

TERRITORI FRAGILI

estratto dal volume



A CURA DI LORENZO PIGNATTI



GANGEMI EDITORE[®]
INTERNATIONAL

Architettura

STUDI E RICERCHE DI
ARCHITETTURA
Collana del Dipartimento di
Architettura
Università degli Studi
G.d'Annunzio, Chieti - Pescara

©
Proprietà letteraria riservata
Gangemi Editore spa
Via Giulia 142, Roma
www.gangemeditore.it

Nessuna parte di questa
pubblicazione può essere
memorizzata, fotocopiata o
comunque riprodotta senza
le dovute autorizzazioni.

*Le nostre edizioni sono
disponibili in Italia e all'estero
anche in versione ebook.
Our publications, both as
books and ebooks, are
available in Italy and abroad.*

ISBN 978-88-492-3668-2



UNIVERSITÀ



PATROCINI



COMUNICAZIONE



TERRITORI FRAGILI

SAGGI ED APPROFONDIMENTI DOPO IFAU 2018



A CURA DI LORENZO PIGNATTI

INDICE

PAOLO FUSERO Presentazione	9
LORENZO PIGNATTI Prefazione	10
FLORIAN NEPRAVISHTA Foreword	11
LORENZO PIGNATTI Città ed architetture dell'Adriatico tra fragilità e resilienza	12
FLORIAN NEPRAVISHTA The fragility of cultural heritage in the era of globalization: Skanderbeg Square modernization	26

ATLAS OF FRAGILITY 36

CONTRIBUTI ESTERNI

YANNIS AESOPOS In search of "green": Athens public space at the time of crisis	63
EMILIA CORRADI, SCIRA MENONI, SANDRO BALDUCCI La ricerca sul tema delle "fragilità territoriali"	69
PAOLO DESIDERI Le caserme di Adriano dentro la metropolitana: un progetto di paesaggio	75
FEDERICA OTTONE Ricostruire la cultura dei luoghi attraverso l'architettura dei luoghi	79
FABRIZIO TUCCI Green city approach and environmental technological design for fragile territories	85
MOSÈ RICCI Fragility vs Resilience	97

STORIES 103

1

MARCELLO VILLANI Spazi pubblici di città adriatiche e ioniche	117
BULFONE GRANSINIGH FEDERICO Evoluzione urbana e identità: Piazza Unità d'Italia a Trieste	121
CAPPIELLO LUCIA Risignificazioni: Piazza Santa Teresa e le sciabiche di Brindisi	131
MAZZANTI CLAUDIO Piazza Colocci e i cambiamenti urbani di Jesi alla fine del quattrocento	141
PALESTINI CATERINA Lecture e riconfigurazioni di un brano di città	151

2

PECORARO ILARIA, FLORE DARIO, TURCO CLAUDIA, CLARIZIA FRANCESCA, SUMA MARIVITA Il restauro della Chiesa Madonna della Ova (Ostuni-Brindisi): indagini diagnostiche, conservazione integrata e rigenerazione urbana	161
DEŠMAN MIHAEL Building the nation, Jože Plečnik's projects for Ljubljana	169
PIERO ROVIGATTI Transizioni fragili. Città, piani, progetti di resilienza urbana	177
ABDELFATTAH AMR The public participation through projects and initiatives of developing the informal sector	187
ARAPČIĆ EMINA, ZEJNILOVIĆ EMINA, HUSUKIĆ ERNA Mahala – Exploring changing patterns of residential culture in Sarajevo	195
ARISTONE OTTAVIA, CEMINI ANGELA Terre basse e colline adriatiche: la solidarietà ecologica	203
BOJANA BOJANIĆ OBAD ŠĆITAROCI, SOPINA ANA Re-stitching peripheralscape using urbanscape emanation	211
CALACE FRANCESCA Le identità locali nella città metropolitana	221
CAFFIO GIOVANNI Borghi d'Abruzzo: una sfida per il disegno di spazi urbani vulnerabili	229
CILONA TERESA Good urban practices of resilience and sustainability	235
D'ALTERIO STEFANIA Le infrastrutture verdi e blu come dispositivo del progetto urbano diffuso. L'esplorazione del nuovo P.R.G. della città di Messina	245
DI GIROLAMO CLAUDIA Ritessere e innovare paesaggi e spazi urbani fragili	255
FUSERO PAOLO, DI CARLO PIERO, MASSACESI RAFFAELLA, MASSIMIANO LORENZO, MANTELLI MAURA, RINALDI TULLIA Precision Environmental Planning: Strumenti e metodi innovativi per una "Pianificazione Ambientale di Precisione"	265
KARRAY SARAH, RUIZ PULPÓN ÁNGEL RAÚL, REJEB HICHEM Resilience of a moorish city face to environmental and entropic fragility: testour	271
KHASIB SARA, ABUALROB MOHAMMAD The spatial resilience of a fragmented and changing urban environment: the case of Khan Al-Ahmar, Palestine	279
MANIGRASSO MICHELE River landscape architecture in the climate change scenario	289
MANTELLI MAURA Learning from Infinite cities	301
MASSIMIANO LORENZO Strategie di sostenibilità nelle nuove città di fondazione	309
OISHI NAKO The role of universities to achieve sustainable cities	315

3

PAPANDO KLEA	
Urban regeneration process in the city of Korça	323
REDETTI ENRICO, SAVINO MICHELANGELO	
Paesaggi resistenti e territori fragili: progettare il Veneto centrale	333
ROVIGATTI PIERO	
Albania, un paese alla prova del piano	343
PISANO CARLO, SADDI VERONICA	
Cave e acqua: per una strategia evolutiva del territorio Veneto	351
TERRACCIA ANNA	
Verso una dimensione resiliente-adattiva per il nuovo P.R.G. di Messina	359
TURCHIARULO MARIANGELA	
Ricomporre frammenti: il fiume come fatto urbano	369
LORENZO PIGNATTI	
Territori fragili v/s progetti resilienti	381
BELARDI PAOLO	
L'arte della ricostruzione. Da artquake a canapa nera	391
BONVINI PAOLO, MONDAINI GIANLUIGI	
Memoria, Identità e Innovazione. Materiali per il progetto delle aree interne. Sperimentazioni didattiche	399
CAPESTRO ANTONIO, PALUMBO CINZIA	
The heritage of stone villages in abandoned territories	407
CIAMPA FRANCESCA	
A matrix of vulnerability for paths: the case of Praiano	417
CORRADI EMILIA, COZZA CASSANDRA	
Il rischio come opportunità di cambiamento	425
CROTTI MASSIMO	
La rinascita di un borgo alpino occitano. Ostana in Valle Po	435
DI GIOVANNI ANDREA	
Rigenerazione urbana nei territori fragili della multiculturalità	445
DI LALLO FEDERICO	
Gli opifici abruzzesi dismessi: da lacuna a risorsa	453
DI LUDOVICO DONATO, PROPERZI PIERLUIGI	
Smart city, smart land e sviluppo delle aree interne	461
FRATTARI CAMILLO	
Fragilità metropolitane. La città come condizione umana	469
GARZILLI FRANCESCA	
Identità dello spazio intermedio	477
GIOFFRÈ VINCENZO	
The landscape design as a regenerative strategy for fragile Mediterranean territories	485
GRUOSSO STEFANIA	
Sarajevo tra memoria e innovazione	495

IORIO ANDREA Ricostruire, non ripristinare. Max Fabiani e l'Upa (1920-22)	505
JOVANOVIĆ PREDRAG, DUKANOVIĆ ZORAN From Belgrade's dreams to its nightmares	513
KAPLER LUNA I <i>Business e Tourism Improvement Districts</i> come soluzioni innovative per il rilancio delle potenzialità locali in Albania	521
KUHTZ SILVANA, RIZZI CHIARA Beauty as rebirth/demolition compass	531
LEONARDI MARIA Territori produttivi intermedi, Contrasti e coesistenze	537
LEVERATTO JACOPO, BASANELLI MICHELA, GHIBUSI MADALINA Urban interstices from spontaneous practices to strategic approaches	547
MAMMARELLA ANDREA Monumenti, macchine e reti fragili della città contemporanea	555
MANEHASA KLAUD, MUHARREMI KRISTI Streets as fragmented public spaces-toward an evaluation model: case study of Tirana	563
MENEGHINI ANNA BRUNA Il ruolo del progetto nella riconfigurazione della città informale contemporanea	571
NIFOSÌ CHIARA Territori fragili a Tirana. Strumenti per la rigenerazione	581
ODOBASIĆ NOVO LEJLA (Re)Conceptualising the museum in post-conflict Sarajevo	591
OTTAVIANI ROMOLO La produzione e la fruizione di pratiche artistiche partecipate come strumento per costruire lo spazio pubblico e l'identità dei luoghi in contesti fragili. Il caso del museo Maam di Roma	599
PADOA SCHIOPPA CATERINA Architettura e tradizione nella Cina post-olimpica	611
PALAZZOLO LIBERO CARLO Il distretto industriale – una fragilità strutturale	621
POTENZA DOMENICO Infiltrazioni informali. Rivelazioni inattese	631
SALUCCI ANTONELLA Il disegno dell'abitare temporaneo. #Allievivialepindaro	641
SICILIANO ENZO Architetture e geografia per re-inventare un territorio. Il litorale Siracusa-Augusta	649
SLAK TOMAŽ Novo mesto as an example of urban regeneration of small towns in Slovenia	659
STEFANO DAVIDE, CARBONARA SEBASTIANO Recupero edilizio, valori immobiliari e declino demografico nell'Abruzzo post-sisma 2009	667
TUNZI PASQUALE Un rilievo infrastrutturale per la "via verde"	677
UNALI MAURIZIO Rappresentare l'effimero in territori fragili: verso un atlante dei beni immateriali abruzzesi	687

4

VADINI ETTORE Melfi. Piani, fabbriche fragili e progetti futuri	697
VERDE ALBERTO Oilscapes. A research by design matter	707
VERDUCCI PAOLO Specificità e temporaneità. Strategie progettuali per la rigenerazione di aree	717
VOKSHI ARMAND Tirana – the metamorphosis of the center regimes	725
FILIPPO ANGELUCCI Le molte reattività dell'ambiente costruito	735
BASTI ANTONIO, MANIGRASSO MICHELE, CAPUOZZO MARIA Costruire adattivo. Un caso studio a Dubai (UEA)	745
BIANCHI ROBERTO, RUGGIERO ROBERTO (Ri)costruzione post-sisma. Nuovi modelli dell'abitare	755
BOLOGNA ROBERTO, HASANAJ GIULIO Soluzioni tecnologiche adattive per la riduzione della fragilità dell'ambiente costruito e la rigenerazione resiliente	761
CAPPELLI LUIGI Il Vicinato "tre scale" a Matera: Utilitas interrupta e urban healing	771
CELLUCCI CRISTIANA Adaptive Envelope for the Integrated Retrofit of the buildings	779
CHELLA FABRIZIO, SCALCIONE ERICA De-formazioni luminose	791
CLEMENTI MATTEO, FONTANA CARLOTTA, FORLANI MARIA CRISTINA Geo-lifecycle design tools for supply chain integration in fragile areas	801
DE MARTINO RAFFAELLA, FRANCHINO ROSSELLA, FRETOLOSO CATERINA, PISACANE NICOLA Strategies for improving environmental quality: Pompei area	811
DE PASQUALE GIORGIA Uso del suolo e variazioni sul paesaggio. Un'analisi diacronica sulla Costiera Amalfitana	819
DI SIVO MICHELE, LADIANA DANIELA Conservazione programmata e antifrangibilità	827
IORELLI SERENA, BILORIA NIMISH Permaculture and biomimicry driven smart living and mobility solutions in fragile territories	835
MARINO GIUSEPPE New Towns Nel XXI Secolo	845
MASPOLI ROSSELLA Transizione e integrazione nel design per gli spazi pubblici	855
MONTALTO FEDERICA Territori costieri: criticità e soluzioni	867
OTTONE MARIA FEDERICA, PETRUCCI ENRICA, RIERA DAJLA Anastilos (con)temporanea: l'effimero per la ricostruzione	877
RABAZO MARTIN MARTA The potential of parking lots' role in urban sustainability	887

RECUPERO EDILIZIO, VALORI IMMOBILIARI E DECLINO DEMOGRAFICO NELL'ABRUZZO POST-SISMA 2009

SEBASTIANO CARBONARA – G. d'Annunzio University of Chieti-Pescara
DAVIDE STEFANO – G. d'Annunzio University of Chieti-Pescara

Una riflessione preliminare

Il degrado del patrimonio edilizio che caratterizza ormai da alcuni decenni larga parte dei comuni abruzzesi collinari e montani, rappresenta l'esito di un processo complesso che si accompagna a forme di declino economico e trend demografici negativi. Da qui il numero relevantissimo di unità immobiliari non più utilizzate.

In tale situazione risultava chiaro, ben prima del 2009 (anno del sisma), che nessun intervento di recupero edilizio avrebbe potuto scaturire da forze endogene alle economie locali. Se si escludono i comuni a maggiore vocazione turistica (quelli alle porte dei parchi nazionali e/o dotati di infrastrutture legate agli sport invernali), in tutti gli altri centri nessun intervento di valorizzazione immobiliare – su base patrimoniale o reddituale – sarebbe risultato conveniente: costi di manutenzione straordinaria pari a quelli sostenibili nei comuni della fascia litoranea e di pianura, ma incrementi dei valori o dei redditi attesi del tutto trascurabili.

A meno di considerare l'opzione del totale e definitivo abbandono di questi centri, la soluzione alternativa non avrebbe potuto che considerare l'intervento dello Stato, non tanto e non solo attraverso l'utilizzo degli strumenti più frequentemente utilizzati in queste situazioni (agevolazioni fiscali, incentivi, erogazioni di contributi, ecc.), quanto per migliorare le condizioni complessive del

contesto territoriale, potenziandone la dotazione di servizi essenziali (scolastici, sanitari, infrastrutturali, amministrativi, ecc.).

Garantire, in tal modo, alle popolazioni residenti maggiori motivi di permanenza, frenando l'avanzare del processo di desertificazione antropica e probabilmente migliorando la capacità di attrazione di questi comuni, per altro verso dotati di qualità ambientali e di risorse naturali spesso eccellenti.

Nelle iniziali intenzioni l'idea dei Piani di Ricostruzione dei centri storici¹ da redigere d'intesa con la Regione e le Province territorialmente competenti è parsa assecondare un disegno di questa natura; una soluzione interessante, che avrebbe potuto consentire di evitare gli errori compiuti nelle esperienze passate, non limitando gli interventi post-sisma quasi esclusivamente alla ricostruzione degli edifici (soprattutto di quelli privati), ma inquadrando l'intero processo all'interno di linee di indirizzo strategico che potessero assicurare la ripresa socio-economica dei territori colpiti².

In altri termini - almeno in un primo momento - è sembrata perseguibile la prospettiva di realizzare un ampio programma di interventi in grado non solo di garantire la riqualificazione degli abitati ed il rientro delle popolazioni sfollate, ma anche di riscattare dalle condizioni di marginalità economica e di declino demografico la città di L'Aquila e - a scala diversa - i piccoli comuni

abruzzesi della fascia pedemontana interessati dal sisma.

L'evoluzione del processo ha seguito invece una direzione differente, come dimostrano non solo il ridimensionamento che hanno avuto i Piani di Ricostruzione, sin da subito circoscritti al solo il recupero edilizio, ma soprattutto il relevantissimo drenaggio delle risorse disponibili a tutto vantaggio del patrimonio abitativo privato che, è bene sottolinearlo, è in gran parte rappresentato da seconde case.

Introduzione

A distanza di quasi dieci anni dal sisma che ha interessato la città di L'Aquila e numerosi altri comuni della regione Abruzzo è forse possibile avviare una riflessione circa gli effetti che il processo di ricostruzione e gli ingenti flussi finanziari conseguenti hanno generato sulla rivitalizzazione dei centri colpiti, a partire dall'analisi delle dinamiche demografiche e dei valori immobiliari ante e post sisma.

L'analisi delle dinamiche demografiche nell'arco di un ventennio a cavallo del 2009, può consentire di rilevare, ancorché in modo indiretto, se gli interventi post sisma abbiano contribuito a generare quelle precondizioni legate al miglioramento quanti-qualitativo dei servizi essenziali [1], tali da frenare lo spopolamento e migliorare le capacità attrattive dei comuni interessati.

Per altro verso, i prezzi degli immobili possono essere considerati dei segnalatori o proxy che esprimono la sintesi tra potenza economica del territorio e qualità dell'insediamento [2]. Qualità urbana e qualità edilizia pur rappresentando concetti multidimensionali, interpretabili a partire da punti di osservazione e prospettive differenti, potrebbero comunque essere declinati attraverso l'analisi dei valori immobiliari, in qualche modo sintesi, effetto e misura complessa di tali fenomeni.

Se ne deduce la possibilità di leggere, attraverso le dinamiche dei prezzi di mercato, l'incremento (o la riduzione) di

utilità corrispondente ad una data dotazione di funzioni urbane, nei termini di disponibilità di servizi, di risorse economiche e culturali, di lavoro [3].

Sono stati presi in considerazione dieci comuni³ all'interno del cratere (6 in provincia di Pescara e 4 in provincia di L'Aquila) messi a confronto con quattro comuni collinari e montani colpiti solo marginalmente dal sisma del 2009 e caratterizzati da una forte vocazione turistica.

La città di L'Aquila non è stata qui considerata: in quanto polarità urbana di riferimento regionale dal punto di vista amministrativo, territoriale e funzionale, risulta caratterizzata da specificità del tutto particolari rispetto ai piccoli comuni del cratere. Come tale necessita di una trattazione distinta.

I costi sostenuti fino ad oggi per la ricostruzione

Ad oggi le risorse finanziarie stanziare per il sisma abruzzese del 2009 sono pari a quasi 18 miliardi di euro, ma è già previsto un ulteriore importo di poco superiore a 3 miliardi che porterà il costo complessivo della ricostruzione ad oltre 21 miliardi di euro. È molto probabile che tale cifra possa ulteriormente lievitare nei prossimi anni.

Secondo quanto riportato nella relazione parlamentare sullo stato di attuazione della ricostruzione del cratere abruzzese, presentata nell'aprile 2018 [4], il quadro delle erogazioni complessive al dicembre 2016, ammontava a poco più di 9 miliardi, utilizzati per il 20% nella fase di emergenza e per oltre il 70% al recupero edilizio. La voce "sviluppo del territorio" rappresenta soltanto lo 0,03% (Tabella 1).

Se ne deduce che la ricostruzione è stata sin qui orientata quasi esclusivamente al recupero del patrimonio edilizio, tralasciando del tutto la programmazione di interventi rivolti alla valorizzazione delle risorse territoriali, produttive e professionali che generassero ricadute occupazionali, sviluppo del tessuto imprenditoriale e, in definitiva, condizioni di maggior

benessere per le comunità locali e di attrattività, come del resto auspicato in numerosi documenti istituzionali [4].

perimetrati nel cratere e di quelli al di fuori (Tabella 2).
Nello specifico, le erogazioni per la

Tabella 1:
Quadro
finanziario di
sintesi per la ri-
costruzione al
31 dicembre
2016 (mln di
euro).
Fonte: Senato
della Repub-
blica, XVI
Legislatura

Tipologia di spesa	risorse stanziare	risorse trasferite	erogazioni	%
Soccorso e spese obbligatorie	2.061,4	2.030,4	1.838,0	20,2
Ricostruzione privata	8.015,8	5.340,3	4.980,6	54,8
Ricostruzione pubblica	2.790,0	2.393,5	1.400,1	15,4
Sviluppo del territorio	470,3	162,6	2,4	0,03
Altri importi	1.734,9	1.704,9	863,2	9,5
Risorse non assegnate	2.784,0	-	-	-
TOTALE	17.856,4	11.631,7	9.084,4	100,0

In base ai dati resi disponibili dall'Ufficio Speciale per la Ricostruzione dell'Aquila (USRA) ⁴, l'importo complessivamente erogato sino a febbraio 2019 per la ricostruzione della sola città capoluogo di regione, supera i cinque miliardi di euro, secondo il dettaglio riportato nella Tabella 2.

ricostruzione privata degli altri comuni del cratere e fuori cratere raggiungono il 90% del relativo totale. Nel rapporto parlamentare già citato, il completamento della ricostruzione privata, con il ripristino di 26.000 abitazioni danneggiate dal sisma, dovrebbe determinare, a consuntivo, una

Tabella 2:
Importi
erogati sino a
febbraio 2019
per la
ricostruzione
dell'Aquila.
Fonte: USRA

Tipologia di spesa	Erogazioni	%
RICOSTRUZIONE PRIVATA (cantieri conclusi al 4 febbraio 2019)	3.599.038.973	71,0
RICOSTRUZIONE PUBBLICA (importo erogato al 31 ottobre 2019)	1.407.157.205	27,7
IMPORTI IMPEGNATI ESPROPRI (al 31 marzo 2018)	65.960.131	1,3
TOTALE	5.072.156.309	100,0

Per altro verso, il monitoraggio effettuato dall'Ufficio Speciale per la Ricostruzione dei Comuni del Cratere (USRC) ⁵ consente di verificare la spesa complessiva sin qui sostenuta per la ricostruzione di tutti gli altri comuni

spesa complessiva di quattro miliardi di euro. Cifre ragguardevoli che, nelle previsioni, pur scontando oggi una certa lentezza del processo, dovrebbero comunque portare al completamento della ricostruzione privata entro il 2025.

Tipologia di spesa	Erogazioni	%
RICOSTRUZIONE PRIVATA	1.315.525.985	90,0%
RICOSTRUZIONE PUBBLICA (inclusi importi non erogati da USRC)	77.497.923	5,3%
IMPORTI IRICOSTRUZIONE SCUOLE (inclusi importi non erogati da USRC)	69.445.304	4,7%
TOTALE	1.462.469.212	100,0%

Tabella 3:
Importi
erogati dal
2009 ad oggi
per la
ricostruzione
dei Comuni
compresi e
non compresi
nel cratere.
Fonte: USRC

A quel punto il patrimonio edilizio di questi centri sarà stato interamente recuperato ed è legittimo chiedersi a quali comunità sarà di servizio, in quale contesto economico troverà utilizzazione.

Valga in merito ricordare che, inizialmente, l'impianto normativo che sottende la concessione dei contributi per l'edilizia privata, riconosceva l'erogazione integrale delle spese necessarie alla riparazione o per la ricostruzione soltanto alle unità immobiliari adibite ad abitazione principale, quelle in cui risiedono stabilmente gli abitanti residenti. Per le cosiddette seconde case veniva previsto un importo più limitato e concesso soltanto per una sola unità immobiliare residenziale nel caso di proprietà di più immobili.

Questa impostazione è stata successivamente "scardinata" da un elemento che ha agito da potente fattore di alterazione dei rapporti tra i contributi erogati per le abitazioni principali e quelli relativi alle seconde case, così come inizialmente previsti.

Si tratta del concetto di "parti comuni" riconducibile ai condomini o più propriamente agli aggregati strutturali⁶ dal quale scaturisce la possibilità di intervenire su un edificio costituito da più

abitazioni (principali e non), con un progetto unitario, pressoché interamente finanziato.

L'orientamento descritto porta ad una sostanziale equiparazione tra abitazioni principali e seconde case ai fini dei finanziamenti erogabili, tanto da determinare, come già rilevato [5], un maggior importo per l'edilizia privata anche dell'ordine del 50% ed oltre, rispetto alla spesa inizialmente ipotizzabile.

Per meglio comprendere la portata di questa scelta, bisogna tenere presente che le abitazioni principali rappresentano una quota del tutto esigua rispetto alle unità immobiliari residenziali complessive, con percentuali che nel migliore dei casi non superano il 25%, ma più frequentemente si collocano al di sotto di questa percentuale.

Si è trattato di una scelta discutibile, che ha sin qui drenato risorse per investimenti di carattere infrastrutturale e ambientale che avrebbero potuto valorizzare e sostenere più efficacemente il sistema territoriale.

L'analisi svolta sui trend demografici e sulle quotazioni del mercato immobiliare consente di rilevare che, a fronte delle risorse finanziarie sin qui riversate sui territori interessati dal sisma del 2009, non si è concretizzato un deciso

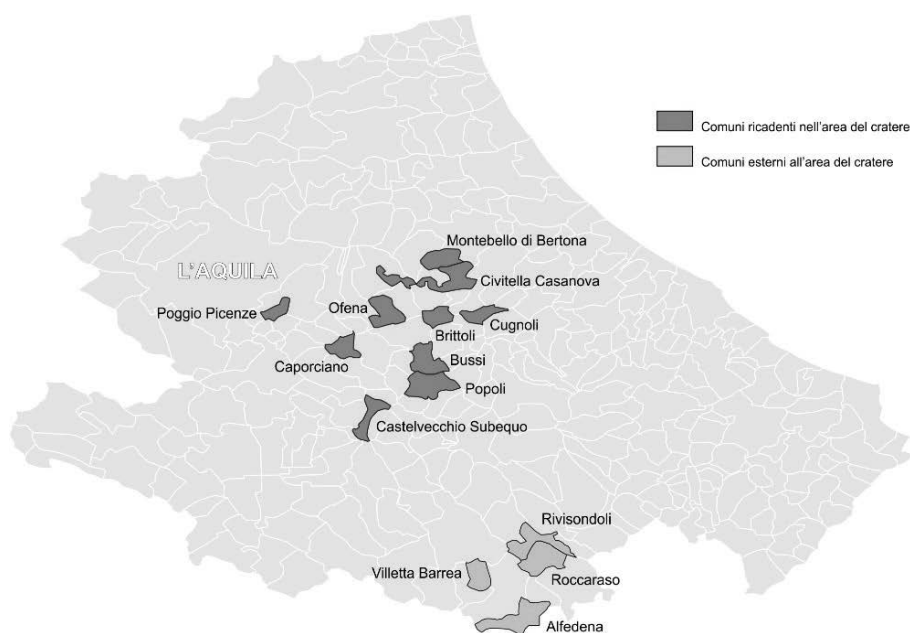


Figura 1:
inquadramento
dei comuni
analizzati.
ns elaborazione

miglioramento delle condizioni precedenti.

L'analisi

Sono stati messi a confronto i trend che hanno caratterizzato dieci comuni ricadenti nell'area del cratere (quattro in provincia di L'Aquila e sei in provincia di Pescara), con altri quattro comuni non interessati o marginalmente interessati dal sisma del 2009. Questi ultimi sono caratterizzati da rilevanti emergenze ambientali e dotazioni infrastrutturali legate agli sport invernali, così da occupare una posizione di primo piano nel settore dell'economia del turismo abruzzese.

La finalità è stata quella di confrontare le dinamiche dei due gruppi ante e post sisma, onde rilevare l'entità della variazione per i due aspetti indagati. Più precisamente, all'interno dell'area del cratere sismico sono stati presi in considerazione i comuni di Caporciano, Castelvechio Subequo, Ofena e Poggio Picenze in provincia di L'Aquila e i comuni di Brittoli, Bussi Sul Tirino, Civitella Casanova, Cugnoli, Montebello Di Bertona e Popoli in provincia di Pescara; fuori cratere sono stati analizzati i centri di Alfedena, Rivisondoli, Roccaraso e Villetta Barrea in provincia di L'Aquila.

Il declino demografico dei comuni colpiti dal sisma

Sono stati ricostruiti gli andamenti demografi⁷ della popolazione residente⁸ dei centri abitati analizzati (Figura 2),

caratterizzati come la quasi totalità dei piccoli comuni⁹ italiani da un esodo lento e continuo della popolazione [6]. Nel caso abruzzese, l'evento sismico del 2009 ha sicuramente contribuito ad inasprire tale fenomeno anche se con effetti differenti nelle diverse località. Le variazioni percentuali della popolazione¹⁰ residente [7] calcolate dal 2001 fino al 2017, evidenziano la progressiva diminuzione della popolazione residente in tutti i comuni, ad eccezione di Poggio Picenze.

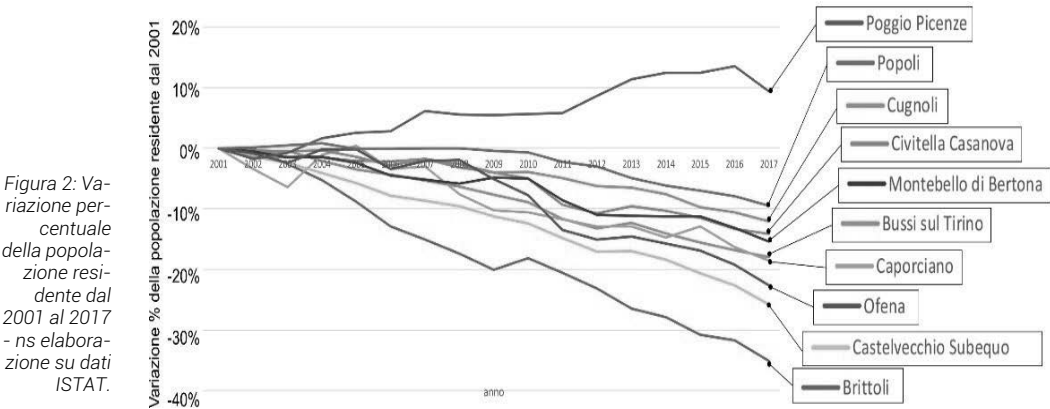
Appare evidente come il processo di desertificazione antropica accompagni quasi tutte le realtà investigate sin dal 2001, anche se con modalità diverse.

A questo proposito possono essere distinte tre differenti situazioni per descrivere più chiaramente gli effetti generati dall'evento sismico: esito trascurabile, esito rilevante, esito determinante.

I comuni di Brittoli e Bussi sul Tirino mostrano un andamento quasi costante di decrescita, a prescindere dell'evento sismico del 2009. In tali contesti vi è stato un decremento del numero dei residenti in linea con il trend degli anni precedenti (esito trascurabile).

Nei comuni di Civitella Casanova e Montebello di Bertona, il sisma ha sicuramente contribuito ad acutizzare il fenomeno considerata la significativa variazione dell'andamento demografico negli anni successivi (esito rilevante).

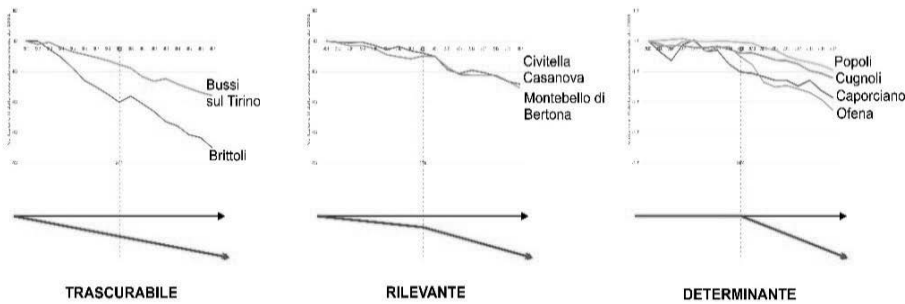
In ultimo, nei comuni di Caporciano, Cugnoli, Ofena e Popoli, si è assistito ad una forma di resilienza al fenomeno dell'abbandono fino agli anni 2009-2010; successivamente al sisma sono venute



meno le precedenti condizioni di relativa stabilità. In particolare, nei comuni di Ofena e Caporciano si è assistito ad una

popolazione residente. Leggera discordanza è da evidenziare per il Comune di Rivisondoli: seppur con

Figura 3: Esiti generati dal sisma sulle dinamiche demografiche. ns. elaborazione.



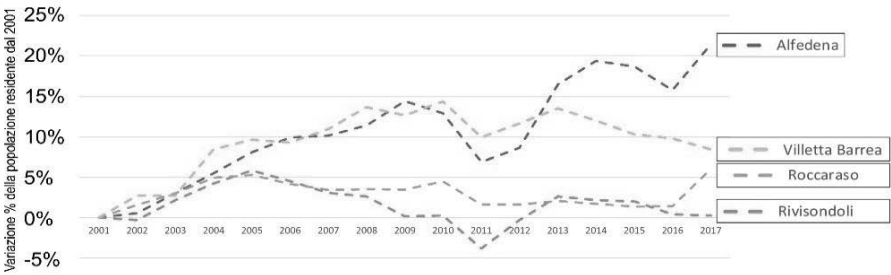
decrecita demografica con valori prossimi al 20% negli ultimi 10 anni (esito determinante). Nota a parte merita il comune di Poggio Pienze; il sisma del 2009 ha avuto solo un effetto "temporaneo", bloccando l'ascesa demografica fino al 2011, dopodiché si è assistito ad una ripresa del fenomeno. É possibile che in questo caso l'effetto dell'abbandono sia stato in parte mitigato, se non del tutto annullato, dalla vicinanza al nucleo industriale di Bazzano ed alla Città dell'Aquila.

piccoli scostamenti annui, talvolta negativi, si registra comunque un saldo positivo della popolazione residente nell'arco temporale analizzato.

Valori immobiliari

Sulla base dei dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sono state ricostruite le serie storiche delle quotazioni di mercato degli immobili residenziali nei centri storici¹¹

Figura 4: Variazione percentuale della popolazione residente dal 2001 ad oggi dei comuni di Alfedena, Roccaraso, Rivisondoli e Villetta Barrea. ns. elaborazione.



Nei comuni ubicati al di fuori del cratere sismico, l'analisi evidenzia un trend inverso con un incremento della

dall'anno 2006 fino al primo semestre 2018. La ricostruzione del trend evidenzia - sia

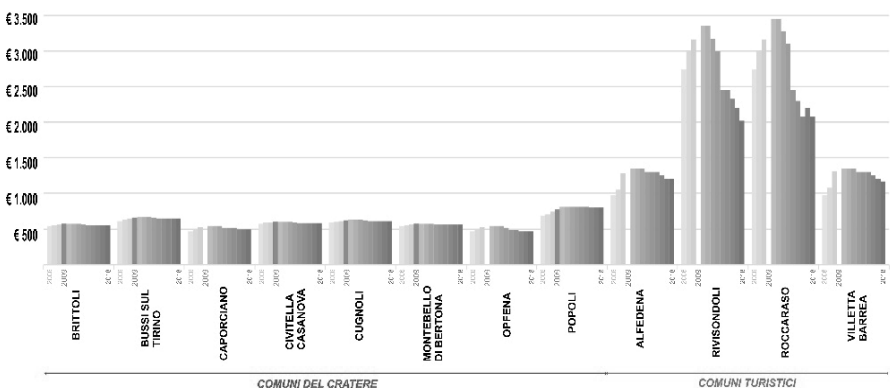
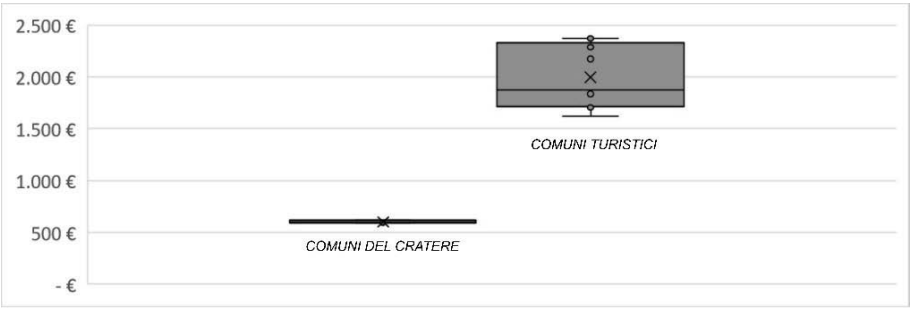


Figura 5: Andamento delle quotazioni medie - ns elaborazione su dati forniti dall'Agenzia delle Entrate - OMI.

per gli otto¹² comuni nel cratere che per i quattro "turistici" - un andamento "a parabola" secondo una tendenza riscontrabile a livello nazionale: la flessione dei prezzi ... avvenuta a partire dal 2012... prosegue ancora nel 2017 [8]. Dunque, le quotazioni si sono ridotte in entrambi i gruppi di comuni; il picco della parabola si è raggiunto a cavallo degli anni 2009-2012, con un prezzo medio di €/mq 615 per i comuni del cratere e €/mq 2.346 per i comuni turistici. Nel 2018 i due valori si sono ridotti rispettivamente a €/mq 591 e €/mq 1.620. In termini percentuali la riduzione dei comuni turistici è stata più rilevante (-31% a fronte di -9% nei comuni del cratere) secondo una tendenza che trova però plausibile spiegazione nelle dinamiche del mercato immobiliare cui si faceva riferimento.

ingenti risorse finanziarie pubbliche erogate non sembrano aver invertito – quantomeno nei dieci comuni analizzati - il trend demografico negativo dell'ultimo ventennio, né generato una ripresa dei valori immobiliari. Si tratta di due segnali che mettono in discussione la qualità della spesa sinora sostenuta e lasciano legittimamente supporre un difetto di impostazione dell'intero processo della ricostruzione. Nei comuni del cratere, escludendo la città di L'Aquila, la quasi totalità dei fondi pubblici disponibili è stata investita nel recupero dell'edilizia privata, in massima parte costituita da "seconde case". Qualsiasi intervento altro rispetto a questa destinazione non è stato finanziato. Eppure, l'idea antica e nello stesso tempo innovativa di procedere all'indomani

Figura 6: Box-plot della distribuzione delle quotazioni registrate nei comuni all'interno della perimetrazione e quelli esterni dal 2006 al 2018 (ad esclusione del 2009).



Per i comuni del cratere, la contenuta riduzione della quotazione media non può essere interpretata come esito apprezzabile, in virtù del livello minimo del dato. In altri termini, un prezzo medio unitario intorno a 550-600 euro rappresenta in qualche modo un valore "incomprimibile" al di sotto del quale – anche in considerazione del limitatissimo numero di transazioni¹³ - si dovrebbe supporre l'assenza di qualsiasi equilibrio tra domanda e offerta.

Conclusioni

Gli elementi sin qui analizzati, da considerare come primi risultati di un lavoro di ricerca che merita sicuramente ulteriori verifiche e approfondimenti, orientano in senso riduttivo il giudizio sugli esiti complessivi della ricostruzione. A dieci anni dal sisma le

dell'evento sismico abruzzese attraverso Piani di Ricostruzione (richiamando in qualche modo l'esperienza dei piani di ricostruzione degli abitati danneggiati dalla guerra del Decreto Lgs. Luogotenenziale 154/1945), lasciava supporre altri percorsi procedurali ed altre scelte. Per esempio, quella di intervenire sul sistema infrastrutturale e su quello ambientale. Valga a titolo indicativo quanto accaduto per i progetti legati all'assetto del territorio; un problema rilevante per alcuni centri è rappresentato dalla instabilità dei versanti; nei piani di ricostruzioni la messa in sicurezza dei fronti franosi è stata considerata soltanto in un primo momento, ma del tutto accantonata in seguito.

Nella totale attenzione al solo recupero edilizio ed al ripristino delle reti

infrastrutturali di base, si è rinunciato anche a progetti fondamentali per la sicurezza delle popolazioni, vale a dire quelli legati alla Struttura Urbana Minima, che si sostanzia nell'insieme di edifici, strade e spazi che deve essere messo in sicurezza al fine di garantire l'incolumità di una popolazione in fuga durante un evento sismico.

L'impiego delle risorse per la ricostruzione post-sismica abruzzese solleva, dunque, perplessità e richiama i pesanti rilievi critici espressi nel tempo dalle Commissioni parlamentari che, a più riprese, hanno analizzato gli esiti dei finanziamenti pubblici erogati a seguito dei terremoti che hanno investito l'Italia nella seconda metà del '900: "... flussi di spesa che si indirizzano ... alla ricostruzione di abitazioni private piuttosto che alle opere pubbliche ... modello a cascata di piani territoriali tra loro rigidamente interconnessi, dal livello superiore a quelli inferiori...insufficienza del sistema istituzionale chiamato a gestire e coordinare le attività ... e ... a controllare l'evoluzione della spesa"¹⁴

¹ Legge 24 giugno 2009, n. 77, art. 14, comma 5 bis

¹ Decreto del Commissario Delegato per la Ricostruzione n.3 del 9.3.2010, art.5 comma 1

¹ Rappresentano circa il 18% dei comuni perimetrati nell'area del cratere sismico.

¹ L'USRA è stato istituito con D.L. 83 del 2012, convertito con modificazioni dalla L. 134 del 2012

¹ L'USRC, istituito con decreto legge nel 2012, fra gli altri compiti annovera il monitoraggio finanziario e attuativo degli interventi e cura la trasmissione dei relativi dati al Ministero dell'Economia e delle Finanze.

¹ "Per aggregato strutturale si intende un insieme di edifici [...] non omogenei, a contatto o con un collegamento più o meno efficace, che possono interagire sotto un'azione sismica o dinamica in genere. Un aggregato strutturale può essere quindi costituito da un edificio singolo, o da più edifici accorpati con caratteristiche costruttive generalmente diverse. La presenza di un giunto sismico efficiente da luogo all'individuazione di due aggregati ben distinti." – Fonte Glossario USRA.

¹ Fonte www.tuttitalia.it, base dati ISTAT.

¹ Per popolazione residente si intende la popolazione costituita dalle persone che hanno dimora abituale nel comune oggetto di studio – definizione tratta da "15° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni", Istat, ottobre 2011

¹ I piccoli comuni sono così definiti dalla Legge 6 ottobre 2017 n. 158, art. 1 comma 2.

¹ L'andamento demografico è espresso secondo la metodologia adottata dall'ISTAT ovvero attraverso la procedura di ricostruzione - popolazione calcolata intercensuaria della popolazione residente basata sia sui rilievi del Censimento effettuato negli anni 2001 e 2011 e dall'esame dei flussi demografici (nascite, decessi, migrazioni) comunicate dalle amministrazioni locali all'istituto di statistica.

¹ Fascia: Centrale; Codice di zona: B1; Tipologia: Abitazioni civile; Stato conservativo: normale

¹ Sono stati esclusi i centri di Castelvechio Subequo e Poggio Picenze per i quali non si disponevano dati sufficienti

¹ La media delle transazioni dei comuni del cratere, nell'arco di dodici anni, oscilla tra un minimo di 0,8 per il comune di Brittioli e 15,4 per il comune di Popoli, gli altri sei comuni non superano 4 transazioni/anno.

¹ Commissione bicamerale per il Belice, 2000 e Camera dei Deputati, 2009.

Bibliografia

(1) IFEL Fondazione Anci, I Comuni della strategia Nazionale Aree Interne, 2015.

(2) Mollica E., Massimo D., "Valutazione degli investimenti sul territorio e strumenti GIS", in: Stanghellini S., Valutazione degli investimenti sul territorio, Firenze University Press, Firenze, 2003.

(3) Mollica E., "La tematica economica nel recupero dei centri storici della Calabria", in Quaderni del Dipartimento Architettonico e Urbanistico, n. 1, Gangemi Editore, 1991.

(4) Senato della Repubblica, XVI Legislatura, Doc. XXXI n. 2, Relazione sullo stato di avanzamento del processo di ricostruzione post-sismica nella regione Abruzzo (Aggiornata al 31 dicembre 2016), Comunicata alla Presidenza il 9 giugno 2017.

(5) Carbonara S., "La stima dei costi del patrimonio edilizio privato nella ricostruzione post-sismica abruzzese: un'analisi critica delle procedure utilizzate", in Territorio, Franco Angeli, 2014.

(6) XVII Conferenza Nazionale ANCI piccoli Comuni, "Agenda Controesodo" Nuovi assetti e politiche per il sistema locale, San Benedetto del Tronto 2017.

(7) ISTAT, Ricostruzione della popolazione residente 2013.

(8) Rapporto Immobiliare 2018, OMI, Agenzia delle Entrate.

GANGEMI EDITORE[®]
INTERNATIONAL^{SA}

FINITO DI STAMPARE NEL MESE DI GIUGNO 2020
www.gangemieditore.it

