



IFAU 18

2ND INTERNATIONAL FORUM ON ARCHITECTURE AND URBANISM
PESCARA • ITALY

A CURA DI

LORENZO PIGNATTI
FILIPPO ANGELOCCI

PIERO ROVIGATTI
MARCELLO VILLANI

estratto dal volume

RIES FRAGILE TERRITORIES FR

08 09 10 XI 18

DdA
pescara


GANGEMI EDITORE
INTERNATIONAL

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.gangemieditore.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 978-88-492-3667-5

UNIVERSITÀ



PATROCINI



COMUNICAZIONE



estratto

A CURA DI

LORENZO PIGNATTI
FILIPPO ANGELUCCI

PIERO ROVIGATTI
MARCELLO VILLANI

RIES FRAGILE TERRITORIES FR

08 09 10 XI 18



INDICE

INDICE

STRUTTURA ORGANIZZATIVA IFAU 2018 Organization of IFAU 2018	18
CALL TERRITORI FRAGILI Paesaggi_Città_Architetture	22
CALL FRAGILE TERRITORIES Landscapes_Cities_Architecture	24
PHOTO STORY di Ifau 2018 a Pescara	30
SESSIONE 01 SESSION 01	42
PUBLIC SQUARES IN ADRIATIC AND IONIAN CITIES	44
SPAZI PUBBLICI DI CITTÀ ADRIATICHE E IONICHE	
Coordinators Coordinatori:	
Prof. Adriano Ghisetti, Prof. Marcello Villani, DdA, Pescara	
001. <i>Una quinta sul mare. Piazza Unità d'Italia a Trieste fra Architettura e Identità</i>	46
Federico Bulfone Gransinigh, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara	
002. <i>Trasformazioni urbane nell'area delle Sciabiche a Brindisi: verso nuove forme di socialità?</i>	54
Lucia Cappiello, Università della Basilicata	
003. <i>Il ruolo del paesaggio antico nella costruzione di spazi pubblici identitari. Pikionis e il Parco dell'Acropoli ad Atene (1954-1958)</i>	62
Alessandra Carlini, Università Roma Tre	
004. <i>Mediterranean classicism in Jože Plečnik's unrealised projects</i>	70
Mihael Dešman, University of Ljubljana	
005. <i>Piazze e spazi pubblici a pescara tra '800 e '900.</i>	78
Adele Fiadino, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara	
006. <i>The historical reenactments: new urban rituals containing cultural fragilities</i>	86
Lia Giancristofaro, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara	
007. <i>Lecce: da Piazza dei Mercadanti a Piazza Sant'Oronzo. L'interpretazione del passato</i>	94
Raffaele Giannantonio, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara	
008. <i>Il rilievo della Grotta di San Michele Arcangelo di Olevano sul Tusciano (Salerno)</i>	102
Ilenia Gioia, Università degli Studi della Campania "Luigi Vanvitelli"	
009. <i>La città di Valona in Albania. Disegni e rilievi di città e territorio</i>	108
Andrea Improta, Università degli Studi della Campania "Luigi Vanvitelli"	
010. <i>The role of the elements of the urban public space for the purposes of microclimatic mediation</i>	112
Michele Lepore, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara	
011. <i>La trasformazione architettonica e urbana di Jesi alla fine del XV secolo. Il Palazzo della Signoria e piazza Colocci</i>	120
Claudio Mazzanti, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara	
012. <i>Piazze militari ioniche. La Fortezza di Kerkira nella città vecchia di Corfù</i>	128
Enrico Mirra, Università degli Studi della Campania "Luigi Vanvitelli"	
013. <i>Analisi di uno spazio urbano: Piazza Salotto letture e riconfigurazioni tra alterazioni e fragilità</i>	136
Caterina Palestini, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara	

014.	<i>Il restauro della chiesa Madonna della Nova (Ostuni, Brindisi): indagini diagnostiche, conservazione integrata e rigenerazione urbana</i>	144
	Ilaria Pecoraro, Sapienza Università di Roma; Dario Flore, Claudia Turco, liberi professionisti; Francesca Clarizia, Politecnico di Bari; Marivita Suma, Politecnico di Milano	
015.	<i>Dicotomie dello Spazio Pubblico Arbëreshe</i>	152
	Veronica Salomone, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara Alfredo Mantini, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara	
016.	<i>Il disegno del territorio archeologico. Il sito di Butrinto in Albania</i>	160
	Francesco Scialla, Università degli Studi della Campania "Luigi Vanvitelli"	
	SESSIONE 02 SESSION 02	166
	FRAGILE TRANSITION. CITIES, PLANS AND PROJECTS OF URBAN RESILIENCE CITTÀ, PIANI E PROGETTI DI RESILIENZA URBANA	168
	Coordinators/Coordinatori: Prof. Roberto Mascarucci, Prof. Piero Rovigatti, DdA, Pescara	
017.	<i>The public participation through projects and initiatives of developing the informal sector</i>	172
	Amr Abdelfattah, German University in Cairo	
018.	<i>The fragility in the land of refugees: jordan and the irrepressible phenomenon of refugee camps</i>	180
	Hind Alshoubaki, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara Lucio Zazzara, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara	
019.	<i>Mahala – a Critical Perspective on a Changing. Residential Culture in Sarajevo"</i>	188
	Emina Arapčić, International Burch University, Sarajevo; Emina Zejnilović, International Burch University, Sarajevo; Erna Husukić, International Burch University, Sarajevo	
020.	<i>Città adriatica e collina coltivata: la solidarietà ecologica</i>	196
	Ottavia Aristone, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara Angela Cimini, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara	
021.	<i>[In]Fragile landscapes. The red infrastructure network for a resilient city</i>	204
	Giovanni Bello, Università Telematica Pegaso	
022.	<i>MAPS european program case-study. Military Assets as Public Spaces</i>	210
	Guya Bertelli, Politecnico di Milano; Pasquale Mei, Politecnico di Milano; Michele Roda, Politecnico di Milano	
023.	<i>Planing peripheral using Urbanscape Emanation for creating vibrant cities</i>	218
	Bojana Bojanić Obad Šćitaroci, University of Zagreb; Ana Sopina, University of Zagreb	
024.	<i>Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio per l'area tra via Lazio e via Gobetti, Pescara. Progetto di riqualificazione urbana attraverso il recupero del tessuto storico e la creazione di spazi pubblici</i>	226
	Martina Bordoni, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara	
025.	<i>Antiche città e nuovi municipi: le fragili identità nella città metropolitana</i>	232
	Francesca Calace, Polytechnic of Bari	
026.	<i>The changing city. Good practices of resilience and sustainability</i>	240
	Teresa Ciloni, University of Palermo	

027. *Le infrastrutture verdi e blu nel progetto della città contemporanea. Il nuovo P.R.G della città di Messina come dispositivo di un'operazione valoriale diffusa* 248
Stefania D'Alterio, Università degli Studi di Napoli Federico II
028. *Dopo il Local Plan? I nodi non risolti del progetto urbano nella fragilità territoriale albanese: riflessione aperta sugli ambiti territoriali di Lezha e Kruje* 256
Giuseppe De Luca, Università Cattolica, Nostra Signora del Buon Consiglio (Tirana) – Università degli Studi di Firenze; Luca Di Figlia, Università Cattolica, Nostra Signora del Buon Consiglio (Tirana) – Università degli Studi di Firenze
029. *Ritessere e innovare paesaggi e spazi urbani fragili* 264
Claudia Di Girolamo, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara
030. *A branding strategy for drawing resilient communities and habitats in emergency places* 272
Maddalena Ferretti, Università Politecnica delle Marche
031. *La pianificazione urbana: una reale strategia di mitigazione del rischio sismico* 280
Antonia Fratino, Università Politecnica delle Marche
032. *Precision Environmental Planning: strumenti e metodi innovativi per una "pianificazione ambientale di precisione"* 288
Paolo Fusero, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara;
Piero Di Carlo, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara;
Raffaella Massacesi, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara;
Lorenzo Massimiano, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara;
Maura Mantelli, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara;
Tullia Rinaldi, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara
033. *Rigenerazione Urbana e Sociale: il caso Monterusciello Agro-City* 296
Roberto Gerundo, Comune di Pozzuoli (NA); Renata Lopez, Comune di Pozzuoli (NA);
Livia Russo, Comune di Pozzuoli (NA)
034. *Resilience of the Moorish Hydrological Society face to environmental and entropic fragility: Case of Testour* 304
Sahar Karray, Sousse, Tunisia; Ángel Raúl Ruiz Pulpón, Universidad de Castilla-la Mancha;
Hichem Rejeb, Sousse, Tunisia
035. *Coastal domains: Ionian ecologies* 312
Demetra Katsota, University of Patras; Constantinos Petrakos, University of Patras
036. *Fragmented Geographies as a Tool of Spatial Resistance: the case of Khan Al-Ahmar, Palestine* 320
Sara Khasib, Birzeit University, Palestine; Mohammad Abualrob, Birzeit University, Palestine
037. *Pumping new blood into obsolete buildings in fragile territories. Leisure & Hospitality: two mixed-use projects for Olbia (Italy) and Sanya (China), at the frontier of teaching, researching and professional design* 328
Fabrizio Leoni, Politecnico di Milano
038. *Fragile territories at their liquid state. Planning urban river spaces in the climate change scenary* 336
Michele Manigrasso, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara
039. *Infinite Cities* 344
Maura Mantelli, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara

040.	<i>Territori ad integrità ambientale complessa: il case study di Massafra</i>	352
	Nicola Martinelli, Politecnico di Bari; Vito D'Onghia, Politecnico di Bari; Silvana Milella, Politecnico di Bari	
041.	<i>Masdar City: un modello di città sostenibile?</i>	360
	Lorenzo Massimiano, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara	
042.	<i>Upcycling degli stock urbani in aree urbane dismesse</i>	368
	Luciana Mastrolonardo, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara	
043.	<i>If spiritual symphony of modern architecture could talk</i>	376
	Jonida Meniku, Polytechnic University of Tirana; Loreta Çapeli, Polytechnic University of Tirana; Endrit Tuzi, Polytechnic University of Tirana	
044.	<i>Nuovi indicatori qualitativi per il monitoraggio del consumo di suolo nei territori in transizione</i>	384
	Giuseppe Milano, Ispra	
045.	<i>In nomen omen. Il borgo di Frattura (L'Aquila), tra perdita e rigenerazione, tra fragilità e resilienza urbana e paesaggistica</i>	392
	Patrizia Montuori, Università degli Studi dell'Aquila; Marco Felli, Università degli Studi dell'Aquila; Vincenzo Di Florio, Università degli Studi dell'Aquila	
046.	<i>Lost In Translation. War Island In Belgrade, Serbia</i>	400
	Ana Nikezić, Belgrade University	
047.	<i>The Role of universities to achieve sustainable cities. The Local Qualification System for fostering human resources who sustain local community's revitalization</i>	408
	Naoko Oishi, Ryukoku University	
048.	<i>Urban regeneration process in the city of Korça, evolution of planning tools and approaches</i>	416
	Klea Papando, F.A.U. U.P.T., Tirana	
049.	<i>Rethinking the fragile Eastern Landscape</i>	424
	Nicola Petaccia, Politecnico di Milano	
050.	<i>Cave e acqua: da fragilità a strumenti per una strategia di evoluzione del territorio veneto</i>	432
	Carlo Pisano, Università di Firenze; Veronica Saddi, Independent researcher	
051.	<i>Urban fragilities and resilience strategies: implementing the Sdgs and the New Urban Agenda in the Adriatic Balkan Region</i>	440
	Gabriella Pultrone, Mediterranea University of Reggio Calabria	
052.	<i>Transizione verso nuovi paesaggi. La resistenza dei "paesaggi del rifiuto" e la costruzione dei "paesaggi contemporanei" nella dispersione</i>	448
	Enrico Redetti, Università di Padova; Michelangelo Savino, Università di Padova	
053.	<i>Albania, un paese alla prova del piano</i>	456
	Piero Rovigatti, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara	
054.	<i>Suburbanisation as a cause of "agricultural-urban and socio-cultural" fragilities</i>	464
	Faika Saidi, School of architecture and urban planning of Tunis, Tunisia; Said Maazouz, University of Larbi Ben Mhidi-Oum El Bouaghi, Algeria	
055.	<i>Le "grandi forme" nell'architettura delle opere di mitigazione dei "rischi" per la conformazione del paesaggio e delle città</i>	470
	Nicola Davide Selvaggio, Politecnico di Bari	

056. <i>Il ruolo delle infrastrutture blu e verdi nei piani di rigenerazione urbana per i territori fragili. Una dimensione resiliente-adattiva nel nuovo PRG di Messina.</i> Anna Terracciano, Università degli Studi di Napoli Federico II	478
057. <i>Belgrado: la città-rizoma</i> Mariangela Turchiarulo, Politecnico di Bari	486
SESSIONE 03 SESSION 03	494
PHENOMENA OF URBAN REGENERATION	496
FENOMENI DI RIGENERAZIONE URBANA	
Coordinators Coordinatori: Prof. Lorenzo Pignatti, DdA, Pescara	
058. <i>Percorsi di resilienza per territori fragili. Il ruolo delle Greenways nella rigenerazione delle regioni adriatiche</i> Chiara Amato, Sapienza Università di Roma; Chiara Ravagnan, Sapienza Università di Roma; Francesca Rossi, Sapienza Università di Roma; Silvia Uras, Sapienza Università di Roma	504
059. <i>Geometrie dell'addizione. Letture su alcune declinazioni dell'abitare tradizionale albanese. Il caso di Berat</i> Arba Baxhaku, Universiteti Politeknik i Tiranës, Albania	512
060. <i>ARTQUAKE. "Guardavo le macerie e immaginavo il futuro"</i> Paolo Belardi, Università degli Studi di Perugia	520
061. <i>Territori fragili. Crisi, memoria, identità. Esperienze del laboratorio di tesi di laurea del corso di ingegneria edile architettura dell'UNIVPM</i> Paolo Bonvini, Università Politecnica delle Marche; Gianluigi Mondaini, Università Politecnica delle Marche	528
062. <i>Typologies of Tirana apartments before 1990. An approach for understanding two important historical periods (1929-1944 and 1945-1990)</i> Oketa Borici (Hoxha), Polytechnic University of Tirana, Albania	536
063. <i>Neighborhood revitalization in Tirana using space syntax analysis</i> Bora Braçe, Epoka University, Tirana; Anna Yunnitsyna, Epoka University, Tirana	544
064. <i>Rogòdes. Strategie di valorizzazione e sviluppo per l'abitato di Roghudi Vecchio: universi immateriali per dimensioni materiali</i> Gianni Brandolino, Università Mediterranea di Reggio Calabria; Gaetano Gineex, Università Mediterranea di Reggio Calabria; Vincenzo Giofrè, Università Mediterranea di Reggio Calabria; Massimo Lauria Università Mediterranea di Reggio Calabria; Domenico Mediatì, Università Mediterranea di Reggio Calabria	552
065. <i>Panner's lines – Zone of conflict, case study: city of Split"</i> Mariana Bucat, Arhitektonski kolektiv; Morana Ostojic, Arhitektonski kolektiv; Nikola Bojanic, Arhitektonski kolektiv	560
066. <i>Abandoned territories: stone hamlets on the edge of Euroregione Adriatico-Ionica</i> Antonio Capestro, Università degli Studi di Firenze; Cinzia Palumbo, Università degli Studi di Firenze	568
067. <i>A matrix of vulnerability for pedestrian paths under hydrogeological risk: the case of Praiano</i> Francesca Ciampa, University of Naples Federico II	576

068.	<i>Il progetto di paesaggio per la ri-generazione degli spazi urbani</i>	584
	Maria Adele Colicchio, Architetto, Pescara	
069.	<i>Architettura Metropolitana per i Territori Fragili</i>	592
	Antonella Contin, Politecnico di Milano; Stefano Sanna, Politecnico di Milano; Giulia Tagliente, Politecnico di Milano	
070.	<i>L'eredità fragile delle attività produttive e la visione di un patrimonio in divenire</i>	600
	Chiara Corazziere, Università degli Studi Mediterranea di Reggio Calabria	
071.	<i>Il rischio come occasione di cambiamento</i>	608
	Emilia Corradi, Politecnico di Milano; Cassandra Cozza, Politecnico di Milano	
072.	<i>Ostana, alta Valle Po. Cronache di una rinascita</i>	616
	Massimo Crotti, Politecnico di Torino	
073.	<i>Tra Identità e Sicurezza. La ricostruzione post-sismica del borgo di Arquata del Tronto</i>	624
	Vincenzo d'Abramo, Politecnico di Bari	
074.	<i>Il confine abitato, il confine attraversato</i>	632
	Silvia Dalzero, IUAV, Università di Architettura di Venezia	
075.	<i>Urban Regeneration: Rethink of vacant land and flow of and refugee in Southern Italy</i>	640
	Farnaz Dehqani, Università degli Studi di Firenze	
076.	<i>Territori fragili della periferia metropolitana multiculturale</i>	648
	Andrea Di Giovanni, Politecnico di Milano	
077.	<i>La dismissione industriale abruzzese tra il 1800 e il 1900 in prossimità della linea di costa</i>	656
	Federico di Lallo, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara	
078.	<i>Il GRA e il suo doppio: la green belt come strategia di rigenerazione urbana e territoriale</i>	664
	Federico di Lallo, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara; Clelia Carbotti, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara; Marta Cardone, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara; Maria Catamo, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara	
079.	<i>Smart Land e processi di sviluppo delle aree interne</i>	672
	Donato Di Ludovico, Università dell'Aquila; Pierluigi Properzi, Istituto Nazionale di Urbanistica	
080.	<i>Il disegno dell'arsenale di Venezia: Amor Dei Intellectualis scientifico progetto territoriale urbano e architettonico</i>	680
	Andrea Donelli, University of Trento	
081.	<i>La fragilità della metropoli umana</i>	688
	Camillo Frattari, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara	
082.	<i>A preliminary survey for a smart framework for the island contexts</i>	696
	Chiara Garau, University of Cagliari; Giulia Desogus, University of Cagliari	
083.	<i>Identità ed ecologia. Riflessioni sul progetto urbanistico a partire dal cretto di gibellina</i>	704
	Francesca Garzilli, Università degli Studi di Napoli Federico II	
084.	<i>The landscape project as cure for the regeneration of fragile mediterranean territories</i>	712
	Vincenzo Giofrè, Università degli Studi Mediterranea di Reggio Calabria	

085.	<i>A winery in Porto Pino</i>	720
	Lorenzo Giordano, Università degli Studi di Napoli Federico II	
086.	<i>Il verde monumentale come resistenza critica alla fragilità urbana</i>	728
	Paolo Giordano, Università degli Studi della Campania "Luigi Vanvitelli"	
087.	<i>Paesaggi Produttivi 2.0 – spazi di seconda mano</i>	736
	Giulio Girasante, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara	
088.	<i>Sviluppo e rigenerazione della linea di costa di Bellaria Igea Marina</i>	744
	Cristian Gori, Coworking Studio Bellaria	
089.	<i>Geografie residenziali nella ricostruzione. Un possibile protocollo per L'Aquila</i>	752
	Silvia Gron, Politecnico di Torino; Cristiano Tosco, Politecnico di Torino	
090.	<i>Sarajevo: un'infezione da conflitto</i>	760
	Stefania Gruosso, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara	
091.	<i>Pedestrian comfort in an urban context</i>	768
	Elton Hala, Polytechnic University of Tirana; Florian Nepravishta, Polytechnic University of Tirana; Ledita Mezeni, Polytechnic University of Tirana	
092.	<i>Piccoli interventi per ricomporre un territorio. Max Fabiani e la ricostruzione del goriziano dopo la Prima guerra mondiale</i>	776
	Andrea Iorio, IUAV Università di Venezia	
093.	<i>Belgrade's dreams and nightmares</i>	784
	Predrag Jovanović, University of Belgrade; Zoran Đukanović, University of Belgrade	
094.	<i>Soluzioni innovative per il rilancio delle potenzialità locali in albania: i Business Improvement Districts e i Tourism Improvement Districts in area urbana</i>	792
	Luna Kappler, Sapienza Università di Roma	
095.	<i>The sturdy frailty of beauty</i>	800
	Silvana Kühtz, University of Basilicata; Chiara Rizzi, University of Basilicata	
096.	<i>Contrasti e convivenze nel territorio intermedio della pedemontana prealpina italiana</i>	806
	Maria Leonardi, IUAV Università di Venezia	
097.	<i>Curating Urban Interstices: from Tactics to Strategies</i>	814
	Jacopo Leveratto, Politecnico di Milano; Michela Bassanelli, Politecnico di Milano; Madalina Ghibusi, Politecnico di Milano	
098.	<i>Monumento, Macchina, Rete</i>	822
	Andrea Mammarella, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara	
099.	<i>Streets as fragile and sensitive public space toward an evaluation methodology: case study of Tirana</i>	830
	Klaud Manehasa, Polytechnic University of Tirana; Kristi Muharremi, Urban planner	
100.	<i>Transition Town: un social housing sistemico per società complesse</i>	838
	Giuseppe Marinelli De Marco, ISIA Roma Design	
101.	<i>La città informale mediterranea. Metodi interpretativi e strategie di intervento</i>	846
	Anna Bruna Menghini, Politecnico di Bari	

102. *Anche le statue muoiono* 854
Giulia Menzietti, Scuola di Architettura e Design Eduardo Vittoria, UNICAM
103. *Rigenerazione urbana: nuovi metodi di studio per la riqualificazione delle ex aree militari nel centro storico di Pisa* 862
Anna Maria Miracco, Università di Pisa; Luisa Santini, Università di Pisa; Alessandro Santucci, Università di Pisa
104. *Resistent Forms for Resilient Territories. Rebuilding areas hit by seismic* 870
Michele Montemurro, Polytechnic University of Bari; Maddalena Colonna; Aldo Pisanello
105. *Il rilievo critico per contrastare disuso e abbandono ai fini del processo virtuoso di riconfigurazione delle aree portuali in ambito urbano* 878
Carla Mottola, Università degli Studi della Campania "Luigi Vanvitelli"
106. *Re-Imagining Sarajevo: a case for urban regeneration* 886
Lejla Odobasic, International Burch University, Sarajevo
107. *Costruire lo spazio pubblico e l'identità dei luoghi in contesti fragili e conflittuali attraverso la produzione e la fruizione di pratiche artistiche partecipate. Il caso del Maam museo dell'altro e dell'altrove di metropoliz a Roma* 894
Romolo Ottaviani, Sapienza Università di Roma
108. *Architettura e tradizione. La ricerca contemporanea sulle forme ibride in Cina* 902
Caterina Padoa Schioppa, Sapienza Università di Roma
109. *La Fragilità del Distretto* 910
Liberio Carlo Palazzolo, Comune di Manzano
110. *Prospettive di rigenerazione di spazi sinaptici della città* 918
Nicola Parisi, Politecnico di Bari
111. *Paesaggi in attesa: le cave dismesse nella periferia nord di Napoli* 926
Elena Paudice, Sapienza Università di Roma
112. *Patras (1828-1944): reception of people and ideas from Italy* 934
Daphne Petratou, University of Patras
113. *Smart design strategies for urban regeneration* 942
Michela Pirro, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara; Valentina Coccia, Sapienza Università di Roma; Gemma Renella, Architect
114. *Infiltrazioni informali* 950
Domenico Potenza, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara
115. *Rappresentare la Fragilità dell'abitare Temporaneo: #allievvialepindaro* 958
Antonella Salucci, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara; Francesca Liberatore, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara
116. *L'ipertrofia del vuoto* 966
Francesca Sarno, Sapienza Università di Roma
117. *The private use of public space in Tirana* 974
Andi Shameti, Faculty of Architecture and Urbanism, Tiranë; Irina Branko, Faculty of Architecture and Urbanism, Tiranë; Juljan Veleshnja, Faculty of Architecture and Urbanism, Tiranë

118. <i>Il futuro della memoria: lettura e progetto dei territori in divenire. Il caso Siracusa – Augusta</i> Ezio Siciliano, Università degli Studi di Catania	982
119. <i>Urban regeneration of small towns in Slovenia – example of Novo mesto</i> Tomaž Slak, University of Ljubljana	990
120. <i>Da tracciato ferroviario a “Via Verde della costa dei trabocchi”. Un rilievo infrastrutturale finalizzato al recupero</i> Pasquale Tunzi, Università degli Studi “G. d’Annunzio” di Chieti-Pescara	998
121. <i>Rappresentazioni effimere in “territori fragili”: verso un atlante della scena culturale abruzzese</i> Maurizio Unali, Università degli Studi “G. d’Annunzio” di Chieti-Pescara	1006
122. <i>Melfi, fabbriche fragili e fabbriche di cultura</i> Ettore Vadini, Università degli Studi della Basilicata	1014
123. <i>Il ruolo delle strategie architettoniche nei confronti del patrimonio ai fini della rigenerazione dei territori fragili di montagna</i> Margherita Valcanover, Politecnico di Torino	1022
124. <i>Oilscapes. Research by design as a multiscale methodology for the resignification of the trans-regional scale of oil meshes in Adriatic-Ionian region</i> Alberto Verde, University of Ferrara	1030
125. <i>Specificità e temporaneità. Strategie progettuali per la rigenerazione di aree industriali in abbandono in ottica smart land</i> Paolo Verducci, Università degli Studi di Perugia	1038
126. <i>Safe land for smart communities. Un modello integrato di intervento per la rigenerazione delle aree interne della Valnerina colpite dal terremoto</i> Paolo Verducci, Università degli Studi di Perugia; Angela Fiorelli, Università degli Studi di Perugia	1046
127. <i>Tirana - Metamorphosis of the regimes historical center</i> Armand Vokshi, Polytechnic University of Tirana	1054
128. <i>La Strada Romea del mare</i> Claudio Zanirato, Università degli Studi di Firenze	1062
SESSIONE 04 SESSION 04	1070
SUSTAINABLE TECHNOLOGICAL DIMENSIONS TOWARDS A NON-FRAGILE HABITAT	1072
LE DIMENSIONI TECNOLOGICHE SOSTENIBILI PER UN HABITAT NON FRAGILE	
Coordinators Coordinatori:	
Prof. Filippo Angelucci, DdA Dipartimento di Architettura Di Pescara	
Prof. Michele Di Sivo, DdA Dipartimento di Architettura Di Pescara	
129. <i>Nuovi approcci alla pianificazione dei territori a rischio</i> Francesco Alberti, Università degli Studi di Firenze; Roberto Fiaschi, Università degli Studi di Firenze; Marco Natali, Università degli Studi di Firenze; Francesca Tommasoni, Università degli Studi di Firenze	1078

130. ***Restorative Design and Inclusive Networks in the Adriatic-Ionian Euroregion: Evidence and Perspectives from 'Torre del Cerrano' Marine Protected Area*** 1086
 Maria Beatrice Andreucci, "Sapienza" University of Rome;
 Romina D'Ascanio, Roma Tre University
131. ***Progettare l'adattamento nello scenario del climate change. Un caso studio a Dubai (UEA)*** 1094
 Antonio Basti, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara;
 Michele Manigrasso, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara;
 Maria Capuozzo, Architetto
132. ***(Ri) costruzione post-sisma. Nuovi modelli insediativi low-density / high performance nel contesto dei borghi del centro-Italia colpiti dal sisma del 2016*** 1102
 Roberto Bianchi, Università di Camerino; Roberto Ruggiero, Università di Camerino
133. ***Accumoli tomorrow: smart and sustainable interventions for a safe, welcoming and resilient territory*** 1110
 Carlo Bianchini, Sapienza University of Rome;
 Piero Cimbolli Spagnesi, Sapienza University of Rome;
 Tommaso Empler, Sapienza University of Rome
134. ***An Integrated Multidisciplinary Diagnostic Approach for Seismic and Functional Rehabilitation of "Ermete Novelli" Theatre in Grottazzolina*** 1118
 Samuele Biondi, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara;
 Giovanni Mataloni, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara;
 Sergio Montelpare, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara
135. ***Responsive Design per l'abitare contemporaneo. Tecnologie abilitanti per la definizione di uno Smart Environment*** 1126
 Marina Block, Università degli Studi di Napoli Federico II
136. ***Soluzioni tecnologiche adattive per la rigenerazione resiliente e la riduzione della fragilità dell'ambiente costruito*** 1134
 Roberto Bologna, Università degli Studi di Firenze; Giulio Hasanaj Università degli Studi di Firenze
137. ***Il vicinato "Tre scale" a Matera: dall'utilitas interrupta all'urban healing. Conoscenza e strategie di restauro per una rigenerazione urbana dei Sassi*** 1142
 Luigi Cappelli, Università degli Studi di Napoli "Federico II"
138. ***Recupero edilizio, Valori immobiliari e Declino demografico nell'Abruzzo post-sisma 2009*** 1150
 Sebastiano Carbonara, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara;
 Davide Stefano, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara
139. ***Design strategies to improve water resilience in urban areas. Good practices for an open-data culture of the urban environment*** 1158
 Paolo Carli, Politecnico di Milano; Valentina Dessì, Politecnico di Milano;
 Matteo Clementi, Politecnico di Milano; Tae Han Kim, SangMyung University, Korea
140. ***Combined and adaptive regeneration as approach for a less fragile habitat*** 1166
 Cristiana Cellucci, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara
141. ***Double light pipe: de-formazioni luminose*** 1174
 Fabrizio Chella; Architetto, ZEDAPLUSarchitetti; Erica Scalcione, Architetto, ZEDAPLUSarchitetti

142. *Open Tools to Support Supply Chain Integrated Design in Fragile Areas* 1182
 Matteo Clementi, Politecnico di Milano; Carlotta Fontana, Politecnico di Milano;
 Maria Cristina Forlani, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara
143. *Fragilità delle piccole isole: il caso degli Arcipelaghi Pugliesi* 1190
 Giuseppe d'Agostino, Politecnico di Bari
144. *Fragile Contexts with High Anthropisation: Strategies for the Territory of Pompeii* 1198
 Raffaella De Martino, Università degli Studi di Napoli "Luigi Vanvitelli";
 Rossella Franchino, Università degli Studi di Napoli "Luigi Vanvitelli";
 Caterina Frettoloso, Università degli Studi di Napoli "Luigi Vanvitelli";
 Nicola Pisacane, Università degli Studi di Napoli "Luigi Vanvitelli"
145. *Architettura e spazi rurali: gli effetti dell'equilibrio instabile dell'agricoltura familiare in Italia* 1206
 Giorgia De Pasquale, Università degli Studi di Roma Tre
146. *L'antifragilità del processo conservativo vs fragilità del patrimonio storico-architettonico* 1214
 Michele Di Sivo, University of Chieti and Pescara;
 Daniela Ladiana, University of Chieti and Pescara
147. *La tutela e la valorizzazione del patrimonio storico e ambientale
 come fattori guida di un progetto di territorio per la Valle Peligna in Abruzzo* 1222
 Giacinto Donvito, Sapienza Università di Roma; Maria Rita Schirru, Sapienza Università di Roma
148. *Accogliere il cambiamento: la flessibilità in architettura* 1230
 Cristina Fiore, Sapienza Università di Roma
149. *A Smart Mobility and Living System for Smart City
 and Fragile Territories Regeneration Based on Permaculture and Biomimicry* 1238
 Serena Fiorelli, bioMIMESIS design, Rivoli (Torino);
 Nimish Bilorla, S.M.A.R.T. Environments and Spatial Robotics, University of Technology, Sydney
150. *Strategie per la riabilitazione antisismica dei centri storici* 1246
 Elisa Ieie, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara
151. *Rappresentare il futuro delle città, nuove fondazioni urbane dal 2000 a oggi* 1254
 Giuseppe Marino, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara
152. *Spazi urbani aperti e co-governance nella transizione* 1262
 Rossella Maspoli, Politecnico di Torino
153. *Experience Design per la progettazione ambientale* 1270
 Raffaella Massacesi, Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara
154. *Fragilità dei Territori Costieri* 1278
 Federica Montalto, Politecnico di Bari
155. *Il paradigma "dell'ipersostenibilità": i processi circolari
 delle tecnologie abilitanti per il progetto avanzato in ambiente resiliente* 1286
 Consuelo Nava, Università degli Studi Mediterranea di Reggio Calabria
156. *The role of public spaces in the urban regeneration processes: the Albanian experience* 1294
 Federico Orsini, University of Roma Tre

157. <i>Anastilosi temporanea. Il caso del tempietto della Madonna del Sole a Capodacqua (Arquata del Tronto, AP)</i> Federica Ottone, Università di Camerino; Enrica Petrucci, Università di Camerino; Dajla Riera, Università di Camerino	1302
158. <i>Il sistema dei qanat tra territorio e forma urbana</i> Marta Pilleri, Università degli Studi di Cagliari	1310
159. <i>Parking Lot: from Lost Space to Main Actor in Urban Sustainability</i> Marta Rabazo Martin, Università degli Studi Roma Tre	1318
160. <i>Semi, rami e radici: dai territori fragili a quelli flessibili. Nuove ipotesi di interventi per la rigenerazione urbana</i> Alessandro Rogora, Politecnico di Milano; Paolo Carli, Politecnico di Milano	1326
161. <i>Forme climatiche. Un approccio energetico al progetto di architettura</i> Erica Scalcione, Architetto, ZEDAPLUSarchitetti	1334
162. <i>Use of wood in the reclamation and seismic retrofitting of buildings</i> Alberto Viskovic, University G. d'Annunzio; Donatella Radogna, University G. d'Annunzio; Maria Cristina Forlani, University G. d'Annunzio	1342
SESSIONE POSTER POSTER SESSION	1350



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

Sebastiano Carbonara

Dipartimento di Architettura, Università G. D'Annunzio di Chieti-Pescara, sebastiano.carbonara@unich.it.

Davide Stefano

Dipartimento di Architettura, Università G. D'Annunzio di Chieti-Pescara, davide.stefano@unich.it.

ABSTRACT

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. Nella situazione data è difficile immaginare occasioni di ripresa che possano avere origine da forze endogene; piuttosto si è portati a ritenere necessari l'intervento pubblico e mirate politiche economico-sociali. Infatti, nei centri dove sono assenti rilevanti risorse turistiche e/o infrastrutture legate agli sport invernali, non sembra possibile ipotizzarne il recupero sulla base di interventi esclusivamente affidati al mercato: a fronte di valori immobiliari spesso irrisori, nessun progetto di riqualificazione edilizia potrebbe risultare conveniente in rapporto ad obiettivi di valorizzazione su base patrimoniale o reddituale. Il processo di ricostruzione che è seguito al sisma del 2009 avrebbe potuto essere interpretato ed attuato nella prospettiva di un ampio programma di interventi individuati sulla base di chiare e definite opzioni strategiche, per garantire prospettive di rilancio e di sviluppo di lungo periodo dei territori colpiti. Nelle iniziali intenzioni l'idea dei Piani di Ricostruzione sembrava assecondare un disegno di questa natura. Nei fatti la ricostruzione si sta attuando come un mero programma di recupero edilizio. Il paper sviluppa questa tesi provando a dimostrare come i finanziamenti fin qui erogati non abbiano generato, a distanza di quasi un decennio dal sisma, effetti particolarmente rilevanti sia a livello economico che demografico.

Keywords: Patrimonio edilizio, Recupero, Ricostruzione sisma Abruzzo, Declino demografico, Mercato immobiliare.

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, seppure in modo indiretto, se gli interventi post sisma abbiano contribuito a generare quelle precondizioni legate al miglioramento quanti-qualitativo dei servizi essenziali (IFEL, 2015), 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 (Mollica e Massimo, 2003). Se ne deduce la possibilità di leggere attraverso le dinamiche dei prezzi di mercato l'incremento (o la riduzione) di utilità corrispondente a una data dotazione di funzioni urbane, nei termini di disponibilità di servizi, di risorse economiche e culturali, di lavoro (Mollica, 1991).

I COSTI SOSTENUTI FINO AD OGGI PER LA RICOSTRUZIONE

Secondo quanto riportato nella relazione parlamentare sullo stato di attuazione della ricostruzione del cratere abruzzese, presentata nell'aprile 2018 (Senato della Repubblica Italiana, 2017), il quadro delle erogazioni complessive al dicembre 2016, ammontava a poco più di 9 miliardi, come riportato nella tabella 1.

Tab. 1 Quadro finanziario di sintesi per la ricostruzione al 31 dicembre 2016 (mln di euro).

Tipologia di spesa	risorse stanziare	risorse trasferite	erogazioni	% 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

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

Escludendo dalla trattazione i costi sostenuti per la città di L'Aquila e le sue frazioni e concentrando l'attenzione su tutti gli altri comuni del cratere e di quelli al di fuori di esso, comunque danneggiati, è possibile verificare la spesa complessiva sin qui sostenuta per la

ricostruzione sulla base dei dati monitorati dall'Ufficio Speciale per la Ricostruzione dei Comuni del Cratere (USRC)¹.

Tab 2. Importi erogati dal 2009 ad oggi per la ricostruzione dei Comuni compresi e non compresi nel cratere (escluso la città di l'Aquila e le sue frazioni).

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 RICOSTRUZIONE SCUOLE (inclusi importi non erogati da USRC)	69.445.304	4,7
TOTALE	1.462.469.212	100,0%

Dunque, i dati riportati nelle due tabelle consentono di affermare che la spesa complessiva sino ad oggi sostenuta dallo Stato per la ricostruzione in Abruzzo è superiore a 9 miliardi di euro, destinata per il 20% alla fase di emergenza e per oltre il 70% al recupero dell'edilizia privata (in gran parte) e pubblica. La voce "sviluppo del territorio"² rappresenta soltanto lo 0,03%.

Nello specifico, escludendo la città di l'Aquila, le erogazioni per la 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 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. 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 un contributo 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

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.

² Gli stanziamenti previsti sono rivolti ad *assicurare effetti di lungo periodo in termini di valorizzazione delle risorse territoriali, impatti occupazionali, incremento dell'offerta di beni e servizi per il benessere dei cittadini, e la competitività delle imprese (Programma di sviluppo "RESTART")*, in 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, pag. 14.

quelli relativi alle seconde case, così come inizialmente previsti. Si tratta del concetto di “parti comuni dei condomini” 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 a una sostanziale equiparazione tra abitazioni principali e seconde case ai fini dei finanziamenti erogabili, tanto da determinare, come già rilevato (Carbonara, 2014), 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 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 Caporciano, Castelvechio Subequo, Ofena e Poggio Picenze in provincia, Brittoli, Bussi Sul Tirino, Civitella Casanova, Cugnoli, Montebello Di Bertona e Popoli in provincia di Pescara; fuori cratere Alfedena, Rivisondoli, Roccaraso e Villetta Barrea.

IL DECLINO DEMOGRAFICO DEI COMUNI COLPITI DAL SISMA

Sono stati ricostruiti gli andamenti demografici³ della popolazione residente⁴ dei centri abitati analizzati (Figura 1), caratterizzati come la quasi totalità dei piccoli comuni⁵ italiani da *un esodo lento e continuo della popolazione* (ANCI, 2017). Nel caso abruzzese, l’evento

³Fonte www.tuttitalia.it, base dati ISTAT.

⁴Per 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

⁵I piccoli comuni sono così definiti dalla Legge 6 ottobre 2017 n. 158, art. 1 comma 2.

sismico del 2009 ha sicuramente contribuito ad inasprire tale fenomeno anche se con effetti differenti nelle diverse località. Le variazioni percentuali della popolazione⁶ residente (ISTAT, 2013) calcolate alla data del sisma fino al 2017, evidenziano la progressiva diminuzione della popolazione residente in tutti i comuni, ad eccezione di Poggio Pienze.

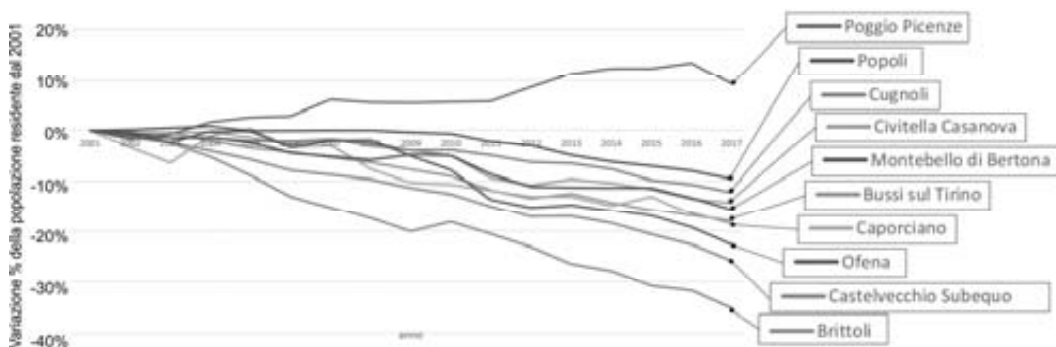


Figura 1: Variazione percentuale della popolazione residente dal 2001 al 2017 - ns elaborazione su dati ISTAT

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.

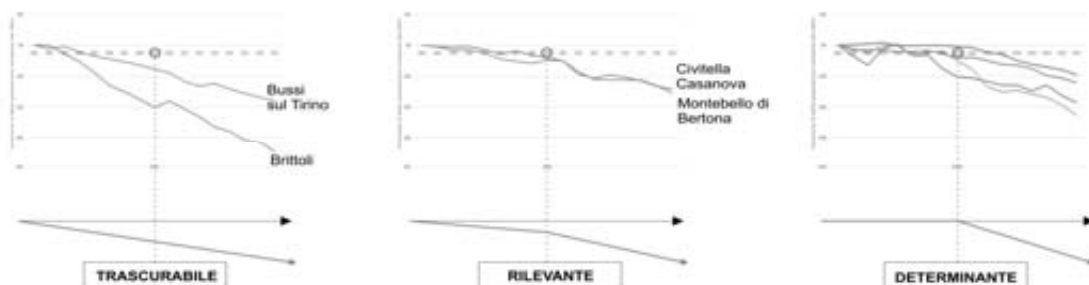


Figura 2: Esiti generati dal sisma sulle dinamiche demografiche – ns. elaborazione.

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

⁶ 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.

Ofena e Caporciano si è assistito a una decrescita 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 a una ripresa demografica. È 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 e alla Città dell’Aquila.

Nei comuni ubicati al di fuori del cratere sismico, l’analisi evidenzia un trend inverso con un incremento della popolazione residente. Leggera discordanza è da evidenziare per il Comune di Rivisondoli: seppur con piccoli scostamenti annui, talvolta negativi, si registra comunque un saldo positivo della popolazione residente nell’arco temporale analizzato.

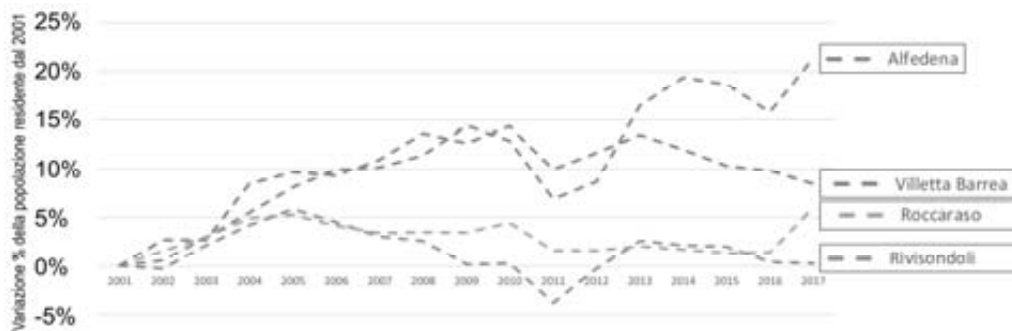


Figura 3: Variazione percentuale della popolazione residente dal 2001 ad oggi dei comuni di Alfedena, Roccaraso, Rivisondoli e Villetta Barrea; ns. elaborazione.

A dieci anni dal sisma e dopo otto anni di ricostruzione, le ingenti risorse finanziarie pubbliche erogate non sembrano aver invertito (o mitigato) il trend demografico negativo dell’ultimo ventennio.

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 storici⁷ dall’anno 2006 fino al primo semestre 2018⁸.

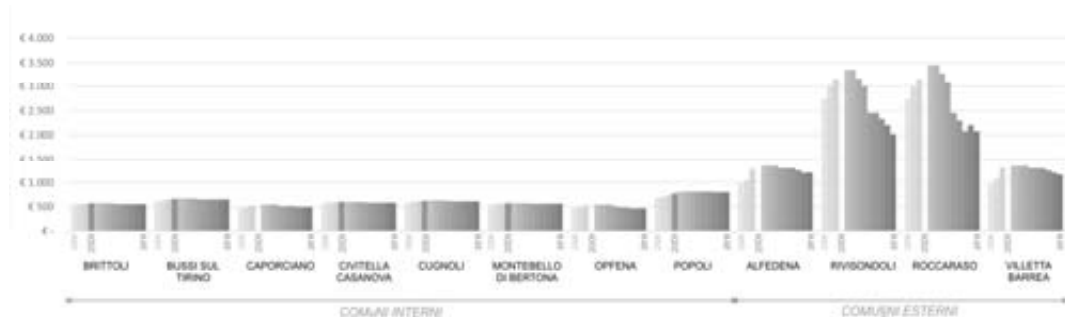


Figura 4: Andamento delle quotazioni medie – ns. elaborazione su dati forniti dall’Agenzia delle Entrate – OMI.

⁷ Fascia/zona: Centrale; Codice di zona: B1; Tipologia: Abitazioni civile; Stato conservativo: normale

⁸ Sono stati esclusi i centri di Castelvecchio Subequo e Poggio Pienze per i quali non si disponevano dati sufficienti.

La ricostruzione del trend evidenzia - sia per gli otto 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* (OMI, 2018). 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. 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 transazioni⁹ - si dovrebbe supporre l'assenza di qualsiasi equilibrio tra domanda e offerta.

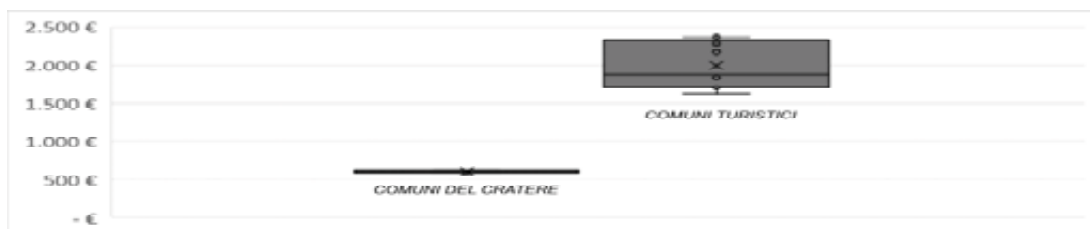


Figura 5: Box-plot della distribuzione delle quotazioni registrate nei comuni all'interno della perimetrazione e quelli esterni dal 2006 al 2018 (ad esclusione del 2009).

CONCLUSIONI

Gli elementi sin qui analizzati, da considerare come riflessioni iniziali di un lavoro di ricerca che merita sicuramente ulteriori verifiche e approfondimenti, orientano il giudizio sugli esiti complessivi della ricostruzione in senso riduttivo. L'idea iniziale di procedere attraverso Piani di Ricostruzione dei centri storici da redigere d'intesa con la Regione e le Province territorialmente competenti è parsa, all'indomani del sisma abruzzese del 2009, una soluzione interessante. Tale impostazione avrebbe potuto consentire di evitare gli errori compiuti nelle analoghe esperienze del passato, non limitando gli interventi post-sisma quasi esclusivamente al recupero degli edifici, ma inquadrando l'intero processo all'interno di linee di indirizzo strategico che potessero assicurare la *ripresa socio-economica e la riqualificazione* dei territori colpiti¹⁰.

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

⁹ La media delle transazioni dei comuni del cratere, nell'arco di dodici anni, oscilla tra un minimo di 0,8 per il comune di Brittolì e 15,4 per il comune di Popoli, gli altri sei comuni non superano 4 transazioni/anno.

¹⁰ D.L. 28 aprile 2009, n. 39, art. 14 comma 5-bis.

marginalità economica e di declino demografico 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 risanamento edilizio, ma soprattutto il rilevantissimo drenaggio delle risorse disponibili a tutto vantaggio del patrimonio abitativo privato.

BIBLIOGRAFIA

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

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.

IFEL Fondazione Anci, *I Comuni della strategia Nazionale Aree Interne*, 2015.

ISTAT, Ricostruzione della popolazione residente per età, sesso e cittadinanza nei comuni, 2013.

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

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.

OMI, Rapporto Immobiliare 2018, OMI, Agenzia delle Entrate.

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.

Website: ifau2018.com

**WORLDWIDE DISTRIBUTION
& DIGITAL VERSION EBOOK/APP:
www.gangemeditore.it**