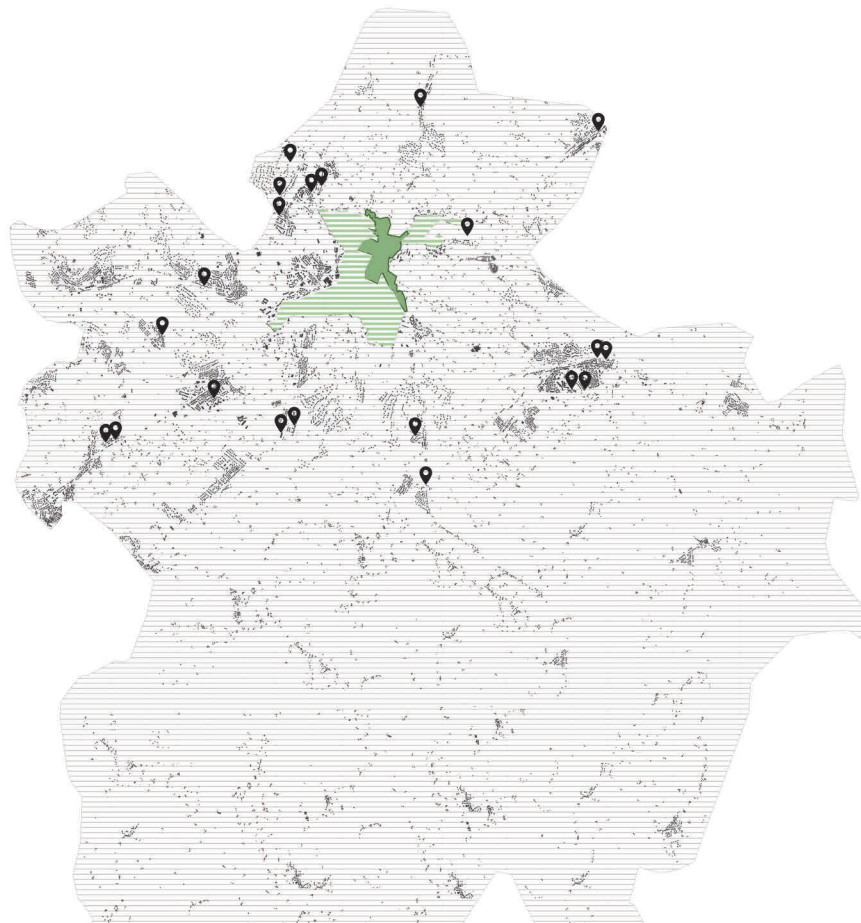
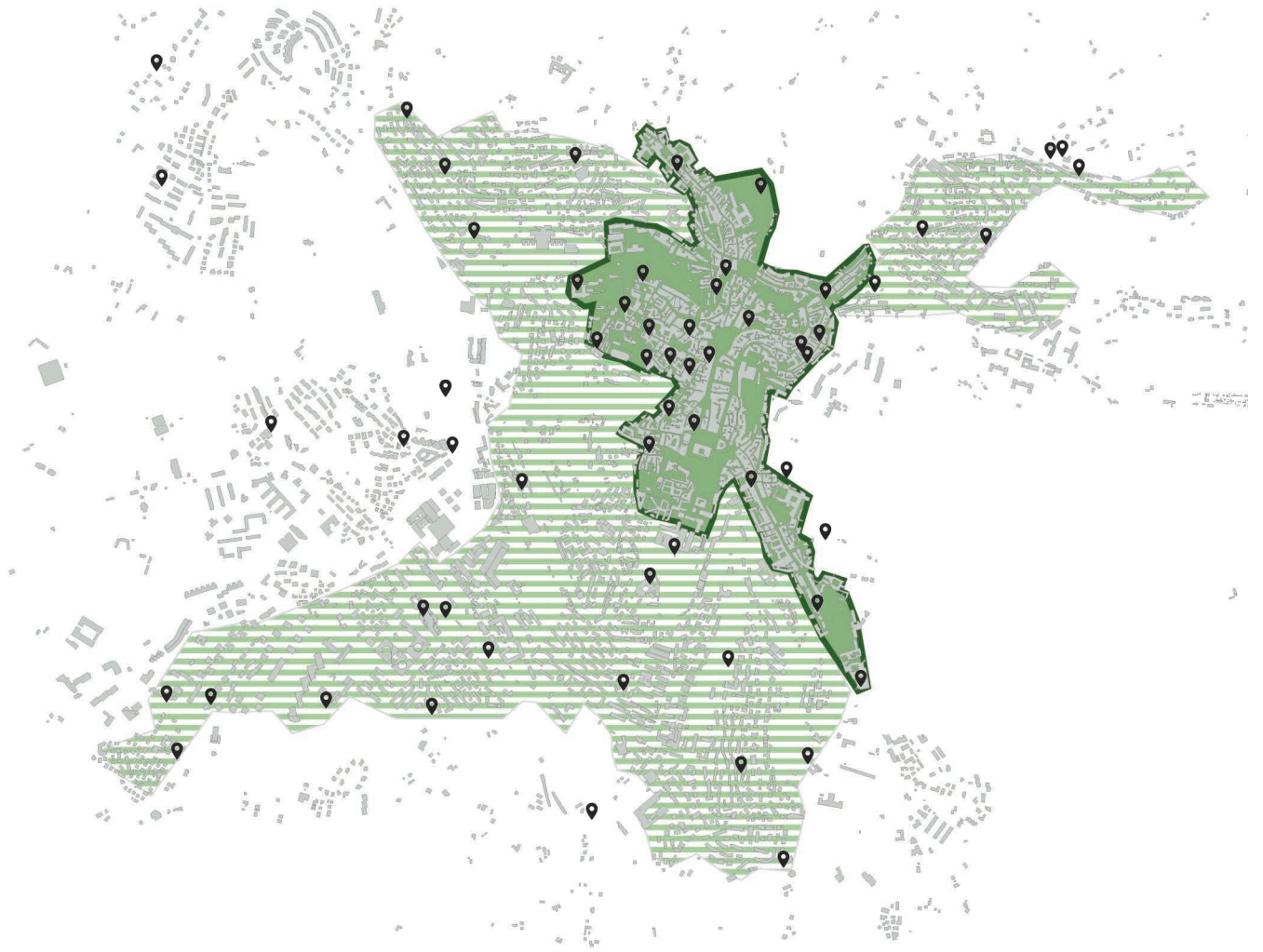
TRIESTE

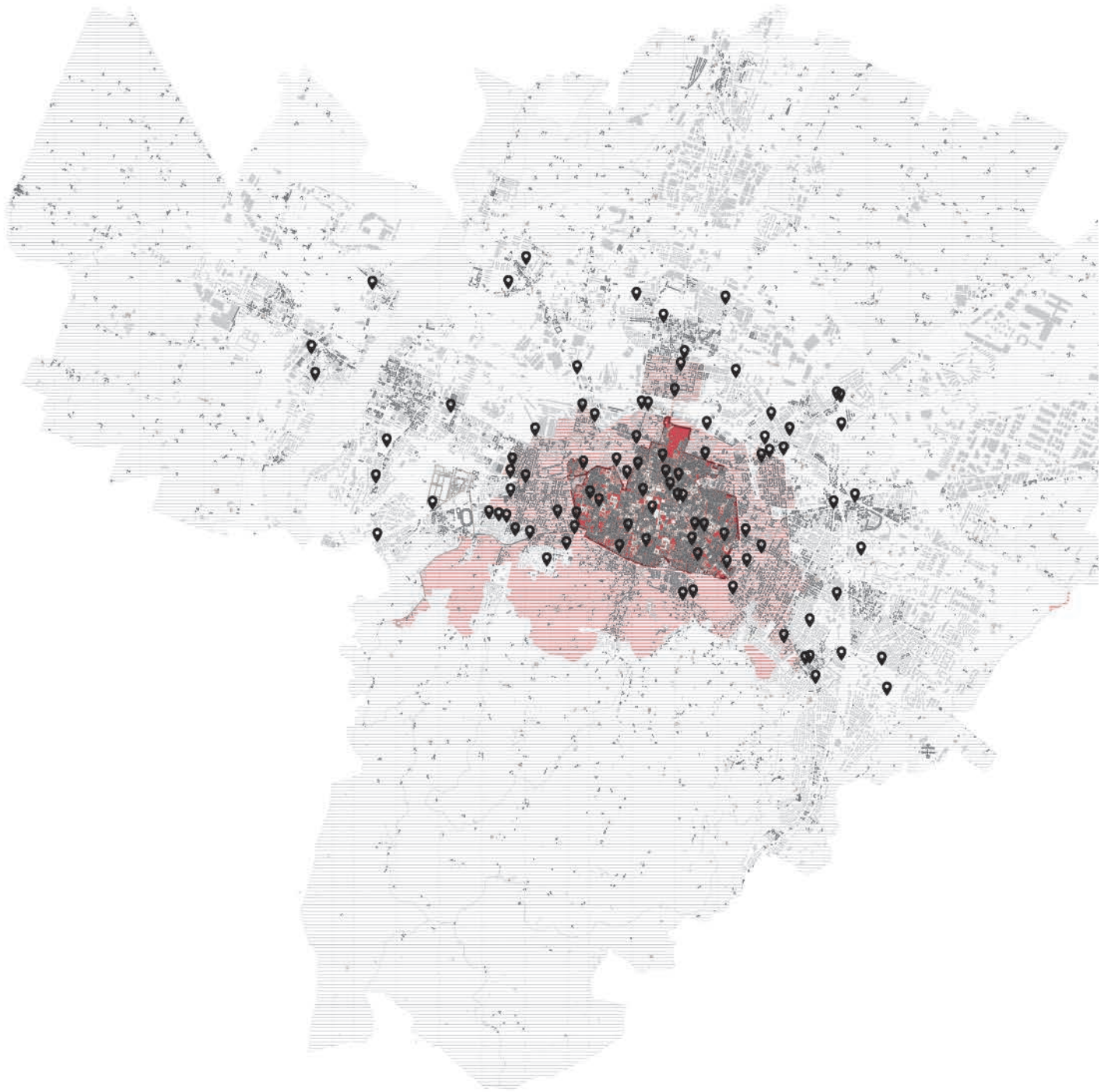


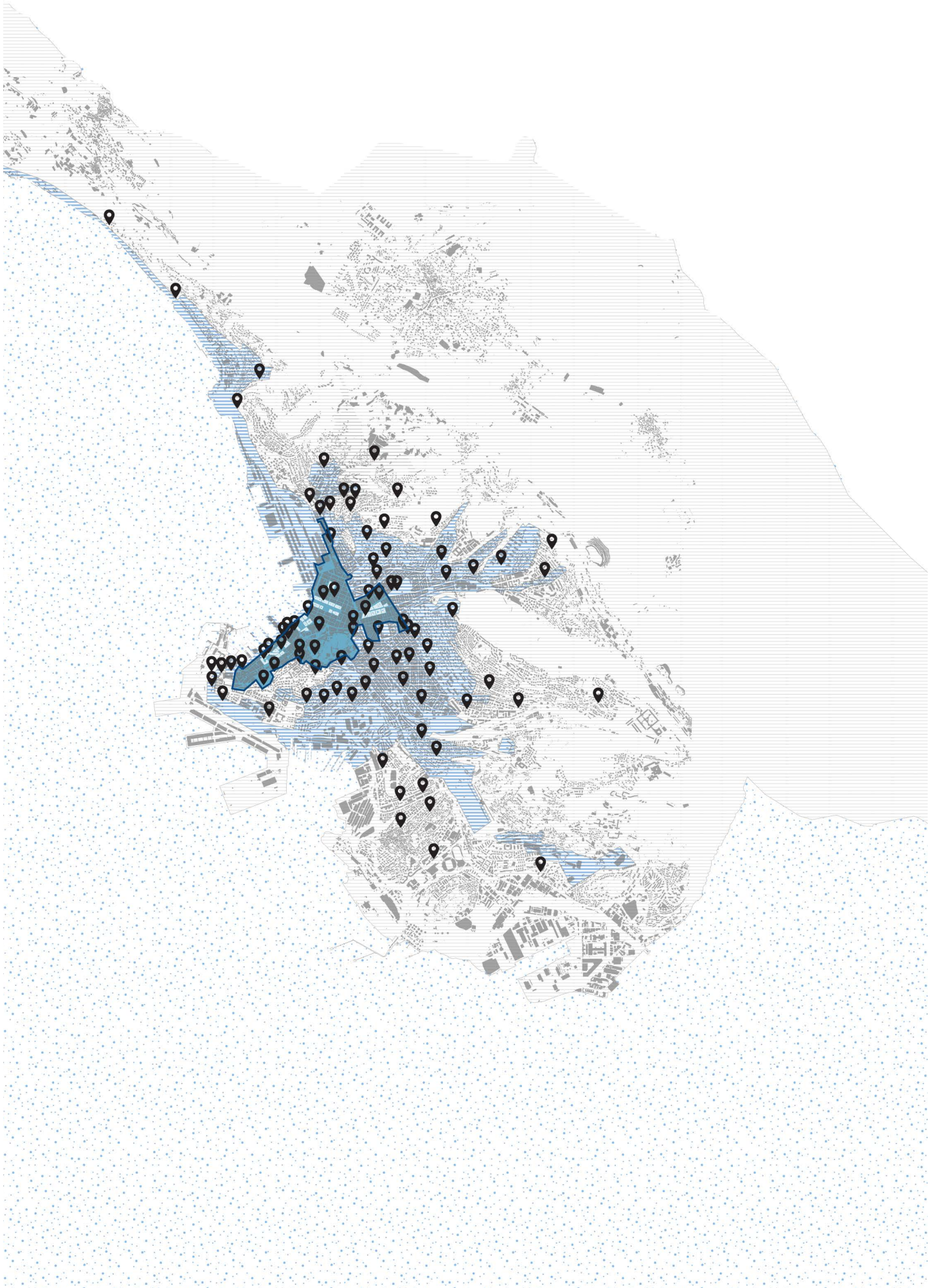
centro

città storica

territorio
comunale







4.2 MERCATO IMMOBILIARE: VALORI MEDI E OMI

A questo punto della tesi si dovrebbe avere un quadro chiaro sia del panorama storico e urbanistico delle tre città che della struttura della banca dati utilizzata per la regressione, prima di utilizzare i dati raccolti per capire il valore attribuito ad ogni singola variabile sembra però utile analizzarli nei loro dati medi ed in relazione alle informazioni riguardanti i mercati immobiliari dei tre specifici contesti.

Tutte e tre le città hanno sofferto delle difficili condizioni degli ultimi sette anni registrando continui cali nei prezzi degli immobili, la crisi Nazionale del settore è già stata più volte menzionata: dopo il grande periodo espansivo iniziato nel 1998 una forte battuta di arresto arriva nel 2006, anno dal quale ci sarà un'inesorabile calo delle transazioni con un solo anno (tra il 2009 e il 2010) di leggera ripresa. Nel 2013 il numero di transazioni è di 407000 unità immobiliari, cifra ben al di sotto di quella di 430000 registrata nel 1985 e quasi la metà del dato registrato nel 2006. Questo andamento, da imputarsi a molte concause tra le quali da un lato c'è l'effettivo raggiungimento di standard abitativi impensabili fino a cinquant'anni prima, dall'altro il cambiamento nell'erogazione dei mutui e nelle tendenze al risparmio delle famiglie. Il trend di crescita e decrescita non riguarda solo il numero di compravendite ma trova un riscontro anche nell'andamento dei prezzi che nel decennio di espansione sono aumentati, mediamente del 43%, mentre con l'iniziare del periodo di calo sono anch'essi diminuiti seppur in modo diverso per le diverse aree geografiche. (Fonte Agenzia delle Entrate: rapporto immobiliare 2014, Il settore residenziale)

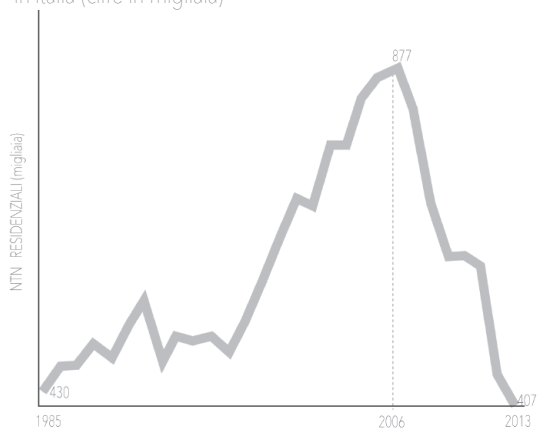
Il riferimento al panorama Nazionale, per quanto necessario non è, da solo, in grado di spiegare quanto accade nei contesti esaminati da questa tesi. In un articolo del Sole24Ore del 5 dicembre 2014⁷⁰ si legge che "Il mercato immobiliare viaggia a due velocità tra grandi città con compravendite in ripresa e centri minori ancora strangolati dalla crisi. Ma anche i prezzi, non solo le transazioni, si muovono in maniera differente nelle diverse aree geografiche... Il Centro Italia (-4,5%) soffre più del Nord (-2,3%) e del Sud (-3,3%) esattamente come avvenuto nel 2008, anche se i cali hanno entità inferiori adesso." E' proprio queste differenze che bisogna tenere in considerazione per meglio interpretare, comparativamente, i risultati dell'analisi edometrica che verrà presentata nel prossimo capitolo. Queste informazioni risultano infatti fondamentali sia nel considerare i valori assoluti delle transazioni ma anche ove si considerino le proporzioni.

Per verificare i dati raccolti e metterli in relazione con altri studi sul mercato immobiliare ci si avvale di tre diverse fonti (Note Territoriali delle Agenzie delle Entrate; dati forniti dal Borsino Immobiliare, stime fornite dal sito Immobiliare.it) che verranno messe a confronto con i risultati ottenuti da semplici operazioni statistiche sulla banca dati utilizzata per la tesi. Il confronto non è purtroppo semplice come si potrebbe auspicare perché le stime non sono fatte sulle stesse basi e, in particolare, non assumono gli stessi confini per le aree interne alla città.

E' questo il momento di introdurre un importante concetto: le zone omogenee "OMI"⁷¹.

Graf 4.1_TRANSAZIONI IN ITALIA

Andamento del numero di NTN - (Numero di Transazioni Normalizzate - in Italia (cifre in migliaia)



70 <http://www.casa24.ilsole24ore.com/art/mercato-immobiliare/2014-12-05/italia-valori-calo-soprattutto-141756.php?uid=AbwS06jK&fromSearch>

71 Osservatorio Mercato Immobiliare

L'Agenzia delle Entrate fornisce dati dettagliati sia riguardo l'andamento del mercato che riguardo alla distribuzione delle quotazioni sul mercato locale. Ogni città è suddivisa in zone: "La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali....Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso"⁷²; inoltre "le zone OMI ... sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semi-centrale, Periferica, Suburbana, Rurale)."

Nella determinazione delle zone e delle fasce OMI "L'ipotesi di base è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale". Quest'ipotesi di base è proprio quella che impedisce di considerare i dati dell'Agenzia delle Entrate come sufficienti per gli scopi di questa tesi cui uno degli obiettivi è esattamente capire se il fattore posizionale (nel senso di appartenere ad una zona con caratteristiche simili) sia davvero determinante e in quali forme e magnitudo le influenzi. Ciò che rende i dati delle zone OMI insufficienti per la tesi è il fatto che queste siano determinate sulla base dei prezzi rilevati (il rapporto tra il prezzo maggiore e quello minore per ogni zona relativo alla stessa tipologia edilizia nello stesso stato di conservazione non deve essere superiore ad 1,5) per solo poi completare l' "identikit" della zona con informazioni riguardo la morfologia, i servizi, le dotazioni dei trasporti, perciò, nonostante le informazioni raccolte per condurre l'analisi edometrica e quelli per determinare le zone OMI siano piuttosto simili è il processo logico compiuto che è notevolmente diverso e può essere così riassunto:

Tab 4.3_OMI E METODO EDOMETRICO

	STEP 1	STEP2
METODO EDOMETRICO	Raccolta dati incluso il prezzo dell'immobile (var. dipendente)	Verifica della rilevanza dei dati rispetto al prezzo
METODO DETERMINAZIONE ZONE OMI	Raccolta dati incluso il prezzo dell'immobile	Aggregazione degli immobili in zone sulla base del prezzo e di fasce predefinite

Come anticipato il confronto diretto tra i dati pubblicati dal Borsino Immobiliare e quelli pubblicati dall'Agenzia delle Entrate non è così diretto come ci si augurerebbe: un primo problema (1) riguarda i confini delle diverse zone identificate all'interno della città; le stime del Borsino si basano a loro volta sulle zone OMI ma non hanno ancora recepito nei propri dati l'ultimo aggiornamento così che i confini sono quelli delle zone OMI del 2013. Visto quest'inconveniente si è scelto anche nell'ambito di questa ricerca di considerare quegli stessi limiti, aggiornati al 2013, (come riportato dalle mappe PG. 4.3; BO 4.3 e TS.4.3) e ciò implica che il dato considerato dell'Agenzia delle Entrate da osservare sia quello riferito a quello stesso anno che deve però essere conseguentemente deprezzato per aggiornarlo al II semestre 2014 che è appunto il periodo per cui sono validi i valori del Borsino. Il de-

⁷² <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/documentazione/omi/manual-i-e-guide/metodologie+e+processi+omi#zoneomogenee>.
 Per la determinazione delle zone OMI

prezzamento per Bologna è pari al - 5,68%, per Perugia è dell' - 9,32% mentre per Trieste è del - 7,88% (fonte Immobiliare.it).

Una seconda complicazione (2) è posta dalla riorganizzazione delle circoscrizioni in corso a Trieste, città per la quale le ultime Note Territoriali non sono disponibili per questa città per la quale non disponiamo dei valori medi ma solo di quelli massimi e minimi per ogni zona. Visto il ristretto numero di campioni di cui disponiamo nell'analisi (come si è detto sono 100 osservazioni per ogni città) non molto significativo per poter ottenere una media attendibile per ogni zona omogenea, i valori minimi e massimi sono comunque un solido punto di riferimento per poter confrontare i dati raccolti con quella che la situazione del mercato urbano.

Ultimo problema (3) sta nei dati che le diverse fonti - Agenzia delle Entrate e Borsino immobiliare - utilizzano per le proprie stime: entrambe si basano su dati che possono riferirsi sia al prezzo di avvenuta transazione che al prezzo di vendita proposto (quello che si utilizza anche in questa tesi) o ancora il dato rilevato potrebbe essere quello che il mercato stima essere quello più appropriato.⁷³ I dati raccolti per questa tesi sono i prezzi di vendita proposti, e si è poi fatta un'ipotesi sul più probabile prezzo di vendita (secondo le stime della Banca d'Italia); le tabelle che verranno riportate per le tre città sono così strutturate: riportano il prezzo medio ottenuto dai campioni raccolti per ogni zona OMI, il prezzo medio per quella zona dopo il deprezzamento secondo le stime Banca d'Italia (18% per Perugia; 16,7% per Bologna e 15,3% per Trieste), il prezzo medio per la zona proposto dal borsino immobiliare ed ancora il prezzo medio, il valore minimo e massimo per ogni zona come riportato dall'Agenzia delle Entrate.

Oltre ai valori disaggregati nelle diverse aree le tabelle riportano anche i prezzi medi (1) come desunto dai dati raccolti per la tesi ;(2) come desunto dai dati raccolti per la tesi e scontato per ottenere il probabile prezzo di vendita; (3) come riportato dal sito Immobiliare.it; (4) Come stimato dal Borsino Immobiliare e (5) come stimato dall'Agenzia delle Entrate

Ultima precisazione necessaria riguarda il fatto che nelle tabelle sono state considerate solo le zone al cui interno si trovano dei campioni rilevati in fase di raccolta dati.

73 Per una descrizione più approfondita riguardo le fonti dati per le zone OMI guardare Manuale OMI, 2009, p.45 mentre per le fonti delle stime del borsino si può consultare la pagina http://www.borsinoimmobiliare.it/menu/Guida_alla_consultazione_dei_Valori_immobiliari

Tab PG 4.1_VALORI MEDI PER IL COMUNE

media campioni prezzo richiesto	media campioni prezzo di vendita	Immobiliare.it	Borsino imm.	Ag. Entrate
1636	1304	1462	1538	1270

Tab PG 4.2_VALORI PER QUARTIERE

VALORI ZONE OMI							
cod	nome	stima campioni no costi agenzia	stima campioni prezzo di vendita	Borsino imm	Ag. Entrate val medio	Ag. Entrate val max	Ag. Entrate val min
B1	centro storico/ adiacenze mura	2076	1628	1640	1587	2040	952
B2	S. Francesco al Prato/pellini	1455	1193	1601	1632	1904	1088
B3	Madonna Alta	1365	1119	1601	1455	1995	907
B4	Banca d'Italia	1337	1097	1246	1270	1451	997
B6	Centro storico PIV Novembre	2654	2176	2525	2573	3264	1904
D1	F di Cavallo	1477	1211	1335	1299	1496	997
D2	P. S. Giovanni	1282	1051	1072	1093	1270	771
D3	Pretola Ponte Felcino	930	763	845	988	1224	762

4.2.1 Perugia

Il primo dato evidente nell'osservare lo stato del mercato immobiliare Perugino è quanto siano basse le quotazioni medie qualunque sia la fonte delle stime, ciò è indicativo di quanto la domanda di città nel complesso sia bassa. Se si considera che il prezzo medio di costruzione (per nuovi edifici) non scende sotto i 1000 euro al mq appare evidente con una veloce occhiata alla tabella come i valori medi mostrino una città in cui il fattore rendita è pressoché inesistente.

L'andamento del mercato conferma le impressioni negative registrando nei prezzi richiesti un -9,32% annuo a livello comunale, il valore peggiore tra le tre città esaminate e nettamente superiore alla media nazionale (- 6,13% secondo la stessa fonte)

Passando da queste considerazioni generali ad altre più specifiche sui dati raccolti si evidenzia come la media ottenuta dai prezzi degli immobili campionati (prima dell'applicazione dei deprezzamenti) sia più alta della media proposta dal medesimo sito internet da cui sono stati presi i dati. Ciò può essere dovuto a due cause principali: (1) la prima riguarda la localizzazione si è preferito prendere la maggior parte degli immobili all'interno della città escludendo le aree prevalentemente agricole per le quali sarebbero entrate in gioco altre variabili legate non più solo agli immobili ma anche ai terreni.

Dalle mappe riportate nelle pagine precedenti risulta evidente la grande estensione del Comune di Perugia il quale copre una superficie di 449,92 kmq; la maggior parte di questo territorio è scarsamente urbanizzato (densità di 369 abitanti/kmq contro i 2727 di Bologna e i 2407 di Trieste) e, mentre la città si articola lungo i pochi assi principali e in alcune frazioni distaccate ma comunque a forte vocazione urbana (vedi cap. 3.1), tutte le altre zone hanno ancora una chiara caratterizzazione rurale sia che si tratti di case isolate o di piccoli borghi.

(2) La seconda causa possibile riguarda la tipologia degli immobili: i dati raccolti riguardano principalmente appartamenti, il cui prezzo medio stimato dal sito Immobiliare.it si assesta intorno ai 1470 euro con una maggiorazione in caso di mansarde o attici. Le tipologie con prezzo unitario sensibilmente più basso sono quelle dello "stabile" e della "casa indipendente" rispettivamente 1087 e 1160 euro/mq, le quali non sono però considerate dal campione di riferimento.

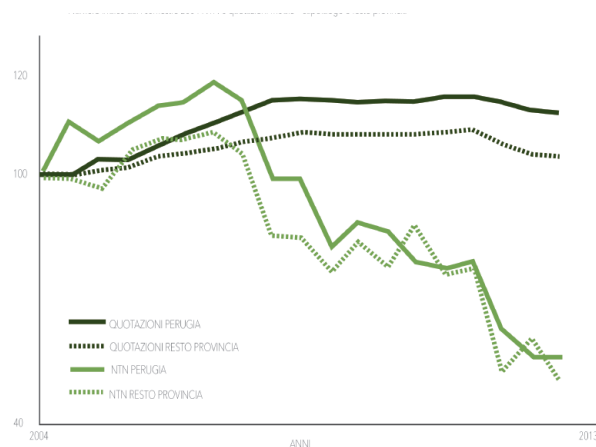
Ad una lettura più attenta della tabella PG. 4.2 si può vedere come in generale la media per area urbana ottenuta dai prezzi dei campioni raccolti si mantenga all'interno del range di prezzo max e min. riportato dall'Ag. Delle Entrate e risulta essere anche in linea con i valori medi delle due fonti analizzate. Per Perugia fanno eccezione i valori dell'area B1 che risultano essere più alti della media e, considerando il valore richiesto e non l'ipotetico prezzo di vendita anche al di sopra del valore massimo(2040 euro).

Sia per Perugia che per le altre due città le zone indicate dalla lettera B sono quelle che si riferiscono alle aree centrali (almeno come esso è stato individuato nella determinazione delle zone OMI), nell' Imm 4.2 è possibile vedere la relazione tra il centro storico come fin'ora considerato perchè così normato dai piani e le zone OMI. Seppur appaia chiaro che non esiste alcuna coincidenza tra le due possiamo dire che il centro storico "tocca" le zone OMI B1, B2 e B6. Tra queste solo l'ultima mostra valori unitari nettamente più alti rispetto alle zone fuori dal centro storico. La zona B6 è quella che include Corso Pietro Vannucci, Piazza IV Novembre (● 1), Piazza Danti (● 2) e corso Baglioni: l'area che come è stato estensivamente trattato nel capitolo 3 è il vero cuore della città, la prima ad essersi sviluppata e quella sulla quale sia storicamente che ora si sono maggiormente concentrati progetti e attenzioni, la zona B6 include in pratica le Vie e le piazze di Pregio.

Prima di procedere ed esaminare i dati per Trieste preme evidenziare come, seppure nell'aggiornare i valori del 2013 al 2014 è stata applicata a tutte le zone una detrazione del 9,32% (pari a quella del comune nel suo complesso) la realtà appare più complessa: ogni zona ha subito cali differenti. I dati aggiornati al 2014 per ogni zona non sono disponibili e pertanto non sono stati riportati in tabella, sono però disponibili quelli relativi alla differenza tra il I semestre 2013 e il II semestre dello stesso anno. In questo periodo l'area che ha accusato un maggior calo è quella di Madonna Alta che registra un -8% seguita dall'area del centro storico "adiacenze mura" con un 5,2%. Non si registra invece alcuna diminuzione per altre aree del centro storico (come quella di Porta Sole) o per altre più aree più periferiche come Ponte San Giovanni o Ferro di Cavallo.

Per quanto riguarda la dinamicità del mercato (misurata dal Numero di Transazioni Normalizzate - NTN) vediamo come tra il 2013 e il 2014 il comune abbia mostrato un trend nettamente migliore rispetto a quello del suo *hinterland* (che comprende i Comuni di Corciano e Torgiano) con una crescita

Graf PG 4.1_MERCATO IMMOBILIARE PG_Andamento delle quotazioni e del N di transazioni per la Provincia e il comune di Perugia, valori in percentuale rispetto alla quantità di partenza. Fonte Ag. delle Entrate



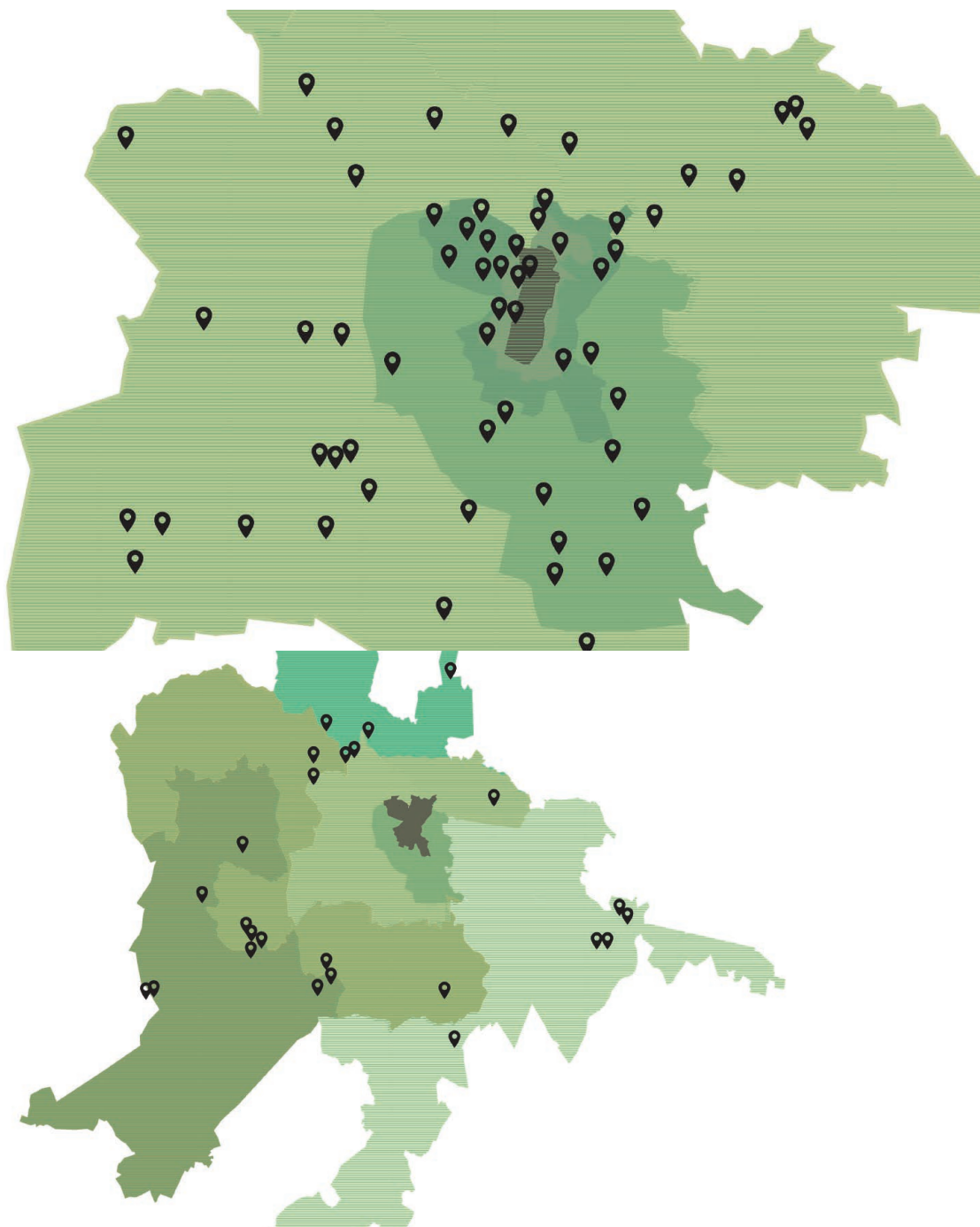
Imm PG 4.2_OMI e CENTRO STORICO_Nell'immagine viene evidenziata l'imperfetta corrispondenza tra i perimetri delle zone OMI e quello del centro storico come definito dal piano. Il fatto che esse non coincidano implica che possano essere usate come parametro di riferimento osservando i campioni raccolti al loro interno ma non sono direttamente deducibili i dati per il centro come inteso da questa tesi.



del 3,1% mentre il Perugino nel suo complesso registra un -8%.

Anche se queste considerazioni, riguardo i prezzi delle diverse aree della città e concernenti il comportamento del Comune rispetto al complesso dell'area urbana non possono essere poste in diretta correlazione con i dati raccolti (perché si riferiscono a periodi diversi) sono comunque utili per comprendere il panorama in cui ci troviamo: il Comune è più attraente dell'area urbana nel complesso (dato affatto scontato visto che solo l'anno precedente Perugia registrava un -11% dato migliore di Corciano ma assolutamente più negativo rispetto a quello di Torgiano) ma all'interno del Comune di Perugia i prezzi di vendita si comportano in modi differenti; non troviamo un centro storico con quotazioni generalmente in calo né in rialzo: ogni zona OMI presenta comportamenti diversi e non è perciò possibile considerando solo i dati delle zone OMI (valori medi, minimi e massimi e variazioni in numero di transazioni) esprimere un giudizio fondato sul valore che il centro storico assume complessivamente

Imm PG 4.3_IMMOBILI CAMPIONATI E ZONE OMI



4.2.2 Bologna

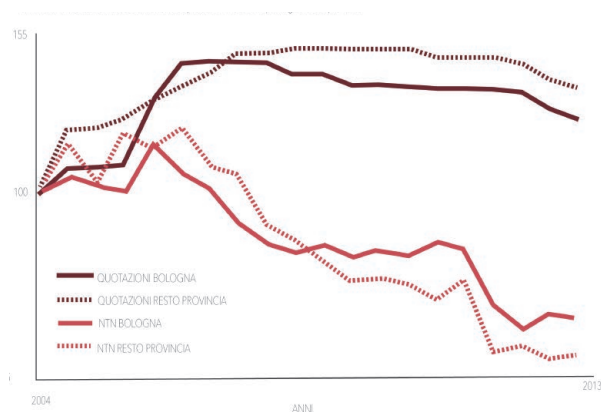
Tab. BO 4.1_VALORI MEDI PER IL COMUNE

media campioni prezzo richiesto	media campioni prezzo di vendita	Immobiliare.it	Borsino imm.	Ag. Entrate
2860	2319	2695	3015	2930

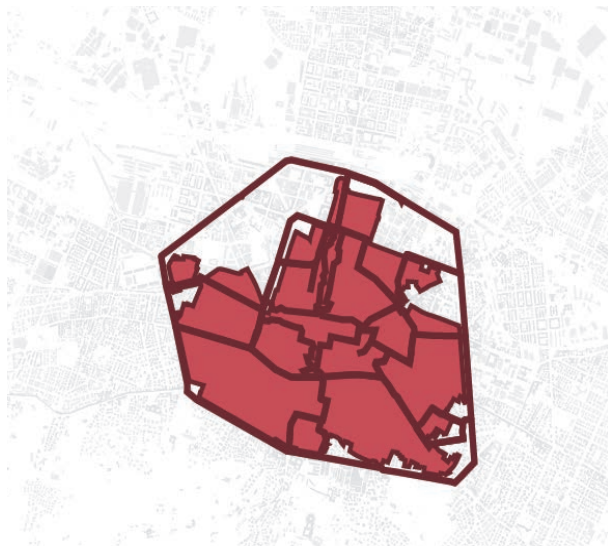
Tab BO 4.2_VALORI PER QUARTIERE

cod.	nome	stima dai campioni no costi agenzia	stima dai campioni prezzo di vendita	borsino	Ag. Entrate Media	Ag. Entrate max	Ag.en- trate min
B1	Centro storico, cerchia dei mille	3050	2541	3356	3506	5282	2358
B2	Centro storico vie di pregio	3052	2542	4048	3836	5659	2641
B3	Due torri, ex ghetto	6040	5031	3396	3285	4339	2641
B6	Marconi/S.Felice	3170	2641	2872	3144	3678	1981
C3	Irnerio, Centotrecento, Moline	2846	2371	3195	2766	3584	2169
C4	Centotrecento Irnerio Pta S. Donato	1707	1422	2802	2766	3584	2169
C5	S.Vitale Ercolani Carducci	3004	2502	3321	3254	3396	2075
C6	Galvani S. Stefano	3881	3233	3812	3695	4056	2452
C7	Galvani Porta Castiglione	2971	2475	3033	3018	3396	2169
C8	Malpighi Saragozza	2836	2362	3091	3081	3301	2358
C10	Marconi Porto dei Mille	3540	2949	2849	2814	3584	2169
D2	San Vitale Murri	2168	1806	3306	3301	3678	2169
D3	San Ruffilo Est	1839	1532	3014	3018	3396	2075
D5	San Donato	2319	1932	2676	2679	3396	1886
D7	Matteotti P.Unità	1856	1546	2606	2499	3207	1792
D10	Saffi S. Viola	2421	2017	2791	2839	2830	1886
E8	Barca	2265	1887	2185	2209	2641	1603
D11	Saragozza	2741	2283	3206	3150	3867	1981
D14	Costa Saragozza	2743	2285	3875	3820	4716	2547
D16	Pedecollinare	3639	3031	4604	4565	5471	2735
D17	Pedecollinare/semicollinare	3485	2903	4346	4367	4716	2641
D18	Collinare	2668	2222	3860	3914	4905	2452
D4	Mazzini Fossolo	2200	1833	2660	2693	3207	1886
D9	Marco Polo Pescarola	2241	1867	2214	2231	2547	1603
E4	Corticella Arcoveggio	1912	1593	2560	2547	2924	1792
E5	Borgo Panigale Casteldebole	1909	1590	2284	2311	2830	1603

Graf BO 4.1_MERCATO IMMOBILIARE PG Andamento delle quotazioni e del N di transazioni per la Provincia e il comune di Perugia, valori in percentuale rispetto alla quantità di partenza.. Fonte Ag. delle Entrate.



Imm BO 4.2_OMI e CENTRO STORICO Nell'immagine viene evidenziata l'imperfetta corrispondenza tra i perimetri delle zone OMI e quello del centro storico come definito dal piano. Il fatto che esse non coincidano implica che possano essere usate come parametro di riferimento osservando i campioni raccolti al loro interno ma non sono direttamente deducibili i dati per il centro come inteso da questa tesi. Anche qui come per Perugia la maggior parte delle aree omogenee sono incluse nei confini del centro mentre altre si sovrappongono solo parzialmente



La situazione del mercato immobiliare bolognese appare nettamente differente da quella di Perugia perché i valori assoluti si assestano su livelli considerevolmente più alti: nel capitolo precedente si è descritta Bologna città metropolitana, la Bologna attrattiva per gli studenti ed al centro delle reti infrastrutturali; queste caratteristiche della città emiliana vengono rispecchiate, insieme a molte altre, nei valori immobiliari e il *plateau* di partenza al quale si è spesso fatto riferimento, che è stato poi identificato con la rendita assoluta (cap.2) appare in questo caso decisamente più alto.

Ad un primo sguardo il mercato immobiliare della provincia rispecchia le tendenze nazionali: Il numero di NTN cresce fino al 2006 anno in cui il trend si inverte e inizia un calo che continuerà fino al 2010 anno di sostanziale stasi che continua nel 2011 prima del crollo dell'anno successivo; la diminuzione di transazioni continuerà anche nel 2013 ma in modo meno accentuato.

Ma... "Nell'ultimo decennio sono i comuni dell'*hinterland* a "muovere" il mercato; infatti l'andamento nel solo Comune capoluogo risulta altalenante e con ritmi di crescita/diminuzione meno evidenti." (Comune di Bologna, "il mercato immobiliare a Bologna nel 2013"; 2014) Interessante è però come nel 2013 questa *leadership dell'hinterland* venga meno. Il Comune mostra deboli segni di ripresa (+1,5%) che vedono favorite le unità piccole e medio-piccole mentre calano le transazioni per le grandi; la tendenza inversa si ha invece nei comuni della provincia che non danno segni di riacquistare dinamicità e registrano un -5,7%, con valori particolarmente negativi per monocalci e immobili di piccola metratura.

Come per il capoluogo umbro anche per Bologna riportiamo la tabella che riassume il confronto tra i valori medi che risultano dagli immobili campionati e quelli valori stimati dalle diverse fonti per le zone OMI.

Per quanto riguarda i valori medi per il comune anche per Bologna la media ottenuta dai dati risulta superiore a quella proposta dal portale Immobiliare.it e questo è probabilmente da spiegarsi in maniera analoga a quanto già detto per i casi di Perugia⁷⁴. Diversamente da quanto avviene per Perugia le stime secondo l'elaborazione delle altre fonti considerate risultano lievemente superiori a quelle ottenute con i dati disponibili per la ricerca, la differenza aumenta ovviamente se invece di osservare il valore medio richiesto si osserva quello a cui si presume verrà venduto: in questo caso la differenza tra le stime diviene davvero significativa.

Spostandoci ad osservare i valori riguardanti le singole zone OMI: nella maggior parte dei casi i risultati ottenuti dall'elaborazione della banca dati per ogni zona rientrano nella fascia tra il valore massimo e quello minimo; fanno eccezione i risultati per l'area delle "Due torri, ex ghetto" (B3), di gran lunga superiori anche al valore massimo riportato dall'Agenzia delle Entrate e i valori per le aree "Centotrecento Irnerio" (C4) e "San Ruffilo Est" (D3) che risultano essere invece minori anche al valore minimo stimato dall'Agenzia.⁷⁵

Anche nel caso di Bologna si può osservare nell' Imm BO 4.2 la relazione esistente tra la zonizzazione e il centro storico come individuato dal piano;

⁷⁴ Le elaborazioni del sito mostrano che a Novebre 2014 il prezzo medio per gli appartamenti (tipologia in cui rientrano la maggior parte degli immobili campionati) era di 2637€/mq, superati da quello degli attici pari a 3536 €/mq e nettamente superiori ai prezzi di interi stabili (1668 €/mq) o di rustici o casali (1364 €/mq) che non sono invece mai stati considerati.

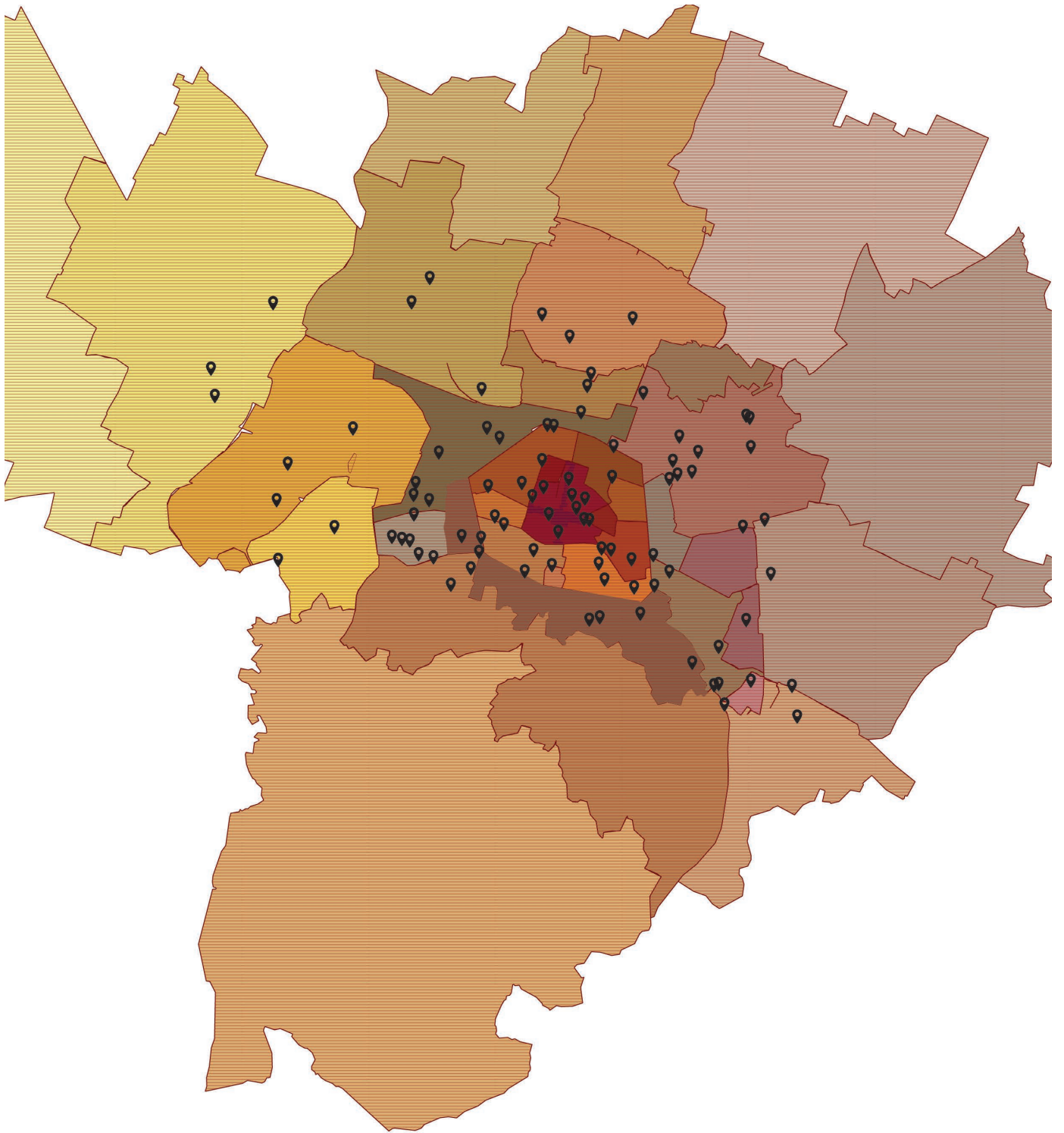
⁷⁵ La questione cambia se invece di considerare i valori richiesti senza costi di agenzia si considerano i presunti prezzi di vendita, in questo caso risulterebbero fuori dal range di riferimento B1; B2; B3; C4; D2; D3; D7; D 14 ed E4.

ed anche qui non troviamo coincidenza. Approssimativamente possiamo dire che le zone da osservare con maggiore attenzione sono la B1; B2; B3; e tutte quelle indicate dalla lettera C (che indica le zone che l'AgE individua come "semi-centrali"). Le tre aree B nominate, che comprendono il cuore del centro storico, si differenziano dalle altre soprattutto nei valori massimi mentre quelli minimi si assomigliano in tutte le aree del centro. Riguardo ai valori per zona dedotti dai dati raccolti vediamo che si assestano tutti su valori medi oscillanti tra i 2300 e i 2600 €/mq ad eccezione delle due aree prima citate (B3 e C4). Quotazioni pari o maggiori rispetto a quelle del centro storico le hanno le aree collinari e pedecollinari (ciò risulta evidente osservando una qualsiasi delle fonti riportate) e l'area Saragozza, questa si trova tra Via Sabotino e Il parco di Villa Spada e al suo interno si trovano principalmente appartamenti in palazzine di diversa qualità architettonica.

A Bologna ancor più che nelle altre due città studiate, vista la maggiore estensione, il mercato si differenzia a seconda delle aree e, anche se per semplificazione ai valori in tabella è stato applicato omogeneamente il deprezzamento subito dal comune nel suo complesso (-5,68%) alcune differenze vanno comunque riportate: tra il II e il I semestre 2013 il centro storico (come individuato dalla zonizzazione OMI e non dal PSC) è stata l'area che ha visto le quotazioni calare maggiormente (-4,2%) mentre le aree periferiche in misura nettamente minore (1,7%); le cinture esterne Nord e Sud si assestano su valori intermedi. All'interno del centro storico le aree che subiscono i cali maggiori sono quella di P.za Aldrovandi (all'interno della quale non ci sono però campioni), quella delle Vie di Pregio e della cerchia dei Mille.

Per quanto riguarda il numero di transazioni tra il II semestre 2013 e il II semestre 2012 il saldo per il centro storico (come identificato non dal piano bensì dalle elaborazioni dall'AgE) è positivo con un aumento del 19,8% annuale anche se le sotto-zone del centro si comportano in modi piuttosto diversi tra di loro. Interessante è notare come l'area periferica che, come detto mostra un calo di quotazioni minore è anche quella in cui si evidenzia la peggiore dinamicità con un -4,1% (la migliore si ha nella cintura Sud con una crescita di transazioni normalizzate del 20,8%).

Questi dati ci indicano la diversa attrattività delle aree urbane in una prospettiva dinamica: il lavoro svolto per questa tesi non si è concentrato su questo aspetto dei valori immobiliari ed infatti i dati raccolti e la conseguente analisi di regressione che verrà presentata di seguito sono utili per attribuire un valore ad un' area in uno specifico momento, è però interessante inserire il valore ottenuto (che nel contesto di questo lavoro sarà espresso come proporzione sul totale) all'interno di una visione più ampia che consideri, almeno nelle linee generali, il comportamento della città, e delle sue zone, nel tempo.



4.2.3Trieste

Tab TS 4.1_VALORI MEDI PER IL COMUNE.

campioni prezzo richiesto	campioni prezzo di vendita	Immobiliare.it	Borsino imm.	Ag. Entrate
2040	1682	1870	1979	1667

Tab BO 4.2_VALORI PER QUARTIERE

cod	nome	stima dai campioni no costi agenzia	stima dai campioni prezzo di vendita	Borsino imm	Ag. Entrate val medio	Ag entrate max	Ag. entrate min
B1	centro storico rive	2139	1727	1836	dato non disponibile	2625	1474
C1	S. Giovanni Chiadino	1694	1435	1708	dato non disponibile	2303	1336
C2	Rozzol, S. Giacomo	1422	1204	1753	dato non disponibile	2165	1105
D3	colle scorcola	2354	1994	2035	dato non disponibile	1198	2533
D4	S.vito gessi	1925	1630	1950	dato non disponibile	2441	1520
D5	Barcola str. Costiea	2612	2213	2259	dato non disponibile	2718	1658

*nel caso di Trieste non è disponibile il dato medio per zona OMI perchè non è stata pubblicata la Nota Territoriale degli ultimi semestri a causa della riorganizzazione delle circoscrizioni

Un articolo del Sole24Ore dell'8 ottobre 2014 si intitola "In Italia ci sono 540mila case invendute, 16 su mille. Record a La Spezia e Trieste." I dati su cui si basa l'articolo sono quelli raccolti da Scenari Immobiliari ma, al di là dei numeri ciò che preme qui evidenziare è che la città presenta un ampio divario tra l'offerta di abitazioni esistente e la domanda così che il mercato immobiliare si configura stagnante. Mentre in altre realtà italiane il problema dell'invenduto riguarda in larga parte nuove costruzioni lo stesso non si può dire per Trieste il cui stock è in larghissima parte già esistente.

Il Friuli Venezia Giulia tra il 2012 e il 2013 ha subito un calo di transazioni complessivo dell' 8,8% mentre il solo comune di Trieste del 12,8% e valore ancora peggiore (- 19,3%) hanno registrato gli altri comuni della provincia. Nonostante questo trend negativo i valori medi non si configurano bassi come quelli di Perugia (che tra gli altri due casi studio è quello più simile a Trieste se non altro per dimensione demografica)⁷⁶ ma sono comunque

⁷⁶ Una fonte utile per facile considerazioni comparative è il sito internet, sempre firmato Sole24Ore <http://www.casa24.ilsole24ore.com/art/mercato-immobiliare/2011-06-22/oggi-online-focus-citta-174448.php?grafici>. I dati per le diverse città Italiane sono stati raccolti e sintetizzati in modo che sia immediatamente visibile il prezzo medio per zona a seconda dello stato dell' immobile, nuovo o usato. Per ogni città viene anche riassunto l'andamento delle quotazioni dal 2009 ad oggi sia per la categoria nuovo che per la categoria usato. I dati provengono da elaborazione di dati Gabetti, Tecnocasa, Immobiliare .it, Reag e Casa.it.

indicativi di un generale clima di crisi a livello urbano. Le tabelle illustrano anche in questo caso i valori medi per il Comune ed i valori per le singole zone OMI anche se, come scritto in precedenza, non si dispone dei valori medi per queste ultime ma solo delle quotazioni minime e massime stimate per ogni area.

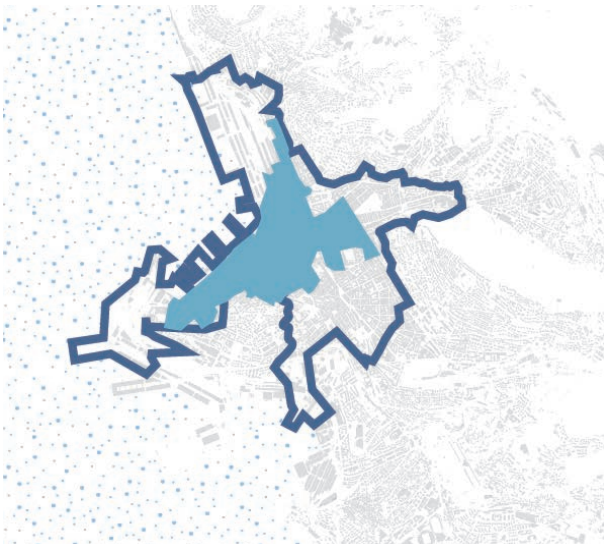
Alla pari degli altri due casi studio anche nel caso di Trieste la media ottenuta direttamente dai dati rilevati dal sito Immobiliare.it (senza togliere né costi di agenzia né il probabile sconto alla vendita) risulta più alta della media calcolata dal sito internet. La media che si ottiene dai presunti prezzi di vendita risulta essere in linea quella dell'Agenzia delle Entrate.

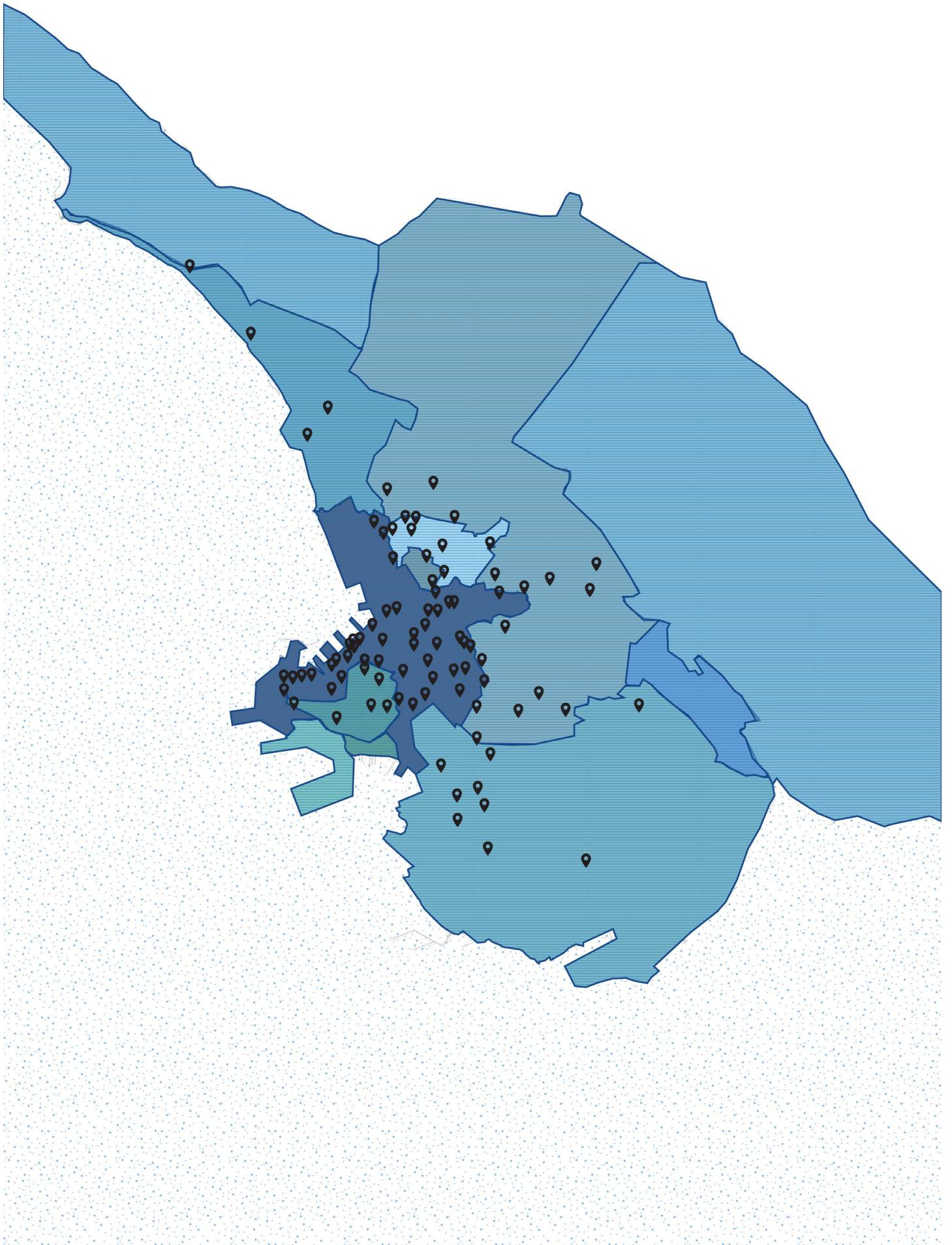
Passando ad osservare la tabella riguardante le zone OMI vediamo che tutti i prezzi medi calcolati si trovano all'interno del range dettato dai valori minimi e massimi calcolati dall'AgE sia che si osservino i prezzi a cui sono stati sottratti i soli costi di agenzia sia che invece si considerino i presunti prezzi di vendita: questa coerenza generale ci conferma la solidità dei dati raccolti. I valori che più si discostano sono quelli medi rispetto a quelli calcolati dal Borsino Immobiliare in particolare per la zona C2 Rozzol S. Giacomo.

Osservando anche in questo caso la mappa in Imm TS 4.2 si vede come l'area B1 "Centro Storico, Rive" invece che essere, come accadeva per Bologna e Perugia, un sottoinsieme di quello che il piano vigente identifica come centro storico lo include (è quindi il centro storico a diventare una sotto-area della Zona OMI). L'unica considerazione che si può quindi fare in proposito è sottolineare che le quotazioni medie per quest'area sono inferiori sia a quelle per la zona costiera che per quella di Colle Scorcola (una delle prime espansioni della città e ora molto verde che nel piano viene classificata all'interno dell'insieme "città dei Giardini")

Purtroppo non essendo disponibile la nota territoriale pubblicata dall'Ag. Delle Entrate per Trieste non possiamo presentare le variazioni di NTN e quotazioni per ogni area OMI ma è tuttavia possibile averne un'idea utilizzando altre fonti: il portale "focus città" mostra particolare sofferenza, in termini di quotazioni per le aree di San Giusto (all'interno del centro storico), Scorcola e San Giacomo; il bollettino Tecnocasa del 2013 evidenziava trend particolarmente positivi per Borgo Teresiano, a seguito della realizzazione del nuovo progetto del ponte sul Canal Grande, Città Vecchia, area Cavana (area dove il Piano colore descritto nel precedente capitolo ha avuto particolare successo) e San Vito.

Imm TS 4.2_OMI e CENTRO STORICO_Nell'immagine viene evidenziata l'imperfetta corrispondenza tra i perimetri delle zone OMI e quello del centro storico come definito dal piano. Il fatto che esse non coincidano implica che possano essere usate come parametro di riferimento osservando i campioni raccolti al loro interno ma non sono direttamente deducibili i dati per il centro come inteso da questa tesi. Si noti come per Trieste, al contrario che per le altre 2 città il confine OMI include il centro storico considerando in più un'altra grande fetta di città





4.3 | RISULTATI

Presentati i dati raccolti e la loro relazione con i dati provenienti da altre fonti il passo successivo è descrivere le analisi operate su queste informazioni: avendo ampia disponibilità di variabili (Tab. 4.2) il primo passo è stato comprendere quali di esse fossero (1) davvero significative per descrivere il prezzo dell'immobile e (2) quali di esse fossero capaci di soddisfare il primo requisito e di rispondere all'obiettivo di questa ricerca, cioè comprendere il valore del centro storico-artistico per la residenza. Al fine di soddisfare questi due punti si è proceduto regredendo di volta in volta diverse variabili e cercando di isolare le più rilevanti secondo un criterio di significatività per l'obiettivo dell'analisi (è quindi sempre stata considerata l'inclusione/esclusione dal centro storico, come sono state privilegiate quelle variabili che descrivono la qualità dell'ambiente storico-artistico) e secondo un criterio di significatività statistica osservando quindi principalmente i valori di R^2 indicanti quanto le variabili selezionate sono in grado di spiegare la variabile dipendente. Di seguito verranno presentati i risultati finali ottenuti con la combinazione di dati che si ritiene essere più significativa ma alcune informazioni interessanti possono essere anche dedotte dalle numerose prove parziali operate.

La regressione multipla lineare è stata fatta considerando come variabile dipendente il logaritmo naturale del prezzo unitario ("ln") così che per ogni variabile si ottiene quanto essa conti in rapporto al prezzo medio e non l'effettivo valore in euro: l'elasticità del prezzo rispetto alle variabili indipendenti. Questo rende facilmente comparabili i risultati tra città differenti che, come si è visto, presentano un "plateau" diverso dato da una rendita assoluta differente.

Una prima considerazione interessante la possiamo già avere con una regressione semplice: mettendo in relazione "ln" e la variabile dicotomica "centro" si nota come questa, se considerata da sola, presenti un'elasticità di circa 30 (dato dall'ind. coeff) in tutti e tre i casi studio (tab. 4.4) con un valore lievemente più alto per Perugia sia per quanto riguarda la rilevanza sul prezzo totale (coefficiente) sia per l' R^2 lievemente più alto⁷⁷ e valori di significatività statistica R^2 e Root MSE⁷⁸ lievemente peggiori per Trieste.

Questo risultato arriva piuttosto inaspettato viste le notevoli differenze presentate dai centri delle tre città sia in termini di struttura fisica che di politiche in atto. Se è vero che in tutti e tre i casi è vivo nelle politiche pubbliche l'interesse per il mantenimento di questi luoghi è anche però vero che gli approcci della città umbra, di quella emiliana e di quella giuliana sono stati molto diversi nel tempo. L'informazione appare ancora più inattesa a fronte alle tristemente note problematiche che si trova ad affrontare il centro storico di Perugia (_cap2.3) e delle informazioni fornite dai diversi bollettini immobiliari riguardo il prezzo degli immobili e ancora dell'andamento nel numero di transazioni che portavano a pensare ad una forte svalutazione del centro storico del capoluogo umbro.

La tabella riassume sia i risultati della regressione semplice per le tre città che quelli della regressione multipla; si è preferito unificarli i risultati per i tre centri in un'unica tabella così che essi siano immediatamente comparabili,

77 R^2 esprime la quota di varianza della variabile dipendente, "ln(prezzomq)", che può essere spiegata dalla variabile/i dipendente/i (in questo caso "centro"), ovvero dal modello stimato.

78 Root MSE indica il divario tra i valori dei dati osservati e quelli stimati, tanto più l'indicatore è basso tanto minore il divario.

Tab. 4.4_IL VALORE DEL CENTRO STORICO_Risultati dell'analisi edometrica

	variabile	PERUGIA	BOLOGNA	TRIESTE
VAR DIPENDENTE	LN (prezzo mq)			
REGRESSIONE SEMPLICE (1)				
Var. dipendente	CENTRO	0,35 (0,05)***	0,34 (0,07)***	0,33***
significatività	n. di osservazioni	100	100	100
	R ²	0,27	0,2	0,13
	Root MSE	0,27	0,28	0,35
REGRESSIONE SEMPLICE (2)				
Var. indipendente	MINUTI CORONA	-0,004 (0,00)***	(-)0,009 (0,001)***	- 0,003 (0,002)*
significatività	n. di osservazioni	100	100	100
	R ²	0,12	0,32	0,03
	Root MSE	0,30	0,25	0,37
REGRESSIONE MULTIPLA (1)				
Var. indipendenti	CENTRO	0,42 (0,13)***	0,16 (0,09)*	0,28 (0,13)**
	CITTÀ STORICA	0,08 (0,99)	0,10 (0,05)*	0,08 (0,7)
	MINUTI CORONA	0,0006 (0,0019)	(-)0,006 (0,001)***	(-) 0,005(0,002)**
	VISTA SU MONUMENTI	(-)0,02 (0,1)	0,26 (0,11)**	
	VISTA MARE			0,27 (0,07)***
	VIE DI PREGIO			0,30 (0,12) **
	VIA PORTICATA		(-)0,1 (0,05) **	
	UNIVERSITÀ 500 m	0,04 (0,07)	0,08 (0,05)	
	ZONA VERDE		0,14 (0,05)***	0,23 (0,07)***
	PROSSIMITÀ CASE POPOLARI	(-)0,04 (0,8)	(-)0,18 (0,03)***	
	SCUOLE	0,18 (0,08)**		
	STATO	0,17 (0,04)***	0,13 (0,02)***	0,22 (0,04)***
	BOX	0,064 (0,062)	0,13 (0,04)***	0,04 (0,08)
	RAPPORTO VANI/BAGNI	0,09 (0,05)*		
	BALCONE			0,09(0,05)*
	CANTINA			0,1 (0,06)
significatività	n. di osservazioni	100	100	100
	R ²	0,48	0,68	0,60
	Root MSE	0,24	0,18	0,25
REGRESSIONE MULTIPLA(2)				
var. indipendenti	MINUTI A PIEDI		(-)0,01 (0,02)***	
	PORTICI CENTRO		0,075 (0,083)	
significatività	n.osservazioni		100	
	R ²		0,32	
	Root MSE		0,26	
REGRESSIONE MULTIPLA (3)				
var. indipendenti	MINUTI A PIEDI		(-) 0,01(0,01)***	
	PORTICI CORONA		(-) 0,18 (0,77)**	
significatività	n.osservazioni		100	
	R ²		0,34	
	Root MSE		0,25	

() standard error; * significatività 90%, ** significatività 95%, ***significatività 99%

il commento nel dettaglio verrà però, per semplicità e chiarezza esposto trattando ogni caso studio separatamente.

4.3.1 Perugia, un esempio di valore d'insieme

Continuando con l'analisi dei risultati per la città di Perugia altre sono le informazioni inattese: infatti l'unica variabile di contesto rilevante sembra essere proprio quella di inclusione/esclusione all'interno del centro storico della città alla quale il prezzo risulta elastico per un fattore di 42 (informazione è data dall'indicatore *Coeff.*), non appaiono invece rilevanti informazioni come la distanza in minuti dal centro (con nessuno dei mezzi considerati) né tantomeno è significativa la variabile "minuti corona" le cui caratteristiche sono state spiegate all'inizio di questo capitolo⁷⁹, o il tessuto, non ci sono quindi differenze sostanziali nell'apprezzamento dei tessuti consolidati rispetto alle periferie. Non risulta neppure rilevante la prossimità a monumenti o alle sedi universitarie e ciò sembrerebbe indicare che sono proprio le caratteristiche fisiche ed urbanistiche complessive della città antica a dare valore agli immobili e non il singolo manufatto o determinate funzioni di rilievo, risultato che ci si sarebbe invece potuti attendere. Prima di commentare gli altri dati è bene soffermarsi sulle implicazioni derivanti dalla non significatività delle variabili di distanza, vista sui monumenti e prossimità alle sedi universitarie accanto invece all'alto valore di quella centro storico. I numeri ottenuti per Perugia dalla regressione ci pongono davanti alla realtà di una città in cui l'unico valore aggiunto è dato dall'appartenere ad un insieme con determinate caratteristiche fisiche che sono state attentamente conservate nel corso dei secoli e anche negli anni della "grande espansione". Il centro storico si configura come una macroarea separata dal resto della città e che resiste proprio grazie al suo valore d'insieme e non tanto alle singole emergenze o alle funzioni insediatisi come era invece sospettabile. Il risultato ottenuto dalla regressione sembra essere in conflitto con quanto deducibile dall'osservazione dei valori delle zone OMI (tab PG 4.1), infatti come era già stato sottolineato quelle lasciano pensare che i fattori che più contano siano la prossimità a monumenti o vie di pregio. Gli esiti dell'analisi edometrica per Perugia confermano pienamente, ed in realtà oltre ogni aspettativa, l'ipotesi alla base di questo intero lavoro: il fatto cioè che la bellezza (intesa come complesso di valori storico artistici) del contesto non solo sia importante per la funzione residenziale, ma che la sua importanza sia valutata dalle preferenze individuali ed esprimibile, interpretandola, in termini economici. Molte righe sono state spese descrivendo le caratteristiche di Perugia, i suoi problemi, i dubbi amletici riguardo le scelte commerciali (cap 3.1) e se anche nel complesso la città umbra continua a profilarsi come una realtà piuttosto in difficoltà, il suo centro, compatto come si configura in cima a Colle Landone, sembra essere ancora capace ed anzi, è l'unico elemento di contesto capace, di attribuire valore agli immobili.

Se, compiendo il processo logico inverso e considerando che per ogni mq di abitazioni nel centro storico, a parità di altre condizioni, l'immobile reagisce per un fattore di 42 otteniamo un enorme valore per il centro di Perugia.⁸⁰

Procedendo nel descrivere i risultati ottenuti in tabella troviamo (dopo aver

⁷⁹ La tabella riporta solo la prova di regressione fatta con la variabile relativa ai minuti impiegati a piedi "minuti corona" ma la stessa regressione è stata fatta sostituendo questa con i minuti impiegati in macchina o in autobus e tutte queste tre variabili sono risultate non significative

⁸⁰ Per avere un'idea dell'ordine di grandezza di cui si sta parlando basti dire che compiendo la regressione non con la variabile in forma logaritmica ma con la variabile prezzo si ottiene che per ogni mq nel centro storico il valore aggiunto è di 600 euro, il valore del centro storico risulterebbe quindi essere 600 euro moltiplicato per i mq di funzione residenziale all'interno di questa macro area.

verificato i risultati per tutti, anche se i diversi tentativi non sono riportati all'interno della tesi) che tra i servizi di tipo locale l'unico che sembra avere un impatto significativo è la prossimità di scuole elementari o asili mentre altre caratteristiche del quartiere o della via che ci si poteva aspettare avessero un impatto positivo non risultano affatto significativi (tra questi il contesto verde, la prossimità alle fermate degli autobus, la tipologia di edifici nella via) come anche molte di quelle che si attendeva avessero un valore negativo (tra queste vie ad alto scorrimento, prossimità ad alloggi di edilizia pubblica). Tornando alla comparazione tra i risultati ottenuti e quanto desumibile dalle zone OMI troviamo questa volta una corrispondenza, infatti nel caso di Perugia le zone omogenee non mostravano alcuna predilezione della domanda per aree più verdi e meno densamente costruite ed in effetti Perugia è l'unica delle tre città in cui l'analisi edometrica non mostra risultati significativi per la variabile "zona verde".

Anche osservando i risultati riguardanti le caratteristiche dell'alloggio stesso sono presenti alcune sorprese e tra queste la principale è l'irrelevanza della presenza/assenza del box o posto auto.⁸¹ Le uniche variabili rilevanti riguardanti l'alloggio sono lo "stato" (coeff. 0,17) e il rapporto tra vani e bagni dell'immobile (coeff. 0,09) questo può indicare da un lato la preferenza per alloggi di piccole dimensioni o dall'altro la predilezione per alloggi grandi con caratteristiche di pregio (come avere più servizi), il risultato per questa variabile è però in realtà ambiguo visto che l'intervallo di confidenza include lo zero; questo indica che non si è certi se l'effetto che un maggior rapporto vani/bagni sia positivo o, al contrario, negativo. Nell'osservare i risultati esposti non bisogna essere portati a pensare che l'alto valore del centro storico potrebbe essere dovuto, ad esempio, ad una maggior rappresentanza di immobili con un buon rapporto vani/bagni perché il grande vantaggio del metodo edometrico è proprio quello di esprimere valori al netto delle possibili differenze.

Sintetizzando quanto fin qui detto riguardo Perugia si può affermare che molti dei dati raccolti non sono rilevanti affatto; tuttavia, i quattro che lo sono mostrano alti gradi di significatività. Nello specifico: le variabili "centro", e "stato" sono significative al 99% mentre rapporto "vani/bagni" al 90% e "scuole" al 95%; ciò è indicato dal parametro *p-value*⁸², che in tutti e quattro i casi risulta minore di 0,1 e nei primi due casi minore di 0,01.

Gli indicatori di attendibilità dell'analisi sono piuttosto interessanti: l'F-test significativo suggerisce che tra "ln" e le variabili indipendenti ci sia una relazione statisticamente significativa, che risulta essere ben interpretata dal modello visto l'R² di 0,48. Questo valore indica che il 48% di ln è spiegato dalle variabili indipendenti utilizzate.

81 Guardando velocemente gli annunci immobiliari per la vendita di box auto nelle tre città in esame si vede in effetti come non solo i prezzi siano mediamente nettamente più alti sia a Trieste che a Bologna ma come anche l'offerta sia maggiore la sciando intuire un mercato più interessato a questo tipo di bene rispetto a quello perugino

82 L'indicatore *p value* indica, a fronte di un'ipotesi nulla, che il risultato non sia frutto del caso ma che esista una reale relazione tra le variabili.

4.3.2 Bologna, centro storico come composizione

Totalmente diversi sono i risultati delle analisi per Bologna, in questo caso sono molte di più le variabili significative (con qualche sorpresa nel segno) e minore è la rilevanza del centro storico come tessuto urbano se considerato in maniera indipendente dalla distanza dal centro, dalla presenza di monumenti, di aree di particolare pregio o di grandi servizi come l'università: fattori che nella città emiliana assumono un ruolo molto più accentuato rispetto a Perugia dove essi in realtà non ne hanno alcuno.

La variabile "centro" apporta un'elasticità di 16 a parità di altre condizioni (coeff. 0,16), la vista di monumenti del 26 (coeff. 0,26); mentre avere l'università entro 500 m dall'alloggio dell'8 (coeff. 0,08), anche se avendo un *p-value* pari a 0,13 risulta scarsamente significativa. Gli alloggi fuori dal centro storico ma all'interno della città storica intesa in senso più ampio (tessuti consolidati e città giardino nel caso di Bologna) hanno un vantaggio del 10 rispetto a quelli delle aree più periferiche (variabile "contesto"). Non abitare in prossimità di alloggi popolari porta un netto vantaggio, pari ad un fattore di 18. Continuando ad osservare le caratteristiche di contesto non risulta invece rilevante la presenza di servizi di quartiere mentre importante è il trovarsi all'interno di una zona verde (elasticità del prezzo di un fattore 11). Tra le caratteristiche dell'immobile troviamo che anche qui lo "stato" come uno dei fattori più influenti; esso conta con un coefficiente di 0,14, il medesimo della variabile "box auto" che, al contrario rispetto a Perugia, è quindi rilevante.

Piuttosto interessante appare il fatto che un immobile in una via porticata abbia uno svantaggio indicato da coeff. - 0,1, ciò sembra indicare che il centro storico artistico è considerato di valore ma senza dare pari dignità ad una delle componenti che più lo contraddistinguono. Per verificare questo risultato sono state create due variabili *ad hoc*: la prima "Portici corona" ottenuta moltiplicando la variabile dicotomica "via porticata" con l'inverso della variabile centro, mentre la seconda "portici centro" è ottenuta moltiplicando sempre la variabile "via porticata" ma questa volta con la variabile centro e non con il suo inverso. Entrambe queste nuove variabili sono dicotomiche.

I risultati della regressione sono illustrati in tabella e si vede come regredendo "ln", "minuti a piedi" e "portici centro" quest'ultima variabile non appare significativa (*p-value* pari a 0,36) ma invece la medesima regressione ma utilizzando invece "portici corona" mostra un valore significativo al 95% e che influisce negativamente sul prezzo unitario (- 0,17). Questo risultato ci indica che gli immobili, localizzati all'interno del centro storico e in una via porticata non ricevono da questa nessun particolare vantaggio né alcun particolare svantaggio, e, invertendo il procedimento logico otteniamo che le vie porticate non sono considerate in sé come un oggetto di particolare valore ed il fatto che esse siano una delle caratteristiche fondamentali della città antica bolognese è probabilmente incorporato nel valore del centro storico stesso. Passando alla seconda regressione che considera "portici corona": vediamo che questa variabile, con una significatività del 95% ha un'elasticità negativa indicata dal coeff. - 0,18, i portici fuori dal centro storico sono perciò un disvalore.

Una nota tecnica va aggiunta per spiegare perché si è scelto di compiere la regressione proprio tra le due nuove variabili riguardanti i portici e il tempo in minuti per raggiungere Piazza Maggiore: se la regressione fosse stata semplice (con una sola variabile indipendente) a causa del fatto che i portici sono localizzati alternativamente in centro o fuori dal centro il risul-

tato avrebbe finito per incorporare gli effetti dovute ad altre caratteristiche e non alla presenza della via porticata,⁸³ in particolare a caratteristiche di tipo localizzativo e quindi ad essere influenzati dal diverso valore della distanza.

Proprio a questo proposito un discorso approfondito merita anche in questo caso, ma con risultati pressoché opposti a quelli che si ottengono per Perugia, il risultato della variabile "minuti corona". A Bologna la distanza dal centro è altamente significativa (99%) e per ogni minuto percorso a piedi il prezzo ha un' elasticità del 6⁸⁴. Questo diverso risultato non può essere semplicisticamente attribuito all'estensione del Comune (per dimensioni il comune di Perugia è circa quattro volte più esteso di quello bolognese) ma le ragioni sono invece da ricercarsi proprio nel modo in cui la popolazione (e quindi i potenziali acquirenti degli immobili) vive il centro storico. A Bologna all'interno della città antica si trovano una molteplicità di funzioni e vocazioni: dall'attrattiva turistica ai luoghi della vita notturna; dai luoghi dello shopping alle principali istituzioni ma, nonostante questa concentrazione di attività Bologna non sarebbe la stessa città senza le attività che invece si sono insediate all'esterno delle mura (La Fiera, La Stazione, l'aeroporto le altre piattaforme logistiche, gli ospedali ecc.). Diversamente da quanto avviene nel capoluogo Umbro un continuo e cospicuo scambio di persone e merci è continuamente necessario affinché Bologna possa continuare ad essere considerata la città metropolitana che è. Questa necessità si traduce nella nostra analisi in un importante valore dei costi di trasporto come spiegato dai modelli di Von Thunen e Alonso secondo i quali la rendita dipende direttamente dalla distanza, che per Von Thunen era la distanza dal mercato mentre per Alonso diventa la distanza da una molteplicità di luoghi attrattori, nella nostra analisi, a Bologna, questo luogo attrattore è il centro storico.

Gli indicatori di significatività dell'analisi sono particolarmente positivi con un R^2 di 0,68 e Root MSE positivamente basso (0,18).

83 Ad esempio la regressione semplice *regress ln porticentro* ha un risultato decisamente positivo (+0,26) e significativo al 99% ma ciò è dovuto al fatto che non essendoci altre variabili da considerare il risultato incorpora i vantaggi dovuti alla localizzazione e a tutti gli altri attributi di contesto.

84 Per avere un'idea dell'ordine di grandezza: facendo la regressione con la variabile "prezzo" e non la sua forma logaritmica si ottiene che per ogni minuto più vicino al centro si ha un vantaggio di 11 €/mq.

4.3.3 Trieste; le forze si bilanciano

Ancora diversa è la situazione che troviamo a Trieste, come si è visto dalla prima regressione semplice considerando solo la variabile centro si otteneva, anche per questa città un coefficiente superiore allo 0,3. Passando da un'analisi che considera una sola variabile indipendente ad una che ne considera diverse nel caso di Perugia abbiamo ottenuto che il centro storico acquista ancora più valore passando da un coefficiente di 0,35 ad uno di 0,42; a Bologna succede l'inverso e si passa da 0,34 a 0,16; a Trieste, come nel capoluogo emiliano, il valore del centro non appare più così alto se considerato in relazione ad altre variabili ma non cala neppure così drasticamente e passa da 0,33 a 0,28.

Tra le diverse variabili considerate le più rilevanti sono la localizzazione in vie di pregio e la vista mare che rispettivamente apportano un vantaggio del 30 e del 27 per ogni mq., seguite a breve distanza dal trovarsi in un contesto verde (elasticità del prezzo di 23). Non ha alcun effetto la variabile "Città storica" ma, vista l'eterogeneità dei tessuti che questo insieme comprende il dato non stupisce particolarmente, più sorprendente è invece l'irrelevanza della prossimità a case popolari o della localizzazione in zone con tassi particolarmente alti di immigrazione. Questi due risultati arrivano piuttosto inaspettati: gli alloggi di edilizia pubblica a Trieste sono spesso riconoscibili per le dure forme moderne (noto è l'esempio del "quadrilatero" a Rozzol Melara) che si stagliano su crinali della collina e, fuor di ogni retorica, si è portati a pensare che la loro prossimità non possa che costituire uno svantaggio sia a causa dell'impatto visivo sia per la grande concentrazione di diversi disagi in un'area ristretta: il risultato dell'analisi ci dimostra che così non è. Ininfluente è anche l'abitare in quartieri a minore o maggiore percentuale di immigrazione e visto che, come si legge in tab. 4.1 si passa da un massimo del 45% nella zona di Barriera Vecchia/ San Giacomo ad un minimo del 7% nella zona di San Giovanni⁸⁵ quest'indifferenza del mercato immobiliare alla composizione etnica della popolazione risulta particolare o quantomeno in opposizione ai comuni stereotipi: quest'informazione si potrebbe tradurre quasi in uno slogan: un quartiere multietnico non vale di meno.

Anche qui considerazioni sono necessarie per comprendere la relazione tra appartenenza al centro storico e il valore della distanza. Trieste sembra porsi in una posizione intermedia tra Perugia (dove la distanza dal centro non conta affatto) e Bologna (dove la distanza domina rispetto alla pura appartenenza alla macro-area centro): nel capoluogo più ad Est d'Italia entrambe queste variabili sono rilevanti senza che l'inclusione nell'analisi di una prevarichi e diminuisca l'importanza dell'altra. A Trieste il centro storico non ha limiti fisici così netti come possono essere quelli di Perugia ma anche quelli dell'antica Bononia; nonostante siano inconfondibili le griglie dei borghi neoclassici (cap.2) e i prospetti dei palazzi *liberty*, l'intervento fascista, i bombardamenti e le conseguenti ricostruzioni hanno fatto sì che non ci possa essere un'impressione tanto unitaria come nelle altre due città: la rilevanza dell'appartenere al centro storico indica il forte valore dell'appartenere ad un contesto di qualità che, nonostante le vicissitudini dell'ultimo secolo mantiene caratteri che non possono essere ritrovati negli altri tessuti urbani; d'altro canto il fatto che anche la distanza dal centro sia significativa dimostra che la realtà di questa città non può essere spiegata solo dalle caratteristiche (per quanto notevoli possano essere) del suo edificato né solo dalla presenza

di funzioni attrattive o di pregio all'interno della città antica (si ricorda a tal proposito la forte vocazione terziaria che Trieste ha fin da inizio '900) ma che, per comprenderne le dinamiche sia necessario porre in relazione le localizzazioni della residenza con quelle delle altre attività urbane. E' in effetti forse proprio nei risultati ottenuti per questo caso studio che vediamo un maggior equilibrio tra le diverse componenti genetiche della rendita tanto più che la propensione alla qualità del contesto è ulteriormente dimostrata dalla forte valore attribuito alle aree verdi.

La prossimità ai servizi locali non è rilevante come non lo è neppure per gli altri casi studio e ciò è probabilmente imputabile al fatto non che questi non siano una dotazione importante per la città, quanto piuttosto che, avendo raccolto la grande maggioranza dei campioni all'interno di aree urbane dense la quasi totalità degli immobili rilevati si trova in prossimità dei servizi di base.

Rispetto alle altre due città vediamo una maggior importanza delle caratteristiche dell'alloggio: tra tutti quello a cui il prezzo è più elastico è lo stato dell'appartamento che risulta con un *coeff.* di 0,22 (contro lo 0,17 di Perugia e lo 0,13 di Bologna); ciò può essere dovuto al fatto che a Trieste, in centro come in zone esterne, non è raro trovare immobili in situazioni assolutamente precarie come non è neppure raro trovare appartamenti privi di riscaldamento. La variabile prezzo è anche elastica alla presenza di terrazzo o balcone per un fattore di 9 e alla presenza di box o posto auto che presentano rispettivamente coefficienti di 0,04 e 0,1 ma entrambe con un *p-value* di poco superiore allo 0,1.

Per quanto riguarda gli indicatori di significatività essi appaiono complessivamente positivi seppur non tanto come quelli di Bologna: le variabili indipendenti spiegano ln per il 60%, il Root MSE piuttosto bassa indica una buona accuratezza del modello ed F è significativa.

IL VALORE DEL CENTRO STORICO



42

(Elasticità del prezzo rispetto alla variabile "centro")



16

(Elasticità del prezzo rispetto alla variabile "centro")



28

(Elasticità del prezzo rispetto alla variabile "centro")

CONCLUSIONI

Più che essere considerazioni conclusive queste ultime pagine sono, sì, una riflessione su quanto questa ricerca ha effettivamente raggiunto ma soprattutto su quanto è ancora possibile indagare. Il lavoro di questa tesi è iniziato guardando, ma non volendo essere solo spettatrice, un'Italia ripiegata su stessa, sconfortata ed incapace di apprezzare ed apprezzarsi...incapace di valorizzare perché non in grado di attribuire valori. Sicuramente non è innovativo né originale sostenere che questo Paese ha delle potenzialità inesprese, forse più singolare è però cercare di capire a quanto ammontano queste potenzialità.

Non si è voluto dare un valore all'Italia, si è invece voluti entrare, scavare, nelle potenzialità di alcuni suoi contesti specifici e caratterizzanti (i centri storici), spazialmente definiti e diversi tra loro: a questo si deve la scelta di tre diverse città segnate da notevoli differenze a cui applicare l'analisi.

Potrebbe esserci l'impressione che questa tesi sia in fondo una sommaria analisi del mercato immobiliare, analisi che sarebbe sicuramente stata scritta meglio da coloro che sono specializzati nel settore, si vuole ribadire come così non sia. Si è già sottolineato più volte il diverso obiettivo e quindi processo logico tra questa analisi e una classica indagine sui valori immobiliari ed è da qui che deriva lo scarto tra le due. In questo contesto ciò che preme non è capire quanto si guadagna in più se si vende in centro ma, per via deduttiva...quanto vale il centro visto che vendendo in questa zona c'è un vantaggio pari a x?

Nel corso di tutta la tesi non si è praticamente mai fatto riferimento ai valori assoluti che si ottengono dalle diverse regressioni, ma ora qualche accenno sembra importante per dare un'idea più chiara del patrimonio di cui disponiamo: come risultato dell'analisi edometrica il valore che lo stare all'interno dei confini del centro storico apporta oscilla dal minimo di Bologna di 418 €/mq ad un massimo per Perugia dove conta per 600 €/mq, passando per Trieste dove il risultato è di 485 €/mq. Moltiplicando i risultati ottenuti tutti i mq residenziali del centro otteniamo valori che eufemisticamente si possono dire cospicui: ad esempio il solo centro storico di Bologna, con una superficie coperta di 1 milione 637 mila mq, e ipotizzando che solo due piani siano adibiti a residenze, vale, per la sua sola bellezza circa 1 miliardo e 400 milioni di euro, circa il 0,7% del debito pubblico italiano (2.063 miliardi ad Agosto 2014)⁸⁶.

Quasi un miliardo e mezzo di euro per la sola seconda parte dell'espressione "centro storico-artistico"... la parte "centro" non è considerata in questa somma che infatti non è inclusiva del vantaggio da imputarsi alla posizione di questo macro-ambito rispetto al resto della città ma solo il valore stori-

co-artistico d'insieme, non dovuta al pregio di una particolare strada o alla vista di un particolare monumento ma agli attributi complessivi di questa particolare area urbana creata per sedimentazioni successive.

I risultati esposti nell'ultimo capitolo ci mostrano come, a seconda del caso studio considerato, valgano in modo differente le componenti localizzative (massime a Bologna e minime a Perugia) e quelle ambientali ed in particolare il loro sottoinsieme che nell'ambito della tesi è stato semplicemente chiamato "bellezza" che risulta invece essere massimo a Perugia e minimo a Bologna, mentre i risultati ottenuti per Trieste sono intermedi. Da cosa dipendono queste differenze le quali non solo rispecchiano la duplice natura del nome stesso dei centri storici artistici ma anche prediligono alcune delle componenti genetiche della rendita urbana piuttosto che altre?

Le politiche urbane di tutte e tre le città considerate hanno dimostrato di volgere un occhio di riguardo alla gestione del centro storico, riguardo che si è però concretizzato in modi assai diversi: se nel caso perugino è evidente nella forma e nelle dinamiche della città, nonché nei diversi piani che si sono succeduti negli anni, la separazione, netta tra la città antica e la città nuova nel caso bolognese è evidente esattamente l'opposto: dopo la spinta conservativa del piano particolareggiato che ha portato al riconoscimento dell'importanza stessa del centro storico della città ci si è mossa, con i piani e le politiche successive, affinché i valori contenuti nelle antiche mura non rimanessero lì confinati ma fossero fruibili e comunicanti con l'urbanizzato che andava espandendosi, prova di questo è il primo piano intercomunale di poco successivo al piano per il centro storico ma anche in tempi più recenti l'approccio del PSC 2007. Il caso triestino ci mostra invece una storia differente, perché più recente, in cui non si è trattato ancora molto di comprendere l'inserimento del centro storico nella città quanto di riconoscerne la sua stessa esistenza: Trieste è una città cresciuta in epoca successiva rispetto alle prime due ed il ritardo non solo della sua formazione fisica ma anche nella percezione del suo centro si legge nei risultati come un maggiore equilibrio tra la componente localizzativa e la componente ambientale (appartenenza o meno al macro-ambito centro)

Soffermandoci sui due casi estremi ed osservando le tabelle con i risultati... l'ovvia considerazione è che il risultato migliore ottenuto è quello di Perugia perché è lì che troviamo da parte dei residenti un maggior riconoscimento della bellezza.

Eppure, ancora una volta, le cose non sono così lineari ed è possibile trarre validi insegnamenti da entrambe i casi.

L'antica Perugia si arrocca su Colle Landone e ne occupa le pendici, essa è la dimostrazione di come i valori d'insieme non solo siano assolutamente fondamentali per la residenza ma siano cospicui e come, in una città generalmente in crisi (ciò è evidente dall'andamento del mercato immobiliare e dai bassissimi prezzi di vendita medi) essi siano anche gli unici capaci di resistere. La bellezza del contesto urbano e la capacità delle pietre di lasciar sedimentare nel corso dei secoli valori culturali è di primaria importanza anche, e forse soprattutto - ma per questo ci vorrebbe un'indagine comparativa tra due diversi periodi - a fronte di difficoltà economiche e sociali che investono l'intero territorio, vasto quasi come l'antico contado.

I piani regolatori per Perugia hanno contribuito al mantenimento dell'immagine distaccata della città storica, lo si vede nelle mappe dove essa è un uniforme bianco, ma lo si vede anche nella realtà. La città antica vale perché

sa offrire caratteristiche uniche in un equilibrio di forme e memorie che non dipendono direttamente né dalla posizione strategica rispetto al territorio (lo si vede nella non significatività della variabile "minuti corona") e neppure dalle funzioni insediate, lo si nota dalla non significatività della variabile "università" che pur è un'istituzione portante della città umbra. Paradossalmente l'alto valore del centro storico Perugino si traduce in un indebolimento del valore relativo delle sue singole componenti che non contano in quanto tali ma in quanto parte di un insieme complesso di oggetti e relazioni. In questo senso il centro storico di Perugia è un emblema, caso esemplare per illustrare l'importanza del passaggio, avvenuto intorno agli anni '70 e che ancora è in via di consolidamento, dalla tutela del singolo monumento alla tutela del complesso urbano: non è la Fontana Maggiore progettata da Nicola Pisano ma è la Fontana Maggiore nel luogo in cui si trova, è la morfologia stessa dell'ambiente e le possibilità che essa permette.

All'altro estremo nella tabella dei risultati troviamo Bologna, apparentemente con il risultato peggiore nella gara per valutare la bellezza. Per comprendere a fondo il numero è però necessario leggerlo alla luce dell'identità della città. Bologna città metropolitana, attrattiva e di grandi dimensioni dal punto di vista demografico ma con un comune territorialmente piccolo. Porta infrastrutturale che mette in comunicazione il Nord Italia con il Centro, sede di importanti istituzioni culturali e società commerciali. Le politiche urbane bolognesi non hanno voluto puntare sul centro storico come parte separata della città ed, in fondo, per quanto controverso sia stato il progetto, già l'abbattimento dell'ultima cinta muraria si poneva l'obiettivo di collegare e non preservare separatamente. Come evidenziato nel commentare i risultati della tabella nell'ultimo capitolo il centro storico di Bologna è un'area il cui valore non deriva tanto dalle sue caratteristiche come zona unitaria ma piuttosto dalla sua capacità di contenere in maniera organica e funzionale attività e caratteri tra loro diversi come un atomo cui peso e caratteristiche cambiano a seconda dei protoni e neutroni che contiene, il centro storico di Bologna cambia caratteristiche e valore a seconda delle particelle che lo compongono. Il centro storico di Bologna, sempre come un atomo che legandosi ad altri si trasforma, muta legandosi alla città esterna ai suoi confini. Continua comunque ad esserci una base riconoscibile, il valore della bellezza permane in quel 16% ma l'identità del centro storico artistico è legata alla bellezza del complesso quanto alla posizione strategica all'interno della città metropolitana, alla presenza di monumenti di rilievo e attività pregiate: la perdita di uno di questi elementi è una perdita del valore complessivo del centro storico artistico. Per Bologna vale sì la tutela dell'insieme ma è l'accezione stessa d'insieme a variare: non si tratta più solo del macro-ambito centro storico ma di tutelare il monumento congiuntamente alla Fiera e alla stazione dell'alta velocità. Il fatto che nella città emiliana siano presenti attività così importanti non solo a livello locale ma anche a scala nazionale pone il complesso "centro storico" come uno degli elementi rilevanti per la residenza e per la vita urbana nella sua totalità e non come più, come nel caso perugino, l'elemento.

Dove si pone Trieste? Con una città storica ancora in parziale cerca d'identità ed in larga parte risalente ad un periodo più recente, spesso interrotta da aggiunte successive a causa di sventramenti e bombardamenti ma anche capace di ineguagliata -almeno nel panorama Italiano - omogeneità formale (nel caso dei Borghi neoclassici), di dimensioni comparabili a quelle di Perugia, porta per e dall'Est Europa, roccaforte delle Assicurazioni'

Le mappe dei piani Trieste non mostrano mai una macchia bianca al posto del centro storico, ed anzi addirittura i piani degli anni trenta non ne riconoscevano affatto i confini, ma solo le emergenze architettoniche. Come quei piani i risultati dell'analisi edometrica non mostrano la propensione all'effetto separazione, ci troviamo di fronte ad una città in cui la residenza sembra prediligere il rapporto con il territorio e utilizzare le qualità del centro storico artistico per l'accentramento delle funzioni: ciò è evidente nell'alto valore che hanno le variabili "contesto verde" e "vista mare" e nel fatto che, allo stesso tempo, rimangono importanti sia il centro storico in quanto tale che il centro storico per le sue caratteristiche localizzative. Trieste si presenta come una città che si pone il problema dell'involucro (il Piano colore è a pieno regime e i risultati stessi ci indicano la grande importanza che ha lo stato dell'immobile per il mercato della città) ma che ancora non si pone il problema della vocazione, del ruolo rispetto al territorio.

I tre casi studio ci dimostrano le diversità del valore della bellezza, che non assume importanza sempre nella stessa magnitudo e neppure per le stesse ragioni proprio a dimostrazione proprio del fatto a lungo ribadito nel secondo capitolo di come...il valore e la bellezza dipendano dall'uso.

I tre casi studio, nelle loro differenze, dimostrano l'importanza di puntare sui valori urbani interpretando accuratamente le vocazioni della città nel complesso anche a fronte della rinnovata rilevanza che potrebbe investire il centro storico in proposito ai tre punti espressi in fase introduttiva: il suo ruolo all'interno del discorso sullo sviluppo sostenibile, il suo ruolo all'interno delle politiche per la casa e infine la possibilità che esso venga danneggiato a causa di eventi naturali o incurie umane. Puntare sul valore della bellezza significa puntare sulla qualità urbana come dotazione permanente nel tempo, dotazione che può acquisire rilevanza quasi in isolamento (come nel caso di Perugia) o perché inserita all'interno di un sistema più ampio (come a Bologna) o ancora perché luogo di concentrazione di servizi avanzati (Trieste).

In ognuna di queste città perdita di bellezza significa perdita di valori traducibili in termini economici, e significa perciò perdita di valori che, con adeguate politiche re-distributive, permetterebbero di avere le risorse non solo per confermare gli ambiti di qualità esistenti ma di espandere caratteri qualitativi al resto del territorio, non esclusivamente in termini di standard funzionali ma soprattutto nell'attenzione alla forma urbana.

L'imprevedibilità del futuro e la fluidità del tempo sembrano governare la vita quotidiana, non solo quella della sfera personale ma forse soprattutto quella sociale e politica, eppure la storia delle città europee ci insegna che le strutture urbane sono fatte per durare nei secoli, per modificarsi, rinnovarsi, crollare ed essere reinterpretate e perciò favorire un accumulo di valori in un luogo della città non significa meccanicamente dimenticare gli altri quartieri o lasciare al proprio destino la città distesa: la ricchezza di valori culturali che si accumula nel centro storico è una dotazione per l'intera città che può usufruirne direttamente o indirettamente e contribuire al suo continuo mantenimento e rinnovo in uno scambio continuo. La ricchezza di valori culturali ed economici può e deve essere redistribuita sul territorio: sapere, in termini quantitativi, quanto del valore di un immobile è dovuto al fatto di trovarsi all'interno di un contesto quale il centro storico significa conoscere qual è la parte potenzialmente tassabile perché deriva da un vantaggio costruito dalla collettività e dai secoli e non dal singolo individuo.

La qualità dello spazio pubblico...paga: è ovvio che un appartamento con rubinetti placcati oro, doppi vetri e riscaldamento a pavimento sia più caro di un altro che non possiede caratteristiche di pari pregio; potrebbe essere ovvio, per quanto come dimostrato dal caso di Perugia, non sempre lo sia, che un appartamento con vista sui monumenti valga, in termini economici di più di uno che non può godere di tale vista: non così scontato è invece il fatto che anche l'appartamento in un vicolo al primo piano senza vista né infissi nuovi goda di un vantaggio, cospicuo, dato dalle caratteristiche complessive del contesto: queste considerazioni devono spingere (1) le amministrazioni a muoversi sempre più per il mantenimento della qualità storica ma anche per la costruzione di nuova qualità in una prospettiva di lungo periodo. Nel caso dell'espansione della città o del recupero di siti industriali dismessi, nei PII, nei PRU o negli altri tipi di programmi complessi edificare con caratteristiche formali di qualità soprattutto per quanto riguarda la progettazione dello spazio pubblico conviene. Non è necessario chiamare l'*archistar*, né replicare l' "effetto Bilbao" quanto piuttosto porre attenzione alla qualità diffusa, alla qualità dell'insieme e alle sue relazioni con il contesto circostante, puntare a massimizzare le potenzialità già in sito (e scegliere luoghi dove siano realmente presenti potenzialità) andando ad aggiungere significati a luoghi che hanno già una vita alle spalle. E' chiaro che un bel giardino o un bel quartiere non automaticamente si traduce in un progetto urbano e sociale di successo perché non esiste relazione meccanica tra spazio e contesto sociale, ma è però anche vero, cercando anche qui di uscire dalla semplice retorica, che la progettazione e la gestione dei luoghi urbani è necessaria affinché la città nel complesso possa prosperare, non importa se tale gestione sia fatta con un approccio "top-down", od uno "bottom-up" o un ibrido, ma l'iniziale creazione di valori e il loro costante rinnovamento è un requisito assolutamente fondamentale.

Quanto detto deve anche portare (2) a superare il tradizionale antagonismo che contrappone il proprietario privato all'ente pubblico: entrambe concorrono, con ruoli e modalità differenti al mantenimento della vitalità urbana. Non possiamo non richiamare ancora una volta quanto scritto da Settis in proposito alla contemporanea convivenza di due distinte componenti patrimoniali in ogni oggetto del nostro patrimonio indipendentemente dal reale regime proprietario. Come illustrato dall' immagine a pagina 21 esiste una mutua dipendenza; la gestione pubblica è fondamentale per la vivibilità del privato, e la ricchezza del privato è fondamentale affinché una quota possa essere redistribuita a chi quella ricchezza non la possiede. La redistribuzione, in ambito urbano, significa anche dotare la collettività di luoghi non solo dignitosi, ma belli, che siano cioè capaci di assorbire i valori delle comunità che ospitano e che non si presentino come progetti monolitici inerti di fronte agli stimoli incapaci di interpretare i bisogni e di essere re-interpretati dagli abitanti.

Essere in grado di quantificare il valore dei beni culturali e d'insieme significa avere i mezzi per comprendere quanto è davvero importante investire in una città che non sia fatta di operazioni immobiliari speculative, perché quelle sul lungo periodo non creano alcun valore aggiunto, valore che invece come dimostrato da queste pagine non solo esiste ed è quantificabile, ma è anche cospicuo.

Saper quantificare i beni d'insieme significa avere un mezzo in più per interpretare quali sono le preferenze della popolazione e disporre quindi delle conoscenze più appropriate per rispondervi; in piena coerenza con quanto

viene scritto nelle più recenti Carte internazionali per la tutela. Significa avere i mezzi per comprendere, almeno parzialmente, possibili cambiamenti di rotta perché, che lo si voglia o meno, il mercato è il contesto dove meglio vengono registrati gli spostamenti nelle preferenze.

Saper quantificare i beni d'insieme permette di avere un appoggio solido per scegliere. Lo si è più volte ripetuto, si ritiene che la selezione critica delle potenzialità sia un requisito fondamentale nelle politiche urbane...Non è tutto uguale, non è tutto di valore nè meritevole di tutela; ma come molti si saranno accorti...scegliere è difficile. La complicazione deriva dal fatto che spesso non si sa con chiarezza quale sia l'effetto della decisione, ma neanche quale sia l'esito che davvero si desidera (ordinare le preferenze non è cosa da nulla come molte teorie economiche insegnano), ed in più dalla realtà che l'informazione su cui basarsi è sempre imperfetta e, certo, imperfetta rimarrà anche aumentando i mezzi di valutazione di cui si avvalgono le politiche, ma, quantomeno ci sarà un miglioramento in termini di consapevolezza rispetto alle possibilità di cui si dispone

Acquisire consapevolezza dà la possibilità di andare oltre un Paese ripiegato su stesso, dà la possibilità in semplici termini numerici di acquisire la coscienza dei valori collettivi di cui disponiamo e che dovremmo saper sfruttare a nostro vantaggio, non sfruttare svendendoli ma invece accrescendoli, potenziandoli così da avere un capitale culturale ed economico da poter ammirare e...a cui far ricorso in tempi di crisi.

Questa tesi di laurea si è aperta con un'importante domanda di Bruno Gabrielli che si vuole nuovamente richiamare in fase conclusiva per tentare di dare una risposta: "I centri storici delle grandi città possono sfuggire ad un destino settoriale, basato solo sull' eccellenza del patrimonio, sul turismo e attività culturali e possono continuare a svolgere il ruolo di strutture urbane vitali, dotate di un mix di attività ordinarie e funzioni, prima di tutto quella residenziale?"

La tesi ha considerato due città di medie dimensioni ed una di grandi dimensioni e i risultati di quest'analisi ci dicono che i centri storici hanno la possibilità, se esiste una spinta collettiva e un progetto politico, di svolgere un ruolo di strutture urbane vitali dotate di diverse attività inclusa quella residenziale, sfuggendo ad un destino settoriale. I numeri lo dimostrano: la residenza vuole stare in centro.

Tuttavia secondo la prospettiva assunta dal lavoro i centri storici non possono prescindere dall'eccellenza del loro patrimonio che costituisce una caratteristica fondamentale della loro stessa esistenza, alla base della loro "diversità" e motivo spesso preponderante per voler abitare all'interno del centro storico; non possono neppure prescindere da un ruolo forte dei diversi gradi di istituzione pubblica che con politiche intelligenti ha la possibilità di evitare che l'uso del patrimonio si trasformi in un'operazione di speculazione con alti profitti per pochi e di brevi periodi.

I risultati dimostrano inoltre che i centri storici sono realmente, come scriveva Cervellati, che a lungo ha lavorato proprio a Bologna, il banco di prova per le politiche urbane...ma non con un rapporto di tipo diretto bensì con uno di tipo inverso: a seconda che la città prosperi o meno il valore del centro storico si modifica ed assume il ruolo di "conto deposito". Se le cose vanno male il valore del complesso storico aumenta (in termini proporzionali e non assoluti) perché a fronte della crisi di altre attività e luoghi urbani la bellezza e la qualità continua ad mantenere la propria importanza. Quan-

to risulta dall'analisi e dallo studio sulle tre città ci dice anche che i centri storici possono effettivamente essere un' "infrastruttura per l'urbanità contemporanea" come nelle parole di Bonfantini, ma che tipo di infrastruttura esso costituisca dipende dalle scelte esplicitamente politiche che devono coscientemente scegliere il ruolo di questo macro-ambito all'interno della città e dovrebbero farlo consapevoli dei valori culturali e quindi economici di cui esso è o potrebbe essere portatore.

Nella pagina solitamente lasciata alle dediche all'inizio di questa tesi è stato riportato un celebrissimo estratto delle "Città Invisibili" di Calvino, libro forse fin troppo citato all'interno della facoltà di urbanistica, ma, nel caso di questa tesi la citazione ha un duplice scopo: in primis è una dedica alle città di cui disponiamo e che non sappiamo vedere e sulle quali dovremmo aprire gli occhi, proprio come le cinquantacinque città di cui Marco Polo narra a Kublai Kan, dall'altro non si può non cogliere quanto appropriata sia la semplice affermazione:

"D'una città non godi le sette o settantasette meraviglie, ma la risposta che dà a una tua domanda"

Il vero nodo non solo di questa tesi ma delle politiche urbane è: cosa vogliamo dalle nostre città...E come esse rispondono.





INDICE delle IMMAGINI e DIDASCALIE

INTRODUZIONE

p. 15 **Imm. 0.1 VALORI ASSOLUTI E DIFFERENZIALI** Lo schema illustra il plateau sul quale poggiano diverse aree della città. esistente infatti un vantaggio dovuto alla "domanda di città" e non solo alle caratteristiche di una data zona urbana

CAPITOLO 1

p. 19 **Imm. 1.1 DEFINIRE IL CENTRO STORICO** L'immagine rappresenta il possibile risultato qualora si sovrappongano territorialmente le aree delle tre definizioni di centro storico: è evidente come ci siano delle aree urbane incluse in tutte e tre le definizioni mentre altre solo in due od una. L'esempio è applicato alla città di Trieste

p. 19 **Imm. 1.2 STORIA DELLA CITTÀ** Il metro rappresenta il passare del tempo, fino alla data indicativa del 1850, o comunque fino ai primi piani ottocenteschi di espansione, non c'era vera distinzione tra centro storico e città ma l'uno era l'altro. E' solo nella storia urbana recente che nei piani come nell'immaginario collettivo queste sono separate

p. 20 **Imm. 1-3 ALLEGORIA ED EFFETTI DEL BUONO E DEL CATTIVO GOVERNO_** Ambrogio Lorenzetti, 1338. Palazzo Pubblico, Siena

p. 21 **Imm. 1.4 RAPPORTO PUBBLICO PRIVATO_**Lo schema illustra la relazione che intercorre tra la vitalità degli spazi pubblici e il valore dei beni privati in ambito urbano

p. 31 **Imm. FI.1 VISTA DELLA CITTÀ DI FIRENZE**

p. 31 **Imm. FI.2 "VEDUTA DELLA CITTÀ DI FIRENZE DAL MURICCILO DEL PRATO DEI PADRI DI SAN FRANCESCO AL MONTE "**; Spada V;1650

p. 31 **Imm. FI.3_ PIANTA DI FIRENZE, 1731**

p. 31 **Imm. FI.4_FOTOPIANO OGGI**

p. 32 **Imm. RO.1_VISTA DELLA CITTÀ DI ROMA**

p. 32 **Imm. RO.2_ "CASTEL S. ANGELO DA NORD";** Piranesi

p. 32 **Imm. RO.3_ "CASTEL S.ANGELO";** Caspar Van Wittel; 1683

p. 32 **Imm. RO.4_ "NUOVA PIANTA DI ROMA; Nolli G. B; 1748**

p. 32 **Imm. RO.5_FOTOPIANO OGGI**

p. 33 **Imm. TO.1 VISTA DELLA CITTÀ DI TORINO**

p. 33 **Imm. TO.2 VISTA DELLA CITTÀ DI TORINO 1850;** Incisione di Friederich Salathè su disegno di Carlo Bossoli

p. 33 **Imm. TO.3 PIANO DELLA CITTÀ DI TORINO;** Piano Regolatore della città di Torino e dei suoi sobborghi; 1817

p. 33 **Imm. TO.4_FOTOPIANO OGGI**

CAPITOLO 2

p. 40 **Imm. 2.1 VALORI E METODI VALUTATIVI_**Lo schema illustra i diversi metodi estimativi basati sulla disponibilità a pagare (in alternativa ci sono le metodologie multicriterio basate sugli attributi) e le tipologie di valore che essi sono in grado di valutare: come si può leggere il metodo dei prezzi edonici è applicabile ai beni per i quali non esiste un mercato e può valutare il valore d'uso, pregi e difetti del metodo verranno trattati nei prossimi paragrafi

CAPITOLO 3

pp 58-59 **Imm. 3.1 TRE CITTÀ PER TRE CENTRI_**In queste immagini vengono messi a confronto i tre centri utilizzati come casi studio. Nella prima colonna si vede l'inserimento del centro nella scala territoriale, la seconda, avvicinandosi, coglie la configurazione complessiva dei tre centri, ulteriormente messa in evidenza dalla mappa nella quarta che differenzia anche le aree di pregio rispetto al resto del tessuto edilizio del centro urbano. La terza immagine invece fa uno zoom sulla struttura urbana. Da questo confronto emergono chiaramente alcune differenze tra i tre centri considerati: in primis la differenza di scala particolarmente evidente confrontando Perugia o Trieste con Bologna, Evidenti appaiono anche le diverse strutture urbane che verranno poi spiegate approfonditamente all'interno del capitolo. Perugia città in territorio collinare fin dal periodo medioevale si articola lungo pochi assi ancora chiaramente presenti. Nella struttura di Bologna si leggono ancora le successive cerchie di mura e l'iniziale griglia romana contrapposta al tessuto medioevale. Nel caso di Trieste spicca invece la relazione con il mare, tratto predominante per lo sviluppo della città che è stata per secoli quasi esclusivamente una città di porto. Nell'ultima serie di foto ci si sposta dal focalizzarsi sulla struttura urbana complessiva a quella di alcuni tessuti particolari. E' forse proprio in quest'immagine più ravvicinata che si notano alcune differenze importanti: a Perugia la densità del tessuto edilizio, l'adattamento alla morfologia complessa, la carenza di grandi spazi collettivi (l'unico evidente è Piazza IV Novembre). A Bologna si nota la contrapposizione tra alcuni grandi manufatti urbani (edifici monumentali evidenziati in rosso scuro nella mappa a fianco) e il tessuto edilizio più minuto e denso comunque regolato da alcuni assi principali che si dirigono verso le porte della città, si notano anche le numerose corti interne, importante tratto edilizio del centro storico.

A Trieste non può saltare subito all'occhio la regolarità dei blocchi Settecenteschi in opposizione a quelli irregolari di quanto rimane del tessuto medioevale. Inoltre anche qui è evidente la sproporzione tra i pochi ed enormi spazi pubblici (in particolare piazza dell'Unità d'Italia) e l'alta densità e compattezza del tessuto dell'edificato

pp 60-61 **Imm. PG 3.1_ PERUGIA E IL SUO CENTRO STORICO_**La mappa reappresenta il territorio perugino e il centro storico della città riferendosi ad alcuni luoghi fondamentali che verranno anche poi nominati nel corso del capitolo



p. 62 **Imm PG 3.2_VERSO PORTA S. ANGELO_** Nella foto, scattata dal belvedere di Porta Sole, si vedono bene sia la morfologia che caratterizza il territorio che le ampie aree verdi che ancora permangono in prossimità del nucleo storico, in particolare nella foto si vede Borgo S. Angelo, espansione medievale fuori dalle prime mura etrusche.

Il Grande edificio sotto la scalinata è la sede dell'Università per gli stranieri che si affaccia sull'antistante piazza Grimana (dove si trova anche l'Arco Etrusco non in vista nella foto), storica istituzione cittadina.

p. 62 **Imm PG 3.3_DENSITÀ DENTRO LE MURA_** In questa foto, scattata sempre da porta Sole ma con un'altra prospettiva, si vedono benissimo le antiche mura che contengono il denso edificato mentre immediatamente al di fuori inizia l'area agricola. L'Area immediatamente a Nord del centro storico è infatti quella che ha subito meno l'urbanizzazione diffusa degli ultimi decenni.

p. 63 **Imm PG 3.4_SVILUPPO URBANO DAL PERIODO ETRUSCO-ROMANO AL 1955:** La maggior parte del tessuto edilizio si è formato tra il 1220 e il 1400 (color mattone) Nel marrone più scuro sono indicati i manufatti che permangono dal periodo pre- medievale mentre in grigio l'urbanizzato sviluppatosi tra il 1870 e il 1955. Si noti la sola parziale coerenza con quanto prescritto dal piano del 1931.

p. 63 **Imm PG 3.5_PIANO REGOLATORE DEL 1931.** Nella Tavola di piano sono evidenziate nei toni del marrone le aree edificabili (i toni più chiari corrispondono a densità decrescenti) mentre con i toni del verde sono indicate le aree, prossime al centro storico che il piano vuole mantenere come inedificabili.

p. 64 **Imm PG 3.6_PIANO REGOLATORE DEL 1951** La tavola di piano continua a normare in modo separato il centro storico (in bianco) e le aree ad esso esterne: rispetto al precedente piano vediamo confermate le principali direttrici di espansione, d'altronde suggerite dalla morfologia stessa della città e la volontà di voler mantenere inedificate le zone più prossime alla città antica.

p. 65 **Imm. PG 3.7_PIAZZA IV NOVEMBRE APERTA AL TRAFFICO_** La foto mostra Piazza IV Novembre utilizzata come parcheggio e con i fili per il passaggio del Tram

p. 66 **Imm. PG 3.8_VIA APPIA_** Scalinata di Via Appia danneggiata durante la seconda guerra mondiale

p. 66 **Imm. PG 3.9_AUGUSTA PERUSIA**

p. 70 **Imm. PG 3.10_AUGUSTA PERUSIA_** Florimi M.; "Augusta Perusia". Nella pianta del 1602 è evidente la seconda cerchia muraria, inizialmente progettata per far fronte ad un'ulteriore espansione demografica ma che invece continuerà per secoli ad includere ampie aree non urbanizzate come si può vedere nella Pianta di Perugia (sotto)

p. 70 **Imm. PG 3.11_PIANTE DI PERUGIA_** Rossi G. B.; "Pianta di Perugia" in "Guida Illustrata di Perugia", 1878. dopo cinquecento anni dall'edificazione delle mura esse includono ancora ampie aree vuote.

p. 71 **Imm. PG 3.12_SITO DE BOTTINELLI_**

p. 71 **Imm. PG 3.13_PERUGIA E I SUOI INTORNI_**L'immagine rappresenta "il sito de Bottinelli" e mostra bene la difficile morfologia su cui poggia la città. Carattere anche ben evidenziato dalle curve di livello nella mappa ottocentesca della città di Perugia edita da Vallardi.

p. 71 **Imm. PG 3.14_PIAZZA GRANDE_** Wagner O.; "Market Platz zu Perugia", 1832. rappresentazione della Piazza Grande (ora Piazza IV Novembre) che si presentava pressochè identica ad ora

p. 71 **Imm. PG 3.15_ROCCA PAOLINA_** Rossi G.; "La Fortezza Paolina"; Galleria Nazionale dell'Umbria. L'immagine rappresenta la Rocca in tutta la sua imponenza prima della demolizione

pp. 74-75 **Imm BO 3.1_ BOLOGNA E IL SUO CENTRO STORICO_**La mappa riappresenta il territorio bolognese e il centro storico della città riferendosi ad alcuni luoghi fondamentali che verranno anche poi nominati nel corso del capitolo

p. 78 **Imm BO 3.2_ PIANO DI AMPLIAMENTO ESTERNO 1889.** Assolutamente evidente appare la separazione tra la griglia di espansione e i caratteri della città esistente

p. 78 **Imm BO 3.3_ PIANTE DI BOLOGNA 1890 (PARTICOLARE)** È stata da poco aperta tra la stazione e Piazza del Nettuno la rettilinea Via dell'Indipendenza. I segni scuri indicano le previsioni dell'appena promulgato piano regolatore: abbattimento delle mura, urbanizzazione degli orti Garagnani; costruzione dell'asse Porta Lama-Zamboni e Piazza Malpighi- Stazione

p. 78 **Imm BO 3.4_BOLOGNA INTORNO AL 1930 (PARTICOLARE).** Si nota l'attuazione degli sventramenti nell'area NO e la prima espansione verso nord

p. 79 **Imm BO 3.5_TIPOLOGIE EDILIZIE_** la mappa (parte del piano per il centro storico del 1968) riporta la categorizzazione delle tipologie edilizie; categoria A in blu scuro, cat B in verde, cat C in rosa; cat D in azzurro

p. 79 **Imm BO 3.6_ESEMPLIFICAZIONE DELLE CATEGORIE TIPOLOGICHE_Ci** si riferisce sempre alle quattro categorie illustrate nell'immagine BO 3.5

p. 80 **Imm BO 3.7 e BO 3.8_**Le due foto, entrambe scattate da Paolo Monti nel corso del progetto fotografico per Bologna ritraggono gli spazi pubblici del centro storico occupati dagli automobili o, per contrasto, liberi per altri utilizzi

p. 80 **Imm BO 3.9_PIAZZA VERDI 1972_**Nella foto Piazza Verdi, sede storica dell'università, con le sculture di Pomodoro tra i pochi esempi di scultura contemporanea nella città.

p. 80 **Imm BO 3.10_BOLOGNA TERZIARIA_** Nella mappa sono evidenziate le aree del centro storico a principale vocazione terziaria nel 1969, la situazione oggi è pressochè immutata



p. 81 Imm BO 3.11_STUDIO DEI PROSPETTI_Via Solferino Prospetto Nord

pp.82-83 Imm BO 3.12_BONONIA DOLCET MATER STUDIORUM_Bleau; metà 1600. La pianta evidenzia il rapporto tra la città e il territorio, in particolare la parte collinare, carattere piuttosto raro nelle mappe del tempo che tendevano a ritrarre la città come totalmente isolata dal contesto

p. 84 Imm BO 3.13_BONONIA_E Danti.; Palazzi Vaticani. Nell'area centrale è ben evidente la griglia ortogonale della città Romana

p. 84 Imm BO 3.14_BOLOGNA_ Bodenher. G. La città osservata dal belvedere di Porta S.Mamolo. Spicca il profilo della città delle torri.

p. 84 Imm BO 3.15_BOLOGNA (PARTICOLARE)_ Borboni M.;

pp.86-87 Imm TS 3.1_TRIESTE E IL SUO CENTRO STORICO_La mappa rappresenta il territorio triestino e il centro storico della città riferendosi ad alcuni luoghi fondamentali che verranno anche poi nominati nel corso del capitolo

p. 88 Imm. TS 3.2_PRG 1930 E PARTICOLARE_ si noti come in questo piano non era ancora definita nessuna area come centro storico ma erano solamnete evidenziate gli edifici di maggior pregio

p. 88 Imm. TS 3.3_PR_G 1960_ Nel piano regolatore degli anni '60 per la prima volta viene identificata un'area di centro storico sottoposta a vincoli particolari di tutela

p. 89 Imm. TS 3.4_ASSE GARIBALDI CARDUCCI SONNINO. Progetto di sventramento dei tessuti medievali di epoca fascista: ora è la principale arteria viaria della città ma costituisce anche una cesura netta nel tessuto urbano

p. 89 Imm. TS 3.5_PIANO COLORE_ esempi di studi delle facciate e facciata in degrado del centro storico

pp.90-91 Imm. TS 3.6_

p. 95 Imm. TS 3.7_VEDUTA DI TRIESTE DEL TEMPO DELL'IMPERATORE CARLO VI_ nel "cartolare" Kandler. Da quest'immagine si nota come la città si sviluppasse in una zona molto ristretta tra il mare e colle S.Giusto senza espandersi in direzione E-O

p. 95 Imm. TS 3.8_PLAN DEFINITIF POUR LA CONTINUATION DE LA VILLENEUVE THERESIENNE À TRIESTE DANS LE CAS QUE L'ARCE- NAL AIT LIEAU_ Fremaut M. "" 1765 ,Piano per il Borgo Teresiano

p. 95 Imm. TS 3.9_PLAN DES KAYS.KONIG. FREUEN MEER PORTO SAMT DER ALTEN UND NEUEN THRESIANICHESTADT TRIEST_ Bonomo G. ""; 1868. Dalla Pianta si nota chiaramente la contrapposizione della struttura della città vecchia (a destra) e quella dei nuovi borghi settecenteschi (sulla sinistra) limitati dal Canal Piccolo.

p. 95 Imm. TS 3.10; TS 3.11; TS. 3.12_ORDINE GIGANTE A TRIESTE_Scorci della città di Trieste: In alto il Canal Grande chiuso in fondo dalla Chiesa di S. Antonio Nuovo. Si noti come il canale si chiuda prima di raggiungere la chiesa, L'intervento di interrimento del canale è di epoca fascista. L'immagine centrale e quella in basso sono due scorci di Piazza della Borsa: il primo è il palazzo della borsa vecchia, edificato tra il 1802 e il 1806 e alla cui decorazione collaborarono numerosi artisti veneti, il secondo è il palazzo della Borsa progettato da Piacentini in epoca fascista, si noti come nonostante i diversi stili utilizzati spicca l'uso dell'ordine gigante caratteristica di molti edifici triestini.

p. 96 Imm. TS 3.13_PIAZZA DEL TEATRO_Broili G. Pertch N. P oggi Piazza Verdi

p. 96 Imm. TS 3.14_PALAZZO CARCIOTTI_, prima sede delle Assicurazioni Generali

p. 96 Imm. TS 3.15_TRIESTE.VUE PRISE DESSUS DU LAZARET NEUF_Guedson A.; In questa immagine sono evidenti gli imponenti lavori per la realizzazione della stazione ferroviaria

CAPITOLO 4

p. 106 Imm. 4.1_QUARTIERI BOLOGNA_ e Imm 4.2_PCIRCOSCRIZIONI TRIESTE_Queste aree sono state utilizzate in entrambe i casi per la raccolta dei dati sull'immigrazione, dato non disponibile per Perugia

p. 109 Imm 4.4_MACROAMBITI_Le tre sequenze di immagini evidenziano il rapporto tra il centro storico, la città storica e il resto del territorio comunale: in tutte e tre le città il centro storico è solo un'esigua porzione della città che, però, come si è detto nei capitoli precedenti e verrà nelle prossime pagine dimostrato dai risultati delle analisi svolge un ruolo fondamentale nella vita urbana e non solo grazie alla sua posizione privilegiata. La definizione della città storica varia a seconda del caso studio. L'unico caso in cui essa è definita dal piano è Bologna, e la città emiliana è anche l'unico caso in cui l'appartenere, o meno, alla città storica apporta un vantaggio ed essa risulta pertanto di valore per la residenza. Nei casi di Perugia e Trieste la città storica è stata definita assumendo i limiti delle espansioni decise dal primo piano post guerra. Ciò è stato ritenuto accettabile nel caso di Trieste vista la recente età del patrimonio abitativo del centro storico stesso mentre nel caso di Perugia ci troviamo di fronte ad una città antichissima la cui espansione è stata però bloccata per secoli riprendendo solo dopo la caduta dello Stato della Chiesa.

p. 110 Imm PG 4.1_IMMObILI CAMPIONATI PERUGIA_

p. 111 Imm BO 4.1_IMMObILI CAMPIONATI BOLOGNA_

p. 112 Imm BO 4.1_IMMObILI CAMPIONATI TRIESTE_

p. 117 Imm PG 4.2_OMI E CENTRO STORICO_Nell'immagine viene evidenziata l'imperfetta corrispondenza tra i perimetri delle zone OMI e quello del centro storico come definito dal piano. Il fatto che esse non coincidano implica che possano essere usate come para-



metro di riferimento osservando i campioni raccolti al loro interno ma non sono direttamente deducibili i dati per il centro come inteso da questa tesi

p. 118 Imm PG 4.3_IMMOBILI CAMPIONATI E ZONE OMI

p. 120 Imm BO 4.2_OMI E CENTRO STORICO_Nell'immagine viene evidenziata l'imperfetta corrispondenza tra i perimetri delle zone OMI e quello del centro storico come definito dal piano. Il fatto che esse non coincidano implica che possano essere usate come parametro di riferimento osservando i campioni raccolti al loro interno ma non sono direttamente deducibili i dati per il centro come inteso da questa tesi. Anche qui come per Perugia la maggior parte delle aree omogenee sono incluse nei confini del centro mentre altre si sovrappongono solo parzialmente

p. 122 Imm BO4.3_IMMOBILI CAMPIONATI E ZONE OMI

p. 124 Imm TS4.2_OMI E CENTRO STORICO_Nell'immagine viene evidenziata l'imperfetta corrispondenza tra i perimetri delle zone OMI e quello del centro storico come definito dal piano. Il fatto che esse non coincidano implica che possano essere usate come parametro di riferimento osservando i campioni raccolti al loro interno ma non sono direttamente deducibili i dati per il centro come inteso da questa tesi. Si noti come per Trieste, al contrario che per le altre 2 città il confine OMI include il centro storico considerando in più un'altra grande fetta di città

p. 125 ImmTS4.3_IMMOBILI CAMPIONATI E ZONE OMI

INDICE dei GRAFICI

p. 47 GRAF. 2.1_DOMANDA - OFFERTA E RENDITA Il grafico mostra, semplificando, le condizioni in cui viene a crearsi la rendita. Se la domanda è inferiore all'offerta (DD) allora non ci sarà alcuna rendita se invece la domanda sale (D'D') a fronte di una curva di offerta anelastica (T*S') allora si creerà una rendita pari alla differenza tra il prezzo p^* e il costo c

p. 49 GRAF. 2.1_MODELLO DI VON THUMEN Il grafico schematizza il modello della rendita di Von Thunen nel quale la rendita si configura come un trasferimento di denaro dal produttore al proprietario pari al risparmio che i produttori avranno dal localizzarsi nelle posizioni più idonee. Nel grafico le aree "T" sono le aree dei costi di trasporto di ogni produttore, le aree "C" quelle dei costi (ipotizzati costanti) mentre l'area tratteggiata corrisponde alla rendita. La parte bassa del grafico mostra la localizzazione che ogni produttore avrà in linea con l'offerta economica fatta al proprietario terriero. Il punto 0 è il luogo del mercato.

p. 62 GRAF. PG 3.1_ANDAMENTO POPOLAZIONE DELLA CITTÀ DI PERUGIA A CONFRONTO CON QUELLO DEL CENTRO STORICO_Nel grafico si vede chiaramente lo scostamento tra il trend demografico della città e quello invece registrato dal centro storico per il quale si dispone però solo dei dati per gli anni più recenti

p.76 GRAF. BO 3.1_ANDAMENTO POPOLAZIONE DELLA CITTÀ DI BOLOGNA A CONFRONTO CON QUELLO DEL CENTRO STORICO_

p.88 GRAF TS 3.1_ANDAMENTO POPOLAZIONE DI TRIESTE A CONFRONTO_Per Trieste si dispone solo di dati molto recenti per il centro storico (dal 1991 ad oggi) calcolati sugli abitanti delle vecchie circoscrizioni, nonostante questo inconveniente si può vedere come l'inclinazione confermi il trend generale della città.

p.113 GRAF 4.1_TRANSAZIONI IN ITALIA_ Andamento del numero di Numero di Transazioni Normalizzate in Italia (cifre in migliaia)

p.117 GRAF PG 4.1_MERCATO IMMOBILIARE PG_Andamento delle quotazioni e del N di transazioni per la Provincia e il comune di Perugia, valori in percentuale rispetto alla quantità di partenza.

p.120 GRAF PG 4.1_MERCATO IMMOBILIARE BO_Andamento delle quotazioni e del N di transazioni per la Provincia e il comune di Bologna, valori in percentuale rispetto alla quantità di partenza.

INDICE delle TABELLE

p.103 Tab 4.1_VARIABILI DISCRETE_

p.108 Tab 4.2__ TABELLA RIASSUNTIVA DI TUTTE LE VARIABILI RACCOLTE

p.114 Tab 4.3__ OMI E METODO EDOMETRICO

p.116 Tab PG 4.1__VALORI MEDI PER IL COMUNE

p.116 Tab PG 4.2__VALORI MEDI PER ZONA OMOGENEA

p.118 Tab BO 4.1__VALORI MEDI PER IL COMUNE

p.118 Tab BO 4.2__VALORI MEDI PER ZONA OMOGENEA

p.122 Tab TS 4.1__VALORI MEDI PER IL COMUNE

p.122 Tab TS 4.2__VALORI MEDI PER ZONA OMOGENEA

p.127 TAB 4.4_IL VALORE DEL CENTRO STORICO_Risultati dell'analisi edometrica



LIBRI, ARTICOLI, PUBBLICAZIONI

AA. W.; *"Paesaggi e città storica. Teorie e politiche del progetto"*; ANCSA; ALINEA; 2010

AA.W.; *"Estimo ed economia ambientale: le nuove frontiere nel campo della valutazione. Studi in onore di Carlo Forte"*; Francoangeli, 1993

AA.W.; *"Bologna Centro storico"*; Edizioni Alfa; 1970

AA.W.; *"Perugia"*; Urbanistica; n. 30; p.38; 1960

Arielli E.; Scotto G.; *"Conflitti e mediazione"*; Bruno Mondadori; 2003

Agenzia delle entrate, Nota immobiliare Bologna II semestre 2013

Agenzia delle entrate, Nota immobiliare Perugia II semestre 2013

Agenzia delle entrate, Nota immobiliare Trieste II semestre 2013

Antinoro A.; Ceccarelli P.; Di Nucci L.; Rossi R.; *"Mezzo secolo di Urbanistica; storia e società della Perugia Contemporanea"*; PROTAGON;1995

Alonso W.; *"A theory of the urban land market"*, in papers and the proceedings of the regional science association, n.6; 1979

Alonso W.; *"Location and land use:toward a general theory of land rent"*; Harvard University Press; 1964

Avrami E.; Mason R.; Della Torre M.; *"Values and Heritage Conservation. Research Report."*; Getty Conservation Institute; 2000

Asabere P. K., Huffman F. E.; *"Historic Designation and Residential Market Values"*; Appraisal Journal; n. 62; p.396; 1994

Asabere P. K., Huffman F. E., Mehdiian S.; *"The Adverse Impacts of Local Historic Designation: The Case of Small Apartment Buildings in Philadelphia"*; Journal of Real Estate Finance and Economics; n.8; p225; 1994

Bates L. J., Santerre R. E.; *"The Public Demand for Open Space: The Case of Connecticut Communities; Journal of Urban Economics"*, Vol.50; n.1; p. 97; 2001

Bowes. D. R., Ihlanfeldt K. R.; *"Identifying the Impacts of Rail Transit Stations on Residential Property Values; Journal of Urban Economics"*, Vol50; p.1 ; 2001

Banca d'Italia; *"Supplementi al bollettino statistico, sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia"*, Gennaio 2014, Eurosystema, 2014

Bonfantini B.; *"Centri storici infrastrutture per l'urbanità contemporanea"*; Territorio; N.64; 2013

Campanella C.; *"Due secoli di tutela dagli stati pre-unitari alle leggi deroga"*; ALINEA editrice, 2012

Calabi D., *"Storia della città: l'età contemporanea"*; Marsilio, 2005

Calvino I.; *"Le città invisibili"*; Einaudi; 1984

Camagni R., *"Economia Urbana"*, Il Mulino, 2000

Camagni R., Capello R.; *"Una valutazione ex-ante di un grande progetto urbano attraverso la metodologia dei prezzi edonici;"* XXV conferenza italiana di scienze regionali; 2004

Carmona M., Tiesdell S.; *"The Urban design reader"*; Architectural Press; 2007

Carrubi M.; *"Politiche di rigenerazione urbana negli anni '90 in Europa : il programma Urban alla prova : pregi e*



limiti"; Politecnico;1998

Cederna A.; "I vandali in casa"; Laterza editore; 1956

Cervellati P.L.; Scannavini R.; "Interventi nei centri storici: Bologna; politica e metodologia del restauro nei centri storici; Il Mulino,1973

Cheshire P., Sheppard S.; "On the Price of land and the value of amenities"; *Economica*; n. 62/1995; p 247; 1993

Choay F.; "L'allegoria del patrimonio"; Officina; 1993

Cheshire P., Sheppard S.; The welfare economica of land use planning; *Journal of Urban Economic* 52; n.52; p242; 2002

Cheshire P., Sheppard S.; Estimating the Demand for Housing, Land, and Neighbourhood Characteristics; *Oxford Bulletin of Economics and Statistics*; Vol. 60, Issue 3, p. 357, 1998

Ciardini F.; Falini P.; (a cura di); "I centri storici : politica urbanistica e programma di intervento pubblico: Bergamo, Bologna, Brescia, Como, Gubbio, Pesaro, Vicenza"; Milano: G. Mazzotta, 1978

Corielli F.; Frigeri P.; Messori A.; Tedeschi P.; "Applicazione della teoria dei prezzi edonici al mercato immobiliare milanese"; in Camagni R. (a cura di); "Economia e Pianificazione della città sostenibile"; Il Mulino; 1996

Coulson N. E., Lahr. M. L.(2005); "Gracing the Land of Elvis and Beale Street: Historic Designation and Property Values in Memphis"; *Real Estate Economics*, n. 33, p.487; 2005

Cullen G.; "Townscape"; Architectural Press; 1961

Della Torre M; Randall M; "Assessing the value of cultural heritage"; The getty conservation institute,2002 D'Eramo M.; "Il maiale e il grattacielo, Chicago una storia del nostro futuro" Universale Economica feltrinelli,1999

Dente B.; "Le decisioni di Policy"; Il Mulino; 2011

Donolo C. (a cura di) , "Il futuro delle politiche pubbliche", Bruno Mondadori, 2006

Forte F., Mantovani M.; "Manuale di economia e politica dei beni culturali"; Rubbettino, 2004

Ford D. A.; "The Effect of Historic District Designation on Single-Family Home Prices"; *AREUEA Journal*; n. 17, p. 353; 1989

Freeman M.A.; Hedonic Prices, "Property Values and Measuring Environmental Benefits: A Survey of the Issues; *The Scandinavian Journal of Economics*", Vol. 81; No. 2, p 154; 1979

Fusco Girard L. (a cura di); "Estimo ed economia ambientale: le nuove frontiere nel campo della valutazione. Studi in onore di Carlo Forte"; Francoangeli, 1993

Fusco Girard L;"La valutazione delle risorse architettoniche ambientali", *aestimum* n 64, 2014

Fujita M.; Krugman P.; Venables A.J.; "The spatial economy"; MIT press Paperback edition, 2001

Fujita M.; "Urban Economic Theory, land use and city size", Cambridge University press, 1989

Gabellini P.; "Fare Urbanistica, esperienze comunicazione e memoria"; Carrocci; 2010

Gabrielli B.; "Il recupero della città esistente", saggi 1968-1992, EtasLibri, 1993

Gambino R.; "Conservare Innovare: Paesaggio, ambiente, territorio", Utet Libreria, 1997

Gasparrini C.; "L'attualità dell'urbanistica : dal piano al progetto, dal progetto al piano"; Etaslibri; 1994

Giambruno M.; "Per una storia del restauro urbano: Piani; strumenti e progetti per i centri storici"; Città studi; 2007

Godoli E.; "Le città nella storia d'Italia.Trieste"; Laterza; 1989



- Guarino M.; *"I prezzi Edonici a Napoli nell'area di Chiaia"*; Gianni editore; 2009
- Gyourko J., Joesph T., *"The Structure of Local Public Finance and the Quality of Life, Journal of Political Economy."* n91(4), p. 774-806; 1991
- Grohmann A.; *"Le città nella storia d'Italia. Perugia"*; Laterza; 1985
- Haddock V.S.; *"La città contemporanea"*; Il Mulino; 2004
- Haddock V.S. (a cura di); *"Brand Building: The creative city. A critical look to current concept and practices"*; Firenze University Press; 2010
- Hardin G.; *"The tragedy of the commons"*; Science; n.68; p.1243; 1968
- Lazrak F. Nijkamp P.; Rietveld P.; Rouwendal J.; *"Cultural heritage: hedonic prices for non market values"*; University of Amsterdam; 1981
- Lefebvre H.; *"Le droit a la ville"*; Anthropos; 1968
- Leichenko R.M.; Coulson N.E.; Listokin D.; *"Historic preservation and residential property values: an analysis of texas cities"*, Urban Studies; Vol.38; N.11; 2001
- Longo A., Graziano T.; *"Geografie contemporanee del centro storico spazi (ir)reali, nuove funzioni e city-users in una metropoli mediterranea"*, Franco Angeli, 2009
- Lynch K.; *"The Image of the city"*; Joint center for urban studies; 1960
- Kling R.W., Sable K.A.; *"The double public good a conceptual framework for "shared experience" value associated with heritage conservation"*; Journal of cultural economic, n. 25, p. 77; 2001
- Kupka K.; *Redevelopment by tradition, "Urban renewal in World Heritage cities"*; Libreria Cluva Editrice; 2012
- Mashall A.; *"Priciples of economics"*; Macmillan; 1890
- Martinotti G. (in Kazepov Y.); *"Social morphology and governance in the new metropolis"*; Blackwell publishing; 1988
- Mazzanti M.; *"Metodi e strumenti per la valutazione Economica del patrimonio culturale"*; Francoangeli, 2006
- Mioni A., Predazzini L.; *"Valorizzazione dei centri storici"*; Franco Angeli; 2005
- Mossetto G., Vecco M.; *"Economia del Patrimonio Monumentale"*; Francoangeli, 2001
- Narwold A., Sandy J., Tu C.; *"Historic Designation and Residential Property Values"*; International Real Estate Review; Vol. 11; n. 1; p. 83; 2008
- Navrud S.; Ready C. R.; *"Valuing Cultural heritage: applying environmental valuation techniques to historic buildings, monuments and artifacts"* EE; 2002
- Nijkamp P.; Fusco Girard L.; *"Cultural tourism and sustainable local development"*; Ashgate; 2009
- Nijkamp P.; Fusco Girard L.; *"La valutazione per lo sviluppo sostenibile della città e del territorio"*, Francoangeli, 1997
- Noonan D.S., Krupka D.; *"Determinants of historic and cultural landmark designation: why we preserve what we preserve"*; Discussion Paper Series; N. 3777; 2008
- Noonan D.S.; *"Finding an Impact of Preservation Policies: Price Effects of Historic Landmarks on Attached Homes in Chicago, 1990-1999"*; Economic Development Quarterly February, n. 21; p. 17; 2007
- Oliva F.; *"L'urbanistica di Milano"*; Hoepli; 2007
- Orlandi P.; *"La questione dei centri storici esiste ancora?"*; InBo n.1; DAPT; 2010
- Ostrom E.; *"Governing the commons: the evolution of institutions for collective actions"*; Cambridge University Press;



1990

Palermo P.C. (a cura di); *"Il Programma Urban e l'innovazione delle politiche urbane"*, 3 volumi, Franco Angeli; 2002

Praderio G.; *"Programmazione e realizzazione edilizie per l'ateneo"*, in Aa.vv. *"La casa dell'università, Lo sviluppo edilizio dell'ateneo di Bologna dal 1986 al 2000"*; Clueb; Bologna; 2000

Ricci G.; *"Le città nella storia d'Italia. Bologna"*; Laterza; 1950

Roback J.; *"Wages, Rents, and quality of life"*; Journal of political economy; Vol.90; n.6; 1982

Rosen S.; *"Hedonic Prices and Implicit Markets, product differentiation in pure competition"*, The University of Chicago Press; Vol.82; 1974

Ridker, R. G., Henning J.A.; *"The Determinants of Residential Property Values With Special Reference to Air Pollution"*, Review of Economics and Statistics; N. 49; p. 246; 1967

Rujigrok E.C.M.; *"The three economic Values of cultural heritage"*; Elsevier; Journal of Cultural heritage, N.7; 2006

Sassen S.; *"When the center no longer holds: cities as frontier zones"*; Cities; Vol. 34; p.67; 2012

Semerani L., *"Gli elementi della città e dello sviluppo di Trieste"* nei sec VIII e XIX, Bari, 1969

Settis S.; *"Prefazione"* in Leone G., Tarasco A.L (a cura di); *"Commentario al codice dei beni culturali e del paesaggio"*; presentazione di Settis S.; CEDAM, 2004

Smith A.; *"Indagine sulla natura e la ricchezza delle nazioni"*; Mondadori; 1977 (1776)

Toppetti F. (a cura di); *"Paesaggi e città storica, teorie e politiche del progetto"*; Alinea Editrice; 2010

Throsby D., *"Economics and Culture"*, Cambridge university Press; 2001

Tran H.T; Navrud S.; *"Capturing the benefits of preserving cultural heritage"*; Elsevier; Journal of Cultural heritage; N.9; 2008

Venuti C. G.; *"La terza generazione dell'urbanistica"*; Angeli Editore; 1987

Venuti C. G., Oliva F. (a cura di), *"Cinquant'anni di urbanistica in Italia.1942-1992"*, Editori LaTerza, 1993

Von Thunen J.H.; *"Der isoliert staat in Beziehung auf landwirtschaft un nationalokonomie"*; Puthes; 1826

Wilkinson R.K., *"House Prices and the Measurement of Externalities"*, Economic Journal, n. 83; 1973, p.72

Ciardini F.; Falini P.; (a cura di); *"I centri storici : politica urbanistica e programma di intervento pubblico: Bergamo, Bologna, Brescia, Como, Gubbio, Pesaro, Vicenza"*; Milano: G. Mazzotta, 1978



PIANI E VARIANTI

Perugia

PRG Vigente, 2002

Variante al PRG di Perugia n.35; 1980

PRG, 1956

Piano "Susini", (Proposta di PRG), 1933

Bologna

PSC, POC; RUE Comune di Bologna, 2007 e successivi aggiornamenti

Piano PEEP Centro Storico, 1973

Piano Particolareggiato per il Centro Storico, 1969

Piano Intercomunale di Bologna, 1967

PRG, 1955

PRG, 1889

Trieste

PRGC adottato, 2014

Variante generale al PRGC, 2009 (mai approvata)

Variante n.77 al PRGC, 2005

Piano Colore, 2003

Variante Generale n.66/1997 e successivi aggiornamenti (ancora in vigore)

Piano Regolatore Particolareggiato per il centro storico, 1980

Altre città

PRGC adottato, 2014

PRGC Assisi; 1955

PRGC Siena; 1956

PRGC Urbino; 1964

PRGC Bergamo; 1965



LEGGI, TRATTATI e CONVENZIONI

- 1309_Costituto del Coune di Siena
- 1933_Carta di Atene, CIAM
- 1939_LL 1089/1939 e Il 1497/1939_ "Riforma Bottai"
- 1942_LL 1150/1942, "Legge Urbanistica"
- 1947_Costituzione della Repubblica Italiana
- 1949_LL 43/1949, "Progetto di legge per incrementare l'occupazione operaia, agevolando la costruzione di case per i lavoratori", (Piano Fanfani)
- 1954_Convenzione sulla protezione dei beni culturali in caso di conflitto armato, AIA
- 1960_Carta di Gubbio, ANCSA
- 1962_Raccomandazione concernente la tutela della bellezza e delle caratteristiche proprie dei paesaggi e dei luoghi, UNESCO
- 1963_Proposta di Riforma Sullo
- 1964_Carta del Restaur di Venezia, ICOMOS
- 1967_LL 765/1967, (legge Ponte)
- 1967_Atti della Commissione Franceschini
- 1968_Town and Country Planning Act
- 1968_D.lgs 1944/1968; Decreto sugli Standard
- 1971_Il 765/1967; "Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica"
- 1972_Raccomandazione concernente la protezione, a livello nazionale, del patrimonio culturale e naturale; UNESCO
- 1975_Carta del Patrimonio Architettonico (Carta di Amsterdam)
- 1976_Raccomandazione relativa alla tutela e al ruolo dell aree storiche, UNESCO
- 1978_LL 392/1978 Disciplina delle locazioni di immobili urbani
- 1985_LL 47/1985; "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico edilizia"
- 1987_Carta Internazionale per la salvaguardia delle città storiche, ICOMOS
- 1990_Seconda Carta di Gubbio, ANCSA
- 1997_Disegno di legge 197/1997, (legge Bassanini)
- 2000_Convenzione Europea del Paesaggio, Consiglio d'Europa
- 2000_Carta di Cracovia
- 2004_D.lgs n.42/2004_ "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137"
- 2005_Dichiarazione universale sulla diversità culturale,unesco
- 2011_Raccomandazione sul paesaggio storico urbano



SITOGRAFIA

Comune di Perugia <http://www.comune.perugia.it/pagine/prg-piano-regolatore-generale>

Archivio memoria Condivisa, Perugia <http://archiviomemoria.comune.perugia.it>

Comune di Bologna http://www.comune.bologna.it/iperbole/piancont/censi20002001/menu_censimenti/menu_pop/1991/comuni_prov/index.htm

100 grafici, Comune di Bologna <http://statistica.comune.bologna.it/100grafici/>

Comune di Trieste <http://www.retecivica.trieste.it>

Regione Friuli Venezia Giulia <http://www.regione.fvg.it/rafvfg/cms/RAFVG/>

immobiliare.it <http://www.immobiliare.it>

Borsino immobiliare <http://www.borsinoimmobiliare.it>

Agenzia delle Entrate <http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>

Focus città (Sole 24ore) <http://www.casa24.ilssole24ore.com/art/mercato-immobiliare/2011-06-22/oggi-online-focus-citta-174448.php?grafici>

Ater Trieste <http://www.ater.trieste.it/?cat=37>

Ater Umbria <http://www.ater.umbria.it>

Acer Bologna <http://www.acerbologna.it/site/home.html>

Umbria Mobilità <http://www.umbriamobilita.it/it>

Trieste Traporti <http://www.triestetrasporti.it/index.php?it>

Trasporto Passeggeri Emilia Romagna <http://www.tper.it>

Geoportale Regione Umbria <http://www.umbriageo.regione.umbria.it/pagine/geoportale-000>

Progetto Urban Tergeste <http://www.retecivica.trieste.it/urban/page/rest/progetto/progr.htm>



