Stefania De Medici Carla Senia

# Valorizzazione degli edifici dimenticati
## Lo stabilimento enologico Rudinì di Pachino

# Enhancement of Abandoned Buildings
## Rudinì Winery in Pachino

Ricerche di tecnologia dell'architettura
FrancoAngeli

Ricerche di tecnologia dell’architettura
FRANCOANGELI

I lettori che desiderano informarsi sui libri e le riviste da noi pubblicati
possono consultare il nostro sito Internet: *www.francoangeli.it* e iscriversi nella home page
al servizio “Informatemi” per ricevere via e.mail le segnalazioni delle novità.

Stefania **De Medici** Carla **Senia**

# Valorizzazione degli edifici dimenticati

Lo stabilimento enologico Rudinì di Pachino

# Enhancement of Abandoned Buildings

Rudinì Winery in Pachino

Ricerche di tecnologia dell'architettura

**FrancoAngeli**

RINGRAZIAMENTI/ACKNOWLEDGEMENTS
Ringraziamo la prof. Maria Rita Pinto e il prof. Vittorio Fiore, che con preziosi suggerimenti e costanti incoraggiamenti ci hanno sostenute nella stesura di questo libro.
Grazie al sig. Giuseppe Fidilio, che ci ha permesso di vedere con i nostri occhi i vecchi muri di pietra, ultima memoria del Regio Campo di Aviazione di Pachino.
Il più affettuoso ringraziamento, infine, desideriamo rivolgerlo alla prof. Gabriella Caterina, che continua a indicarci la rotta.
We wish to thank prof. Maria Rita Pinto and prof. Vittorio Fiore, whose valuable suggestions and constant encouragement supported us all along the writing of this book.
Thanks to Mr. Giuseppe Fidilio, who allowed us to see the old stone walls – last evidence of the Royal Air Force Field of Pachino – with our own eyes.
Finally, we would like to direct the warmest thanks to prof. Gabriella Caterina, who continues to show us the route.

Progetto grafico/Graphic design
Carla Senia

Render Tavv. XIII-XIV-XV/Tables XIII-XIV-XV render
Marco Mallia

In copertina/Cover
Stabilimento enologico Rudinì, Pachino (Sr), 2007; foto di Carla Senia
Rudinì Winery, Pachino (SR), 2007; photo by Carla Senia

Copyright © 2014 by FrancoAngeli s.r.l., Milano, Italy.

*L'opera, comprese tutte le sue parti, è tutelata dalla legge sul diritto d'autore. L'Utente nel momento in cui effettua il download dell'opera accetta tutte le condizioni della licenza d'uso dell'opera previste e comunicate sul sito www.francoangeli.it.*

# Indice
## Table of Contents


Premessa: edifici dimenticati e valori da ritrovare/Preface: Abandoned Buildings and Values to Rediscover 7
Maria Rita Pinto

1. La valorizzazione del territorio di Pachino: il contributo della ricerca scientifica/The Enhancement of the Area of Pachino: the Contribution of Scientific Research 21
Stefania De Medici

2. L'analisi del fabbisogno insediativo/Analysis of the Settlement Needs 31
Carla Senia
- 2.1. Il sistema fisico/The Physical System 34
- 2.2. Il sistema sociale/The Social System 47
- 2.3. Il sistema economico/The Economic System 57
- 2.4. Gli esiti dell'indagine/Survey Findings 63

3. La conoscenza dell'edificio per la scelta di nuovi usi/Defining New Uses Based on the Knowledge of the Building 67
Stefania De Medici
- 3.1. L'analisi dello stabilimento enologico e del ciclo produttivo/The Analysis of the Winery and of the Production Cycle 72

3.2. Le prestazioni del sistema edilizio/The Building's Performances 78
3.3. I vincoli alla trasformazione/Constraints to Transformation 87

4. La scelta di nuovi usi/Selection of New Intended Uses 91
Carla Senia
4.1. Ipotesi di nuove destinazioni d'uso/Hypotheses of New Intended Use 94
4.2. I requisiti d'uso/Use Requirements 100
4.3. La valutazione di compatibilità al riuso/Compatibility Assessment for Reuse 106
4.4. Le ipotesi di intervento/Intervention Hypotheses 117

5. Scenari di valorizzazione: il recupero della memoria e lo sviluppo territoriale integrato/Enhancement Scenarios: Recovering Memory and Integrated Local Development 135
Stefania De Medici
5.1. Le risorse strategiche: patrimonio culturale, sociale e sistema produttivo/Strategic Resources: Cultural and Social Heritage and Production System 144
5.2. Nuove sinergie per la valorizzazione/New Enhancement Synergies 149
5.3. Il valore della memoria/The Value of Memory 160

Bibliografia/Bibliography 167

Tavole/Tables 177

# Premessa: edifici dimenticati e valori da ritrovare

## Preface: Abandoned Buildings and Values to Rediscover

Maria Rita Pinto

Il tema della valorizzazione del patrimonio costruito richiede di affrontare le peculiarità del paesaggio italiano, dove gli edifici dimenticati, disponibili al riutilizzo, sono situati ai margini delle grandi città o, frequentemente, in comuni di dimensione medio-piccola. In particolare, il 70% dei comuni italiani ha meno di cinquemila residenti: piccole realtà in termini di numero di abitanti, ma grandi per dimensione del problema. In questi casi agiscono pressioni di segno opposto: da una parte la diffusione del fenomeno dell'abbandono, che rende questi comuni sistemi insediativi a loro volta dimenticati, dall'altra il fenomeno della pressione turistica, che produce perdita di identità e qualità dell'ambiente costruito.

Il mutare delle attività umane ha ulteriormente alimentato processi di dismissione del patrimonio costruito e di consumo del territorio. In Italia, come emerso dal recente

The subject of enhancing built heritage requires contending with the particular characteristics of the Italian landscape, where abandoned buildings, available for reuse, are located on the edges of big cities or, frequently, in medium to small-sized municipalities. Notably, 70% of Italian municipalities have fewer than five thousand residents; that is small in terms of the number of inhabitants, but big in terms of the dimensions of the problem. In these cases two opposing pressures are felt; on the one hand there is the spread of the abandonment phenomenon, which makes these municipalities settlements that are in turn abandoned, and on the other hand there is the phenomenon of pressure from tourism, which produces the loss of identity and quality of the built environment.

The change in human activities has further fueled the processes of disuse of built

censimento del WWF[1], la cessazione di attività produttive costituisce causa dell'abbandono di circa il 25% degli edifici, a fronte della realizzazione di nuove strutture destinate ad accogliere le medesime attività. Invertire questa tendenza richiede una strategia di ampio respiro, fondata su cambiamenti culturali, economici, sociali e ambientali capaci di avviare un duraturo processo di ricostruzione di perdute identità locali e ormai labili qualità dell'ambiente naturale e costruito.

Le strategie di valorizzazione devono oggi innestarsi su una revisione profonda delle politiche di pianificazione del territorio, che ancora stentano a ritrovare, nelle norme di riferimento per il governo del territorio, un principio essenziale come quello di escludere l'impiego ed il consumo di suolo[2].

In Italia, sono le politiche del territorio ad aver influenzato fortemente gli aspetti funzionali del paesaggio, tenendo spesso separati la programmazione economica e la pianificazione delle trasformazioni fisiche[3]. Oggi è necessario riannodare i fili di questo rapporto con l'attivazione di uno sviluppo economico che contrasti l'abbandono dei

heritage and land consumption. In Italy, as shown in the recent census by the WWF[1], the discontinuation of production activities constitutes the cause of abandonment in approximately 25% of buildings, with new structures being built to house the same activities. Reversing this trend requires a comprehensive strategy, founded on cultural, economic, social, and environmental changes capable of initiating a long-term process for the reconstruction of lost local identities and of the now weakened qualities of the natural and built environment.

The strategies for enhancing built heritage must today be part of a major review of land-use planning policies. It is important to note, for example, that in the reference regulations used for governing the land, an essential principle such as that of excluding land consumption can still be difficult to find[2].

In Italy, it is the land management policies that have heavily influenced the functional aspects of the landscape, often keeping the economic planning and the planning of the physical transformations separate[3]. In the present day it is necessary to renew this re-

1. Il censimento RiutilizziAmo l'Italia, promosso dal WWF nel 2012, ha raccolto dati su 575 edifici e aree dismesse. Il 38% di tali beni è localizzato nel Sud Italia e nelle isole, il 33% nel Centro Italia e il 29% nel Nord.

1. Cf. The census *RiutilizzaAmo l'Italia,* sponsored by the WWF in 2012, gathered data on 575 abandoned buildings and areas: 38% of these properties are located in Southern Italy and in the islands, 33% in Central Italy and 29% in Northern Italy.

2. È il caso della regione Campania, che nel Disegno di legge, *Norme in materia di tutela e valorizzazione del paesaggio in Campania per l'attuazione della pianificazione paesaggistica regionale ai sensi dell'articolo 135 del Decreto legislativo 42/2004* (Testo approvato e modificato dalla IV Commissione consiliare nella seduta del 5 luglio 2012) introduce il Piano Paesaggistico Regionale come strumento di tutela e valorizzazione del

territori o, viceversa, il loro consumo indiscriminato.

Questi fenomeni contrastanti, presenti sul territorio nazionale, spesso assumono le forme di conflitti nell'Italia meridionale ed insulare, in particolare nella Sicilia sud-orientale, dove è situato lo stabilimento enologico Rudinì. In questa parte dell'Italia convivono i paesaggi più attraenti del mondo insieme a quelli più degradati. È per questo motivo che esiste una questione meridionale del paesaggio che mi induce a ricordare l'opera di Afan de Rivera, una figura di straordinaria modernità per i temi che riguardano la vulnerabilità del paesaggio, investito da pressioni di segno contrario.

Nel 1824, Afan de Rivera è direttore generale del Corpo di Ponti e strade, acque, foreste e caccia del Regno delle due Sicilie; pubblica un'opera in tre volumi – che lo terrà impegnato per un decennio (1832-1842) – dal titolo significativo: Considerazione sui mezzi da restituire il valore proprio ai doni che ha la natura largamente conceduto al Regno delle due Sicilie. La visione è quella di considerare le bellezze del paesaggio

lationship with the activation of an economic development plan which counters the abandonment of lands or, vice versa, their indiscriminate use.

These contrasting phenomena, present over the national territory, often take on the form of conflicts in Southern and Insular Italy, and in particular in south-eastern Sicily, where the winery Rudinì is located. In this part of Italy the most attractive landscapes of the world exist together with the most degraded ones and it is for this reason that the "issue of the southern landscape" exists. This leads me to recall the work of Afan de Rivera, a figure of extraordinary modernity in terms of themes that concern the vulnerability of the landscape, assailed by opposing pressures.

In 1824, Afan de Rivera was the director general of the Department of Bridges, Streets, Water, Forests and Hunting of the Kingdom of the Two Sicilies; he published a written work in three volumes – which would keep him occupied for a decade (1832-1842) – bearing the following significant title: Considerazione sui mezzi da restituire il va-

paesaggio, senza indicare nel non consumo di suolo un requisito fondamentale per raggiungere gli obiettivi del piano.

2. Cf. This is the case of the Campania region, which, in the Bill entitled *Regulations regarding the Conservation and Promotion of Landscape in Campania for the Implementation of Regional Landscape Planning pursuant to section 135 of Legislative Decree n. 42/2004* (Text approved and modified by the IV Council Commission in the session of July 5th, 2012) introduces the Regional Landcape Plan as an instrument for the conservation and promotion of the landscape, without, however, indicating non-consumption of the land as a fundamental requirement for meeting the plan's objectives.

3. Cfr. Fabbri P. (a cura di) (2003), *Paesaggio, pianificazione, sostenibilità*, Alinea, Firenze.

3. Cf. Fabbri P. (ed.) (2003), *Paesaggio, pianificazione,*

come “doni”, risorse in grado di condizionare positivamente lo sviluppo economico. Egli individua, inoltre, i rischi dovuti all’abbandono del territorio agrario, così come quelli determinati da trasformazioni non compatibili dello stesso. Le strategie da adottare prendono le mosse da una conoscenza del territorio, che nei suoi racconti è fatta a piedi o cavallo, a seconda del livello di dettaglio necessario alla conoscenza, e dall’attento esame delle esigenze e dei bisogni delle popolazioni rispetto ai propri territori.

La conoscenza multiscalare e multidimensionale del territorio è un tema strategico negli approcci analitici allo studio del paesaggio, così come ci è proposto dal testo di Stefania De Medici e Carla Senia, e il coinvolgimento delle popolazioni sarà una delle innovazioni introdotte solo a partire dal 2000 dalla Convenzione Europea del Paesaggio. Le azioni da promuove per la valorizzazione e gestione del paesaggio sono, infatti, fortemente orientate dal modo in cui le popolazioni “percepiscono” i territori che abitano[4]. I fruitori esprimono bisogni rispetto ai quali i paesaggi, nelle diverse declina-

lore proprio ai doni che ha la natura largamente conceduto al Regno delle due Sicilie (A Consideration of the Means for Restoring the Value of the Gifts that Nature has Widely Granted to the Kingdom of the Two Sicilies). His vision is that of considering the beauty of the landscape as a “gift”, as a resource able to positively condition economic development. He identifies, furthermore, the risks caused by the abandonment of agricultural land, as well as those caused by incompatible transformations of that same land. The strategies to be adopted are based on a good knowledge of the land, which in his reports is covered on foot or by horseback, according to the level of detail necessary, and on the attentive examination of the requirements and the needs of communities with respect to their own lands.

A multi-scaled and multidimensional knowledge of the land is a strategic theme in analytical approaches to the study of landscape, as is proposed in the text by Stefania De Medici and Carla Senia, and community involvement was one of the innovations introduced only beginning in 2000 by the Eu-

*sostenibilità*, Alinea, Florence.

4. L’art. 1 della Convenzione Europea del Paesaggio (Firenze, 20 Ottobre 2000) definisce il “paesaggio” come «una determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall’azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni».

4. Section 1 of the European Convention of Landscape

zioni previste dalla Convenzione – da quelli di eccellenza a quelli della vita quotidiana – devono rispondere con prestazioni soddisfacenti per la sfera percettiva e culturale, come per quella legata alle esigenze di sicurezza e benessere. È necessario rinsaldare nuovamente i temi della qualità del paesaggio, mitigando i rischi per le popolazioni che lo abitano. Guardando alla cultura costruttiva locale, è possibile individuare modalità di interazione tra attività umane e natura capaci di migliorare le condizioni di sicurezza del territorio e, al tempo stesso, di ricostruirne l'identità. È il caso dei terrazzamenti coltivati della costiera amalfitana e dei percorsi interpoderali che ne consentivano l'accesso, che hanno contribuito alla produttività del territorio e alla mitigazione del rischio idrogeologico, ma hanno anche generato quelle qualità paesaggistiche delle quali ancora oggi godiamo.

I provvedimenti proposti da Afan de Rivera, per restituire le opportunità date dalle risorse naturali al Regno delle due Sicilie, fanno riferimento ad una strategia organica, che prevede disposizioni legislative per

ropean Convention of Landscape. The actions to be promoted for the enhancement and management of the landscape are, in fact, strongly influenced by the way in which communities "perceive" the lands they inhabit[4]. Users express needs that the landscape, in the various definitions set out by the Convention – from those of an important cultural value to those of everyday life – must meet on a perceptive and cultural level, as well as on the level of security and comfort. It is necessary to newly reinforce the quality of the landscape, mitigating the risks for the communities that inhabit them. Looking at the local built culture, it is possible to identify modalities of interaction between human and natural activities that are able to improve the safety conditions of the land and, at the same time, rebuild its identity. This is the case of the cultivated terracing of the Amalfi Coast and of the country lanes that allowed access to them, which contributed to the productivity of the land and to the mitigation of the hydrogeological risk, but also generated those landscape qualities that we still enjoy to this day.

(Florence, October 20th, 2000) defines landscape as «an area, as perceived by people, whose character is the result of the action and interaction of natural and/or human factors».

l'abolizione dei diritti feudali, la necessità di riprodurre i boschi, l'utilità delle bonificazioni e della restaurazione dei monti, il miglioramento delle reti infrastrutturali e dell'accessibilità del territorio. Una straordinaria modernità nel tracciare linee di azione per il governo del territorio che incidono sulle diverse dimensioni fisiche, sociali, economiche e normative in una visione globale e non settoriale.

Le destinazioni da prevedere per i manufatti dimenticati devono scaturire dai bisogni del territorio, così come espressi dalle comunità locali. Solo in questo modo sarà possibile garantire all'edificio la futura manutenzione, attività edilizia che, nella cultura preindustriale alla quale appartengono molti di questi manufatti, presupponeva l'affezionarsi all'oggetto della cura, compiendo un'azione costante fatta di piccoli gesti.

La necessità di elaborare un progetto pubblico di ampio respiro si scontra con l'assoluta insufficienza delle risorse finanziarie della pubblica amministrazione rispetto alla consistenza dei beni da recuperare. Azioni di recupero diffuso del patrimonio pubblico e

The measures proposed by Afan de Rivera, to restore the opportunities provided by the natural resources of the Kingdom of the Two Sicilies, refer to an organic strategy, which includes legislative provisions for the abolition of feudal rights, the necessity of replanting woods, the usefulness of reclaiming and restoring hills and mountains, and for the improvement of infrastructural networks and the accessibility of the land. This shows an extraordinary modernity in establishing lines of action for land management which influence the various physical, social, economic and regulatory dimensions in a global, and non-sectoral, vision.

The possible uses for abandoned buildings must flow from the needs of the land, as expressed by local communities. Only in this way will it be possible to guarantee the future maintenance of the building, a construction activity that, in the pre-industrial culture to which many of these buildings belong, assumed a certain fondness for the building and involved a constant maintenance action made up of many small gestures.

privato, che rendano gli edifici non utilizzati disponibili ad accogliere nuove funzioni, non possono essere esclusivamente delegate a tecnici e amministratori: esse richiedono la partecipazione dell'intera comunità, con l'ambizioso obiettivo di gettare solide basi per la ricostruzione di un benessere sociale da tempo in discussione.

Il contributo attivo dei cittadini alla trasformazione dell'ambiente naturale e costruito è stato a lungo interpretato dalle amministrazioni locali come minaccia, fattore di rischio mirato a far prevalere l'interesse privato sul bene comune. Nella prassi operativa, norme edilizie e urbanistiche fortemente vincolistiche, da una parte, hanno provocato la realizzazione di interventi non autorizzati dagli enti locali preposti e, dall'altra, hanno scoraggiato l'investimento dei singoli nel recupero del patrimonio esistente.

Oggi la presa di coscienza del ruolo che la comunità riveste nella ricostituzione di una qualità diffusa deve orientare le politiche locali verso una nuova direzione: la cultura, la storia e le tradizioni radicate nel territorio, insieme alle risorse sociali ed economiche

The need to develop a wide-ranging public project clashes with the absolute insufficiency of the public administration's financial resources with respect to the size of the properties to be recovered. Widespread recovery of public and private built heritage, which makes buildings in disuse available to take on new functions, cannot be exclusively delegated to technicians and administrators; it requires the participation of the entire community, with the ambitious objective of establishing a solid basis for the reconstruction of a long-discussed social well-being.

The active contribution of citizens in the transformation of the natural and built environment has long been interpreted by local administrations as a threat, a risk factor aimed at making private interest prevail over the shared asset. In practice, very restrictive building and urban planning regulations have, on one hand, provoked the realization of unauthorized interventions proposed by local bodies and, on the other hand, discouraged investment by individuals in the recovery of the existing heritage building.

disponibili, costituiscono gli elementi per elaborare soluzioni creative di valorizzazione.

L'interesse crescente dei cittadini, l'urgenza di limitare lo spreco di risorse e le numerose sperimentazioni condotte in ambito nazionale e internazionale possono costituire il nuovo impulso necessario a imprimere una reale inversione di tendenza.

La valorizzazione coniuga la necessità di riutilizzare il patrimonio esistente e quella di conservare la memoria del passato, consentendo di riscoprire il significato dei manufatti umani, raccontandone la storia e incrementandone il valore. La forte capacità di attrazione delle risorse culturali e naturali sta indirizzando gli interventi di riuso attuati nelle aree extraurbane del nostro Paese verso un prevalente uso turistico. I recenti orientamenti della pubblica amministrazione in materia di valorizzazione confermano questa tendenza: la necessità di mettere a reddito anche beni di rilevante valore culturale attraverso la loro riconversione in strutture ricettive è alla base del recente programma Valore Paese – Dimore, iniziativa avviata nel 2012 dall'Agenzia del Demanio in collabora-

Today the recognition of the role that the community plays in the restoration of a general wide-spread quality of the landscape must point local policies in a new direction; the culture, history, and traditions that are rooted in the land, together with the available social and economic resources, constitute the elements for developing creative solutions for the enhancement of built heritage. The growing interest of citizens, the urgency of limiting the waste of resources, and the numerous experiments conducted on a national and international level can constitute the new momentum necessary for bringing about a true reversal of the current trend.

The enhancement of built heritage conveys the necessity of reusing existing heritage buildings and that of conserving the memory of the past, allowing for the rediscovery of the meaning of human constructions, telling their history and increasing their value. The strong draw of cultural and natural resources is directing the reuse interventions being carried out in the extra-urban areas of Italy towards a prevalent use for tourism. The recent stance of the public

zione con numerosi partner istituzionali e associazioni di settore[5]. L'ambizioso progetto, che si intende portare a compimento entro il 2020, ha l'obiettivo di creare un network turistico sull'intero territorio nazionale, attraverso il riuso di beni di grande pregio storico-artistico per funzioni ricettive e culturali.

Nonostante gli evidenti benefici che questa tendenza può determinare nell'azione di risanamento delle finanze pubbliche, ci si auspica che la spinta verso tale modello di valorizzazione non costituisca la sola strategia di crescita per il nostro Paese. Lo sviluppo sostenibile del turismo è già negli anni '80 incentrato sui bisogni dei turisti, ma anche delle aree ospitanti[6], il cui destino è nella mani di popolazioni oggi maggiormente consapevoli del rischio di perdita di valori identitari del paesaggio, che vengono percepiti come non riproducibili. La valorizzazione del patrimonio culturale non deve limitarsi all'ambito della fruizione turistica, perché in Italia la competitività tra i territori in tale settore appare particolarmente spinta per la quantità e qualità dei beni presenti, ma deve prevedere anche funzioni in grado

administration concerning the enhancement of built heritage confirms this tendency; the necessity of generating revenues even from properties of considerable cultural value though their reconversion into accommodation facilities is at the basis of the recent program Valore Paese – Dimore (Value Country – Abode), an initiative launched in 2012 by the Agenzia del Demanio (the Italian Public Property Agency) in collaboration with numerous institutional partners and industry associations[5]. The ambitious project, which is intended to reach completion by 2020, has the goal of creating a tourism network over the whole national territory, through the reuse of properties of great historical and artistic value for accommodation purposes and cultural functions.

Despite the obvious benefits that this trend can have on the public finances, one can hope that the push towards this model of enhancement does not constitute the sole strategy for growth in Italy. The sustainable development of tourism was already in the 1980s centred on the needs of tourists, but also of the hosting areas[6], the future of which

5. Il progetto è stato promosso dall'Agenzia del Demanio, Invitalia e ANCI – Fondazione Patrimonio Comune, con la partecipazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo, del Ministero dello Sviluppo Economico/Coesione Territoriale, della Conferenza delle Regioni e delle Province Autonome e con la collaborazione di Cassa Depositi e Prestiti, Istituto per il credito sportivo, Associazione Italiana Confindustria Alberghi, Assoimmobiliare, Confindustria, Società geografica italiana.

5. The project was promoted by the Italian Public Property Agency, the Italian National Agency for Investment Attraction and Business Development and ANCI – the National Association of Italian Municipalities, with the participation of the Ministry of Cultural Heritage and Activities and of Tourism, of the Ministry of Economic Development/Territorial Cohesion, of the Conference

of Regions and Autonomous Provinces and with the collaboration of the Deposits and Loans Fund, the Institute for Sports Credit, the Italian Association for the Hotel Industry, the Italian Real Estate Association, the Italian General Confederation of Industry, and the Italian Geographical Society).

6. La definizione di *attività turistiche sostenibili* elaborata nel 1988 dalla World Tourism Organisation sancisce tale principio, che trova conferma negli enunciati dell'*Agenda 21 for the travel & tourism industry: Towards environmentally sustainable development*; cfr. Cap. 5.

6. The definition of sustainable tourism activities developed in 1988 by the World Tourism Organisation sanctions such a principle, which is confirmed in the enunciations of the *Agenda 21 for the travel & tourism industry: Towards environmentally sustainable development*; see Chap. 5.

di coinvolgere il settore privato non operante nel settore turistico e di produrre benefici sul sistema economico e su quello sociale in maniera continuativa nel corso dell'anno.

In questo processo, come efficacemente suggerito dalle autrici, le comunità locali devono acquisire un ruolo strategico in grado di declinare i principi generali della sostenibilità rispetto alle peculiarità dei propri territori[7], al fine di governare i conflitti che possono generarsi tra i diversi attori chiamati a partecipare ai processi di riuso. In questa direzione, assume un ruolo strategico l'esperienza dei Living Lab[8], che hanno lo scopo di valorizzare gli scenari locali – economici, sociali, culturali – per intraprendere politiche inclusive, basate sulle risorse dell'ambiente costruito, sulle esigenze/bisogni dei gruppi sociali e degli attori coinvolti, sulla percezione ed accettabilità dei cambiamenti prodotti dalle attività edilizie.

La scelta di un nuovo uso per gli edifici abbandonati costituisce, dunque, una sfida cruciale, capace non soltanto di incidere sulla conservazione dei manufatti esistenti, ma anche di incrementarne le valenze culturali,

lies in the hands of communities who are today more aware of the risk of the loss of the values that establish the identity of the landscape, which are perceived as being non-reproducible. The enhancement of cultural heritage should not be limited to the tourism sector, because in Italy the competitiveness between territories in that sector appears to be particularly driven by the quantity and quality of the properties present, but must instead also include functions able to involve the private sector not operating in the tourism sector and to produce benefits on the economic system as well as the social system on a continuous basis throughout the course of the year.

In this process, as is effectively suggested by the authors, local communities must acquire a strategic role and be able to define the general principles of sustainability with respect to the particular characteristics of their own lands[7], in order to manage conflicts that can arise between the various stakeholders called upon to participate in the processes of reuse. In this sense, the experience of Living Labs[8] takes on a strategic

economiche e sociali. Ha la capacità di alimentare o di frenare il processo di sviluppo del contesto insediativo, con intensità ed ampiezza variabili in funzione delle caratteristiche del bene e della sua nuova funzione.

Con questa consapevolezza, le autrici propongono una metodologia fortemente innovativa, in grado di supportare le scelte di intervento relative a un singolo bene secondo principi di compatibilità e di sostenibilità, prefigurandone gli effetti, a scala più ampia, sul sistema fisico, economico e sociale. L'approccio adottato consente di preservare l'identità del costruito e di comunicarne il significato culturale[9], attraverso un progetto di conoscenza orientato sia all'apprendimento della tradizione costruttiva locale, sia alla comprensione delle relazioni tra forma dell'edificio e funzione insediata.

Un ultimo interessante approccio proposto dal testo si riferisce alla fragilità dei beni dimenticati che sono spesso elementi isolati, non solo fisicamente, ma soprattutto per la loro incapacità di sviluppare autonomamente una forza attrattiva necessaria alla valorizzazione. In questi casi, la strategia da

role. Living Labs, which have the goal of enhancing local scenes – economic, social, and cultural – in order to initiate inclusive policies, based on the resources of the built environment, on the requirements/needs of the social groups and stakeholders involved, and on the perception and acceptability of the changes produced by the building activities.

The selection of a new use for abandoned buildings constitutes, therefore, a crucial challenge, capable not only of affecting the conservation of existing constructions, but also of increasing their cultural, economic, and social value. This selection has the ability to feed or inhibit the developmental process of the settlement, with variable intensity and magnitude based on the characteristics of the property and on its new function.

With this knowledge, the authors propose a highly innovative methodology, able to support the intervention choices relating to a single property according to principles of compatibility and sustainability, anticipating the larger-scale effects on the physical, economic, and social system. The adopted

7. Cfr. Forlani M. C. (2013), Costruzione & dissolvenza in luoghi di confine tra terra e acqua, in Fiore V. e De Medici S. (a cura di), *Abitare*, Liguori, Napoli.

7. Forlani M. C. (2013), Costruzione & dissolvenza in luoghi di confine tra terra e acqua, in Fiore V. and De Medici S. (eds.), *Abitare*, Liguori, Napoli.

8. Il termine Living Lab si deve all'urbanista William Mitchell, rettore e docente del Massachusetts Institute of Technology, che propone una metodologia di ricerca - orientata a soddisfare le esigenze dell'utenza - per il rilevamento, l'elaborazione, la validazione e la revisione di nuove tecnologie e strategie per la progettazione.
La Presidenza di turno finlandese (2006) dell'Unione Europea e le Presidenze successive hanno promosso la nascita e la diffusione di queste esperienze in tutti gli Stati membri. La rete europea dei Living Labs (ENoLL, www.openlivinglabs.eu), de-

finiti come “ambienti di innovazione aperta, in situazioni di vita reale, nei quali il coinvolgimento attivo degli utenti finali permette di realizzare percorsi di co-creazione di nuovi servizi, prodotti e infrastrutture sociali”, conta oggi 274 membri.

8. The term Living Lab was coined by the urbanist William Mitchell, dean and professor at the Massachusetts Institute of Technology, who proposes a research methodology – orientated towards satisfying the requirements of users – by the surveying, development, validation, and review of new technologies and strategies for design.
The Finnish Presidency (2006) of the European Union and the following Presidencies promoted the birth and the diffusion of these experiments in all of the Member States. The European Network of Living Labs (EnoLL, www.openliving-labs.eu), which defines Living Labs as environments of

sviluppare è quella della messa in rete di tali manufatti, che consente di operare un’offerta integrata di beni e servizi con benefici fondati sulla capacità di soddisfare esigenze differenziate di fruizione e su una maggiore efficacia ed efficienza nella gestione.

La valorizzazione di sistemi di beni e servizi a rete può, inoltre, iniziare a rendere effettivamente operativi i nuovi scenari messi in campo dalla Convenzione Europea del Paesaggio, che sposta l’obiettivo dalla salvaguardia del territorio alla corretta gestione delle modificazioni a cui partecipano attivamente le popolazioni locali. La finalità di “qualità diffusa” introdotta dal documento comunitario, nel superare la concezione “insulare” delle aree protette, estende il raggio d’azione delle politiche di salvaguardia e valorizzazione all’intero territorio. Ciò rimanda ad una concezione sistemica del paesaggio, costituito da una rete di risorse ecologiche, fisiche, economiche, sociali e culturali che incidono segnatamente sulle strategie di valorizzazione da promuovere, considerando le minacce e le opportunità che esse generano.

approach allows for the preservation of the building’s identity and for the communication of its cultural meaning[9], through a knowledge plan directed both at learning the local building tradition and at understanding the relationship between the form of the building and the function it houses.

A last interesting approach proposed by the text refers to the fragility of abandoned buildings that are often isolated elements, not only physically, but above all because of their incapacity to autonomously develop the draw necessary for enhancement. In these cases, the strategy to develop is that of inserting such buildings into a network offering certain assets and services to users, which allows for the operation of an integrated offer with benefits founded on the ability to satisfy different user needs and on a greater efficacy and efficiency of management.

The enhancement of networks of assets and services can, furthermore, start to make the new scenarios proposed by the European Convention of Landscape truly operational. The European Convention of Landscape is moving its objective from conserving the

Un modello di valorizzazione fondato sul recupero del patrimonio dismesso deve acquisire la consapevolezza che non tutte le azioni di riuso possono risultare economicamente vantaggiose. Tuttavia, le soglie dei benefici economici variano in funzione delle peculiarità dei luoghi. In alcuni contesti è possibile ottenere significativi benefici a fronte di un intervento pubblico di modesta entità: è il caso degli investimenti nei servizi realizzati in aree fortemente degradate o in piccoli centri, che producono un effetto di valorizzazione diffusa della proprietà privata. Creatività e innovazione, associati a una profonda conoscenza delle risorse culturali, sociali ed economiche in ambito locale, sono gli elementi che possono amplificare i benefici dell'intervento pubblico, attivando processi di progressivo incremento della qualità urbana e del benessere sociale.

land to the correct management of the modifications in which local communities actively participate. The aim of a general "widespread quality" of the landscape introduced by this convention, in surpassing the "insular" concept of protected areas, extends a ray of action from the policies on conservation and promotion throughout the land. This refers to a systematic concept of landscape, composed of a network of ecological, physical, economic, social, and cultural resources which especially influence the enhancement and development strategies to be promoted, considering the threats and the opportunities that these generate.

A model of enhancement founded on the recovery of abandoned heritage buildings must acquire the awareness that not all reuse actions can have economically advantageous results. However, the threshold of economic benefits varies according to the particular characteristics of the locality. In some contexts it is possible to obtain significant benefits with regard to a public intervention of modest size. This is the case when investments are made in services in

open innovation, in real-life situations, in which the active involvement of end users allows for the realization of pathways of co-creation of new services, products and social infrastructures, now counts 274 members.

9. Cfr. Yildirim M. (2012), "Assessment of the decision-making process for reuse of a historical asset: The example of Diyarbakir Hasan Pasha Khan, Turkey", *Journal of Cultural Heritage*, 13, 4: 379-388.

9. Cf. Yildirim M. (2012), "Assessment of the decision-making process for re-use of a historical asset: The example of Diyarbakir Hasan Pasha Khan, Turkey", *Journal of Cultural Heritage*, 13, 4: 379-388.