BDC

Università degli Studi di Napoli Federico II

16

numero 1 anno 2016

BDC

Università degli Studi di Napoli Federico II

16

numero 1 anno 2016

The Inclusive, Resilient, Safe and Sustainable City: Models, Approaches, Tools

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
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, Ministery 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

7 Editoriale
Luigi Fusco Girard

37 Cultural heritage, the UN Sustainable Development Goals, and the New Urban Agenda
Jyoti Hosagrahar, Jeffrey Soule, Luigi Fusco Girard, Andrew Potts

55 Il riuso del patrimonio costruito: progettare per la *sharing economy*
Roberto Bolici, Giusi Leali, Silvia Mirandola

65 Gli spazi aperti della scuola come infrastrutture tecnologiche verdi per la città
Filippo Angelucci, Cristiana Cellucci, Michele Di Sivo, Daniela Ladiana

83 Sostenibilità ambientale nell'era dell'antropocene: un nuovo paradigma tra ambiente, tecnica ed etica
Angelo Figliola

97 La condivisione come generatrice di trasformazioni
Adolfo F. L. Baratta, Fabrizio Finucci, Luca Montuori

113 Domesticità e spazi pubblici
Gioconda Cafiero, Viviana Saitto

125 *Neue Stadt* e *Märkisches Viertel*: declinazioni dello spazio abitativo secondo Oswald Mathias Ungers
Gilda Giancipoli

143 San Laise, una collina per la pace
Daniela Buonanno, Carmine Piscopo

155 La città che si sgretola: nelle politiche urbane ed economiche le risorse per un'efficace manutenzione
Alessandro Sgobbo

177 Innovating by integrating:
policies for resilient and attractive cities
Marichela Sepe

189 Sharing practices and dematerialized services in smart cities
Eleonora Riva Sanseverino, Raffaella Riva Sanseverino, Valentina Vaccaro

207 Sustainable construction site:
place of knowledge and transformation
Antonella Violano, Alessandra Cirafici, Letteria Spuria, Lucia Melchiorre

LA CITTÀ CHE SI SGRETOLA: NELLE POLITICHE URBANE ED ECONOMICHE LE RISORSE PER UN'EFFICACE MANUTENZIONE

Alessandro Sgobbo

Sommario

In questo articolo, nel riportare i risultati di una ricerca, si sollecita l'esigenza di un approccio collettivo alla manutenzione edilizia ed urbana. La tesi è che la crisi economica globale abbia accelerato l'evidenza che il modello di città via via affermatosi, rigido rispetto a trasformazioni interne che vadano al di là della rigenerazione degli spazi interstiziali e/o dismessi, è incompatibile con un'idea di separazione tra competenze pubbliche e private rigorosamente coincidente con il confine della proprietà; che, nel momento in cui l'involucro di un immobile cessa di essere la semplice corteccia di una funzione personale diventando tessera di un mosaico collettivo, parte di quel bene comune che è bellezza, testimonianza, cultura, qualità, equilibrio, ordine ed arte della città, compete al pubblico parteciparvi, per la sua quota di proprietà, al mantenimento e valorizzazione.

Parole chiave: manutenzione, sicurezza, conservatorismo

CRUMBLING CITIES: URBAN POLICIES RESOURCES FOR EFFECTIVE BUILDING MAINTENANCE

Abstract

In this article, in reporting the results of a study, we try to show that a collective approach is now essential to the needs of maintenance. The thesis is: that the global economic crisis has quicken the evidence that the city model that is gradually emerging, with a difficult internal changes if it is going beyond the regeneration of the interstitial spaces, is incompatible with an idea of separation between public and private competences strictly coincident with the edge of the property; that, in the moment in which the facade is no longer the simple bark of a personal function becoming a piece of a collective mosaic, becoming a part of that common good which is beauty, culture, identity, quality, balance, order and art of the city, the it competes to the public, for its share of property, to provide to maintenance and enhancement.

Keywords: maintenance, safeness, conservativism

1. Introduzione

La crisi economica che accompagna l'Italia con crescente virulenza a partire dal 2007 presenta caratteri singolari rispetto a simili episodi che hanno scandito ciclicamente la storia del Paese (Frascani, 2012). Tra le particolarità il fatto che cominci a manifestare i propri effetti anche sulla struttura fisica della città consolidata non limitandosi più al solo spazio pubblico, con strade maldestramente rappezzate ed attrezzature che cadono in disuso per la mancanza dei fondi necessari alla manutenzione e gestione, ma coinvolgendo, è questa la novità, anche il patrimonio edilizio privato e, di riflesso, la sicurezza e serenità della vita urbana.

Le città meridionali, con una struttura economica più fragile, sono state le prime a risentirne e, probabilmente, saranno le ultime a beneficiare degli effetti della futura ripresa. L'approccio tradizionale alle esigenze manutentive dell'involucro del patrimonio edilizio privato consiste nell'accollare ai proprietari l'intero onere degli interventi necessari, al più mitigato da incentivi di natura fiscale che, tuttavia, in ragione della diluizione temporale dei benefici, risultano alquanto poco efficaci. Questo principio che, nella sua banale evidenza, parrebbe non necessitare di alcuna giustificazione giuridica, si origina dall'altrettanto banale osservazione secondo la quale la proprietà dell'involucro segue quella dell'edificio essendone esso stesso parte costitutiva ed inscindibile. Ancor oggi la giurisprudenza unanimamente ne riconosce la validità essendo le questioni interpretative principalmente incentrate sul riparto di competenze nell'ambito degli edifici plurifamiliari e/o condominiali. Il codice civile definisce la proprietà come quel diritto che ha per contenuto la facoltà di godere e di disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi previsti dall'ordinamento giuridico. Nel caso dei beni immobili urbani, tuttavia, a partire dagli anni 30, i limiti normativamente imposti alla facoltà di disporre del bene sono progressivamente incrementati.

Per gli edifici e complessi costituenti beni di valore culturale (al tempo definiti monumentali), è sottratto al proprietario il diritto di distruggere l'immobile od apportarvi modifiche di qualunque tipo se non preventivamente autorizzate; per i beni paesaggistici ogni alterazione dell'aspetto esteriore presuppone uno specifico procedimento autorizzatorio in cui la competenza statale, peraltro, è nel tempo passata da semplice controllo di legittimità a vera valutazione di merito. Anche al di fuori del campo dei beni culturali la libera disponibilità degli immobili nei centri storici è condizionata dalle norme della locale strumentazione urbanistica che spesso ne vietano la sostituzione edilizia e ne limitano fortemente la densità edilizia conseguibile. Ciò, a mente del D.M. 1444/1968, significa che, anche laddove le trasformazioni sono consentite, l'impossibilità di un significativo incremento volumetrico sottrae interesse agli operatori economici. Storicamente, infatti, l'esigenza di migliorare la condizione locativa delle attività commerciali e direzionali, nonché l'utile conseguibile con un sensibile incremento delle fabbriche preesistenti hanno spinto la proprietà e cicliche sostituzioni edilizie (De Silva e di Martino, 2002). Ciò, unitamente alla crescente sensibilità verso il valore del centro storico sapientemente riassunto dal Pane nell'accezione di bene dotato di artisticità diffusa (Pane, 1965) ha progressivamente annullato il rinnovamento edilizio nella città consolidata riversando *extra moenia* la pressione insediativa conseguente al coevo urbanesimo (Sgobbo, 2014a).

Orbene, se negli scorsi decenni a tale approccio conseguiva una condizione manutentiva accettabile gli odierni fatti di cronaca dimostrano che non è più così (Boeri e Berni, 2012).

.

In questo articolo, nel riportare i risultati di una ricerca, commissionata dalla più rappresentativa delle associazioni locali di amministratori di immobili, si prova a dimostrare l'indispensabilità di un approccio collettivo alla manutenzione edilizia ed urbana.
La tesi è che la crisi economica globale abbia accelerato l'evidenza che il modello di città via via affermatosi, rigido rispetto a trasformazioni interne che vadano al di là della rigenerazione degli spazi interstiziali e/o dismessi, è incompatibile con un'idea di separazione tra competenze pubbliche e private rigorosamente coincidente con il confine della proprietà; che, nel momento in cui l'involucro di un immobile cessa di essere la semplice corteccia di una funzione personale diventando tessera di un mosaico collettivo, parte di quel bene comune che è bellezza, testimonianza, cultura, qualità, equilibrio, ordine ed arte della città, compete al pubblico parteciparvi, per la sua quota di proprietà, al mantenimento e valorizzazione. Ciò, a maggior ragione laddove tale investimento corrisponda a benefici tangibili, anche economici, per la stessa collettività. Molti studi sono stati condotti sulle questioni inerenti la manutenzione dell'involucro degli immobili urbani. Tuttavia, mentre numerose sono le ricerche che trattano degli aspetti tecnici dell'esecuzione (Carria, 1996; Gottfried, 2003; Cecconi e Marcon, 2012), della definizione dei costi standard di intervento (Bassi, 2014; Castello, 2013; Gasparoli e Talamo, 2002), delle relazioni tra manutenzione e retrofit energetico (Fazzino, 2014; Ambrogio e Zuppiroli, 2013, Greco e Quagliarini, 2007), della fiscalità e dei relativi adempimenti nell'ambito degli immobili a proprietà privata (Lucchi e Pracchi, 2013; Setti, 2012), alquanto limitati, in ambito scientifico, sono i contributi che affrontano le questioni dell'attitudine alla manutenzione e delle relazioni oggi riconoscibili tra numerosità degli interventi e politiche urbane. Tra i principali vi è il resoconto sull'esperienza della società S.I.Re.Na. città storica S.C.p.A. (Stangherlin *et al.*, 2014), peraltro riguardante il medesimo ambito territoriale utilizzato quale caso studio in questa ricerca.

2. Caso studio: il centro storico di Napoli

La scelta del capoluogo della neonata Città Metropolitana di Napoli quale caso studio della ricerca è conseguenza di molteplici considerazioni. Innanzitutto è qui che il 5 luglio 2014 si è verificato il distacco di un frammento di uno dei molteplici fregi che decorano l'ingresso su via Toledo della Galleria Umberto I. Il fatto, per nulla nuovo, non avrebbe costituito eclatante notizia, rientrando nell'ordinaria cronaca di continui distacchi simili che da qualche anno punteggiano la città, se non fosse per le drammatiche conseguenze che ha determinato cagionando la morte di un quattordicenne che passeggiava.
Il richiamo dell'attenzione mediatica sulla condizione del patrimonio edilizio esistente ha fatto sì che, da quel momento, con cadenza quotidiana, i giornali locali raccontassero di crolli di intonaci e cornicioni che si succedevano in ogni quartiere.
Un'ulteriore considerazione è nel regime di tutele particolarmente stringente che caratterizza il territorio partenopeo. Tra vincoli monumentali, storici ed artistici, quelli paesaggistici, diretti ed *ex lege*, e le varie forme di garanzie previste dalla pianificazione urbanistica e territoriale, si calcola che oltre il 60% del territorio comunale sia soggetto a tutela (Comune di Napoli, 2015). Infine, l'esistenza di un centro storico eccezionalmente esteso (circa 17 milioni di mq) garantisce la sussistenza di una varietà di casi osservabili sufficientemente numerosa da evitare che i risultati siano falsati da specificità locali del

fenomeno. Anche l'originalità della reazione dei napoletani costituisce un caso di particolare interesse per la ricerca.
Nelle settimane seguenti, infatti, gli amministratori terrorizzati ed i condomini, non più tanto sicuri della loro impunità, hanno commissionato azioni protettive dei propri fabbricati. I casi più gravi hanno richiesto interventi di rimozione delle parti pericolanti. I più oculati hanno provveduto al montaggio di strutture provvisionali, cosiddette mantovane, a protezione delle aree sottostanti aperte al pubblico.

Fig. 1 – Edificio novecentesco in zona di vincolo paesaggistico

Fonte: Sgobbo (2015)

I più furbi o, potremmo dire, i più ingenui, hanno optato per economici interventi di rivestimento degli sporti e cornicioni degli edifici mediante l'impiego di quei teli normalmente destinati a schermare i ponteggi rispetto al pericolo di proiezione di frammenti di lavorazione e che, nella loro più economica forma, sono le reti verdi (Fig. 1).
Quasi nessuno, ed è ormai trascorso oltre un anno, ha iniziato gli indispensabili interventi di manutenzione che, a mente del Testo Unico dell'Edilizia, ben potrebbero definirsi di tipo ordinario, quindi fisiologici, ripetitivi e non solo prevedibili ma previsti dalla letteratura scientifica e tecnica in materia (Cecconi e Marcon, 2012; Gottfried, 2003). Il risultato è in una città che, nonostante un regime di vincoli e tutele particolarmente stringente, vede

ormai nella presenza di queste schermature sommariamente applicate agli edifici e, spesso, ondeggianti al vento, il tratto più caratteristico e ricorrente del suo immenso centro storico.

3. Il metodo

Al fine di determinare le ragioni che oggettivamente scoraggiano la proprietà privata alla cura adeguata dei propri beni e testare l'efficacia di politiche alternative, la ricerca, dopo una consistente indagine sulle best practices offerte in letteratura, finalizzata ad individuare gli interventi tipo che meglio si prestano alla manutenzione degli immobili esaminati, è partita dall'osservazione del parco immobiliare del centro storico partenopeo e dei relativi fabbisogni manutentivi.

Potendo contare, per le prima esposte ragioni, su una quantità abbastanza limitata di interventi eseguiti in tempi recenti rispetto ai quali misurare l'entità dello sforzo economico richiesto alla proprietà, si è preferito sviluppare, per un numero sufficientemente ampio di edifici, i progetti delle opere che probabilmente abbisognerebbero onde ripristinarne lo stato manutentivo in condizioni accettabili.

L'analisi delle variazioni misurate, vista anche la rapida convergenza dei risultati, ha consentito di estrapolare i costi standard degli interventi ordinati in funzione dei diversi tipi in cui è stato classificato il parco immobiliare oggetto di studio. Parallelamente, dall'osservazione del mercato locativo, si è ricavata una distribuzione teorica dei valori immobiliari sul territorio successivamente testata ed affinata misurando l'interessamento di potenziali locatari ad annunci fittizi pubblicati sia su media tradizionali che on line. Incrociando i costi standard competenti ai diversi tipi ed i valori locativi si è ricavata una valutazione economico-finanziaria della convenienza dell'investimento ed il relativo tasso interno di rendimento.

L'analisi dell'andamento nel tempo di questo ultimo parametro e dei fattori che ne hanno maggiormente influenzato il valore rispetto alla situazione pre-crisi ha consentito di confermare alcune delle ipotesi formulate, smentire alcuni luoghi comuni e semplicistiche posizioni ideologiche, dimostrare l'efficacia di alcune delle politiche proposte. L'oggettività del risultato è stato verificato conducendo alcuni esperimenti su gruppi reali di proprietari misurandone la disponibilità all'esecuzione dell'intervento nelle diverse condizioni.

4. Osservazione e costruzione del modello

Il centro storico di Napoli è caratterizzato da un sovrapporsi di strutture edilizie che il vigente Piano Regolatore Generale raggruppa: funzionalmente in due gruppi: le unità dell'edilizia di base, essenzialmente residenziali e le unità dell'edilizia speciale, essenzialmente collettive; storicamente in tre classi: pre-ottocentesche, ottocentesche ed otto-novecentesche. Considerazioni essenzialmente morfologico distributive consentono, infine, di suddividere l'intero patrimonio edilizio in circa 50 tipologie per ognuna delle quali è fornita una specifica normativa di attuazione in cui sono minuziosamente individuati gli interventi e le trasformazioni consentite (Gasparrini e Russo, 2010). Rispetto agli scopi della ricerca, concentrandosi l'attenzione essenzialmente sull'involucro esterno, si è altresì ritenuto più efficace suddividere gli immobili, in 4 tipi: edilizia pubblica e monumentale, gli edifici signorili, le case d'affitto, gli edifici di ristrutturazione urbanistica e sostituzione. Sorvolando sull'edilizia monumentale che, per caratteristiche di singolarità e per la specificità del regime proprietario, esula da questa trattazione, i tipi combinati con le tre

.

classi storiche già previste dal PRG, cui si aggiunge quella dell'edificato recente, dà luogo a 8 gruppi (Tab. 1) per ognuno dei quali si è sviluppato un abaco degli elementi dell'involucro esterno che maggiormente ne caratterizzano il fabbisogno manutentivo.

Tab. 1 – Gruppi edilizi del centro storico

Classe storica	Edifici signorili	Case d'affitto	Ristrutturazione urbanistica/sostituzione
Pre-ottocentesco	Signorili pre-ottocenteschi	Ordinari pre-ottocenteschi	---
Ottocentesco	Signorili ottocenteschi	Ordinari ottocenteschi	Di sostituzione ottocenteschi
Otto-novecentesco	---	Ordinari otto-novecenteschi	Di ristrutturazione urbanistica
Recente	---	---	Di sostituzione recenti

Fonte: Sgobbo (2015)

Fig. 2 – Edificio signorile pre-ottocentesco: palazzo d'Aquino di Caramanico

Fonte: Sgobbo (2015)

Per l'edilizia pre-ottocentesca la differenza tra l'edificato signorile (Fig. 2) e le cosiddette case d'affitto risulta evidente nell'assenza, in queste ultime, di quegli elementi di decoro ed articolazione della facciata che, unitamente all'uso della pietra, essenzialmente il piperno, per la formazione degli aggetti principali, e di materiali pregiati per le finiture, caratterizzano l'aspetto dei palazzi nobiliari partenopei (Maderna *et al.*, 1980).
Il periodo ottocentesco si caratterizza per la maggiore varietà tipologica. Affianco ad alcuni residui episodi signorili si assiste alla proliferazione dell'edilizia ordinaria che, tuttavia, si connota per una maggior cura delle finiture e qualità igienico-sanitarie rispetto all'analogo tipo pre-ottocentesco, nonché ad operazioni di sostituzione di complessi fatiscenti.
L'edificato otto-novecentesco, frutto di grandi operazioni di ristrutturazione urbanistica, quali gli interventi del Risanamento ed episodi di colmata verso il mare, nonché di operazioni di sostituzione edilizia di complessi di edilizia povera, presenta una notevole articolazione delle facciate, con frequenti elementi decorativi, lesene, listati, complesse balaustre e numerose mensole all'intradosso del cornicione e della gran parte degli sporti.
La differenziazione nella qualità dell'edificio, almeno per gli aspetti di facciata, si riscontra essenzialmente nelle scelte materiche, laddove le costruzioni di maggior pregio tendevano ancora ad affidarsi ad elementi lapidei e balaustre in ferro variamente articolate (Fig. 3).

Fig. 3 – Edificio signorile ottocentesco: sporti in pietra lavica su struttura metallica

Fonte: Sgobbo (2015)

L'edilizia ordinaria e più speculativa, invece, potendo contare su nuove efficienti malte e su bassissimi costi di manodopera e volendo comunque offrire un prodotto di qualità tale da attirare gli acquirenti disponibili ai prezzi necessari per ammortizzare gli elevati costi della risorsa suolo, si caratterizza per una ricchezza decorativa a volte anche più spinta degli edifici signorili coevi, ma essenzialmente realizzata con malte cementizie variamente strutturate con retine e ganci metallici (Fig. 4). L'edilizia recente, frutto di sporadiche trasformazioni soprattutto in epoca post bellica, presenta perlopiù facciate lisce a volte rivestite con piastrelle di varia natura e, raramente, con mattoncini a faccia vista.

Fig. 4 – Edificio otto-novecentesco realizzato sulla "colmata" di Santa Lucia

Fonte: Sgobbo (2015)

5. Definizione dello stato manutentivo

Per ognuno dei gruppi analizzati si sono evidenziati i fabbisogni manutentivi, suddivisi tra quelli ricorrenti, che dovrebbero far parte di una sana manutenzione programmata, e quelli straordinari legati alla contingente condizione di degrado attuale così come statisticamente rilevata dalle indagini sul territorio.

In estrema sintesi, tra gli edifici pre-ottocenteschi il fabbisogno manutentivo in facciata, rispetto alle esigenze di sicurezza, è risultato più rilevante nei fabbricati signorili dove il degrado riguarda prevalentemente la stabilità degli elementi decorativi aggettanti. Gli intonaci di facciata, infatti, essendo prevalentemente realizzati con malte di calce e pozzolana, dotate, quindi, di elevatissima affinità con il supporto murario, quasi sempre in tufo giallo napoletano, nonché a volte migliorate con vari espedienti tradizionali quali, ad esempio, la miscelazione, nell'impasto, di peli di animali, raramente presentano i fenomeni di distacco in lastre che si riscontrano su immobili più moderni.

Nell'edilizia povera la facciata è essenzialmente intonaco lisciato, a volte senza neanche un cornicione e, per le stesse ragioni tecnologiche, risulta privo di fenomeni preoccupanti di degrado se non nella vetustà delle pitture e, ove necessario, è facilmente riparabile. In altri casi il paramento murario risulta già completamente spogliato della finitura superficiale e, sebbene ciò lasci imprudentemente a vista i conci tufacei, è comunque scongiurato il rischio di pericolose cadute di materiali (Fig. 5).

I balconi, spesso del tutto assenti, laddove presenti sono perlopiù realizzati con sottili lastre di marmo direttamente appoggiate su strutture in ferro incastrate nella muratura non incorrenti, pertanto, nei distacchi di frontini ed intonaco comuni alle tipologie più moderne. Altre volte si tratta di strutture posticce, altamente irregolari e difficilmente riconducibili a composizioni standardizzate.

Fig. 5 – Case d'affitto pre-ottocentesche ed ottocentesche

Fonte: Sgobbo (2015)

Negli edifici ottocenteschi è soprattutto l'edilizia ordinaria a presentare una maggiore condizione di degrado dell'involucro. Infatti la maggior cura con cui nel periodo sono realizzate le case d'affitto destinate alla nascente borghesia determina, anche per tali immobili, la presenza di elementi decorativi in facciata che, tuttavia, in luogo della pietra sono realizzati con malte a stucco e, quindi, più soggetti al degrado. Tuttavia, l'utilizzo esclusivo dei profilati metallici quali elemento strutturale fa sì che il deterioramento interessi essenzialmente la parte corticale.
I coevi palazzi (Fig. 6) viceversa, ancora caratterizzati dall'uso massiccio della pietra lavica, beneficiano, inoltre, della maggior esperienza maturata nella formazione degli aggetti e dell'uso combinato con i profilati metallici. Ciò consente di coniugare i vantaggi della durevolezza del manufatto lapideo, difficilmente soggetto a degrado se non in presenza di un'intensa azione meccanica, con la maggior sicurezza dell'ancoraggio metallico che, oltretutto, consente un discreto contenimento dei costi grazie al minor spessore della soletta.
I fabbricati otto-novecenteschi di ristrutturazione urbanistica presentano oggi le condizioni di maggiore degrado. Le ricche decorazioni, i balconi realizzati ad imitazione delle analoghe strutture in piperno, i cornicioni merlettati, variamente rimaneggiati nel corso di

precedenti operazioni manutentive, sono fonte di continuo pericolo di distacchi. Ciò, in particolare, stante le caratteristiche degli elementi, avviene con detriti di notevoli dimensioni in grado di causare gravi danni alle persone e beni sottostanti.

Fig. 6 – Fabbricato signorile ottocentesco: palazzo Partanna

Fonte: Sgobbo (2015)

Anche la presenza di strutture miste con l'alternarsi, nella tamponatura esterna, di paramenti tufacei a pilastri e travi in calcestruzzo, contribuisce alla fenomenologia in atto, offrendo frequenti soluzioni di continuità all'ancoraggio degli intonaci con immancabili distacchi sulle superfici di contatto. I fabbricati recenti (Fig. 7) sono anch'essi oggetto di fenomeni diffusi di degrado che, tuttavia, stante la semplicità delle facciate, sono essenzialmente limitati agli intonaci, soprattutto quando rivestiti con pitture scarsamente permeabili al vapore e, quindi, soggetti a rigonfiamenti a causa della condensazione in corrispondenza della superficie di separazione dal supporto murario. Ancora riguardano l'intradosso degli sporti, i frontini dei balconi e, in parte, i cornicioni che, tuttavia, presentando un profilo semplice, privo di merlettature e di mensole, si prestano ad interventi riparativi economici e di facile esecuzione, peraltro semplificati dalle proprietà tixotropiche delle moderne malte da ripristino.
La fenomenologia interessante gli sporti, oltre ad originarsi dalle classiche problematiche di carbonatazione (Amoroso, 2002) è legata alla frequente assenza di uno strato di protezione dalle infiltrazioni conseguenza della convinzione dell'epoca circa l'impermeabilità intrinseca del calcestruzzo, poi risultata tutt'altro che effettiva (Gasparoli e Talamo, 2002).

5. Stima dei costi di investimento

Identificati statisticamente i fabbisogni manutentivi straordinari e quelli ricorrenti, si sono scelti, per ogni gruppo, uno o più immobili tipo rispetto ai quali valutare i costi di risanamento mediante la redazione del progetto dell'intervento.

Si è fatto riferimento, a tal fine, al Prezzario dei Lavori pubblici della Regione Campania attualmente vigente.

Fig. 7 – Edificio recente di sostituzione edilizia

Fonte: Sgobbo (2015)

Questo, infatti, benché spesso inadatto all'adeguata qualificazione e descrizione delle opere manutentive degli edifici oggetto della ricerca, risulta il riferimento a cui frequentemente sono ispirati gli interventi dei condomini privati napoletani e, pertanto, l'idonea base per la valutazione dell'impatto economico percepito di tali opere.

La progettazione è sviluppata secondo un criterio di ordinarietà al fine di avvicinare il più possibile la soluzione rispetto alla quale è determinato il costo a quanto usualmente previsto

in occasione dei reali lavori (Utica, 2011). È indubbio, infatti, che nell'attitudine dei condomini alla manutenzione un ruolo rilevante è anche giocato dalle capacità tecniche e comunicative del progettista nonché dell'amministratore nel gestire l'assemblea.
Nel contempo, al fine di valutare l'incidenza, sui costi diretti sostenuti dall'appaltatore, delle innovazioni legislative introdotte in materia di sicurezza sul lavoro e di peso contributivo, nonché tener conto dell'incremento del prezzo recentemente registrato per alcune materie prime (in primis malte da intonaco e ferro da costruzioni), si è predisposto il piano operativo del processo realizzativo (Norsa, 2005; Norsa e Sangiorgi, 2005).
Infine, nella determinazione del quadro economico dell'opera, si è anche tenuto conto degli ingenti oneri accessori dovuti al Comune. In particolare il canone per l'occupazione temporanea del suolo pubblico, alla luce delle recenti delibere con cui l'amministrazione partenopea ha più che raddoppiato l'usuale tariffa, ha ormai un'incidenza che supera il 10% dell'investimento complessivo.
Al fine di pervenire ad un parametro facilmente applicabile alla varietà di caratteristiche che, seppur nell'ambito del medesimo gruppo, si riscontra nel complesso e stratificato patrimonio edilizio del centro storico napoletano, si è deciso di esprimere il costo per unità di misura della facciata determinando, nel contempo, un parametro di incidenza della superficie dell'involucro rispetto alla superficie lorda di piano dell'unità immobiliare.
La distribuzione dei costi unitari delle opere necessarie (Tab. 2) è risultata abbastanza allungata confermando la sussistenza di un forte legame tra tipologia, qualità tecnologiche ed onerosità della manutenzione

Tab. 2 – Costo unitario dell'intervento manutentivo per l'utilizzatore finale

Classe storica	Edifici signorili (€/mq)	Case d'affitto (€/mq)	Ristrutturazione urbanistica/sostituzione (€/mq)
Pre-ottocentesco	185,00	150,00	---
Ottocentesco	190,00	205,00	220,00
Otto-novecentesco	---	220,00	260,00
Recente	---	---	210,00

Fonte: Sgobbo (2015)

Rilevante, inoltre, è risultato l'impatto sull'investimento dell'eventuale regime vincolistico cui l'immobile dovesse essere sottoposto. In particolare, si è registrata una crescita di circa il 36% per gli immobili oggetto delle tutele di cui alla parte seconda del Codice dei Beni culturali, mentre il vincolo paesaggistico incide per circa un 5% che sale al 12% nell'unica area oggetto di pianificazione paesaggistica che l'ambisce il centro storico.
Nel primo caso il maggior costo è prevalentemente legato all'impossibilità di far ricorso a moderne tecnologie e materiali per la sostituzione degli elementi di facciata. La necessità di utilizzare malte tradizionali e di riparare in sito complessi fregi e profili piuttosto che sostituirli con prefabbricati in calcestruzzo, vetroresina o polistirene espanso rivestito, allunga notevolmente i tempi necessari a completare l'opera e riduce, contestualmente, il

periodo intercorrente tra due manutenzioni successive in ragione dell'intrinseca minore durabilità del manufatto (Barozzi, 2006).
Il calcolo dell'incidenza della superficie dell'involucro per unità di superficie lorda di piano dell'unità immobiliare è stata effettuata studiando la distribuzione dei valori rilevati in numerosi casi reali osservando il rapporto tra superficie coperta ed altezza di interpiano, nonché tenendo conto del fattore di forma della pianta.
Per ogni gruppo studiato l'indice è risultato rapidamente convergente (Tab. 3) e nel complesso variabile tra 0,62 e 0,94.

Tab. 3 – Rapporto medio rilevato tra superficie di facciata e superficie lorda di piano

Classe storica	Edifici signorili	Case d'affitto	Ristrutturazione urbanistica/sostituzione
Pre-ottocentesco	0,94	0,74	---
Ottocentesco	0,91	0,82	0,84
Otto-novecentesco	---	0,76	0,75
Recente	---	---	0,62

Fonte: Sgobbo (2015)

In definitiva, il costo per metro quadro di unità immobiliare che ogni proprietario deve sostenere per l'intervento manutentivo (Tab. 4) è contenuto in un intervallo abbastanza stretto, laddove la minore onerosità dell'opera è compensata da una maggiore superficie specifica della facciata.

Tab. 4 – Costo d'intervento per unità di superficie dell'immobile

Classe storica	Edifici signorili (€/mq)	Case d'affitto (€/mq)	Ristrutturazione urbanistica/sostituzione (€/mq)
Pre-ottocentesco	173,90	111,00	---
Ottocentesco	172,90	168,10	184,80
Otto-novecentesco	---	167,20	195,00
Recente	---	---	130,20

Fonte: Sgobbo (2015)

Costituisce un'eccezione le case d'affitto pre-ottocentesce, risultate le meno onerose in ragione dell'estrema semplicità dell'involucro e di una superficie in pianta in cui i cortili interni sono ridotti ad esigui pozzi di luce, nonché gli edifici recenti in ragione della limitata altezza dell'interpiano.

6. Distribuzione tipologica e territoriale del valore locativo

Per definire i ricavi rispetto ai quali confrontare i costi dell'intervento ai fini dell'analisi economico-finanziaria dell'investimento in manutenzione è stato utilizzato il valore locativo delle unità immobiliari. La stima è stata inizialmente effettuata facendo riferimento ai parametri classici dell'estimo urbano (Dossena *et al.*, 2010).

Tuttavia, si è immediatamente rilevato che, sia per la residenza che per le locazioni ad uso direzionale, seppure con una diversa distribuzione territoriale, l'aspetto posizionale risultava di gran lunga predominante rispetto a valutazioni circa lo stato manutentivo e la tipologia dell'edificio. È stato pertanto possibile costruire una mappa dei valori locativi suddividendo il centro storico napoletano in zone omogenee rispetto ai prezzi medi rilevati.

Per gli immobili effettivamente utilizzati per abitazione la forchetta registrata è abbastanza ampia variando da 85 €/mq anno per le zone meno apprezzate a 144 €/mq anno per quelle di maggior pregio. Il dato sembra caratterizzato da notevole rigidità, con una legge di crescita che ha risentito in modo abbastanza limitato degli effetti della crisi in termini assoluti. Gli immobili residenziali, tuttavia, registrano nel complesso una decrescita a causa della contrazione della domanda di locazioni per uffici e studi professionali, drasticamente calata rispetto al 2007. Ben più complessa, viceversa, è risultata la legge di variazione del valore locativo per le unità destinate ad attività commerciali. In questo caso, infatti, il risultato oltre che dall'aspetto posizionale, comunque prevalente, è influenzato dalla dimensione complessiva in pianta e dal rapporto tra superficie di vendita e numero di aperture su strada.

Gli stessi parametri posizionali, d'altra parte, sono risultati corrispondenti ad una distribuzione territoriale meno regolare, con profonde compenetrazioni delle diverse zone nella cui definizione assumono ruolo rilevante aspetti quali la rete della mobilità, l'eventuale pedonalizzazione, il merchandising mix, la contiguità a poli di attrazione turistica e culturale. La forchetta registrata è ancora più ampia con una distribuzione che, a volte, assume connotazioni di singolarità tali da richiedere la definizione di zone intercluse fortemente eterogenee rispetto al contesto cui territorialmente appartengono. Pertanto, se in generale i valori variano tra 190 e 610 €/mq anno, esistono porzioni di territorio in cui si raggiungono minimi dell'ordine di 45 €/mq anno (con utilizzo quale deposito o box auto), e piccole enclave, in cui sono frequenti contratti superiori ai 1.250 €/mq anno.Le ragioni di ciò sono da ricercare nella particolare condizione che caratterizza il commercio di vicinato nel capoluogo partenopeo, già ampiamente analizzata in una ricerca condotta negli anni 2012 e 2013 presso il Dipartimento di Architettura dell'Università Federico II di Napoli (Moccia e Sgobbo, 2013a). In sintesi, dalla ricerca si evince che a Napoli la crisi economica si sovrappone a due coevi fenomeni altrettanto forieri di perturbazioni dell'assetto della distribuzione commerciale: lo sviluppo della rete della GDO ed il posizionamento dei grandi franchising nazionali. Il forte ritardo con cui la Campania diviene oggetto dell'interesse degli sviluppatori di grandi strutture organizzate per il commercio al dettaglio nelle forme di centri e parchi commerciali fa sì che, all'inizio della crisi, la regione presentasse una bassissima percentuale della quota delle vendite complessive che transitavano per i canali della Grande Distribuzione Organizzata, posizionandosi al penultimo posto in Italia, prima della sola Calabria (MISE, 2008). Questa condizione, tuttavia, favoriva la concentrazione cittadina di esercizi di vendita al dettaglio, tradizionalmente caratterizzante il napoletano, peraltro poco influenzata dall'apertura delle grandi strutture periurbane, anche al di là di quei fattori di resistenza già osservati da vari

.

autori per altre città (Fratini, 2000; Usai, 2011). Il fatto che l'inversione di questa tendenza abbia coinciso con un periodo di contrazione dei consumi ne ha profondamente condizionato lo sviluppo. In Campania non si assiste alla tradizionale consecutio che caratterizza l'evoluzione del sistema distributivo al dettaglio (crescita della GDO in periferia; desertificazione del centro; assestamento del sistema con integrazione delle medie superfici specializzate nel centro; selezione delle iniziative periurbane). Viceversa questi fenomeni avvengono contemporaneamente. I centri commerciali di periferia entrano in crisi prima di aver superato il *pay-back period*; le catene del franchising nazionale si istallano nelle aree centrali contendendo le piazze migliori al commercio di vicinato; la desertificazione procede a macchia di leopardo in relazione allo sviluppo di nuove centralità estemporanee che spesso trovano le loro ragioni in mutamenti nel sistema della circolazione pedonale e veicolare nonché dei percorsi turistico-culturali.

7. Valutazione dell'investimento in manutenzione

La valutazione economico-finanziaria dell'attività manutentiva è effettuata determinando, per ogni combinazione gruppo immobile-zona di valore locativo, il margine di contribuzione cumulato, conseguente al confronto tra costi (Tab. 5) e ricavi (Tab. 6) attualizzati (Sgobbo, 2011).

Tab. 5 – Esempio di valutazione economico-finanziaria: quadro dei costi

Scheda 41: Edificio otto-novecentesco di ristrutturazione urbanistica.
Zona locativa "medio B" – Periodo di riferimento 25 anni – WACC 7,95%

Dati economici per la determinazione dei costi (per mq di superficie lorda dell'unità immobiliare)			
Costo dell'investimento iniziale al lordo delle imposte			€. 195,00
I.M.U. - TASI	Valore catastale €. 3.950,00 / mq	Aliquota 1,06%	€. 41,87
Oneri fiscali su ricavi		Aliquota media 38,00%	€. 49,21
Oneri di amministrazione e gestione			€. 14,25
Incidenza statistica di sfitti ed inesigibilità		1,50 mesi/anno	€. 16,19

Valore Attuale Netto dei Costi				
Annualità	*Anno*	*Costi*	*VAN costi*	*VAN cumulato*
1	2015	€. 300,33	€. 300,33	€. 300,33
2	2016	€. 96,31	€. 89,22	€. 389,55
25	2039	€. 123,04	€. 19,62	€. 1.418,77

Fonte: Sgobbo (2015)

L'orizzonte temporale è posto a 25 anni, periodo che, sulla base della letteratura in materia (Agenzia del Territorio, 2011), in caso di corretta esecuzione delle opere, può considerarsi il presumibile intervallo tra due interventi manutentivi dell'involucro. Nell'esempio qui riportato l'investimento ha un margine di contribuzione cumulato, attualizzato secondo un

costo medio ponderato del capitale impiegato del 7,95% (Manganelli, 2014), appena positivo risultando, pertanto, molto poco conveniente.
Al fine di verificare l'influenza contingente della contrazione economica dell'ultimo quinquennio si è simulato l'analogo calcolo riferito alle condizioni di mercato sussistenti al 31 dicembre 2007. I risultati ottenuti denotano una maggiore convenienza, tuttavia con valori del *payback period* sempre superiori al decennio ed un margine di contribuzione cumulato pari a circa il 19% del capitale investito. Infine, in entrambi i casi, l'investimento è altamente sconveniente laddove l'immobile sia soggetto a vincolo monumentale.

Tab. 6 – Esempio di valutazione economico-finanziaria: quadro dei ricavi

Scheda 41: Edificio otto-novecentesco di ristrutturazione urbanistica. Zona locativa "medio B" – Periodo di riferimento 25 anni – WACC 7,95%				
Dati economici per la determinazione dei ricavi (per mq di superficie lorda dell'unità immobiliare)				
Canone di locazione				€. 129,50
Adeguamento annuale				€. 1,42
Detrazione fiscale annua		Periodo 10 anni	Aliquota 50%	€. 9,75
Valore Attuale Netto dei Ricavi				
Annualità	*Anno*	*Ricavi*	*VAN ricavi*	*VAN cumulato*
1	2015	€. 113,31	€. 113,31	€. 113,31
2	2016	€. 114,59	€. 106,16	€. 219,47
25	2039	€. 144,08	€. 22,98	€. 1.433,68
***Payback period:* 19 anni**			**TIR: 8,91%**	

Fonte: Sgobbo (2015)

8. Analisi dei risultati

Confrontando le simulazioni si evidenzia che, salvo un atteso marginale calo del valore locativo, i due dati che maggiormente influenzano negativamente la redditualità dell'investimento sono l'incremento della componente impositiva patrimoniale (passata da ICI ad IMU con marcata rivalutazione in termini di valore a base del calcolo) e la crescita della componente di inesigibilità. Questa costituisce la parte del canone locativo che, statisticamente, il proprietario non riesce a percepire nel periodo esaminato a causa di fasi di sfitto ovvero incapacità del conduttore di onorare le obbligazioni contratte (Palocci, 2014; Polelli, 2008). Principale protagonista del risultato negativo in termini di certezza del reddito è il mercato delle locazioni commerciali. Esaminando il periodo 2007/2014 la ricerca ha posto in evidenza che le attività commerciali al dettaglio si sono ridotte in numero di circa il 24%. Inoltre, si è registrato un notevole incremento del tasso di volatilità, inteso quale rapporto inverso tra tempo in mesi di funzionamento di un esercizio e tempo in mesi intercorrente tra la chiusura e l'apertura, al medesimo indirizzo, di una nuova attività.
Il crollo della domanda di locazioni commerciali nel centro storico influenza in modo rilevante l'attitudine dei condomini agli investimenti manutentivi. Infatti, la già citata caratteristica partenopea di forte concentrazione cittadina di piccoli esercizi di vendita al

dettaglio ha storicamente determinato che il valore venale delle unità commerciali si mantenesse molto elevato con ovvie conseguenze in termini di peso millesimale nell'ambito del condominio. Questa componente proprietaria, inoltre, è quella che si è tradizionalmente mostrata maggiormente interessata al mantenimento del decoro dell'immobile risultando, di fatto, decisiva nell'assunzione di molte delle delibere inerenti l'appalto delle relative opere.
La sproporzione del peso millesimale delle unità a destinazione commerciale, entrata in crisi questa parte del mercato, diventa uno dei principali deterrenti all'esecuzione di opere conservative degli edifici del centro storico. Tuttavia, la contrazione dei consumi è solo in parte responsabile di ciò, concorrendovi anche un riassetto di lungo periodo del sistema commerciale che solo casualmente avviene in contemporanea alla crisi economica.

Fig. 8 – Fabbricato otto-novecentesco del Risanamento

Fonte: Sgobbo (2015)

D'altra parte, la crescita della detraibilità fiscale per gli interventi manutentivi dal tradizionale 36% all'attuale 50%, sebbene influisca positivamente sulla valutazione finanziaria (Moccia e Sgobbo, 2013b), non ha effetti sugli immobili commerciali in proprietà che già godevano, ordinariamente, della possibilità di una compensazione fiscale.

8. Conclusioni

La ricerca ha evidenziato le cause esplicite che inibiscono la proprietà immobiliare dall'intraprendere opere manutentive degli involucri edilizi con le descritte conseguenze di insicurezza e degrado della qualità urbana, individuandone le principali nella crisi del commercio di vicinato, nella crescita dell'imposizione fiscale gravante sugli immobili e

negli oneri derivanti dall'attività di controllo e gestione dei vincoli. Tali risultati hanno trovato riscontro anche nelle simulazioni effettuate presso i condomini reali al fine di testare il gradiente nell'attitudine all'intervento al mutare delle condizioni al contorno.
Sono emersi, in tal modo, alcuni temi ricorrenti che potrebbero costituire la base su cui costruire azioni delle amministrazioni locali, sia cittadina che regionale, per affrontare l'emergenza degrado fisico. Ad esempio: di fronte all'ipotesi di interventi concreti di sostegno alle attività commerciali e di gestione e valorizzazione dello spazio pubblico da parte del Comune, sviluppate riproducendo politiche già intraprese in altre città europee, peraltro con potenzialità strutturali ben più modeste, si misura un miglioramento generale dell'attitudine dei proprietari delle unità terranee; la ventilata possibilità che la Regione indirizzi una parte dei fondi europei a disposizione della programmazione 2014-2020 al sostegno della riqualificazione e messa in sicurezza del patrimonio edilizio induce i condomini, consci dell'importanza, per poter accedere a tali forme di finanziamento, di aver adeguatamente predisposto gli atti tecnici a ciò propedeutici, ad investire almeno nella necessaria progettazione degli interventi. Infatti, un recente studio (CRESME, 2013) ha dimostrato l'efficace ricaduta, sia in termini di PIL che di nuova occupazione, delle politiche di incentivo alla riqualificazione del patrimonio edilizio. Tuttavia i risultati della ricerca hanno dimostrato che l'effetto leva sull'investimento privato generato dalla politica delle detrazioni, con l'incremento dal 36 al 50% dell'aliquota del beneficio, è stato di fatto attutito negli effetti dalla contestuale crescita dell'imposizione patrimoniale. Viceversa l'esperienza napoletana dell'iniziativa di sostegno alla riqualificazione urbana denominata progetto S.I.RE.NA. (Sgobbo, 2014b) indica in un valore tra il 25 ed il 30% l'entità del contributo pubblico necessario per innescare, unitamente alle detrazioni statali, gli investimenti privati in manutenzione. In definitiva, viste le tabelle di valutazione elaborate nel corso della ricerca, le esperienze e gli studi degli ultimi anni dimostrano che spostare una parte dei fondi strutturali disponibili verso il cofinanziamento pubblico del recupero edilizio nel centro storico avrebbe, quanto meno, tre vantaggi: rispettare l'obiettivo di sostegno alle economie svantaggiate grazie ad effetti di lungo periodo rivenienti dalla valorizzazione e riqualificazione dell'incredibile patrimonio immobiliare di qualità che contraddistingue il centro cittadino (Mangoni e Sgobbo, 2013); indirizzare in modo deciso la città verso l'uscita dalla situazione emergenziale per la sicurezza urbana in cui è precipitata nell'ultimo quinquennio; tradursi in ulteriori risorse disponibili grazie alla raccolta fiscale conseguente la generazione di un giro d'affari stimabile in almeno il triplo rispetto all'investimento vista la partecipazione maggioritaria del capitale privato. Infine il test del modello alle condizioni del 2007 e la conseguente osservazione che, già allora la manutenzione del patrimonio immobiliare del centro storico determinava investimenti affatto attraenti, evidenzia il carattere non ciclico del problema. Si pone, quindi, l'esigenza di un cambio di metodo, di prendere atto che la tutela identitaria del centro urbano richiede il superamento del conservatorismo ideologico in favore di un approccio selettivo, in chiave di valorizzazione, pena il progressivo disfacimento.

Riferimenti bibliografici

Agenzia del Territorio (2011), *Manua*
le operativo delle stime immobiliari. Angeli, Milano.
Ambrogio K., Zuppiroli M. (2013), *Energia e restauro. Il miglioramento dell'efficienza energetica in sistemi aggregati di edilizia pre-industriale, tra istanze conservative e*

.

prestazionali: Il miglioramento dell'efficienza energetica in sistemi aggregati di edilizia pre-industriale, tra istanze conservative e prestazionali. Angeli, Milano.

Amoroso G.G. (2002), *Trattato di scienza della conservazione dei monumenti: etica della conservazione, degrado dei monumenti, interventi conservativi, consolidanti e protettivi.* Alinea, Firenze.

Barozzi A. (2006), "Tradizionalismo architettonica, tecnologia, mercato", in Bertozzi P., Ghini A., Guardigli L. (a cura di), *Le forme della tradizione in architettura. Esperienze a confronto.* Angeli, Milano, pp. 317-340.

Bassi A. (2014), *Costi per tipologie edilizie. La valutazione economica dei progetti in fase preliminare.* Maggioli, Santarcangelo di Romagna, RN.

Boeri S., Berni I. (2012), *Fare di più con meno: idee per riprogettare l'Italia*. Il Saggiatore, Milano.

Carria F. (1996), *La manutenzione delle facciate: tecnologie e metodi di conservazione.* BE-MA, Milano.

Castello G. (2013), *Manuale operativo degli standard di stima immobiliare.* Wolters Kluwer, Assago, MI.

Cecconi F.R., Marcon F. (2012), *Manutenzione e durata degli edifici e degli impianti*. Maggioli, Santarcangelo di Romagna, RN.

Comune di Napoli (2015), *UrbaNa: Urbanistica Napoli*. http://www.comune.napoli.it (accesso 2015).

CRESME (2013), *Il recupero e la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio: una stima dell'impatto delle misure di incentivazione*, Camera dei Deputati, Servizio Studi - Dipartimento Ambiente, http://documenti.camera.it.

De Silva L., di Martino G. (2002), "Il recupero di una civitas medioevale in termini di urbanistica moderna: Sant'Agata dei Goti", in Cardarelli U. (a cura di), *Studi di urbanistica, Volume 1*. Edizioni Dedalo, Bari, pp.19-26.

Decreto Ministeriale 2 aprile (1968), *Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967*, Gazzetta Ufficiale n. 97, 16 aprile 1968.

Dossena V.D., Moro Visconti G., Moro Visconti R. (2010), *La valutazione degli immobili. Metodi e principi. Disposizioni normative. Valori immobiliari 2010.* Maggioli, Santarcangelo di Romagna, RN.

Fazzino V. (2014), *Riqualificazione energetica degli edifici storici.* Grafill, Palermo.

Frascani P. (2012), *Le crisi economiche in Italia: dall'Ottocento a oggi*. Laterza, Roma-Bari.

Fratini F. (2000), *Idee di città: riflettendo sul futuro*. Angeli, Milano.

Gasparoli P., Talamo C. (2002), *Manutenzione e recupero. Criteri, metodi e strategie per l'intervento sul costruito.* Alinea, Firenze.

Gasparrini C., Russo M. (2010), "Modernità versus contemporaneità nel centro storico di Napoli", in S. Storchi, O. Armanni (a cura di), *Centri storici e nuove centralità urbane. Progetto di ricerca dell'Associazione Nazionale Centri Storico-Artistici*. Alinea, Firenze, pp.81-85.

Gottfried A. (a cura di) (2003), *La qualità edilizia nel tempo*. Hoepli, Milano.

Greco A., Quagliarini E. (a cura di) (2007), *L'involucro edilizio: una progettazione complessa.* Alinea, Firenze.

Lucchi E., Pracchi V. (2013), *Efficienza energetica e patrimonio costruito: La sfida del miglioramento delle prestazioni nell'edilizia storica.* Maggioli, Santarcangelo di Romagna, RN.

Maderna V., Petrelli F., Pezzullo A. (a cura di) (1980), *Napoli nel Settecento*. Società editrice napoletana, Napoli.

Manganelli B. (2014), *La valutazione degli investimenti immobiliari. L'analisi del mercato. Le tecniche di valutazione. Il controllo del rischio: L'analisi del mercato. Le tecniche di valutazione. Il controllo del rischio.* Angeli, Milano.

Mangoni F., Sgobbo A. (2013), *Pianificare per lo sviluppo. Un nuovo insediamento ai margini della metropoli*. Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli.

MISE - MInistero dello Sviluppo Economico (2008), *Rapporto sul sistema distributivo. Analisi economico-strutturale del commercio italiano.* Dipartimento per l'impresa e l'internalizzazione, D.G. per il mercato, la concorrenza, il consumatore, la vigilanza e la normativa tecnica, http://osservatoriocommercio.sviluppoeconomico.gov.it (accesso 2016).

Moccia F.D., Sgobbo A. (2013a), *La polarizzazione metropolitana. L'evoluzione della rete della grande distribuzione verso un sistema policentrico sostenibile.* Liguori, Napoli.

Moccia F.D., Sgobbo A. (2013b), "Flood hazard: planning approach to risk mitigation". *WIT Transactions on the Built Environment*, vol. V, pp. 89-99.

Norsa A. (2005), "Alle costruzioni occorre gestione", in Norsa A. (a cura di), *La gestione del costruire: tra progetto, processo e contratto.* Angeli, Milano, pp.27-92.

Norsa A., Sangiorgi C. (2005), "L'attività di progettazione in relazione al quadro normativo di regolamentazione degli appalti pubblici", in Violano A. (a cura di), *Strumenti e metodi per la gestione della qualità del costruire, Volume 1.* Alinea, Firenze, pp. 29-38.

Palocci G. (2014), *Strumenti e strategie per stimare gli immobili*. Bruno, Roma.

Pane R. (1965), "Centro storico e centro antico". *Napoli Nobilissima IV*, 1965: p. 219.

Polelli M. (2008), *Nuovo trattato di estimo*. Maggioli, Santarcangelo di Romagna, RN.

Setti S. (2012), *Ristrutturazioni, manutenzione e risparmio energetico. Come e quando applicare le nuove agevolazioni.* IPSOA - Wolters Kluwer, Assago, MI.

Sgobbo A. (2011), "Analisi economica e finanza di progetto per la gestione dei parchi urbani", in A. Claudi de Saint Mihiel (a cura di), *La valorizzazione dei Parchi Urbani*. Clean, Napoli, pp. 183-193.

Sgobbo A. (2014a), "Aree agricole periurbane: dall'approccio vincolistico alle politiche di integrazione". *Urbanistica Informazioni*, vol. XXXXI, fasc. 255, pp. 44-45.

Sgobbo, A. (2014b), "Le politiche di leva fiscale per la sicurezza e sostenibilità della città". *Urbanistica Informazioni*, vol. XXXXI, fasc. 255, pp. 100-101.

Stangherlin B., Arena A., Mollura G. (2014), "Il progetto Sirena a Napoli 2002-2012: una esperienza realizzata per la riqualificazione urbana". *Urbanistica Informazioni*, vol. XXXXI, fasc. 255, pp. 68-77.

Usai N. (2011), *Grandi strutture per il tempo libero. Trasformazione urbana e governance territoriale*. Angeli, Milano.

Utica G. (2011), *La stima sintetica del costo di costruzione. Il computo metrico e il computo metrico estimativo per classi di elementi tecnici.* Maggioli, Santarcangelo di Romagna, RN.

.

Alessandro Sgobbo
Dipartimento di Architettura, Università degli Studi di Napoli Federico II
Via Toledo, 402 – I-80135 Napoli (Italy)
Tel.: +39-081-2538003; fax: +39-081-2538717; email: alessandro.sgobbo@unina.it