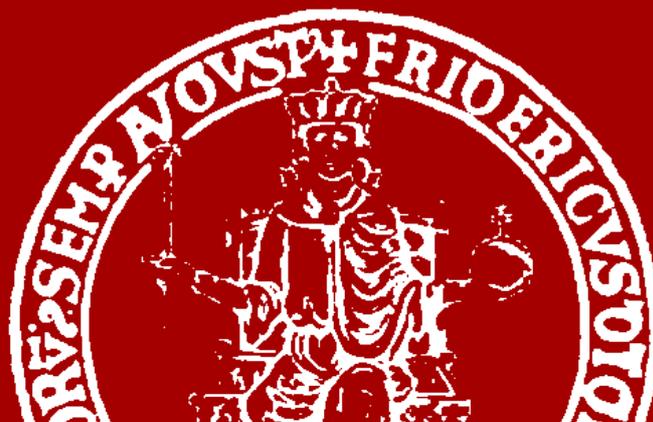


# BDC

Università degli Studi di Napoli Federico II

14

numero 1 anno 2014





# BDC

Università degli Studi di Napoli Federico II

## 14

numero 1 anno 2014

**Complex  
Evaluations  
for Hybrid  
Landscapes**



# **BDC**

**Università degli Studi di Napoli Federico II**

Via Toledo, 402  
80134 Napoli  
tel. + 39 081 2538659  
fax + 39 081 2538649  
e-mail [info.bdc@unina.it](mailto:info.bdc@unina.it)  
[www.bdc.unina.it](http://www.bdc.unina.it)

Direttore responsabile: Luigi Fusco Girard  
BDC - Bollettino del Centro Calza Bini - Università degli Studi di Napoli Federico II  
Registrazione: Cancelleria del Tribunale di Napoli, n. 5144, 06.09.2000  
BDC è pubblicato da FedOAPress (Federico II Open Access Press) e realizzato con Open Journal System

Print ISSN 1121-2918, electronic ISSN 2284-4732

#### Editor in chief

**Luigi Fusco Girard**, Department of Architecture, University of Naples Federico II, Naples, Italy

#### Co-editors in chief

**Maria Cerreta**, Department of Architecture, University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Pasquale De Toro**, Department of Architecture, University of Naples Federico II, Naples, Italy

#### Associate editor

**Francesca Ferretti**, Department of Architecture, University of Naples Federico II, Naples, Italy

#### Editorial board

**Antonio Acierno**, Department of Architecture, University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Luigi Biggiero**, Department of Civil, Architectural and Environmental Engineering, University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Francesco Bruno**, Department of Architecture, University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Vito Cappiello**, Department of Architecture, University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Mario Coletta**, Department of Architecture, University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Teresa Colletta**, Department of Architecture, University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Ileana Corbi**, Department of Structures for Engineering and Architecture, University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Livia D'Apuzzo**, Department of Architecture, University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Gianluigi de Martino**, Department of Architecture, University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Francesco Forte**, Department of Architecture, University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Rosa Anna Genovese**, Department of Architecture, University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Fabrizio Mangoni di Santo Stefano**, Department of Architecture, University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Luca Pagano**, Department of Civil, Architectural and Environmental Engineering, University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Stefania Palmentieri**, Department of Political Sciences, University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Luigi Picone**, Department of Architecture, University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Michelangelo Russo**, Department of Architecture, University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Salvatore Sessa**, Department of Architecture, University of Naples Federico II, Naples, Italy

#### Editorial staff

**Alfredo Franciosa**, Department of Architecture, University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Francesca Nocca**, Department of Architecture, University of Naples Federico II, Naples, Italy

#### Scientific committee

**Roberto Banchini**, Ministry of Cultural Heritage and Activities (MiBACT), Rome, Italy  
**Alfonso Barbarisi**, School of Medicine, Second University of Naples (SUN), Naples, Italy  
**Eugenie L. Birch**, School of Design, University of Pennsylvania, Philadelphia, United States of America  
**Roberto Camagni**, Department of Building Environment Science and Technology (BEST), Polytechnic of Milan, Milan, Italy  
**Leonardo Casini**, Research Centre for Appraisal and Land Economics (Ce.S.E.T.), Florence, Italy  
**Rocco Curto**, Department of Architecture and Design, Polytechnic of Turin, Turin, Italy  
**Sasa Dobricic**, University of Nova Gorica, Nova Gorica, Slovenia  
**Maja Fredotovic**, Faculty of Economics, University of Split, Split, Croatia  
**Adriano Giannola**, Department of Economics, Management and Institutions, University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Christer Gustafsson**, Department of Art History, Conservation, Uppsala University, Visby, Sweden  
**Emiko Kakiuchi**, National Graduate Institute for Policy Studies, Tokyo, Japan  
**Karima Kourtit**, Department of Spatial Economics, Free University, Amsterdam, The Netherlands  
**Mario Losasso**, Department of Architecture, University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Jean-Louis Luxen**, Catholic University of Louvain, Belgium  
**Andrea Masullo**, Greenaccord Onlus, Rome, Italy  
**Alfonso Morvillo**, Institute for Service Industry Research (IRAT) - National Research Council of Italy (CNR), Naples, Italy  
**Giuseppe Munda**, Department of Economics and Economic History, Universitat Autònoma de Barcelona, Barcelona, Spain  
**Peter Nijkamp**, Department of Spatial Economics, Free University, Amsterdam, The Netherlands  
**Christian Ost**, ICHEC Brussels Management School, Ecaussinnes, Belgium  
**Donovan Rypkema**, Heritage Strategies International, Washington D.C., United States of America  
**Ana Pereira Roders**, Department of the Built Environment, Eindhoven University of Technology, Eindhoven, The Netherlands  
**Joe Ravetz**, School of Environment, Education and Development, University of Manchester, Manchester, United Kingdom  
**Paolo Stampacchia**, Department of Economics, Management, Institutions, University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**David Throsby**, Department of Economics, Macquarie University, Sydney, Australia





## Indice/Index

- 7 Editoriale  
*Luigi Fusco Girard*
- 11 Verso il Piano Strategico  
di una città storica: Viterbo  
*Luigi Fusco Girard, Fortuna De Rosa,  
Francesca Nocca*
- 39 Valutazioni multi-metodologiche  
per il Paesaggio Storico Urbano:  
la Valle dei Mulini di Amalfi  
*Maria Cerreta, Viviana Malangone*
- 61 Valori e valutazioni del Paesaggio Storico  
Urbano: metodologie ed approcci per la  
conservazione integrata e gestione  
dei siti UNESCO  
*Fortuna De Rosa*
- 85 Il paesaggio urbano delle città portuali: la  
dimensione complessa nella valutazione  
dello sviluppo sostenibile  
*Maria Di Palma*
- 109 La valutazione delle trasformazioni urbane  
nell'ambito del Grande Progetto Pompei  
*Mariarosaria Angrisano, Antonia  
Gravagnuolo, Ester Cozzolino, Claudia  
Cusano, Chiara Ficarra, Anna Macolino,  
Daniele Militello, Alessandra Zurolo*
- 129 Urban design, institutional context and  
decision-making process. Two cases of  
waterfront regeneration in Apulia (Italy)  
*Raffaele Attardi, Antonietta Canta,  
Carmelo Maria Torre*

- 145 Valorizzazione del patrimonio storico-architettonico e promozione d'impresa: il caso The Brewery, Boston  
*Gabriella Esposito De Vita, Claudia Trillo*
- 165 Marketplace e spazio pubblico. Sviluppo urbano nella città consolidata tra crisi e ri-localizzazione  
*Stefania Ragozino*
- 185 Valutazioni multicriterio e GIS: analisi del mercato immobiliare ed indirizzi progettuali per le Zone a Traffico Limitato nel centro storico di Napoli  
*Pasquale De Toro, Flavia Soprani*
- 203 Gothic line: mapping Gothic in Naples. Sharing culture for conservation  
*Mara Capone*
- 221 La valorizzazione diffusa: il riuso del patrimonio ferroviario dismesso  
*Stefania Oppido*

---

## LA VALUTAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI URBANE NELL'AMBITO DEL GRANDE PROGETTO POMPEI

*Mariarosaria Angrisano, Antonia Gravagnuolo, Ester Cozzolino, Claudia Cusano,  
Chiara Ficarra, Anna Macolino, Daniele Militello, Alessandra Zurolo*

### Sommario

L'articolo propone una metodologia partecipativa per la valutazione delle trasformazioni urbane in aree degradate e abbandonate, basata sulla valutazione della qualità visiva percepita dei luoghi da parte di diverse categorie di *stakeholder*. La metodologia proposta è applicata nell'ambito del Grande Progetto Pompei, programma che prevede la riqualificazione degli scavi archeologici all'interno del Sito UNESCO ed il miglioramento della fruibilità anche nei comuni limitrofi. In particolare l'articolo si focalizza sulla rigenerazione del *waterfront* di Torre Annunziata. L'obiettivo della ricerca è quello di fornire uno strumento partecipativo di supporto alle decisioni, adattabile ad altri contesti, per orientare al meglio le scelte progettuali ed identificare le priorità di intervento sulla base di una visione di città condivisa.

Parole chiave: rigenerazione urbana, strumenti partecipativi, waterfront

## ASSESSMENT OF URBAN TRANSFORMATION WITHIN THE GREAT POMPEII PROJECT

### Abstract

This paper proposes a participatory methodology for the assessment of urban transformations in degraded and abandoned areas, based on the evaluation of the perceived visual quality of places by different categories of stakeholders. The proposed methodology is applied in the context of the Great Pompeii Project, a public program aimed at the requalification of the archaeological UNESCO world heritage site of Pompeii-Herculaneum and the improvement of urban quality in the neighboring cities. In particular, the article focuses on the regeneration of the waterfront in Torre Annunziata, in the Gulf of Naples. The objective of this research is to provide a participatory decision support tool, adaptable to other contexts, to better inform the design choices and to identify the priorities of intervention based on a shared vision of the city.

Keywords: urban regeneration, participatory tools, waterfront

## 1. Introduzione

Negli ultimi decenni le città hanno subito radicali trasformazioni dovute alla rapida crescita dell'urbanizzazione (UNDESA, 2012) che ha determinato un aumento del consumo di suolo (ISPRA, 2014) ed una domanda sempre maggiore di beni e servizi nelle grandi città. Al contempo, molte città medie e piccole stanno attraversando una fase di decremento demografico ed abbandono di intere aree urbane e sono pertanto definite *shrinking cities*, città in contrazione, nella letteratura internazionale (Pallagst *et al.*, 2013). La sfida dell'urbanizzazione contemporanea consiste nell'assicurare condizioni di vita più "umane" (UN-Habitat, 2014) nelle città in rapida espansione ed allo stesso tempo individuare approcci innovativi e sostenibili per la rigenerazione delle città medie e piccole, valorizzando le risorse disponibili (Fusco Girard, 2014). L'individuazione e valorizzazione delle risorse ambientali, culturali, socio-relazionali ed economiche riconosciute, così come di quelle latenti che rappresentano potenzialità inesprese dei territori, richiede il coinvolgimento delle comunità locali e di tutti i portatori di interesse verso l'elaborazione di una visione di città a medio-lungo termine condivisa, ma anche flessibile e adattiva (ICLEI, 2014).

Al fine di realizzare interventi di riqualificazione efficaci ed incontrare la domanda effettiva di spazi pubblici, residenze e servizi è necessario il coinvolgimento degli *stakeholder* e dei diversi "utenti" delle città (Bobbio, 2004). Per assicurare l'efficacia nell'impiego di finanziamenti pubblici e privati, è necessario dunque adottare strumenti valutativi partecipativi in grado di rilevare le preferenze tra scenari di intervento diversi, prevederne gli impatti e valutarne gli effetti ex-post (Cerreta e De Toro, 2010).

La metodologia partecipativa proposta in questa sede ha l'obiettivo di fornire uno strumento utile per la valutazione di diverse alternative progettuali dal punto di vista della domanda locale (cittadini e associazioni) e dei *decision-maker* (*policy-maker*, imprenditori) nelle azioni di rigenerazione urbana, migliorando l'efficacia delle decisioni ed il coinvolgimento della comunità per un'allocazione ottimale delle risorse (Nijkamp e Kourtit, 2012).

L'obiettivo di questa ricerca è quello di fornire un modello partecipativo, come strumento di supporto alle decisioni, per orientare le scelte progettuali, dimostrando che esso deve essere parte integrante dei progetti di sviluppo durante tutta la fase di progettazione e realizzazione degli interventi. Gli strumenti partecipativi possono contribuire ad evitare il fallimento di grandi programmi di finanziamento pubblici, individuando la domanda di rigenerazione urbana per bilanciare interessi pubblici e privati ed offrire reali opportunità di sviluppo ai territori coinvolti. Troppo spesso, infatti, le operazioni immobiliari condotte nelle aree di riqualificazione si riferiscono ad una domanda settoriale, perdendo di significato e di efficacia nel momento in cui le condizioni al contorno si trasformano, come è successo a seguito della crisi economica globale che sta riducendo la capacità di spesa nel mercato, o come potrebbe succedere se il target individuato dovesse venire a mancare in un arco di tempo medio-lungo (Curto *et al.*, 2013).

La metodologia proposta si configura quindi come uno strumento di supporto alle decisioni in grado di integrare nelle valutazioni i desideri ed i bisogni della comunità, verso un modello di città adattiva, robusta, flessibile, intraprendente, inclusiva, integrata, in cui la ridondanza di risorse sia in grado di assicurare le funzioni fondamentali dell'urbanità in condizioni ambientali, sociali ed economiche estreme, vale a dire verso un modello di città "resiliente" (ARUP e The Rockefeller Foundation, 2014).

## 2. Il caso studio di Torre Annunziata nell'ambito del Grande Progetto Pompei

Il presente lavoro di ricerca si inserisce nel contesto territoriale dell'area archeologica di Pompei-Ercolano, interessata dal programma di finanziamenti pubblici denominato Grande Progetto Pompei con l'obiettivo di restaurare e mettere in sicurezza l'area archeologica sito Unesco e migliorare la sua fruibilità attraverso interventi di riqualificazione *intra-moenia* ed *extra-moenia*. Un progetto di sviluppo sostenibile che ha come obiettivo mutare l'identità turistica dell'area, trasformandola da sito archeologico a vero e proprio centro culturale (Russo, 2012).

Nell'ottica del miglioramento della fruibilità del sito e dei servizi turistici ad esso connessi, le città limitrofe al Comune di Pompei possono beneficiare di questa eccezionale opportunità di sviluppo per la rigenerazione delle aree urbane degradate, attraendo investimenti pubblici e privati. Il bacino dell'area pompeiana è di forte attrazione per quello che rappresenta in termini storici, artistici e culturali, ma finora ha prodotto pochissimo in termini di economia. "Pompei, un progetto di sviluppo sostenibile per l'area vesuviana", punta ad analizzare le opportunità ed i vincoli presenti nell'area, cercando di descrivere le possibili opzioni strategiche di sviluppo nell'area *extra-moenia*, partendo dalla forte volontà del Governo Italiano e della Comunità Europea di salvare gli scavi di Pompei con un finanziamento di 105 milioni di euro, dedicati ad iniziative di conservazione/valorizzazione del sito archeologico (Russo, 2012).

L'obiettivo principale è quello di generare "grande consenso" con un progetto di sviluppo condiviso, che possa dare credibilità ad una strategia di rilancio dell'area attraverso l'attrazione di investitori.

Le opportunità relative alla zona intorno agli scavi sono legate alla presenza, tra gli scavi e il mare, di vaste aree industriali dismesse o in fase iniziale di riorganizzazione. Queste aree presentano alcune caratteristiche che le rendono particolarmente coerenti con un progetto di sviluppo turistico:

- sono di dimensioni sufficienti a consentire un intervento che abbia un basso impatto ambientale e che riqualifichi l'intero contesto urbano;
- sono localizzate tra gli scavi e il mare consentendo di integrarne le potenzialità turistiche;
- sono in larga parte riconducibili a soggetti pubblici e pertanto più agevolmente riconvertibili.

Il presente contributo si focalizza sull'area industriale dismessa della città di Torre Annunziata, nel Golfo di Napoli, localizzata all'interno della vasta area archeologica a sud del Vesuvio ed in cui è possibile visitare il sito di *Oplontis*, insediamento dell'epoca repubblicana romana scomparso in seguito all'eruzione del 79 d.C. insieme a Pompei. Le vecchie città portuali localizzate nel Golfo di Napoli sono da sempre luoghi ricchi di storia e cultura (Colletta, 2010). Queste città si trovano oggi ad affrontare problematiche legate alla riqualificazione delle aree dismesse, ma possono ripartire dalle emergenze storiche e paesaggistiche che le caratterizzano: il Miglio d'Oro, il mare, il parco Nazionale del Vesuvio, il paesaggio costiero, i cantieri navali, gli antichi pastifici e i centri storici.

Le opportunità di rigenerazione dell'area industriale di Torre Annunziata, abbandonata negli anni '80-'90 a seguito di un rapido processo di deindustrializzazione, possono attrarre investimenti privati grazie alla posizione estremamente favorevole. L'area industriale occupa sei chilometri di *waterfront*, non lontano dalle aree archeologiche e dal centro storico, è servita da due stazioni ferroviarie, adiacente ai cantieri navali Apremare ed alla

nuova marina di Castellammare di Stabia ed è inserita tra le fermate del Metrò del Mare che la collegano direttamente a Napoli ed alla Costiera Sorrentino-Amalfitana, entrambi siti UNESCO e grandi attrattori turistici. Inoltre, il centro storico si presenta con un interessante struttura urbana tradizionale e rilevanti edifici storici (Fig. 1).

**Fig. 1 - Centro storico di Torre Annunziata**



Foto: Mariarosaria Angrisano

Il porto di Torre Annunziata è uno dei porti più importanti della Regione Campania, il quarto dopo quelli di Napoli, Salerno e Castellammare di Stabia, punto di ingresso dal mare agli scavi archeologici di Pompei. È importante ricordare che le città portuali rappresentano forti punti di ingresso per lo sviluppo urbano, sostenibile e creativo (Ravetz *et al.*, 2012). Le aree portuali sono i luoghi dell'identità, prima di essere aree destinate alla produzione e allo scambio di merci (Schubert, 2011).

Ciononostante, il forte inquinamento dovuto all'eccessivo sfruttamento ambientale in epoca industriale, la separazione netta dalla città consolidata evidente dal tracciato della linea ferroviaria, un tempo utile al trasporto delle merci, ed infine il degrado sociale evidenziato dagli insediamenti abusivi, riducono drasticamente l'attrattività dell'area per investitori privati (Gravagnuolo e Angrisano, 2013). Il graduale declino delle attività industriali ha portato ad una progressiva riduzione delle attività portuali, i processi produttivi hanno subito profonde trasformazioni favorite dall'innovazione tecnologica e dalla globalizzazione dei mercati (Clemente, 2011).

Risulta quindi necessario un intervento pubblico mirato, inserito in una prospettiva di rigenerazione urbana a medio-lungo termine in grado di dare risposta ai bisogni della comunità locale e degli *stakeholder*. Il modello adottato deve essere basato su criteri di

sostenibilità ambientale, sociale ed economica, verso una visione di città futura resiliente. La resilienza è un concetto mutuato dalle scienze biologiche, e viene applicato alle città per indicare la capacità di rigenerare le proprie strutture sociali, culturali, ecologiche ed economiche sotto l'azione di forze esterne destabilizzanti (Fusco Girard, 2010).

Gli strumenti partecipativi possono contribuire ad evitare il fallimento delle politiche e dei finanziamenti pubblici. Si è diffusa negli ultimi anni la consapevolezza che gli interventi sul territorio debbano prevedere il coinvolgimento di numerosi soggetti e organizzazioni. Nel tempo la collaborazione tra sapere scientifico e sapere comune, ha assunto sempre maggiore importanza, tanto da essere uno dei principi fondamentali dell'Agenda 21 Locale. Allo stesso modo, le più recenti raccomandazioni UNESCO sul paesaggio storico urbano individuano il coinvolgimento delle comunità come uno degli strumenti più efficaci per l'identificazione dei valori del paesaggio e l'incremento della consapevolezza e della coesione sociale nei territori (UNESCO, 2012). È necessario quindi coinvolgere soggetti appartenenti a tutti i settori per definire gli obiettivi delle strategie progettuali in modo da sviluppare consenso, interesse, sinergie, risorse umane e finanziarie (UN-Habitat, 2013).

Dall'analisi delle problematiche e potenzialità di sviluppo sostenibile della città di Torre Annunziata, effettuata durante la prima fase della ricerca (Angrisano *et al.*, 2012) sono state individuati vari scenari di sviluppo coerenti con la struttura attuale e l'evoluzione storica della città. Gli scenari proposti sono quindi stati sottoposti a diverse categorie di *stakeholder* (*policy-maker*, imprenditori, residenti e associazioni civiche) attraverso un questionario valutativo, dal quale sono emerse le "immagini" di città futura e le priorità di azione.

Per assicurare la fattibilità della visione adottata, è stato necessario individuare una serie di azioni puntuali, inserite nel quadro generale, associate a diversi livelli di priorità. La ricerca presentata in questo articolo si configura quindi come la necessaria evoluzione del lavoro di *envisioning* precedentemente svolto. I risultati della valutazione possono essere utilizzati per formulare una serie di raccomandazioni rivolte ai *decision-maker*, con l'obiettivo di aumentare l'efficacia delle politiche pubbliche di investimento nell'ambito del Grande Progetto Pompei (ed aree limitrofe) e monitorare la variazione di attrattività del *waterfront* sulla base di azioni strategiche da rendere operative nel breve periodo.

### 3. Materiali e metodi

Il modello partecipativo proposto utilizza la qualità visiva percepita dei luoghi come strumento di valutazione di alternative progettuali (Smith, 2011). La percezione del paesaggio urbano può essere sintetizzata come la sovrapposizione di tre livelli interpretativi dell'ambiente circostante da parte dell'uomo: inconscio, emotivo e culturale (Kaplan, 1979). La percezione del paesaggio influenza quindi il valore dello stesso, agendo sulla disponibilità a pagare ad esempio, per visitare un luogo o per fruire di servizi ricreativi (Tempesta e Thiene, 2006). Sulla base di queste premesse teoriche, le percezioni degli *stakeholder* sono state analizzate e valutate rispetto agli scenari progettuali relativi alle visioni di città emerse durante la prima fase di ricerca, allo scopo di individuare le priorità di intervento.

Nel mercato, il valore dei beni viene sempre espresso attraverso il prezzo, mentre la valutazione dei beni ambientali e culturali non può limitarsi al valore economico, ma deve includere valori di tipo storico, artistico, simbolico, considerare il capitale materiale e immateriale di un luogo. Per poter valutare adeguatamente i valori intangibili, sin dagli anni

'60 è stato adottato in letteratura il concetto di Valore Economico Totale (VET) come la sommatoria dei valori d'uso (diretto, indiretto, differito) e dei valori indipendenti dall'uso (di lascito e di esistenza) (Tirendi, 2003). Alla prima categoria appartengono quei benefici che scaturiscono da una interazione volontaria con la risorsa. Dai valori di non uso si trae invece solo una soddisfazione morale dalla conservazione del bene dovuta a motivazioni altruistiche (Tempesta e Marangon, 2004). Per valutare adeguatamente il valore di un bene pubblico, che non può essere inserito in un mercato, è necessario costruire un mercato ipotetico in cui tale bene può essere venduto o scambiato, analizzando le preferenze espresse da un campione della popolazione totale e richiedendo la disponibilità a pagare (DAP o WTP) per la conservazione e valorizzazione del bene pubblico oggetto di valutazione (Navrud e Ready, 2002). Il valore di tali beni è legato alla loro irriproducibilità, al valore identitario delle città, capace di generare un indotto di attività, esprimendo l'ordine nascosto dell'organizzazione urbana, ovvero l'insieme di quelle regole che hanno dato coerenza all'ambiente.

Si può parlare altresì di “valore sociale complesso del luogo urbano” (Fusco Girard e Nijkamp, 1997). In questo caso la tecnica della valutazione di contingenza può essere utilizzata per attribuire un fattore economico ai valori sociali immateriali e identitari dei luoghi.

Tra le tecniche di valutazione basate sulle preferenze espresse, i metodi della valutazione di contingenza (*Contingent Valuation Method*) e dell'esperimento di scelta (*Choice Experiment Method*) sono stati utilizzati in abbinamento ad immagini esemplificative rappresentanti gli impatti visuali della riqualificazione urbana, corrispondenti a scenari progettuali alternativi. Tali strumenti, largamente applicati in letteratura (Mitchell e Carson, 1989; Kahneman e Knetsch, 1992; Navrud e Ready, 2002; Tirendi, 2005), offrono una relativa facilità di comprensione da parte dell'intervistato e permettono di catturare tutte le componenti del VET (Tempesta e Thiene, 2006). L'utilizzo congiunto di entrambe le tecniche valutative permette di minimizzare le distorsioni derivanti dagli strumenti stessi (Department of Communities and Local Government, 2010).

Dai risultati della prima fase di *envisioning* (Gravagnuolo e Angrisano, 2013) sono emerse tre visioni a lungo termine per il futuro sviluppo della città: la città vivibile, la città identitaria e la città imprenditoriale. Gli *stakeholder* coinvolti hanno espresso e identificato le criticità della città, e in particolare del *waterfront*, proponendo soluzioni che mirano a realizzare una città pulita, sicura, “verde”, dove lo splendido paesaggio e gli investimenti nella Green Economy sono capaci di attrarre lavoratori e residenti.

È la città dove studenti e giovani possono camminare a piedi, in bici, sostare nelle aree verdi per dedicarsi allo sport. La visione emersa è associata ad una città dove viene promosso il riciclo dei rifiuti, dove le strade sono pulite e si fa ricorso alle energie rinnovabili, in cui gli edifici storici vengono recuperati e riutilizzati rafforzando l'identità locale. Sulla base delle visioni di città descritte, sono state individuate sei azioni progettuali coerenti con le immagini di città condivise dagli *stakeholder* (Tab. 1). Le azioni proposte per il *waterfront* di Torre Annunziata sono state quindi visualizzate attraverso rendering e fotoinserti ed inserite nel questionario valutativo somministrato agli *stakeholder*.

Le categorie di *stakeholder* intervistate sono residenti, associazioni civiche, imprenditori. L'intervista elaborata è strutturata in modo da rendere chiari gli obiettivi della valutazione ed il ruolo svolto dall'intervistato nella definizione delle priorità di intervento. Il questionario è stato strutturato in una serie di sezioni chiaramente definite:

- screening introduttivo;
- sezione 1: domande introduttive;
- sezione 2: questionario delle scelte (*Choice Experiment Method*);
- sezione 3: valutazione di contingenza (*Contingent Valuation Method*);
- sezione 4: scelte e conseguenti valutazioni;
- sezione 5: caratteristiche socio-economiche dell'intervistato;
- chiusura.

Lo screening introduttivo coincide con un'indagine preliminare condotta sulla base di determinati elementi di selezione: informazioni personali generali (età e sesso dell'intervistato) e condizione socio/economica dell'intervistato (occupazione, posizione economica nel nucleo familiare). In questa fase vengono descritte le linee guida del Grande Progetto Pompei e gli obiettivi dell'intervista. Le domande introduttive riguardano una prima analisi del *waterfront* della città di Torre Annunziata e dell'area circostante (spazi aperti, parchi, strade, piazze ed in genere aree pubbliche, condizioni ecologiche e presenza di strutture e aree abbandonate), richiedendo all'intervistato di indicare gli interventi di miglioramento necessari e con quale grado di priorità.

**Tab. 1 - Azioni progettuali strategiche**

Visioni di città	Azioni A	Azioni B	Azioni C
Città vivibile	Area dedicata ai bambini e alle famiglie. Aree per spettacoli e attività all'aperto e al chiuso	Sistema di viabilità, disegno urbano a misura d'uomo (marciapiedi, panchine)	Riqualificazione di aree dismesse, bonifica e trasformazione con aree verdi
Città imprenditoriale	Micro imprenditorialità sul <i>waterfront</i> - ristoranti, piccole imprese, micro attività turistico commerciali		Parco industriale d'innovazione
Città identitaria		Poli informativi per la città riconoscibile includendo anche il sistema di segnaletica per i siti di interesse culturale	

L'esperimento di scelta (*choice experiment*) è articolato secondo tre schede, ognuna delle quali contenente due azioni progettuali, declinate secondo tre livelli di intervento, Alternativa 0 (nessuna azione), Alternativa 1 (media rigenerazione), Alternativa 2 (forte rigenerazione):

1. area dedicata a bambini e ad attività all'aperto e al chiuso; micro imprenditorialità (Tab. 2 e Fig. 2);

2. sistema di viabilità, disegno urbano a misura d'uomo (marciapiedi, panchine); polo informativo per la città riconoscibile (Tab. 3 e Fig. 3);
3. riqualificazione di aree dismesse, bonifica e trasformazione con aree verdi; parco industriale (Tab. 4 e Fig. 4).

L'integrazione di due tecniche di valutazione basate sulle preferenze espresse, *Choice Experiment Method* e *Contingent Valuation Method*, ha permesso di evitare forti distorsioni ed ottenere risultati soddisfacenti anche con un numero limitato di interviste (Department of Communities and Local Government, 2010). L'esperimento di scelta prevede la costruzione di un mercato ipotetico in cui i beni oggetto di valutazione sono scambiati/venduti (Alpizar *et al.*, 2001).

L'Alternativa 0 rappresenta lo stato di fatto dell'area, l'Alternativa 1 un intervento progettuale di media rigenerazione, mentre l'Alternativa 2 rappresenta una trasformazione radicale dell'area di indagine. L'approccio visuale alla valutazione prevede l'utilizzo di immagini rappresentanti lo stato attuale dell'area portuale e l'aspetto della stessa area con l'intervento progettuale (Tab. 2). Ad ogni alternativa viene associato il costo stimato dell'intervento, in termini di tassa comunale aggiuntiva annuale. Il costo degli interventi è stato calcolato in relazione ai costi di realizzazione ed è stato differenziato per ogni categoria di *stakeholder* (residenti, associazioni civiche, imprenditori).

**Tab. 2 - Livelli d'intervento delle azioni progettuali "A"**

	<b>Alternativa 0 (stato di fatto)</b>	<b>Alternativa 1 (media rigenerazione)</b>	<b>Alternativa 2 (forte rigenerazione)</b>
1	Nessuna azione	Riqualificazione di aree per mostre, spettacoli e sport all'aperto, e allestimento di strutture temporanee per il ristoro  (Indicatore: mq)	Allestimento di aree per mostre, spettacoli e sport all'aperto, e riqualificazione degli edifici dismessi dell'area sud per l'inserimento di strutture ricettive e di ristoro  (Indicatore: mq)
2	Nessuna azione	Spazi all'aperto di gioco e svago per bambini e accompagnatori  (Indicatore: n. di attività)	Spazi all'aperto di gioco e svago per bambini e accompagnatori e laboratorio creativo in edificio dismesso da recuperare  (Indicatore: n. di attività)
	Costo: € 0	Costo: varia in funzione degli <i>stakeholder</i>	Costo: varia in funzione degli <i>stakeholder</i>

Per ogni scheda d'intervento (A-B-C) è stato richiesto agli intervistati di scegliere l'alternativa preferibile. Il metodo della Valutazione di Contingenza si basa sulla nozione di "disponibilità a pagare" per miglioramenti puntuali dell'area/bene oggetto di valutazione. (Fusco Girad *et. al.*, 2006). Nella valutazione di contingenza sono state considerate solo due alternative: lo stato di fatto ed un'unica alternativa di riqualificazione che comprende le sei azioni progettuali considerando l'alternativa di forte rigenerazione.

Fig. 2 - Alternativa 0, alternativa 1, alternativa 2 (cfr. Tab. 2)



Tab. 3 - Livelli d'intervento delle azioni progettuali "B"

	<b>Alternativa 0 (stato di fatto)</b>	<b>Alternativa 1 (media rigenerazione)</b>	<b>Alternativa 2 (forte rigenerazione)</b>
3	Nessuna azione	Riqualificazione di alcuni sottopassi Indicatore: mq	Riqualificazione di tutti i sottopassi e progettazione dei percorsi e dell'arredo urbano delle aree di intervento Indicatore: mq
4	Nessuna azione	Progettazione della segnaletica identitaria e di punti turistici informativi Indicatore: n. di interventi	Progettazione della segnaletica identitaria e di punti informativi interattivi con funzioni didattiche Indicatore: n. interventi
	Costo: € 0	Costo: varia in funzione degli <i>stakeholder</i>	Costo: varia in funzione degli <i>stakeholder</i>

Fig. 3 - Alternativa 0, alternativa 1, alternativa 2 (cfr. Tab. 3)



Nella seconda parte della sezione 3 del questionario sono state analizzate le ragioni delle scelte precedentemente effettuate dagli intervistati in relazione all'importanza dei miglioramenti ambientali, alla difficoltà dei quesiti posti, ai criteri e alle motivazioni che hanno influenzato le scelte (migliorare l'aspetto visivo, attrarre visitatori e nuovi residenti nell'area del *waterfront*; attrarre nuove attività economiche e investimenti a Torre Annunziata).

Nella sezione 4 del questionario è stata richiesto agli intervistati di esprimere una preferenza circa le modalità di finanziamento degli interventi previsti (a carico dei residenti, sostenute da finanziamenti pubblici, ovvero a carico degli imprenditori) e la fiducia verso le istituzioni locali rispetto alla futura realizzazione.

**Tab. 4 - Livelli d'intervento delle azioni progettuali "C"**

	<b>Alternativa 0 (stato di fatto)</b>	<b>Alternativa 1 (media rigenerazione)</b>	<b>Alternativa 2 (forte rigenerazione)</b>
5	Nessuna azione	Bonifica ambientale superficiale dell'intera area, piantumazione di essenze arboree (Indicatore: mq)	Bonifica ambientale profonda dell'intera area, piantumazione di essenze arboree, demolizione di edifici fatiscenti  (Indicatore: mq, qualità del risultato e n. interventi)
6	Nessuna azione	Polo per promuovere lo sviluppo e l'innovazione dei prodotti delle imprese private locali attraverso manifestazioni fieristiche (Indicatore: mq)	Riqualficazione di strutture dismesse per realizzare un polo industriale sia privato che destinato alla formazione universitaria  (Indicatore: mq)
	Costo: € 0	Costo: varia in funzione degli <i>stakeholder</i>	Costo: varia in funzione degli <i>stakeholder</i>

**Fig. 4 – Alternativa 0, alternativa 1, alternativa 2 (cfr. Tab. 4)**



#### 4. Stima dei costi di intervento

Attraverso una simulazione dei costi previsti per ogni intervento ed una previsione di ripartizione della contribuzione pubblico/privato è stato ipotizzato uno scenario di partenariato dei soggetti pubblici e privati e verificato il grado di responsabilità sociale delle imprese e dei singoli, per fare del settore privato un partner efficace e per creare le condizioni atte a favorire gli investimenti nella riqualificazione sostenibile dei suoli urbani. Nell'individuazione dei prezzi utilizzati per il metodo dell'esperimento di scelta e nella valutazione di contingenza si è fatto ricorso ad un modello costituito da due sole tipologie di interventi. La prima, denominata lotti d'intervento, comprende lotti funzionali di 1.500 mq ed è stata utilizzata per valutare i costi di opere relative alla rifunzionalizzazione di edifici dismessi e al miglioramento della riconoscibilità urbana.

La seconda tipologia, aree verdi riqualificate, prevede lotti funzionali di 50.000 mq, è stata utilizzata, invece, per computare i costi degli interventi di riqualificazione di aree all'aperto da destinare allo svago e alle manifestazioni, interventi di bonifica e per la realizzazione di aree verdi. A ciascuna tipologia è stato attribuito un costo parametrico, desunto da interventi simili, comprensivo della copertura finanziaria per le infrastrutture materiali ed immateriali da insediare. Nel caso studio, per la totalità degli interventi previsti – tutti gli ambiti ipotizzati nel caso dell'alternativa di forte rigenerazione – si prevede la realizzazione di 8 lotti d'intervento e 4 aree verdi riqualificate, intervenendo sul 69% dell'area del *waterfront*, per un totale di 212.000 mq, a fronte di un costo stimato di € 49.200.000,00.

E' stata inoltre ipotizzata una suddivisione dei costi prevedendo di ripartire tra settore pubblico e privato il capitale da investire, individuando una percentuale pari al 50% ciascuno. Di seguito, si è stabilita la ripartizione tra privati, ipotizzando di coinvolgere le tre sole categorie di *stakeholder* intervistati, le associazioni e i commercianti, gli imprenditori e i privati cittadini (Tab. 5).

Con l'ausilio di tale modello, è stato possibile, inoltre, per ciascun ambito e per ciascuna delle alternative proposte, individuare un costo parziale delle opere. Successivamente, è stato stabilito un arco di tempo differenziato per categoria, all'interno del quale il contributo richiesto avrebbe dovuto essere erogato, individuando per ciascuna di esse il rateo annuo.

**Tab. 5 – Ripartizione dei costi tra privati**

Categorie di <i>stakeholder</i>	Quota da sostenere in €	Quota da sostenere in %
Tutti i privati coinvolti	24.600.000,00	50%
Associazioni e commercianti	6.396.000,00	13%
Imprenditori	13.776.000,00	28%
Privati cittadini	4.428.000,00	9%

#### 5. Risultati

Sono state condotte 64 interviste, di cui circa 20 per ogni categoria di *stakeholder*. La quasi totalità degli intervistati ha dichiarato la necessità di apportare miglioramenti agli ambiti proposti mediante le azioni individuate, generando una gerarchia di priorità di intervento;

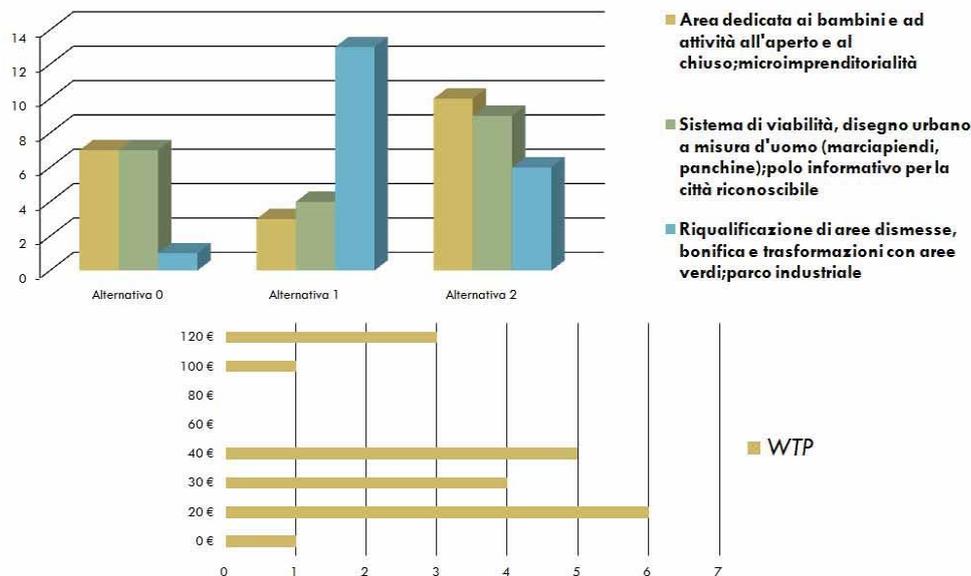
da questa si evince che l'intervento riguardante il miglioramento delle condizioni ecologiche, qualità dell'aria, dei suoli, delle acque e la presenza di aree verdi è quello ritenuto maggiormente prioritario per tutte e tre le categorie degli intervistati; a seguire, quello riguardante la creazione di aree per mostre, spettacoli, sport all'aperto e strutture ricreative, e quello relativo alla creazione di spazi all'aperto di svago per bambini e accompagnatori.

Mediante l'utilizzo contestuale di due metodi basati su preferenze dichiarate (*Choice Experiment Method e Contingent Valuation Method*) sono emersi i dati relativi alla disponibilità a pagare da parte dei soggetti intervistati legata alle specifiche azioni proposte. (Figg. 5-8).

Per i questionari sottoposti ai cittadini mediante l'esperimento di scelta è emersa l'alternativa di forte rigenerazione come preferibile sia nell'ambito delle aree dedicate ai bambini e ad attività all'aperto o in spazi coperti che delle aree dedicate alla micro-imprenditorialità; allo stesso modo, nell'ambito relativo ai sistemi di viabilità, disegno urbano a misura d'uomo e un polo informativo per la città riconoscibile lo scenario di trasformazione radicale è emerso come preferibile. Per quanto riguarda l'ambito di riqualificazione di aree dismesse, bonifica e trasformazione con aree verdi, e quello relativo alle aree dedicate a parco industriale, è stata favorita l'alternativa di media rigenerazione, quindi un intervento soft di rifunzionalizzazione e miglioramento della viabilità.

Mediante la valutazione di contingenza, la maggior parte degli intervistati ha indicato la propria disponibilità a pagare (WTP) in una cifra compresa tra 20 € e 40 €. Solo una piccola percentuale sarebbe disposta a pagare una cifra considerevolmente più elevata (100-120 €).

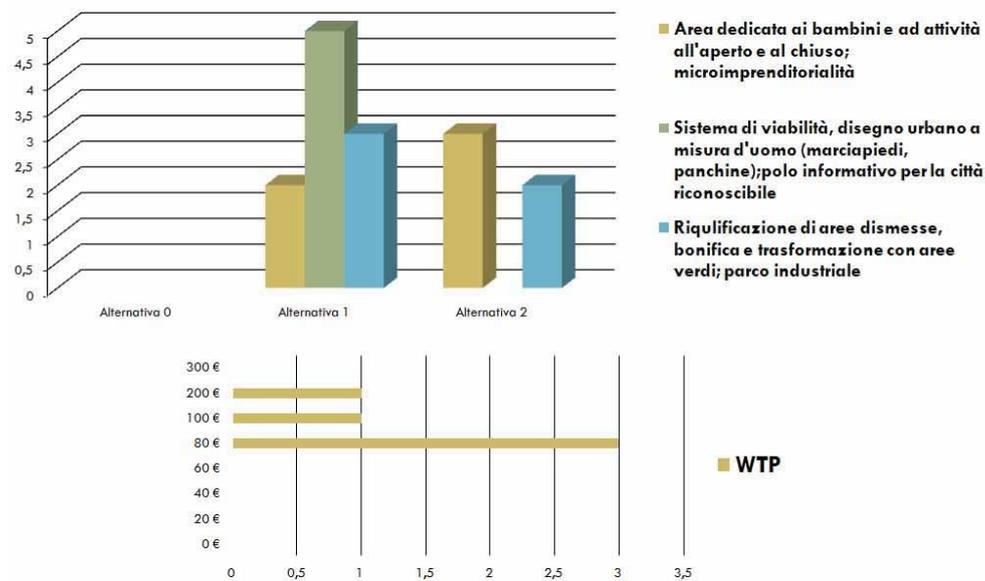
Fig. 5 - Choice Experiment, disponibilità a pagare dei residenti



Per i questionari sottoposti alle associazioni, mediante il primo metodo valutativo abbiamo rilevato che tutti i soggetti intervistati hanno scelto l'alternativa di media rigenerazione per l'ambito riguardante il sistema di viabilità, disegno urbano a misura d'uomo e un polo informativo per la città riconoscibile. Per gli altri due ambiti, pur non risultando una netta maggioranza nelle scelte, è stata rilevata la preferenza della alternativa di media rigenerazione per quanto riguarda l'ambito di riqualificazione di aree dismesse, bonifica e trasformazioni con aree verdi, e di aree dedicate a parco industriale; nell'ambito delle aree dedicate ai bambini e ad attività all'aperto o al chiuso e delle aree dedicate alla microimprenditorialità la scelta è ricaduta sulla forte rigenerazione.

Mediante la valutazione di contingenza la quasi totalità delle associazioni intervistate ha dichiarato la propria disponibilità a pagare (WTP) 80 €.

**Fig. 6 - Choice Experiment, disponibilità a pagare delle associazioni civiche**



Per i questionari sottoposti agli imprenditori, con il metodo del *Choice Experiment* è emerso che la forte rigenerazione è stata preferita per tutti e tre gli ambiti proposti.

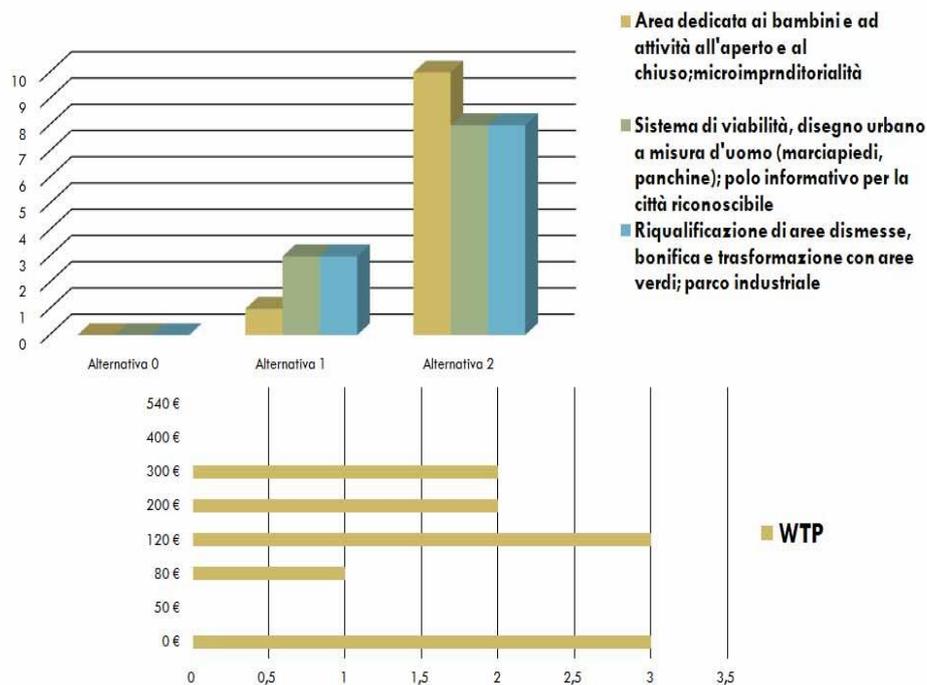
L'analisi dei dati ottenuti mediante il *Contingent Valuation Method* indica che la maggior parte degli imprenditori è disposta a pagare una cifra compresa tra 120 € e 300 €; una percentuale mediamente alta di soggetti intervistati ha comunque indicato la sua non disponibilità a pagare.

Tutte le categorie di intervistati dichiarano di aver sempre considerato gli aspetti collegati al paesaggio storico urbano, e di aver seguito un criterio di scelta legato ad un rapporto equilibrato tra i miglioramenti offerti ed il loro costo previsto.

Chiamati a rispondere circa le motivazioni che li hanno condotti ad effettuare le scelte relative alle singole azioni di miglioramento per i tre ambiti descritti in precedenza, i cittadini hanno individuato nell'attrattività economica dell'area l'elemento fondamentale. Le motivazioni indicate dalla categoria delle associazioni si riferiscono invece al miglioramento dell'aspetto visivo del *waterfront* rispetto al primo ambito; all'attrazione di turismo culturale come spinta per la riqualificazione rispetto al secondo ambito ed all'attrattività economica dell'area per le azioni del terzo ambito. Sia per la categoria dei cittadini che per quella delle associazioni risulta poco rilevante il tema legato all'attrazione di nuovi residenti nell'area del *waterfront*.

La categoria degli imprenditori invece ha valutato proprio quest'ultimo tema come una delle motivazioni che ha influito maggiormente nelle scelte riguardanti il terzo ambito; si evince quindi una forte contrapposizione di interessi tra utenti/residenti e *decision-maker*. Si nota un distacco potenziale tra domanda e offerta di spazi residenziali e pubblici, che potrebbe essere arginato e ricondotto ad una progettazione efficace attraverso l'utilizzo di tecniche valutative partecipative.

Fig. 7 - Choice Experiment, disponibilità a pagare degli imprenditori



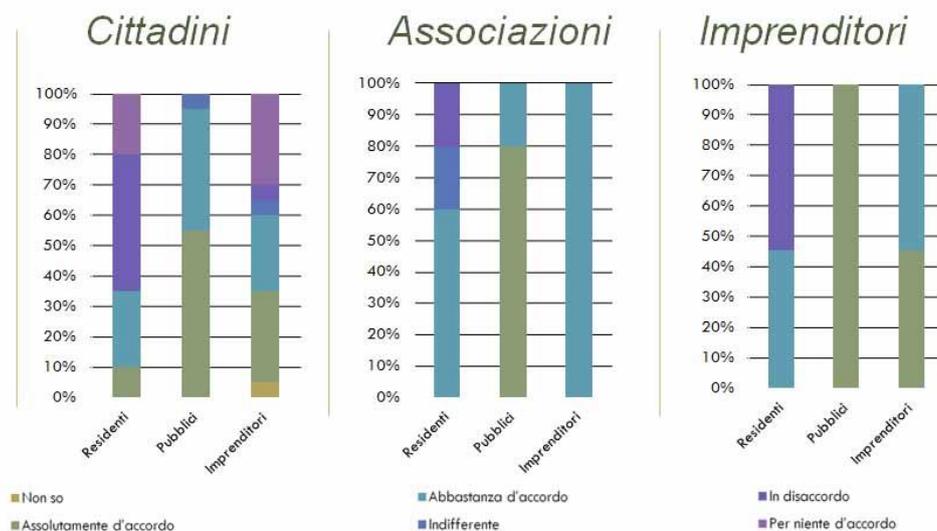
La categoria degli imprenditori ha indicato l'attrazione di turismo culturale quale motivazione principale per le scelte relative al primo ambito, nonostante le motivazioni

legate al miglioramento dell'aspetto visivo del *waterfront* risultino comunque preponderanti in tutti e tre gli ambiti previsti. Per quanto riguarda la provenienza dei finanziamenti necessari per realizzare gli interventi di riqualificazione, tutte le categorie hanno indicato i finanziamenti pubblici come la fonte preferibile per la realizzazione degli interventi proposti (Fig. 8).

In definitiva, in base agli esiti sopra riportati è stato possibile individuare i livelli di priorità preferibili per un utilizzo efficace dei finanziamenti pubblici nell'ambito del Grande Progetto Pompei:

1. *forte rigenerazione*: area dedicata ai bambini e attività all'aperto, microimprenditorialità;
2. *forte rigenerazione*: sistema di viabilità, disegno urbano, polo informativo;
3. *media rigenerazione*: riqualificazione aree dismesse, bonifica, parco industriale;
4. *forte rigenerazione*: riqualificazione aree dismesse, bonifica, parco industriale;
5. *media rigenerazione*: sistema di viabilità, disegno urbano, polo informativo;
6. *media rigenerazione*: area dedicata ai bambini e attività all'aperto, microimprenditorialità.

**Fig. 8 - Tabella riepilogativa delle preferenze relative all'allocazione degli investimenti**



## 6. Conclusioni

Attraverso la valutazione degli impatti, in termini di "qualità" dello spazio urbano, delle azioni volte alla concretizzazione degli "scenari" ipotizzati per il recupero, la crescita, la valorizzazione e la promozione della città, la ricerca offre uno strumento alternativo capace di orientare le scelte e definire le priorità di intervento. Lo strumento proposto è basato sulla valutazione degli aspetti visivi/percettivi delle azioni di riqualificazione e può

diventare parte integrante dei processi valutativi necessari per concretizzare lo sviluppo del fronte mare e della città in chiave sostenibile.

La metodologia sperimentata risulta efficace per:

- definire un quadro organico delle principali questioni, utile a costruire una “visione condivisa” per comprendere i problemi ed identificare le possibili soluzioni in modo trasparente e condiviso;
- suggerire ad amministratori, imprenditori, cittadini la direzione più idonea per concretizzare lo sviluppo del fronte mare e della città in chiave sostenibile; il tutto attraverso la misurazione qualitativa degli effetti che hanno avuto gli “scenari di azione” ipotizzati per il recupero, la crescita, la valorizzazione e la promozione del *waterfront* della città.

Gli strumenti utilizzati hanno consentito di confrontare alternative progettuali basate sull’attuazione delle visioni di città emerse durante la prima fase della ricerca, di valutare la qualità spaziale percepita dagli *stakeholder* e di recepire, inoltre, suggerimenti, ed ipotesi di interventi da realizzare per potenziare l’attrattività del *waterfront* e dell’intera città. I processi partecipativi e gli strumenti ad essi associati (questionari, interviste, etc.) risultano pertanto una chiave efficace per attivare il processo di partecipazione grazie al coinvolgimento di tutte le categorie di *stakeholder*: associazioni, amministratori, professionisti, commercianti, categorie ecclesiastiche. La sperimentazione condotta presenta i limiti dovuti alla difficoltà di selezione di un campione significativo di intervistati, pertanto va considerata come validazione della metodologia e andrebbe implementata con una selezione accurata del campione di intervistati e con il coinvolgimento della categoria dei *policy-maker*, così come fatto per la fase preliminare di *envisioning*. La cooperazione dei *policy-maker* risulta infatti fondamentale sia nella fase di selezione del campione che nella somministrazione dei questionari, poiché rappresenta una categoria non trascurabile di *decision-maker* (Cerreta, 2010).

Attraverso l’analisi della percezione del *waterfront* rispetto alle alternative progettuali è risultata una mappa cognitiva, una sorta di carta geografica del pensiero in cui le conoscenze soggettive, gli elementi di giudizio e le esperienze sono esplicitati e messi in relazione attraverso una rete di legami (Fusco Girard *et al.*, 2006).

I risultati di una pianificazione partecipata possono essere sintetizzati nei seguenti punti:

- *costruzione di una “vision” condivisa*, generata dalla partecipazione attiva dei cittadini, che li rende consapevoli attori dei processi di pianificazione della città;
- *ideazione e costruzione di processi decisionali inclusivi*;
- *definizione di un quadro organico delle principali questioni*, utile a comprendere il problema ed identificare le possibili soluzioni in modo trasparente e condiviso (Fusco Girard, 2010);
- *individuazione delle priorità di intervento*, nella direzione del benessere e del bene comune delle azioni proposte dai programmi di finanziamento pubblici;
- *ideazione di un valido metodo operativo*, capace di orientare le scelte progettuali verso azioni dirette alla concreta realizzazione di un’immagine di città futura “condivisa” e “desiderata”;
- *elaborazione e sperimentazione di strumenti di supporto alle decisioni*, applicabili anche in altri contesti.

I risultati ottenuti incoraggiano a sviluppare ulteriormente la metodologia, come utile strumento di supporto alle decisioni, per l'individuazione di politiche pubbliche di sviluppo urbano sostenibile efficaci e condivise (Fusco Girard e Nijkamp, 1997).

La ricerca conferma che gli aspetti visivi influenzano la percezione della qualità dello spazio ed il valore dei beni pubblici e privati risultanti dalle trasformazioni urbane, risulta quindi evidente come il progetto urbanistico e architettonico assuma un ruolo fondamentale nei processi di rigenerazione. Le azioni strategiche, prima di essere esplicitate in alternative progettuali ben definite, vanno necessariamente inquadrare in un contesto coerente con i desideri, le aspettative e i bisogni concreti della comunità locale. La metodologia partecipativa proposta, in grado di coinvolgere gli *stakeholder* in un processo decisionale inclusivo, può contribuire all'incremento della resilienza della città, garantendo che le scelte operate siano sinergiche rispetto ai bisogni espressi dalla comunità ed all'attrattività economica delle aree di rigenerazione urbana ed evitando i possibili impatti negativi di grandi progetti di riqualificazione sui processi economici, sociali, culturali e ambientali (Nijkamp e Kourtit, 2013).

#### Riferimenti bibliografici

- Alpizar F., Carlsson F., Martinsson P. (2001), "Using choice experiments for non-market valuation". *Working Papers in Economics*, n. 52, pp. 1-37.
- Angrisano M., Biancamano P.F., Cancelliere A., Gravagnuolo A. (2012), "The regeneration of the port city of Torre Annunziata in the Gulf of Naples". *Bollettino del Dipartimento di Conservazione dei Beni Architettonici ed Ambientali*, vol. 12, n. 1, pp. 1006-1019.
- ARUP, The Rockefeller Foundation (2014), *City resilience framework. City resilience index*. [www.rockefellerfoundation.org](http://www.rockefellerfoundation.org)
- Bobbio L. (a cura di) (2004), *A più voci. Amministrazioni pubbliche, imprese, associazioni e cittadini nei processi decisionali inclusivi*, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli.
- Cerreta M. (2010), "Thinking through complex values", in Cerreta M., Concilio G., Monno V. (eds), *Making strategies in spatial planning. Knowledge and values*. Springer, Dordrecht, The Netherlands, pp. 381-404.
- Cerreta M., De Toro P. (2010), "Integrated Spatial Assessment for a creative decision-making process: A combined methodological approach to Strategic Environmental Assessment". *International Journal of Sustainable Development*, vol. 13, n. 1/2, pp. 17-30.
- Clemente M. (2011), *Città dal mare, l'arte di navigare e l'arte di costruire le città*. Editoriale Scientifica, Napoli.
- Colletta T. (2010), *Tra storia e recupero. Le città portuali nell'età di Filippo II. L'età del confronto e la riqualificazione dei fronti a mare storici*. Kappa edizioni di Architettura e Psicologia, Roma.
- Curto R., Brondino G., Coscia C., Fregonara E., Grella S. (2013), "Market dynamics, housing mobility and gentrification: a reading through multi-varied and spatial statistic models", in Diappi L. (a cura di), *Gentrification*. D.A.D., Politecnico di Torino, pp.15-35.
- Department for Communities and local Government (2010), *Technical Report-Environmental quality and amenity*. [www.communities.gov.uk](http://www.communities.gov.uk)
- Fusco Girard L., Cerreta M., De Toro P., Garzillo C. (2006), "Valutazioni integrate: riferimenti teorici", da un breve estratto del lavoro preparato dagli autori per il Progetto

- Europeo Leonardo da Vinci 2000-2006 “Development of Competencies and Skills in Local Agenda 21 Process”, p.10.
- Fusco Girard L. (2014), “Creative cities: the challenge of humanization in the city development”. *BDC*, vol. 13, n. 1, pp. 9-33.
- Fusco Girard L., Nijkamp P. (1997), *Le valutazioni per lo sviluppo sostenibile della città e del territorio*. Angeli, Milano.
- Fusco Girard L. (2010), “Sustainability, creativity, resilience: towards new development strategies of port areas through evaluation processes”. *International Journal of Sustainable Development*, vol. 13, n. 1-2, pp. 161-184.
- Gravagnuolo A., Angrisano M. (2013), “Assessment of urban attractiveness of port cities in Southern Italy. A case study of Torre Annunziata”, *Sustainability*, vol. 5, pp. 3906-3925.
- ICLEI (2014), *Resilient Cities. The annual global forum on urban resilience and adaptation*. www.resilient-cities.iclei.org
- ISPRA (2014), *Il consumo di suolo in Italia*. www.isprambiente.gov.it
- Kahneman D., Knetsch J.L. (1992), “Contingent valuation and the value of public goods: reply”. *Journal of Environmental Economics and Management*, vol. 22, n. 1, pp 90-94.
- Kaplan S. (1979), “Perception and landscape: conception and misconception”, in Elsner G.H., Sardon R.C. (eds), *Proceedings of our national landscape: a conference on applied techniques for analysis and management of the visual resource*. General Technical Report (GTR), U.S. Department of Agriculture, pp. 241-248.
- Mitchell R.C., Carson R.T. (1989), *Using survey to value public goods: the contingent valuation method*. Resources for the Future, Washington, D.C.
- Navrud S., Ready R.C. (2002), *Valuing cultural heritage. Applying environmental valuation techniques to historic buildings, monuments and artifacts*. Edward Elgar, Cheltenham, UK.
- Nijkamp P., Kourtit K. (2012), *NDSM: Facebook 4 Urban Facelift*. Department of Spatial Economics, Amsterdam, The Netherlands.
- Nijkamp P., Kourtit K. (2013), “The use of visual decision support tools in an interactive stakeholder analysis – Old ports as new magnets for creative urban development”. *Sustainability*, vol. 5, n. 10, pp. 4379-4405.
- Pallagst K., Wiechmann T., Martinez-Fernandez C. (2013), *Shrinking cities: international perspectives and policy implications*. Routledge, London, UK.
- Ravetz J., Fusco Girard L., Bornstein L., (2012), “A research and policy development agenda: fostering creative, equitable, and sustainable port cities”. *Bollettino del Dipartimento di Conservazione dei Beni Architettonici ed Ambientali*, vol. 12, n. 1, pp. 67-71.
- Russo P. (2012), *Ridare vita a Pompei*. Rossi Editori, Napoli.
- Schubert D. (2011), *Port Cities: Dynamic Landscapes and Global Networks*. Routledge, London, UK.
- Smith J.A. (2011), “The influence of district visual quality on location decisions of creative entrepreneurs”. *Journal of the American Planning Association*, vol. 77, n. 2, pp. 167-184.
- Tempesta T., Marangon F. (2004), “Stima del valore economico totale dei paesaggi forestali italiani tramite la valutazione di contingenza”. *Estimo e Territorio*, vol. 11, n. 11, p. 26.
- Tempesta T., Thiene M. (2006), *Percezione e valore del paesaggio*. Angeli, Milano.

Tirendi D. (2003), "Valutazione di contingenza per la stima delle risorse culturali ed ambientali". *Genio Rurale*, n. 5, pp. 12-22.

Tirendi D. (2005), "Valutazione di contingenza nei progetti di riqualificazione urbana". *Estimo e Territorio*, vol. 4, n. 4, pp. 8-12.

UNDESA (2012), *World Urbanization Prospects: The 2011 Revision*. United Nations Department for Economic and Social Affairs, New York, NY.

UNESCO (2012), *Recommendation on the Historic Urban Landscape*.  
[www.whc.unesco.org](http://www.whc.unesco.org)

UN-Habitat (2013), *Urban planning for city leaders*. [www.unhabitat.org](http://www.unhabitat.org)

UN-Habitat (2014), *7th World Urban Forum Medellín Declaration*. [www.unhabitat.org](http://www.unhabitat.org)

### **Mariarosaria Angrisano**

Dipartimento di Architettura, Università di Napoli "Federico II"

Via Toledo, 402 – I-80134 Napoli (Italy)

Tel.: +39-081-2538847; fax: +39-081-2538849; email: [mariarosaria.angrisano1@unina.it](mailto:mariarosaria.angrisano1@unina.it)

### **Antonia Gravagnuolo**

Dipartimento di Architettura, Università di Napoli "Federico II"

Via Toledo, 402 – I-80134 Napoli (Italy)

Tel.: +39-081-2538847; fax: +39-081-2538849; email: [antonia.gravagnuolo2@unina.it](mailto:antonia.gravagnuolo2@unina.it)

### **Ester Cozzolino**

Scuola di Specializzazione in Beni Architettonici e del Paesaggio, Università di Napoli "Federico II"

Via Toledo, 402 – I-80134 Napoli (Italy)

Tel.: +39-081-2538847; fax: +39-081-2538849; email: [arch.estercozzolino@libero.it](mailto:arch.estercozzolino@libero.it)

### **Claudia Cusano**

Scuola di Specializzazione in Beni Architettonici e del Paesaggio, Università di Napoli "Federico II"

Via Toledo, 402 – I-80134 Napoli (Italy)

Tel.: +39-081-2538847; fax: +39-081-2538849; email: [claudiacusano1@libero.it](mailto:claudiacusano1@libero.it)

### **Chiara Ficarra**

Scuola di Specializzazione in Beni Architettonici e del Paesaggio, Università di Napoli "Federico II"

Via Toledo, 402 – I-80134 Napoli (Italy)

Tel.: +39-081-2538847; fax: +39-081-2538849; email: [kiaretta.86@hotmail.it](mailto:kiaretta.86@hotmail.it)

### **Anna Macolino**

Scuola di Specializzazione in Beni Architettonici e del Paesaggio, Università di Napoli "Federico II"

Via Toledo, 402 – I-80134 Napoli (Italy)

Tel.: +39-081-2538847; fax: +39-081-2538849; email: [annamacolino@libero.it](mailto:annamacolino@libero.it)

**Daniele Militello**

Scuola di Specializzazione in Beni Architettonici e del Paesaggio, Università di Napoli  
"Federico II"

Via Toledo, 402 – I-80134 Napoli (Italy)

Tel.: +39-081-2538847; fax: +39-081-2538849; email: daniele.militello@hotmail.it

**Alessandra Zurolo**

Scuola di Specializzazione in Beni Architettonici e del Paesaggio, Università di Napoli  
"Federico II"

Via Toledo, 402 – I-80134 Napoli (Italy)

Tel.: +39-081-2538847; fax: +39-081-2538849; email: alendra.z@gmail.com



