



SIDIEF
SOCIETÀ ITALIANA DI INIZIATIVE
EDILIZIE E FONDARIE

IL VALORE DEL BELLO

Ottobre 2021

Ricerca realizzata da
Università IUAV di Venezia

Indice

Summary, 2
Introduzione, 3

Prima parte.

Il paradosso italiano: i numeri dell'eccellenza e della disattenzione, 5

1. L'eccellenza del patrimonio italiano, 6
2. Le risorse per la cura del patrimonio, 9
3. Il patrimonio dei centri storici italiani, 13
4. L'abbandono dei centri storici, 15
5. Il patrimonio ambientale e le sue eccellenze, 18
6. Consumo di suolo e trasformazioni insediative, 21

Seconda parte.

Valori del patrimonio, opzioni di intervento e modello di sviluppo, 25

1. Il giacimento e il museo: due prospettive a confronto, 26
2. Il valore intrinseco del patrimonio come asset della comunità, 28
3. La promessa non mantenuta. La dimensione etica della bellezza nel progetto contemporaneo, 31
4. Il percorso possibile: casi ed esperienze, 34

Riferimenti bibliografici, 39

Summary

La ricchezza e la varietà delle città e dei paesaggi italiani è un dato acquisito. Il riconoscimento internazionale e nazionale riguardo alla bellezza dei luoghi del Paese è unanime. Un'indagine condotta a più scale porta tuttavia a considerare un paradosso: pur essendo la bellezza una sua propria cifra identitaria, il Paese investe in modo relativamente modesto sul proprio patrimonio. Condotta sulla base di una pluralità di fonti, l'indagine rivela come le cifre destinate alla cura dei siti e dei monumenti siano limitate, sia che si consideri il ruolo delle amministrazioni centrali che di quelle periferiche. I centri storici, pur conservati con rilevanti investimenti dal punto di vista della manutenzione fisica, patiscono l'abbandono di residenti e di funzioni lasciando spazio all'abbandono e a crescenti fenomeni di specializzazione turistica. A fronte di una sempre più consolidata coscienza del valore dei paesaggi e della loro ricchezza materiale e immateriale, il consumo di suolo e la trasformazione di ambiti sensibili non sembrano cedere il passo a nuove e più sostenibili forme di valorizzazione.

Una rinnovata attenzione al tema deve procedere per una riflessione attenta a ciò che il patrimonio e la bellezza rappresentano per la comunità nazionale. Non appare convincente leggere queste risorse come un giacimento da sfruttare: si tratta di una prospettiva che trasforma in beni strumentali ciò che invece costituisce un aspetto fondante della nostra vita collettiva. Il patrimonio permette infatti a una comunità di trasferire valori nel tempo e consente di individuare il senso e il futuro di una comunità costituendone il codice culturale fisico, in costante riscrittura e rielaborazione. Abitare la bellezza, categoria del pensiero da rielaborare su nuove premesse etiche, significa curare le nostre città e i luoghi della nostra vita collettiva non solo in una prospettiva indirizzata alla manutenzione e alla conservazione dei beni, ma anche al loro arricchimento e alla loro trasformazione. Numerosi esempi restituiscono, alle più diverse scale, come sia possibile intraprendere un percorso capace di valorizzare e trasformare il nostro patrimonio al fine di rigenerarlo e di arricchirlo, trasformandolo in una risorsa decisiva per lo sviluppo del Paese.

Introduzione

Il patrimonio dell'Italia è riconosciuto internazionalmente come straordinario. Non c'è statistica, non c'è indagine che non ne celebri la qualità e la rilevanza. E tuttavia, a fronte di un simile unanime riconoscimento, il nostro Paese investe e cura poco il proprio patrimonio.

I numeri sono chiari nell'indicare i termini di un simile paradosso. Da un lato un patrimonio che la comunità internazionale e quella nazionale riconoscono in forme autorevoli - basti pensare all'elenco dei siti UNESCO. D'altro lato, una disattenzione che conduce a trattare questo patrimonio - questa *bellezza*, cifra peculiare del nostro Paese - come dimensione quasi scontata dei luoghi che abitiamo.

La prima parte di questo scritto indaga i termini di questo paradosso. Riconoscimenti internazionali e censimenti nazionali permettono di individuare le eccellenze del patrimonio italiano. A fronte di un valore ampiamente riconosciuto, tuttavia, l'impegno che le amministrazioni centrali e locali sono in grado di esprimere è sorprendentemente limitato, quasi la cura di questo primato che l'Italia può vantare non necessiti un costante lavoro di attenta manutenzione e adeguato investimento.

Un secondo passaggio riguarda i centri storici italiani. Parte costitutiva del paese delle *cento città*, i centri storici sono stati, dalla seconda metà del secolo scorso, oggetto di un importante investimento teso a riqualificare la parte più ricca di valore e di storia delle nostre città. L'esito è controverso: il patrimonio fisico è stato senz'altro mantenuto e trasformato, con risultati apprezzabili in larga parte del paese; tuttavia, la lettura dei fenomeni sociali ed economici rivela un importante e progressivo abbandono di questi luoghi la cui ricchezza e vitalità appare a rischio in molte città.

Infine, un paragrafo è dedicato al paesaggio. Nel corso degli anni, studiosi e ricercatori hanno progressivamente compreso la rilevanza dei molti paesaggi italiani, mettendo in luce la loro importanza anche laddove altamente antropizzati, come è il caso di molti paesaggi agrari, di cui è stato evidenziato e riconosciuto il valore. Tuttavia, pure in quest'ambito è difficile non ritrovare la contraddizione di un atteggiamento collettivo che, se da un lato individua la ricchezza e il valore di paesaggi un tempo misconosciuti, poi invece procede senza esitazione a consumare suolo agricolo, a occupare spazi ambientalmente fragili, a estendere senza sosta il perimetro delle città compromettendo non solo il valore storico e paesaggistico di importanti porzioni del Paese, ma anche le loro funzioni ecosistemiche.

La seconda parte dello scritto si interroga sulla possibilità di sciogliere il paradosso proprio a partire dalle molteplici dimensioni che il valore della bellezza rivela.

A partire da una lettura dei valori che ritroviamo nel patrimonio e nel progetto, l'obiettivo è di riconoscere il ruolo che la bellezza può assumere come fattore dello sviluppo, in una prospettiva che ne esalti la capacità di creazione di più valori e di legante di una complessiva visione dello sviluppo.

Prima parte.

**Il paradosso del patrimonio italiano:
i numeri dell'eccellenza e della disattenzione**

1. L'eccellenza del patrimonio italiano

Una ricognizione della bellezza del patrimonio italiano e del suo valore muove le mosse dall'elenco delle eccellenze che contraddistinguono il Paese. Che ci muova dai siti eccellenti dell'UNESCO oppure da ricognizioni e indagini di carattere nazionale, il dato che emerge è duplice: il patrimonio di eccellenza è di straordinaria consistenza e densità e si distribuisce in modo sostanzialmente uniforme nel Paese.

Il punto di partenza al riguardo è rappresentato dal numero di siti iscritti come patrimonio dell'umanità della World Heritage List dell'UNESCO, l'organizzazione delle Nazioni Unite, nata nel 1946 a Parigi dalla consapevolezza che una pace duratura tra le nazioni deve essere fondata su educazione, scienza e cultura.

Nella lunga lista dei siti riconosciuti e vincolati dall'organizzazione, l'Italia ha il primo posto. I siti riconosciuti sono 58, anche grazie al recente riconoscimento dei 62 chilometri dei portici di Bologna, e il nostro Paese precede Paesi come la Cina (56 siti), la Germania (51) e la Francia (49) (cfr. Figura 1).¹

Se si considera la densità dei siti per chilometro quadrato il valore italiano stacca nettamente gli altri paesi. Il numero di siti per unità di superficie è pari a circa 2 per 10.000 Km², mentre scende drasticamente per il secondo paese per siti riconosciuti, la Cina, che si attesta su di un valore pari a 0,05 per 10.000 km², mentre il valore risale, pur restando ampiamente distanziato, per la Germania, dove raggiunge il valore di 1,4 per 10.000 km² e per la Francia, che si attesta a 0,7 siti per 10.000 km².²

Il territorio italiano è dunque ricchissimo di siti e beni il cui valore è riconosciuto a scala globale, con una densità senza paragoni anche rispetto a paesi di grandissima tradizione e cultura.

¹ Cfr. Il sito ufficiale dell'Unesco e in particolare la pagina <https://whc.unesco.org/en/list/?order=country> (ultimo accesso 1 agosto 2021).

² Analogamente, possiamo considerare la densità dei siti riconosciuti in rapporto alla popolazione. Qui il primato dell'Italia si spiega in un rapporto quasi uno a uno tra il numero di siti riconosciuti e la popolazione in milioni (0,96 per la precisione), mentre tale valore scende senza gradi di confronto a 0,04 per la Cina e rimonta, ancora una volta restando ben distanziato, nel caso di Germania (0,61) e Francia (0,73).

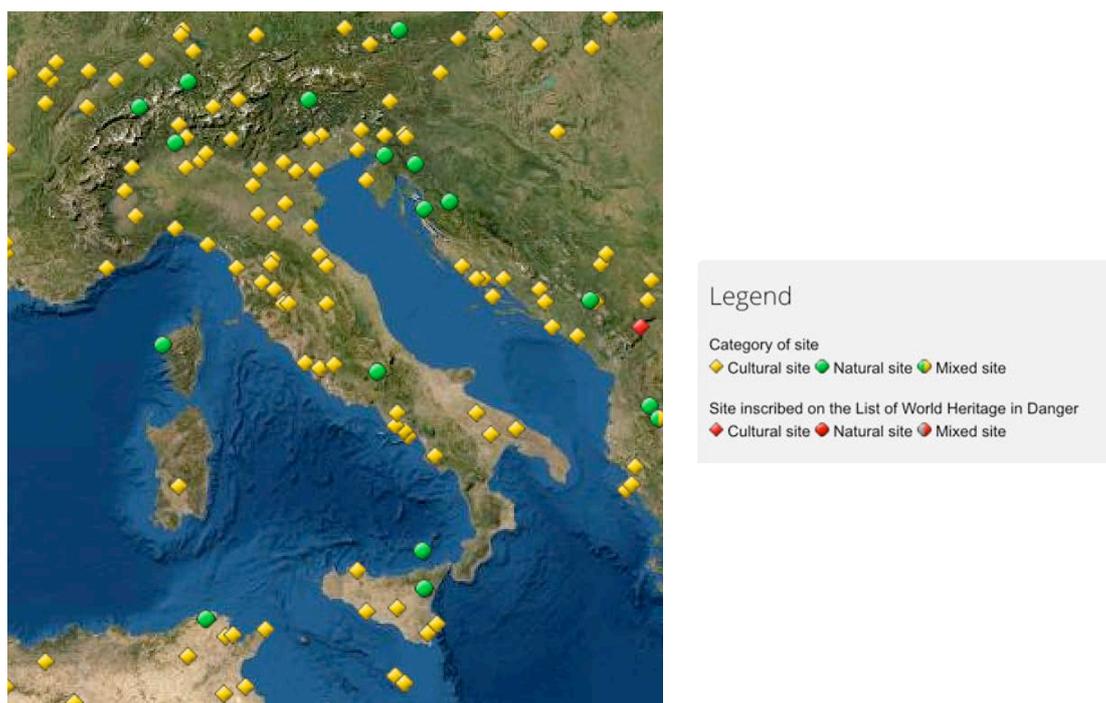


FIGURA 1. MAPPA DEI SITI UNESCO IN ITALIA PER TIPOLOGIA (SITO CULTURALE, SITO NATURALE, SITO MISTO). FONTE: UNESCO

La ricchezza e la varietà del patrimonio italiano si distinguono non solo in termini quantitativi, ma anche per la varietà e per la ricchezza dei beni che lo distinguono.

A questo scopo un altro insieme di dati viene in aiuto. Nel 2012, i beni censiti nella Carta del rischio del patrimonio culturale - tra cui: monumenti, musei, siti archeologici - superavano le 100mila unità.

La distribuzione dei beni e la loro natura sul territorio non sono omogenee. Se consideriamo la natura dei beni, prevalgono i siti archeologici nel Mezzogiorno d'Italia mentre nel Centro-nord sono maggiormente prevalenti i beni architettonici (ISTAT, 2013).

Sotto il profilo invece della densità, è possibile rilevare una correlazione tra la densità della popolazione e la densità spaziale dei beni riconosciuti. La Liguria appare la regione con densità maggiore nel paese per numero di beni censiti (121,4 ogni 100 chilometri quadrati), ma tutte le regioni del Centro, il Veneto, la Lombardia e la Campania si distinguono per elevati valori di densità della ricchezza del patrimonio culturale (cfr. Figura 2).

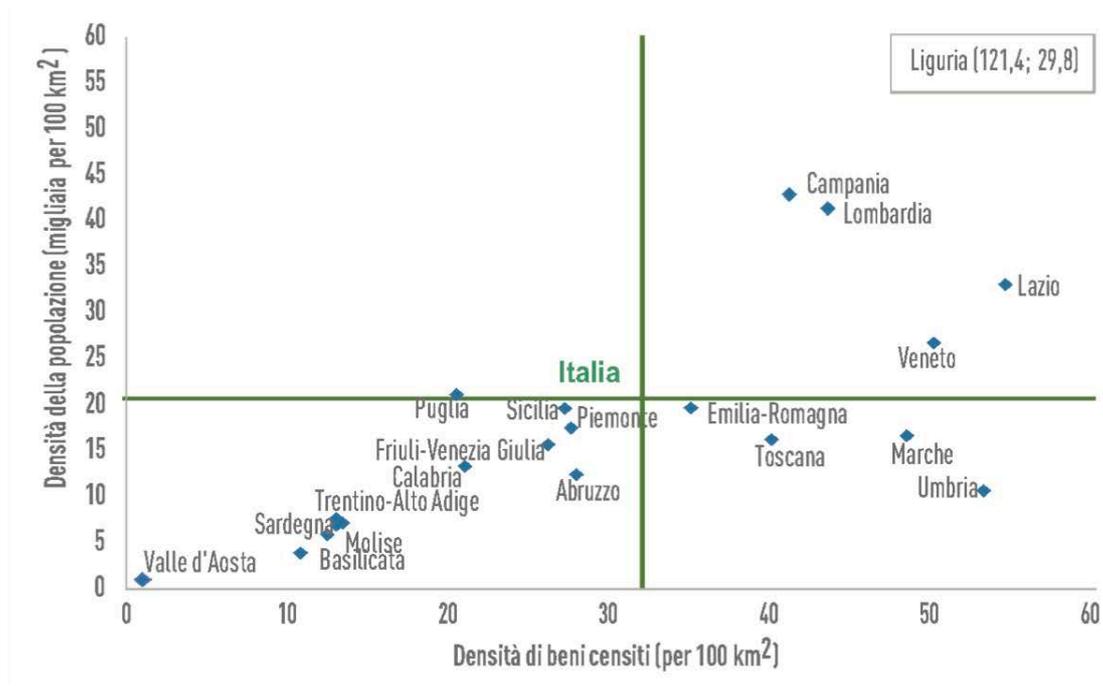


FIGURA 2. LA DENSITÀ DEL PATRIMONIO CULTURALE (BENI ARCHEOLOGICI, ARCHITETTONICI E MUSEALI) RISPETTO ALLA SUPERFICIE DELLE REGIONI E ALLA LORO POPOLAZIONE. FONTE: ISTAT (2013)

È utile dividere in quadranti lo schema proposto dall'ISTAT. In basso a sinistra si trovano le aree a più bassa densità di patrimonio culturale, spesso in ragione di una geografia che ha storicamente penalizzato lo sviluppo (ad esempio: per la presenza di ampie porzioni del territorio di carattere montuoso).

In alto a destra, troviamo invece il quadrante delle regioni ad alta densità di beni e di popolazione con a capo le regioni con le più grandi città italiane (Roma, Napoli e Milano): in esse si concentra la maggior quota dei beni del patrimonio culturale italiano.

In basso a destra, troviamo regioni di grandi tradizioni oggi contraddistinte da una minore densità abitativa, legata a processi di erosione demografica e da una crescita meno sostenuta sotto il profilo economico e sociale. In particolare, Umbria e Marche rappresentano questo insieme.

Infine il quadrante - vuoto - delle regioni ad alta densità di popolazione e a bassa densità di beni del patrimonio culturale. La mancanza di regioni in tale quadrante evidenzia come ogni area del Paese dagli importanti processi insediativi e di sviluppo economico e sociale ha conosciuto una importante produzione culturale che si è trasformata in luoghi, monumenti e siti degni di attenzione e tutela.

L'Italia non mostra eccezioni: se sviluppo c'è stato, esso ha lasciato il proprio segno nella forma di luoghi carichi di valore storico e artistico. In una parola: di bellezza.

2. Le risorse per la cura del patrimonio

Quanto ci curiamo di questo patrimonio di assoluta eccellenza? Quante risorse dedichiamo alla sua tutela e alla sua valorizzazione? I dati del Bilancio BES realizzato dall'ISTAT (2020) ci vengono in aiuto con valori che permettono di evidenziare il peso che attribuiamo alla cura della bellezza del nostro patrimonio.

Nel 2018, la spesa pubblica destinata ai servizi culturali, che includono la tutela e la valorizzazione del patrimonio, è pari a 5,1 miliardi di euro. Tra le altre maggiori economie dell'Unione, Francia e Germania - che come abbiamo precedentemente considerato hanno un patrimonio comparabile, ma inferiore rispetto a quello italiano - hanno speso molto di più (rispettivamente 14,8 e 13,5 miliardi). Per restare nell'area mediterranea, la stessa Spagna ha destinato ai servizi culturali e alla valorizzazione del patrimonio storico e culturale una cifra maggiore (5,3 miliardi di euro).

Pur a fronte di un aumento delle risorse destinate a questo ambito di spesa - tra il 2016 e il 2018, ultimo anno rilevato, esse sono cresciute del +17,3% - l'Italia resta uno dei paesi europei che spende meno per la cultura e il proprio patrimonio in rapporto al Prodotto interno lordo: il 2,9 per mille contro una media UE del 4 per mille. Il confronto con gli altri stati membri dell'Unione è impietoso: il nostro Paese si attesta al 23esimo posto tra i 28 stati membri.

La povertà degli investimenti nella tutela e nella valorizzazione del patrimonio storico trova peraltro riscontro nelle voci che i conti nazionali dedicano alla protezione della biodiversità e del paesaggio. In quest'ambito l'Italia spende 2,1 miliardi di euro nel 2018, valori più significativi di quelli di Francia e Germania. Tuttavia il valore appare in significativa flessione rispetto al 2010 a differenza della sostanziale stabilità degli investimenti in questo comparto di spesa effettuati dagli stati dell'Unione (cfr. Figura 3).

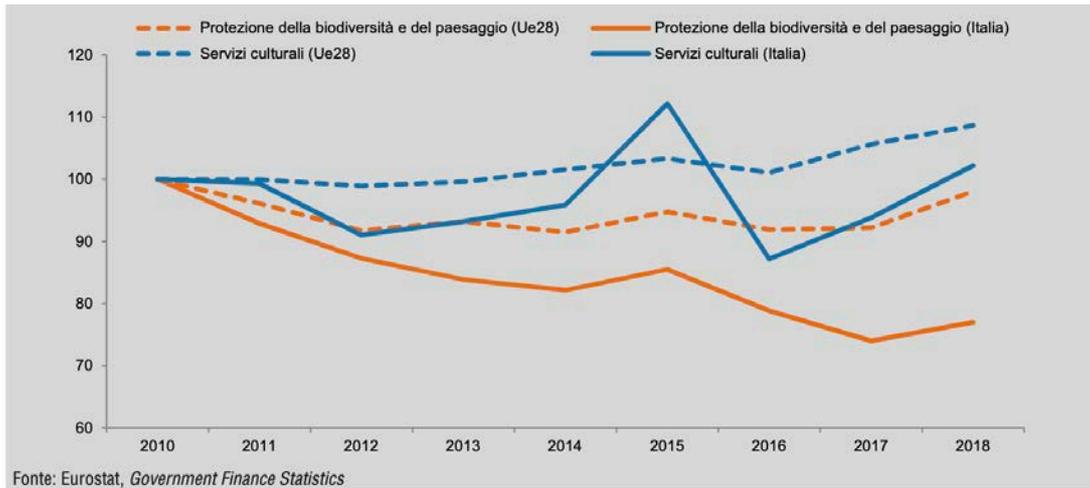


FIGURA 3. SPESA PUBBLICA PER SERVIZI CULTURALI E PROTEZIONE DELLA BIODIVERSITÀ E DEL PAESAGGIO, TREND DEI VALORI NAZIONALI E PER I 28 PAESI MEMBRI DELL'UE. FONTE: ISTAT (2020) SU DATI EUROSTAT

Che si tratti dunque del patrimonio storico-culturale o del patrimonio naturale, l'Italia fatica a tenere il passo con gli altri paesi dell'Unione in un contrasto evidente col proprio primato in termini di ricchezza e varietà del proprio patrimonio. Se consideriamo le voci aggregate di spesa, l'Italia evidenzia un valore di spesa rispetto al PIL inferiore alla media europea e agli ultimi posti nella classifica europea (cfr. Figura 4).

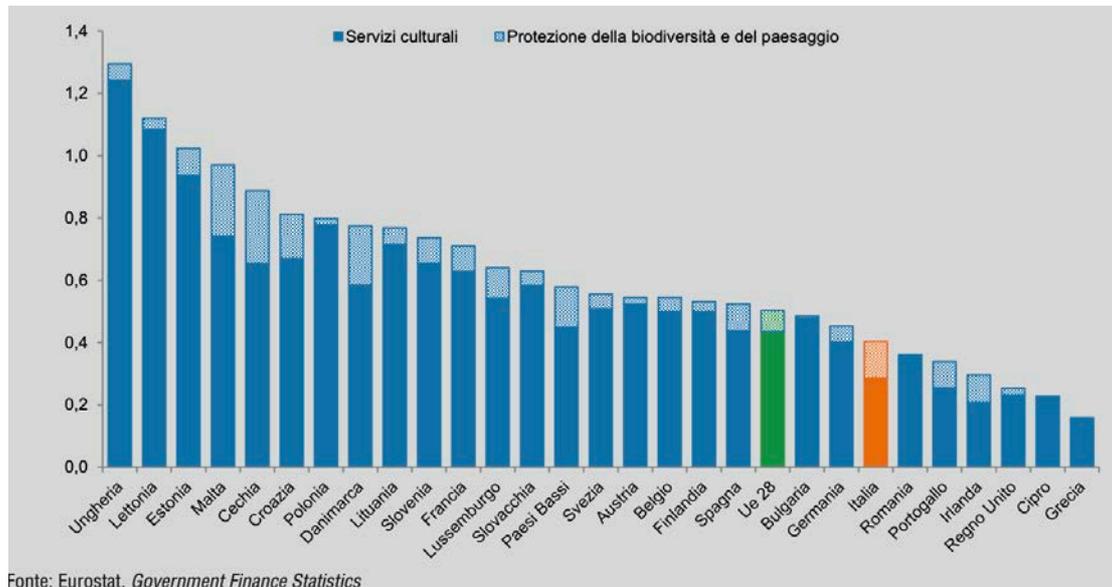


FIGURA 4. SPESA PUBBLICA PER SERVIZI CULTURALI E PROTEZIONE DELLA BIODIVERSITÀ E DEL PAESAGGIO, VALORE PERCENTUALE SUL PIL PER L'ITALIA E PER I 28 PAESI MEMBRI DELL'UE. FONTE: ISTAT (2020) SU DATI EUROSTAT

Rispetto alle risorse complessivamente dedicate al tema della tutela e alla valorizzazione del patrimonio, la componente delle amministrazioni centrali pesa per circa un terzo, mentre i due terzi restanti sono di competenza delle amministrazioni locali. La parte più significativa è quella a carico dei Comuni che si fanno carico della quota del 50-60 per cento del sottoinsieme di spesa (ISTAT 2013).

La spesa corrente dei Comuni per la gestione di beni e attività culturali è stata pari, nel 2018, a 19,4 euro pro capite. Questa voce di spesa si è ridotta di oltre il 10% dal 2010, a fronte di una crescita dell'8,5% della spesa corrente complessiva.

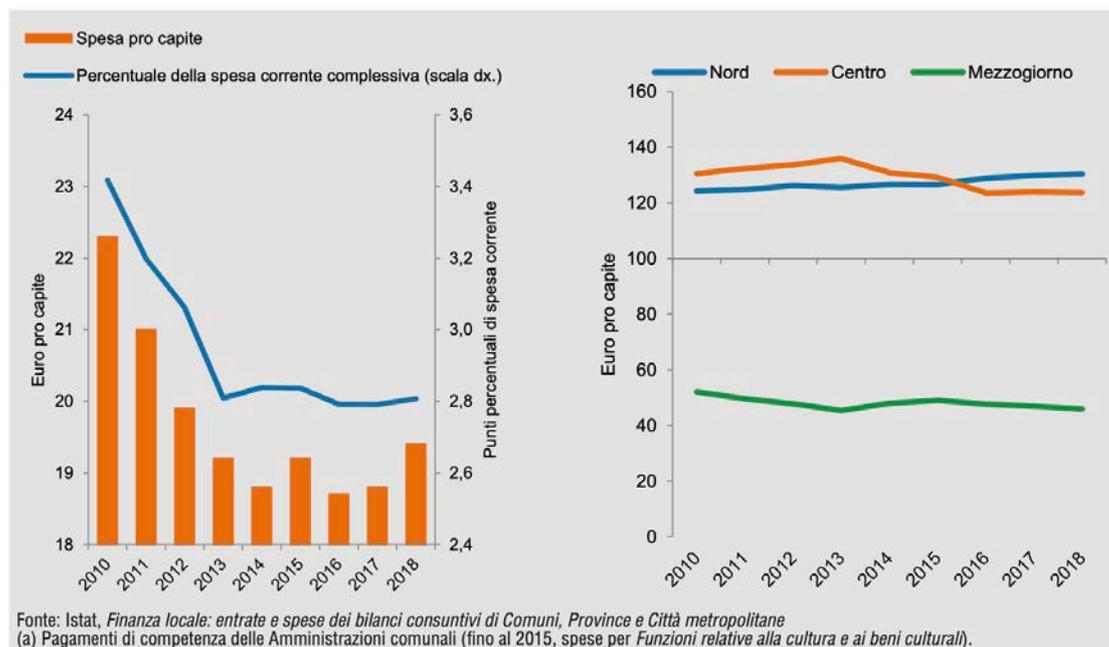


FIGURA 5. SPESA CORRENTE DEI COMUNI PER TUTELA E VALORIZZAZIONE DI BENI E ATTIVITÀ CULTURALI E PAESAGGISTICI. ANNI 2010-2018. EURO PRO CAPITE E VALORI PERCENTUALI. FONTE: ISTAT (2020)

La spesa per la cultura e per la tutela e la valorizzazione del patrimonio degli enti locali è dunque diminuita, e ciò non a fronte di una generale riduzione della spesa delle amministrazioni, bensì a fronte di un aumento di quest'ultima voce (ISTAT 2020). Ciò conferma la scarsa capacità del tema, nei fatti, di imporsi nell'agenda pubblica.

I dati evidenziati in Figura 5 mettono in luce inoltre la forte disparità territoriale che riguarda il divario della spesa tra Centro-Nord e Mezzogiorno. Nel 2018, un comune del Mezzogiorno spende mediamente per la cultura 8,9 euro pro capite (il 45,9% della media italiana e poco più di un terzo di un comune del

Centro-Nord), mentre nel 2010 ne spendeva 11,6 (il 52% della media Italia e circa il 40% dei comuni del Centro-Nord).

La divaricazione non riguarda solo i Comuni. Essa si rivela ancora più significativa se si considerano i dati relativi alle Regioni e alle Province autonome. Le disuguaglianze sono evidenti: dai 4,5 euro pro capite della Campania si passa ai 33,1 dell'Emilia-Romagna, tra le regioni a statuto ordinario, e, ancora, dai 9,3 euro pro capite della Sicilia ai quasi 60 euro della provincia di Bolzano tra le regioni e province autonome (cfr. Figura 6).

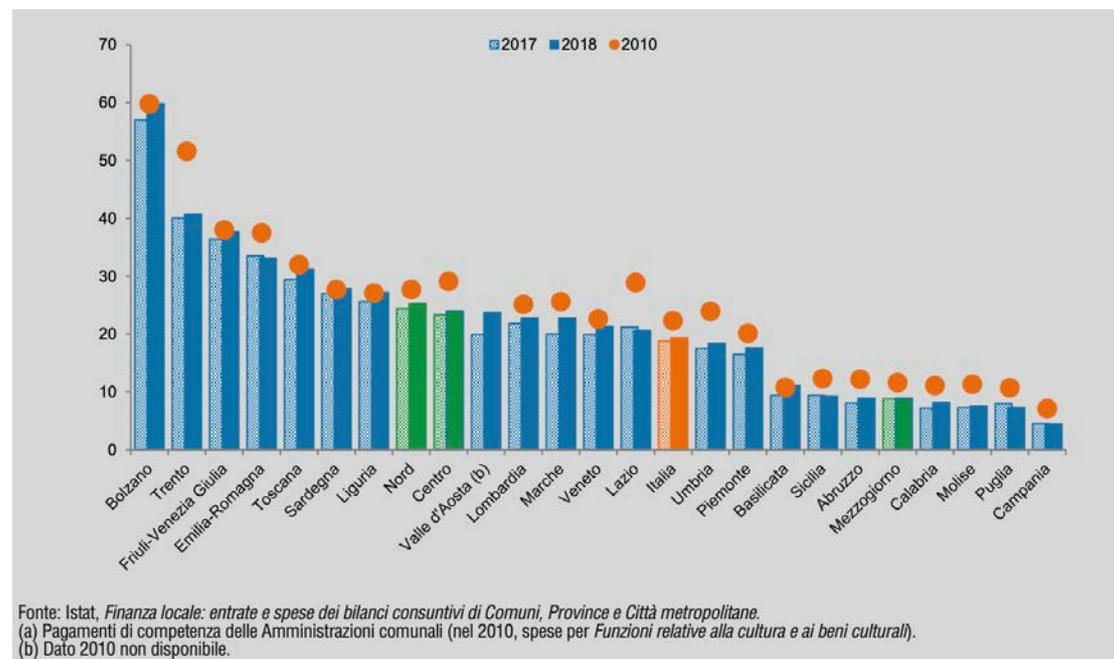


FIGURA 6. SPESA CORRENTE DEI COMUNI PER TUTELA E VALORIZZAZIONE DI BENI E ATTIVITÀ CULTURALI E PAESAGGISTICI PER REGIONE E AMBITO GEOGRAFICO. ANNI 2010 E 2017-2018. VALORI IN EURO PRO CAPITE

La ricchezza e la varietà del patrimonio sono oggetto di riconosciute indagini. Ma, alla prova dei numeri, le amministrazioni centrali e periferiche dello Stato non sembrano considerare centrale la bellezza del patrimonio un obiettivo prioritario cui attribuire risorse perlomeno in linea con quanto avviene negli altri paesi europei. I numeri evidenziano un primo paradosso: sarà pur vero che tutti riconoscono il valore della bellezza italiana, ma ciò non si traduce, nella contabilità delle amministrazioni, in un asse centrale delle politiche pubbliche.

3. Il patrimonio dei centri storici italiani

Il centro antico costruisce l'identità delle città italiane nell'immaginario collettivo italiano e internazionale. Per i monumenti che ospita, per la qualità compositiva dello spazio urbano e per il suo importante contributo all'identità della comunità locale, il centro antico è considerato il «cuore, fisico e simbolico, da cui ogni città ha preso vita in un passato remoto» (Cutolo e Pace, 2016, 17).

I centri storici rappresentano dunque la componente più rappresentativa ed emblematica del patrimonio culturale italiano. La loro vitalità può essere considerata a partire da un duplice insieme di indicatori, legati alla loro corretta manutenzione e valorizzazione e alla loro effettiva capacità di mantenere e attrarre i propri abitanti. La riflessione non riguarda i soli centri storici delle grandi città d'arte, ma anche alla grande varietà di centri storici minori e di borghi che rappresentano i nodi di una vasta e articolata rete territoriale su cui si è poggiato lo sviluppo del Paese.

Un primo ordine di considerazioni riguarda dunque lo stato del patrimonio dei centri storici in relazione al suo stato manutentivo. Rispetto allo stock totale degli edifici abitati rilevati nel corso degli ultimi censimenti, quasi due edifici su dieci sono stati realizzati prima del 1919. La quota degli edifici storici tende a essere superiore nelle regioni del Nord: supera il 30% in Liguria, Piemonte, Molise, nella provincia autonoma di Trento e in Toscana. La percentuale scende invece sotto la soglia del 15% nelle regioni Puglia, Lazio, Sicilia e Sardegna.

In valori assoluti, si contano oltre 2,1 milioni di edifici storici abitati di cui oltre il 60% risulta in ottimo o buono stato di conservazione. In particolare, la percentuale di edifici storici in ottimo o buono stato di conservazione sfiora il 70% nelle regioni del Centro, ammonta a circa il 65% al Nord e scende invece a una percentuale di circa il 50% nelle regioni meridionali.

Le regioni che hanno saputo conservare e valorizzare al meglio il patrimonio storico sono la Toscana e l'Umbria, con una percentuale di immobili in buono e ottimo stato che raggiunge circa il 75%, mentre in Campania, Calabria e Sicilia, questa percentuale scende a meno della metà degli immobili realizzati prima del 1919.

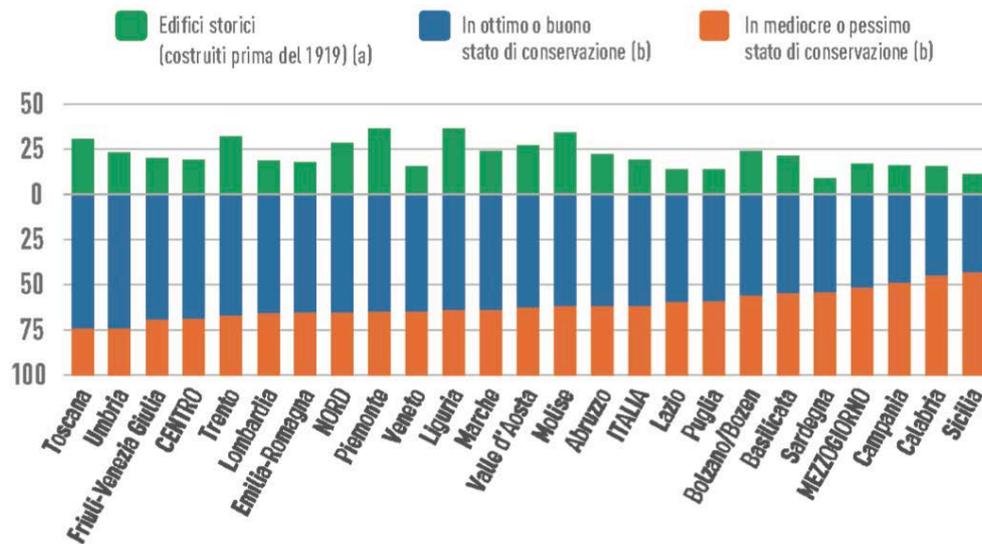


FIGURA 7. EDIFICI STORICI E STATO DI CONSERVAZIONE AL CENSIMENTO 2001. VALORI PERCENTUALI SUL TOTALE DEGLI EDIFICI (PARTE SUPERIORE) E COMPOSIZIONI PERCENTUALI PER STATO DI CONSERVAZIONE (PARTE INFERIORE). FONTE: ISTAT (2013)

Sotto il profilo dunque della tutela fisica, il patrimonio dei centri storici, pur con qualche differenziazione territoriale, appare sostanzialmente curato e adeguatamente promosso.

Ciò non deve stupire se consideriamo l'importante sforzo culturale, amministrativo ed economico intrapreso per decenni per la loro tutela. Già dalla fine degli anni '50, del resto, la Carta di Gubbio dell'ANCSA dichiara i principi sulla salvaguardia e il risanamento dei centri storici. La Carta ribadisce la necessità di riconoscere e classificare i centri storici nei piani urbanistici e di fissare i caratteri e la procedura di formazione dei piani di risanamento conservativo (ANCSA, 1960).

Nei decenni successivi, Benevolo e Cervellati applicano a Bologna le ricerche teoriche sulla tipologia edilizia coniugandole a rilevanti obiettivi sociali sul tema della casa e propongono un restauro capace di rendere adeguato il patrimonio abitativo alle esigenze contemporanee nel rispetto dei valori di tutela del patrimonio urbano.

L'impatto dell'esperienza bolognese è relevantissimo non solo per la cultura urbanistica e architettonica del nostro Paese, ma anche per la sua influenza in ambito internazionale (Bandarin e van Oers, 2014): dalla seconda metà degli anni '70 la prassi applicata a Bologna diventa un modello e svolge un ruolo egemone nel recupero urbano, anche per l'opera di diffusione dello stesso Benevolo presso l'UNESCO e il Consiglio d'Europa.

Dagli anni '80 la tutela e la valorizzazione dei centri storici si trasforma da questione culturale a materia codificata e dunque pronta per una sua

traduzione manualistica. Alla riflessione teorica si affianca la prassi operativa e l'urbanistica per i centri storici assume un contenuto essenzialmente tecnico e normativo.

In sintesi, dunque, la conservazione fisica dei centri storici non può e non deve apparire come l'esito di un generico sforzo di tutela del patrimonio, quanto invece il risultato - per nulla scontato - di un lungo percorso che ha visto la virtuosa collaborazione di parte del mondo culturale e scientifico, delle amministrazioni locali e delle forze economiche. A queste condizioni, la trasformazione delle parti più antiche delle città ha avuto luogo nel rispetto di obiettivi capaci di trasformarsi in valori simultaneamente collettivi - la valorizzazione del patrimonio delle parti più ricche di storia e identità delle nostre città - e privati - la tutela del valore economico di ampie aree urbane ancora tra le più pregiate delle nostre città.

4. L'abbandono dei centri storici

La consapevolezza di avere promosso un processo efficace in favore dei centri storici ha lasciato spazio a un disinteresse giustificato dalla considerazione che quella missione era ormai definitivamente compiuta con successo. Per molti anni, i centri storici sono usciti dall'agenda delle amministrazioni, delle accademie e dei consessi culturali e tecnici proprio a causa del sostanziale successo delle politiche che in quell'ambito hanno operato.

Nondimeno, la lettura dei movimenti demografici e delle dinamiche patrimoniali degli ultimi vent'anni non permette un giudizio così rassicurante sulla vitalità dei nostri centri storici. Basate sui dati censuari debitamente spazializzati, le ricerche condotte su un campione significativo di centri storici italiani hanno evidenziato dinamiche comuni significative (Micelli e Pellegrini, 2017; 2021). Ciò che appare utile sottolineare è la rilevanza del confronto nel medio e lungo periodo, di modo da far emergere tendenze strutturali del modo in cui i centri storici sono abitati.³

Tre temi emergono con adeguata chiarezza. Un primo tema riguarda l'abbandono del patrimonio residenziale. Le abitazioni non utilizzate aumentano dal 1991 al 2011 in modo importante in tutte le città esaminate. In

³ Sul tema, l'autorevole Francesco Bandarin sottolinea come "le città storiche sono da sempre le colonne del nostro Paese, nonostante ne ricoprano solo lo 0,05% della superficie. Ma il Paese in questi ultimi decenni sembra essersene dimenticato. Gravi minacce incombono sull'equilibrio e la salute dei nostri centri storici: alterazioni degli spazi, spopolamento, usi turistici non sostenibili, crisi del commercio locale, carenza di investimenti. È necessario un rinnovamento delle politiche su scala nazionale e locale per restituire alle città storiche italiane il ruolo di centro della società e di locomotive dell'economia"; sul tema, cfr. ANCSA (2017).

media, la percentuale del patrimonio non utilizzato è cresciuta dal 17,2% al 27,7% nei centri storici superando sistematicamente le altre aree delle città per le quali la quota dello stock inutilizzato passa dall'8% al 14%. Il fenomeno appare particolarmente pronunciato nelle aree di massimo valore - identificate con le zone a traffico limitato, le ZTL - per le quali si registrano tassi di patrimonio non utilizzato che superano il 40% (cfr. Figura 8).

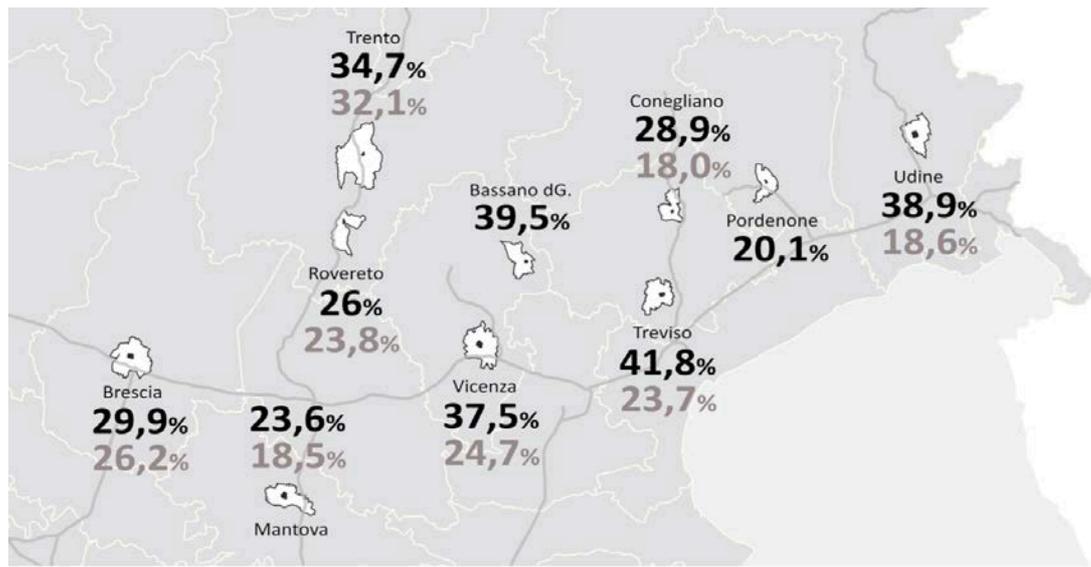


FIGURA 8. LA PERCENTUALE DI ABITAZIONI VUOTE NEL 2011 IN AREA ZTL (NUMERO IN ALTO) E NEL RESTO DEL CENTRO ANTICO (NUMERO IN BASSO) IN DIECI CENTRI STORICI DEL NORD ITALIA. FONTE: ELABORAZIONE SU DATI ISTAT, MICELLI E PELLEGRINI (2017)

Un secondo tema riguarda le imprese presenti nei centri antichi. Il numero delle imprese nel centro antico delle città prese in esame varia tra i casi e in generale aumenta: fra 1991 e 2011 il numero delle imprese segna un +6,42%. Il numero degli addetti, al contrario, diminuisce nettamente, con una flessione media di oltre venti punti percentuali (-21,8%).

Il numero delle aziende che operano nei centri antichi non cala dunque per numero, ma si riorganizza grazie a una significativa riduzione degli addetti che diminuiscono di una quota tra un quarto e quinto tra e il 1991 e il 2011.

Il terzo tema riguarda le istituzioni. I risultati al riguardo sono netti. La variazione delle istituzioni, omogenea e indifferente alla localizzazione regionale, evidenzia un calo di oltre il 70% delle unità locali nel ventennio tra il 1991 e il 2011. Allo stesso modo, gli addetti delle istituzioni diminuiscono in tutte le città in esame, anche se in modo meno omogeneo, con una flessione di un terzo (in media del -34%).

Il settore pubblico dunque abbandona i centri storici delle città che per più ragioni non offre una localizzazione convincente: ragioni di accessibilità, di funzionalità dello stock disponibile, di valore per funzioni alternative determinano uno spostamento significativo delle attività collettive dal centro verso le tante periferie urbane, con effetti non trascurabili sul ruolo e sul rilievo delle parti più antiche - e culturalmente e storicamente significative - delle città.

L'abbandono dei centri storici riguarda così larga parte delle città del nostro Paese. Tuttavia, esso si manifesta diversamente in funzione della taglia e della rilevanza delle città.

Recenti approfondimenti hanno evidenziato come l'abbandono riguardi le città in forma inversamente proporzionale rispetto alla loro dimensione. In altri termini, le città di taglia maggiore evidenziano una superiore resilienza, trasformando le funzioni dei centri storici con maggiore capacità rispetto a quanto è avvenuto nelle città medie e soprattutto nei piccoli centri.

Un dato fra tutti appare emblematico. La vitalità economica dei centri storici muta profondamente in ragione della taglia delle città. Unità locali e addetti crescono in modo evidente e significativo nel lungo periodo - qui assunto con riferimento al lasso tra i due censimenti del 1991 e il 2011 - in ragione della dimensione delle città prese in esame.

Se le città di piccola dimensione registrano una perdita di addetti di quasi venti punti percentuali, le città di grandi dimensioni crescono di oltre un quinto. Se le piccole città stentano a far emergere nuove unità, con una crescita che non raggiunge il 10% in vent'anni, nelle grandi città il dato sfiora gli 80 punti percentuali. La differenziazione dei comportamenti mette in luce la fragilità soprattutto dei centri minori e dei borghi, i cui centri sembrano essere incapaci di essere motori di sviluppo economico e sociale (cfr. Figura 9).

Il paradosso dei centri storici si rivela in forma acuita proprio nelle città di dimensione più contenuta. La manutenzione del patrimonio è spesso elevata e la qualità di quest'ultimo, all'apparenza, non desta preoccupazione. Il quadro è diverso se invece indaghiamo la vitalità di questi luoghi, la loro capacità di ospitare ancora lo sviluppo sociale ed economico delle comunità.

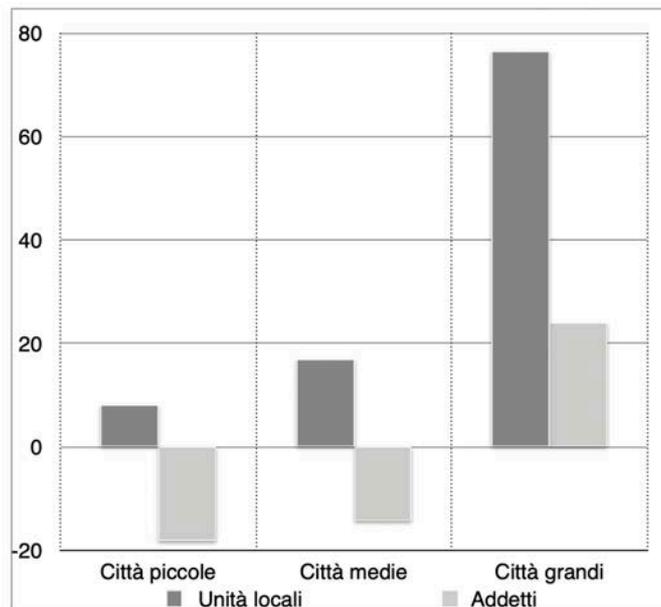


FIGURA 9. VARIAZIONE PERCENTUALE DELLE UNITÀ DELLE IMPRESE E DEGLI ADDETTI FRA IL 1991 E IL 2011 NEL CENTRO STORICO DELLE CITTÀ. FONTE: ELABORAZIONE SU DATI ISTAT, MICELLI E PELLEGRINI (2021)

Le politiche che hanno assicurato la tutela e la valorizzazione dei centri storici hanno promosso efficacemente la qualità storico-architettonica del patrimonio pubblico e privato. Tuttavia esse non si sono rivelate altrettanto efficaci nella difesa della residenza e nella promozione delle attività economiche e amministrative.

Il destino di molti centri storici oscilla così tra l'abbandono e la marginalizzazione economica e sociale (è il caso in particolare dei centri minori e dei borghi nelle aree meno capaci di sviluppo del paese) e forme di specializzazione monofunzionale, come nel caso dei centri a vocazione turistica o universitaria di cui le città d'arte rappresentano l'esempio più evidente (Settis, 2014).

5. Il patrimonio ambientale e le sue eccellenze

La bellezza delle città e del paesaggio italiano non si limita alle parti sue costruite e altamente antropizzate. Riguarda invece anche gli spazi aperti delle aree verdi urbani, dei parchi di interesse storico, dei paesaggi che costituiscono parte integrante della bellezza del nostro paese.

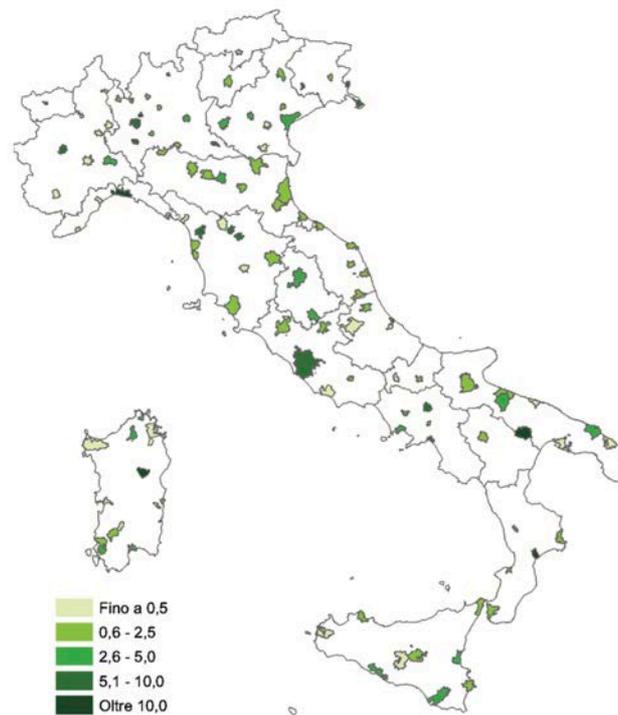


FIGURA 10. DENSITÀ DELLE AREE DI VERDE STORICO NEI COMUNI CAPOLUOGO DI PROVINCIA. VALORI PERCENTUALI SULLA SUPERFICIE DEI CENTRI ABITATI. FONTE: STAT (2013)

Un primo elemento qualificante riguarda le aree verdi e i parchi urbani di interesse storico o artistico che ricadono sotto la tutela del Codice dei beni culturali e del paesaggio. Elementi qualificanti delle città, sono particolarmente diffusi nel Paese. Nel 2011, nei comuni capoluogo di provincia, la loro estensione complessiva ammontava a circa il 5% della superficie dei centri abitati (ISTAT, 2013; cfr. Figura 10).

La rilevanza delle aree verdi raggiunge valori particolarmente elevati in alcune città come Monza e Nuoro (tra i 30 e i 35 m² per 100 m² di superficie edificata). Il rilievo di parchi e aree verdi non riguarda solo centri medi e piccoli, ma anche le grandi metropoli del Paese. Torino, Milano, Firenze e Roma presentano una densità di verde urbano di pregio superiore alla media dei capoluoghi di provincia. In valore assoluto, Roma può vantare 28 milioni di m² di verde di pregio, Milano ne conta quasi 10 milioni, Torino e Genova si attestano a circa 9 milioni di m² di verde storico, mentre Firenze e Napoli a oltre 3 milioni di m² (ISTAT, 2013).

Umbria

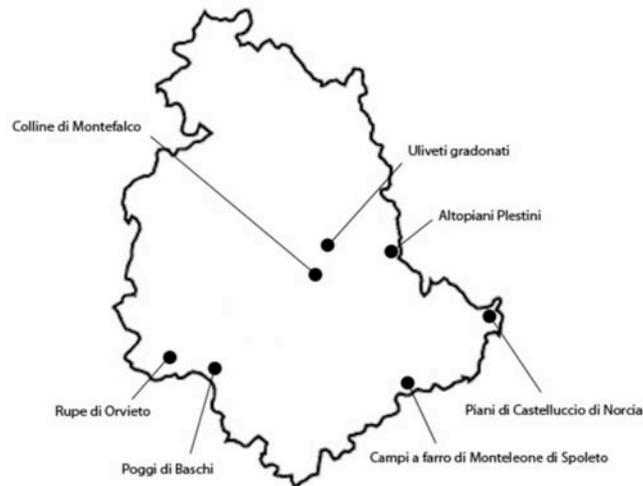


FIGURA 11. PAESAGGI RURALI STORICI DELL'UMBRIA (FONTE: RETE RURALE NAZIONALE MIPAAF. DISPONIBILE AL SITO [HTTPS://WWW.RETERURALE.IT/FLEX/CM/PAGES/SERVEBLOB.PHP/L/IT/IDPAGINA/14385](https://www.reterurale.it/flex/cm/pages/serveblob.php/l/it/idpagina/14385))

La ricchezza e la varietà degli ambiti naturali non è confinata al perimetro delle città e al verde di carattere storico. In anni recenti l'attenzione si è rivolta ai paesaggi agrari di cui si è riconosciuto il valore e la bellezza.

Nel 2011 il Ministero delle Politiche agricole, alimentari e forestali ha promosso la pubblicazione della prima edizione del Catalogo nazionale dei paesaggi rurali storici, dove l'esercizio di pratiche agricole tradizionali consente di mantenere in vita la bellezza e la ricchezza ecosistemica di specifici ambiti rurali che hanno consolidato nel tempo precise caratteristiche morfologiche.

La tutela dei paesaggi intesi in questa prospettiva non si limita al solo aspetto estetico e culturale, ma abbraccia complessivamente i processi produttivi, la vita delle comunità, i servizi ecosistemici che vengono assicurati dall'interazione tra ambiente naturale e attività produttive.

Si tratta di un'estensione importante del concetto stesso di tutela e valorizzazione che abbraccia simultaneamente la dimensione materiale e immateriale del paesaggio, la sua componente prettamente fisica e l'insieme di pratiche produttive cui è sotteso un preciso insieme di conoscenze e di capitale sociale.

Al momento della sua prima edizione, il catalogo contava 131 paesaggi rurali storici. Se si considerano unitamente l'estensione di questi siti e la loro numerosità, la graduatoria vede nelle prime posizioni le regioni di Umbria, Veneto, Piemonte, Liguria e Lombardia (cfr. Figura 11).

6. Consumo di suolo e trasformazioni insediative

La varietà e la ricchezza dei paesaggi italiani rappresenta senz'altro uno degli elementi della bellezza del nostro territorio. Anch'essa è tuttavia minacciata da una pluralità di processi che a termine ne possono compromettere il valore e la consistenza.

Da decenni, il legislatore è intervenuto per tutelare la ricchezza del paesaggio italiano. La legge Galasso 431/85, poi recepita dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, ha imposto come misura di salvaguardia un vincolo generalizzato su litorali, acque interne, aree di alta montagna e altri ambiti di rilievo naturalistico proprio allo scopo di tutelare una ricchezza collettiva da azioni che ne possono compromettere il valore.

Il bilancio circa l'efficacia del vincolo generalizzato è controverso. Le stesse rilevazioni censuarie estese a tutto il Paese permettono alcune considerazioni di carattere problematico.

Nel 1981, pochi anni prima della promulgazione della Legge Galasso, lungo le coste, nelle aree montane e vulcaniche si contavano 23 edifici per km². Vent'anni dopo, la densità edificatoria era già aumentata del 26% con la presenza di 29 edifici per km². Nelle zone costiere, dove è massima la pressione speculativa, al censimento 2001, si contavano già 540 edifici per km² di cui 103 costruiti dopo il 1981 (+24%), mentre sulle pendici vulcaniche 119 per km², di cui 25 costruiti dopo il 1981 (+27%).

Per restituire la misura della pressione antropica, arginata solo in parte dalla presenza di un vincolo generalizzato, è utile ricordare come nello stesso periodo la densità riferita all'intero territorio nazionale è cresciuta di due edifici per km² con una variazione contenuta allo 0,8%.

Le regioni del Mezzogiorno risultano quelle maggiormente aggredite dalla trasformazione che impiega la risorsa paesaggistica e territoriale. In Puglia, il vincolo della Galasso non ostacola l'edificazione delle coste che passa da 615 edifici per km² a 778 nel 2001. Similmente, in Campania e in Sicilia l'edificazione delle fasce costiere conosce un aumento della densità edilizia rispettivamente del 14 e 31% nel lasso intercensuario considerato.

Per queste ultime due regioni, il dato relativo alle zone costiere deve essere poi integrato da quello relativo alle zone vulcaniche: in particolare, nell'area vesuviana la densità ha raggiunto all'inizio del secolo la densità di 223 edifici per km², con un aumento di 50 unità rispetto al dato censuario del 1981.

Al Nord è invece la regione Liguria a risultare massimamente oggetto di pressione insediativa a dispetto dei nuovi vincoli imposti dal legislatore: oltre

500 edifici per km² distinguono le zone costiere con incrementi che tuttavia risultano nettamente più contenuti rispetto a quelli delle regioni meridionali.

Il consumo delle risorse paesaggistiche e territoriali non riguarda solo le aree più pregiate oggetto di tutela da parte del legislatore nazionale. Riguarda invece, più complessivamente, lo sfruttamento del territorio oggi destinato al settore primario che viene progressivamente urbanizzato dunque destinato a funzioni di carattere urbano.

Il consumo di suolo può dunque essere considerato come una costante sottrazione di valore - in termini estetici, storico-identitari ed ecosistemici - a beneficio di altre attività di carattere urbano, con un bilancio che deve essere attentamente valutato.

Il consumo di suolo, avvertono le indagini scientificamente più attendibili, non si arresta. Se consideriamo i dati del rapporto ISPRA, pur a fronte di una flessione che riguarda il periodo successivo alla crisi del 2012, non smette di crescere effetti rilevanti per la sostenibilità complessiva dello sviluppo territoriale (cfr. Figura 12). Alla luce di un confronto critico tra i *Sustainable Development Goals* fissati dalle Nazioni Unite, il nostro modello di sviluppo a forte consumo di suolo non appare compatibile con la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali. La progressiva impermeabilizzazione dei suoli determina un impoverimento dei servizi ecosistemici e la progressiva riduzione dei livelli di suolo impermeabilizzato si rendono necessari, anche assumendo la reversibilità del processo di urbanizzazione, restituendo così al territorio agricolo suoli precedentemente urbanizzati (cfr. Figura 12).

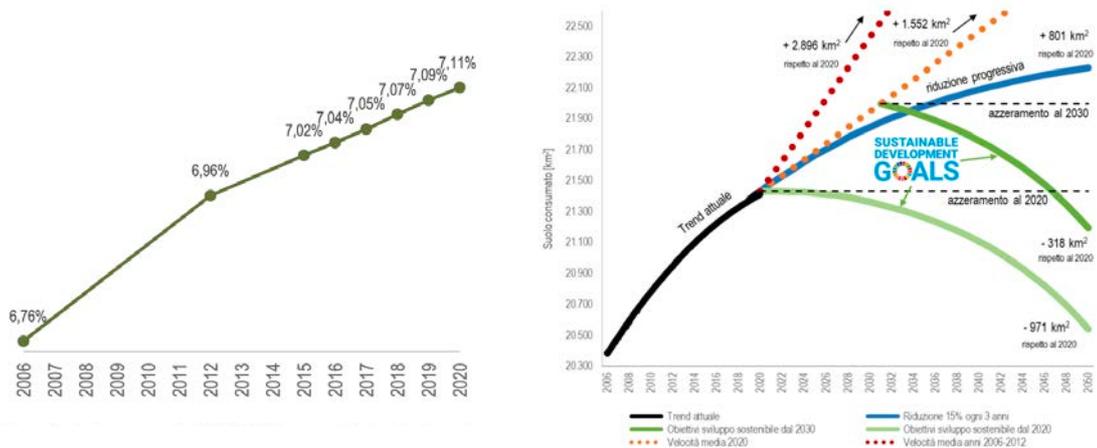


FIGURA 12. CONSUMO DI SUOLO IN PERCENTUALE DAL 2006 AL 2020 E SCENARI DI CONSUMO DI SUOLO AL 2050. FONTE: ELABORAZIONI ISPRA SU DATI SNPA

Il consumo di suolo opera poi su due fronti. Uno è legato alle scelte amministrative degli enti locali che scelgono consapevolmente di impiegare il suolo agricolo per funzioni urbane. Le regioni del Nord si distinguono per una trasformazione dei suoli ancora accentuata, nettamente sopra la media nazionale.

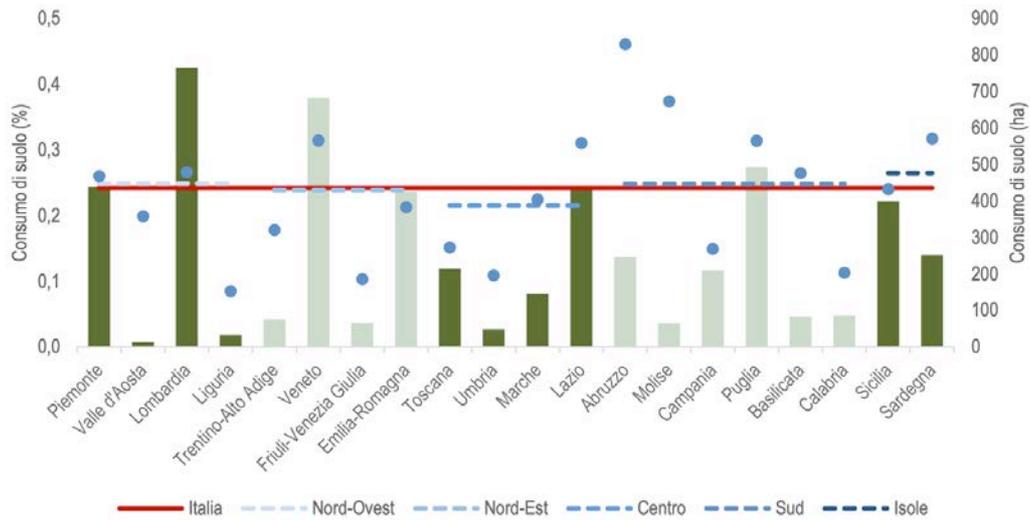


FIGURA 13. CONSUMO DI SUOLO NETTO IN PERCENTUALE TRA IL 2019 E IL 2020. FONTE: ELABORAZIONI ISPRA SU DATI SNPA

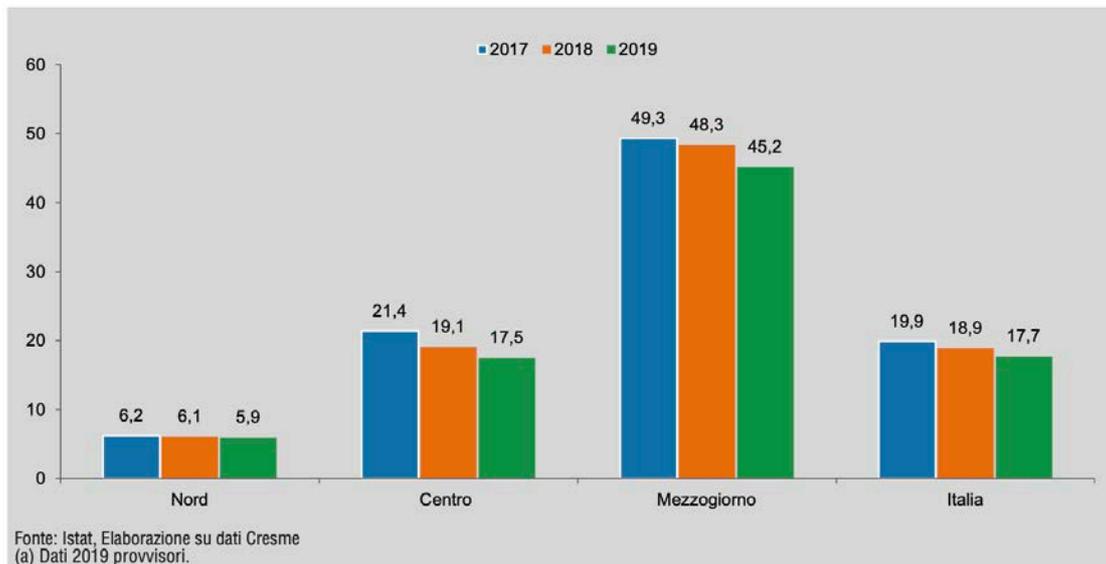


FIGURA 14. INDICE DI ABUSIVISMO PER RIPARTIZIONE GEOGRAFICA. NUMERO DI COSTRUZIONI ABUSIVE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE RISPETTO ALLE COSTRUZIONI AUTORIZZATE. FONTE: ISTAT

In particolare, Lombardia e Veneto si distinguono per una trasformazione urbana ancora particolarmente significativa a dispetto di norme e leggi tese alla riduzione quando non all'annullamento del consumo di suolo (cfr. Figura 13).

Il secondo è invece legato all'abusivismo e dunque ad azioni che gli enti locali non riescono a controllare. I segnali su questo fronte sono di una contrazione del fenomeno che tuttavia resta molto importante nelle regioni del Mezzogiorno del Paese. I dati dell'ISTAT (2020) segnalano nelle regioni del Sud i valori più significativi, con una punta di 45 costruzioni abusive su 100 autorizzate (cfr. Figura 14).

I dati delle varie fonti consultate restituiscono un paese che continua ad allargare la linea dell'edificazione in aree di grande valore paesaggistico e naturale; che continua a occupare il territorio agricolo per fare più spazio a funzioni urbane.

Una crescita senza interruzioni che si scontra con il dato relativo alla crescita del nostro Paese da anni inchiodata su valori percentuali molto contenuti. Al depauperamento delle risorse territoriali, all'impoverimento del suo paesaggio non corrisponde in alcun modo un significativo percorso di crescita economico e sociale.

I tassi di crescita dell'economia nazionale e il consumo di suolo non possono essere evidentemente messi a confronto in modo meccanico. Tuttavia, è possibile ipotizzare una relazione a fondamento di una crescita senza sviluppo, che evidenzia la modesta o nulla capacità di contribuzione alla ricchezza nazionale di un modello economico fortemente dissipativo e incoerente con gli obiettivi di sostenibilità che il nostro Paese, anche con il recente PNRR, si è voluto dare.

Seconda parte.
Valori del patrimonio, opzioni di intervento
e modello di sviluppo

1. Il giacimento e il museo: due prospettive a confronto

Le diverse indagini conducono a una conclusione: l'Italia fatica a tenere insieme la narrazione del *belpaese*, della bellezza come cifra costitutiva dei nostri territori e delle nostre città e lo sforzo economico e amministrativo capace di sostanziare l'impegno che deriva dall'essere custodi di una simile bellezza.

L'azione tesa a colmare questo divario può prendere diverse strade. Ne riportiamo due che ci appaiono profondamente diverse ma che, al fondo, presentano alcuni elementi condivisi.

La prima considera la necessità di promuovere un'ampia politica di valorizzazione del patrimonio italiano a partire dal turismo, il settore che maggiormente trae beneficio dalle risorse patrimoniali del Paese.

È vasto il convincimento che il patrimonio possa e debba essere utilizzato in funzione di una crescente attrattività turistica dell'Italia. E ciò anche in ragione della tendenza crescente, al netto degli effetti della pandemia in corso, dei movimenti turistici a scala globale. Già oggi il settore ha un peso variabile tra i 10 e 15 punti percentuali del PIL, e in futuro il peso economico del turismo potrebbe aumentare se solo la ricchezza del patrimonio italiano venisse adeguatamente valorizzata.

Da un punto vista economico è in gioco il valore d'uso, diretto e indiretto, che il patrimonio potrebbe avere e che oggi non ha in ragione di molte cause. Alcune sono materiali, come la scarsa accessibilità di alcuni luoghi rispetto alle grandi vie di comunicazione. Altre sono ragioni di natura immateriale, come l'assenza di adeguate strategie di marketing per promuovere luoghi e monumenti.

La seconda strada considera invece la necessità di un importante investimento pubblico a difesa del patrimonio per una sua più rigorosa tutela e conservazione. Più risorse collettive per la bellezza del nostro Paese, più spesa centrale e locale per conservare e valorizzare l'*heritage* nazionale. In questo modo, grazie a una diversa attribuzione delle risorse collettive e grazie a un atteggiamento più rigoroso sarà possibile tutelare il valore della bellezza che così significativamente ci contraddistingue.

Sotto il profilo economico, questa linea di ragionamento considera - più lucidamente di quanto facciamo ora - il valore economico totale del patrimonio italiano e, in particolare, la componente del *valore di non uso* di quest'ultimo.⁴

⁴ Sul valore economico totale e sulla sua articolazione tra valori di uso e non uso e sulle successive classificazioni, cfr. Turner et al. (2003).

Le risorse devono essere attribuite alla manutenzione e alla valorizzazione dello stock riconoscendo il valore di esistenza del patrimonio stesso - ovvero il valore che la comunità attribuisce a un bene per il solo fatto che essa esista, senza bisogno che vi sia una sua diretta fruizione - non solo per la generazione attuale, ma anche per quelle future.

Un ragionamento in linea con le riflessioni economiche promosse nell'ambito dell'economia ambientale consente di giustificare nuovi investimenti, riconoscendo tutti i valori della bellezza italiana e, in particolare, i valori di *non uso* a fianco di quelli *all'uso* delle risorse.

Vanno tuttavia rilevati alcuni elementi critici relativamente alle due posizioni delineate, qui considerate con una evidente semplificazione e stilizzazione.

La prima considera la bellezza italiana bene strumentale alla creazione di ricchezza. Il che è corretto e doveroso, ma riduce la bellezza del nostro patrimonio a merce - nel caso di un uso diretto - o a *giacimento* da sfruttare, riprendendo una metafora ampiamente utilizzata nel passato. La seconda invece esalta la tutela e la conservazione del patrimonio, ponendo in secondo piano il ruolo economico che quest'ultimo può svolgere nella vita del Paese. In entrambi i casi, il valore del patrimonio è considerato in modo parziale, la prospettiva è selettiva e riguarda una parte della società e dell'economia, con un progressivo distacco della comunità rispetto ai beni stessi.

Il recente sviluppo del turismo nelle città d'arte riassume al meglio i rischi e le contraddizioni di una prospettiva centrata prioritariamente, quando non esclusivamente, sulla valorizzazione turistica. Se i centri storici delle nostre città d'arte - poco importa che si consideri Venezia (Settis, 2014) o Civita di Bagnoregio (Attili, 2018) - vengono sfruttati esclusivamente in funzione della loro capacità di generare flussi reddituali legati al comparto turistico, l'effetto di medio e lungo termine è quello di una alienazione progressiva delle comunità dalla bellezza di cui dovrebbero essere custodi.

La bellezza si fa miniera, *giacimento*, e le ragioni del suo interesse dipendono dalla capacità di *estrarre valore* da uno specifico settore della vita economica. La memoria e la ricchezza collettiva si trasformano in flussi finanziari a caro prezzo: la comunità smette di abitare i luoghi fondanti della propria identità trasformati in mera occasione di creazione di valore economico e finanziario.

Una seconda prospettiva la scelta assume la tutela del patrimonio allo scopo di tutelarne la stessa esistenza. In gioco vi è il suo valore nel tempo a beneficio di una fruizione che si estende alle future generazioni. Si tratta dunque di tutelare di più, e con maggiori risorse, una delle grandi ricchezze del nostro Paese.

Sotto il profilo della tutela il proposito è certamente condivisibile ma spesso

dietro la conservazione si cela, in forme differenziate, la musealizzazione di città, borghi e paesaggi. Il che significa sottrarli alla vita della comunità che per decenni o per secoli si è confrontata con la loro costante trasformazione. Ogni forma di conservazione radicale cela così una forma di alienazione: bloccati nel tempo, i beni del patrimonio smettono di essere parte della vita della comunità; smettono di essere autenticamente abitati per trasformarsi in pregevoli pezzi di un vasto museo *en plein air*.

Ancora, l'allocazione di superiori risorse a beneficio della tutela del patrimonio e della bellezza del Paese poco o nulla dice sul ruolo che la bellezza svolge nel quadro più complessivo dello sviluppo della società e dell'economia italiana. Il proponimento è assolutamente condivisibile, e tuttavia rivela una intrinseca debolezza in quanto delinea implicitamente un obiettivo difensivo (tutelare di più e con più risorse) rinunciando a individuare le ragioni a fondamento di una simile scelta (perché, e a quali condizioni, e con quali criteri praticare la tutela).

Con risorse inadeguate il rischio è un vero e proprio impoverimento dello stock di risorse di valore significativo in particolare le parti meno note del vasto patrimonio nazionale. Tuttavia, sottolineando solo la voce relativa alla (doverosa) voce di spesa, si omette il ritorno che una comunità si aspetta dall'impiego di risorse che potrebbero essere altrimenti destinate ad altri usi. E non si tratta di limitarsi a ritorni di carattere puramente finanziari, ma anche a quelli che possono essere estesi a una visione più ampia e complessiva dello sviluppo di una comunità.

Del resto, se negli anni le voci finanziarie destinate alla tutela e alla valorizzazione del nostro patrimonio restano indietro rispetto alle percentuali di altri paesi - è questa una ipotesi che è possibile muovere - non è solo per una generica miopia delle forze politiche ed economiche, ma è anche in ragione di una relazione ancora poco chiara e debolmente definita rispetto al ruolo che il nostro patrimonio, al di là di posizioni generiche quando non vuotamente retoriche, può concretamente svolgere nel nostro Paese.

2. Il valore intrinseco del patrimonio come asset della comunità

Un passaggio ulteriore è possibile se ritorniamo a considerare la dimensione complessiva del patrimonio e della bellezza italiana, se ne consideriamo il valore economico totale e, in particolare, la componente slegata e indipendente rispetto al suo impiego e sfruttamento.

L'economia ambientale ha approfondito questa dimensione concentrando l'attenzione sulla dimensione del *valore intrinseco* degli ecosistemi (Fusco Girard e Vecco, 2021). Ogni ecosistema si distingue per una specifica capacità rigenerativa, per la possibilità che offre di sostenere la vita in tutte le sue forme. Un sistema ecologico detiene un valore che è specificatamente attribuito alla sua dimensione di infrastruttura di base per la vita. Non è un valore d'uso e non è strumentale: è invece il valore che riflette la capacità generativa della vita di chi lo abita.

Il nostro patrimonio, la nostra bellezza possono essere considerati in analogia agli ecosistemi. Come questi ultimi, essi consentono alla comunità di rigenerarsi e ritrovare le condizioni del proprio sviluppo. Detto altrimenti, "possiamo affermare che il patrimonio culturale e i paesaggi culturali devono essere interpretati come sistemi autopoietici o come unità la cui organizzazione si distingue per una particolare rete di processi di produzione e riproduzione" (Fusco Girard e Vecco, 2019, p. 483).

Il nostro patrimonio non rappresenta un'entità statica e imm modificabile. Al contrario, si trasforma e si rigenera costantemente per effetto della produzione o della trasformazione degli elementi che lo compongono concorrendo in questo modo al suo carattere distintivo, alla sua unicità. Il valore intrinseco dei luoghi e dei paesaggi riflette la capacità che il patrimonio e la bellezza hanno di essere a fondamento della rigenerazione dei luoghi e della comunità che li abita.

Il valore intrinseco del patrimonio riflette altresì la loro natura di *sistemi complessi*, il cui sviluppo non nasce da una decisione unica e verticistica, ma dipende da processi auto-organizzati in cui prevale la composizione spontanea di totalità coerenti a partire da parti disperse e frammentate (De Toni, 2011; Hofstadter, 1985).

Paesaggi, borghi, quartieri urbani non rappresentano l'esito di scelte accentrate ed esclusive, ma rappresentano il risultato di azioni promosse da una pluralità di soggetti pubblici (cui spetta il ruolo di coordinamento e di promozione di specifiche azioni come, ad esempio, le infrastrutture) e privati (cui spetta l'onere degli investimenti nelle diverse funzioni urbane).

Il territorio si fa dunque cornice essenziale per lo sviluppo sociale ed economico dei suoi abitanti. Parafrasando Rullani (2002), il patrimonio e la bellezza operano come cornice capace di integrare la molteplicità dei soggetti, decentrati e interdipendenti, che abitano i luoghi per dare vita a comportamenti aggregati non solo organizzati, ma anche efficienti e capaci di sviluppo.

Il nostro patrimonio non costituisce una piattaforma neutra e replicabile. Non è un semplice spazio indifferenziato capace di supportare, in forme omologate, lo sviluppo di una comunità. È invece un *luogo*, caratterizzato storicamente e culturalmente, che intrattiene relazioni ricche e articolate con una comunità (Pesare, 2006). La sua unicità è parte costitutiva dell'unicità di una comunità che trae costante alimento dal rapporto con il patrimonio per elaborare la propria diversità e originalità.

Il patrimonio permette a una comunità di trasferire valori nel tempo e tra generazioni, e consente di individuare il senso e il futuro dei luoghi costituendone una sorta di codice culturale collettivo, l'*ordine organizzativo nascosto* (Fusco Girard e Vecco, 2021) in costante riscrittura e rielaborazione. Il valore di esistenza esprime dunque il valore di ciò che sta a fondamento della vita nel caso degli ecosistemi, e di ciò che sta a fondamento di una comunità quando ne trasliamo la dimensione applicativa all'ambiente costruito, al patrimonio e alla bellezza.

Una comunità non può sottrarsi al compito di mantenere e trasformare il proprio patrimonio e la propria bellezza. Non può alienarsi rispetto ad essi, salvo correre il rischio di trovarsi più povera perché quel patrimonio e quella bellezza rappresentano parte rilevante dell'identità e della memoria collettiva, parte rilevante - per dirla con termini economici - del proprio capitale sociale.

Una comunità deve dunque abitare la bellezza e il patrimonio di cui è custode e che necessita di essere costantemente mantenuto e adeguato. Abitare il patrimonio significa prendersi cura del capitale materiale e immateriale che lo compone e lo articola, significa avere cura di coloro che vivono quei luoghi (Pesare, 2006). Per abitare i luoghi del patrimonio e della bellezza dobbiamo confrontarci con essi, mantenerli e trasformarli per adeguarli alle forme del vivere contemporaneo.

È difficile considerare l'ipotesi di una musealizzazione del patrimonio se questo concorre alla vita e all'azione di una comunità. Appare incongruo fissare la bellezza di un centro storico bloccandone sostanzialmente ogni possibilità trasformativa funzionale, ad esempio, a rendere vivibile il patrimonio abitativo o a rifunzionalizzare lo stock destinato alle attività di servizio. Si rivela impossibile abitare un paesaggio rurale storico senza tenere conto della dimensione produttiva che ha concorso a plasmarne nel tempo la forma e il valore.

Allo stesso modo è difficile immaginare un patrimonio che si trasforma in merce a uso turistico, se vogliamo preservarne il capitale materiale e immateriale. Un borgo trasformato in parco tematico, un centro storico svuotato delle sue attività e dei suoi abitanti, un paesaggio non più curato

dalle attività del settore primario perde irrimediabilmente la sua capacità attrattiva proprio perché il suo valore intrinseco è compromesso; perché quei luoghi, non più abitati, si trasformano in spazi destinati a forme più o meno sofisticate di intrattenimento.

Lo stesso studio dei sistemi complessi ci ammonisce circa il modo in cui dobbiamo avere cura dei luoghi e delle comunità. La complessità del sistema di regolazione e di intervento deve essere superiore o eguale alla complessità del sistema regolato. La nota legge di Ashby rende esplicita la necessaria simmetria tra le forme di azione e regolazione che intervengono sul sistema e le complessità di quest'ultimo. Sistemi di azione e regolazione poveri e limitati non possono governare un sistema complesso, pena il suo decadimento e la perdita stessa di ricchezza e complessità (De Toni e De Zan, 2015).

Per restituire l'operatività del concetto, Ashby citava il sistema immunitario e la sua complessità a fronte delle incursioni degli agenti patogeni. Se il sistema è sano, la varietà e la ricchezza dei suoi elementi sarà in grado di affrontare la varietà degli attacchi esterni. Nel caso contrario, per esempio per effetto di una malattia, la sua diminuita complessità del sistema di difesa non risulta più funzionale alla protezione di agenti esterni la cui varietà risulta allora dominante.

Nel nostro ambito, la sola lettura a fini turistici di un borgo riflette una forma di regolazione semplice a fronte della ricchezza e della complessità di un luogo; la trasformazione di un paesaggio costiero in puro supporto per interventi edilizi, senza la dovuta attenzione ai rapporti tra azione antropica e valori ecosistemici, rappresenta un intervento che depaupera la complessità di un sistema invece di arricchirla e alimentarla.

La sfida consiste nella capacità di abitare i luoghi del patrimonio e della bellezza del nostro Paese nella consapevolezza che non si tratta di una generica sfida legata alla doverosa manutenzione di opere, edifici e parti di città. In gioco vi è la capacità del Paese e delle sue tante comunità di ritrovare, a partire dai valori e dall'identità materialmente contenuti in quei luoghi e in quei beni, una chiave per affrontare la sfida di uno sviluppo originale e coerente con la nostra memoria, con il nostro *ordine organizzativo nascosto*.

3. La promessa non mantenuta. La dimensione etica della bellezza nel progetto contemporaneo

Abitare la bellezza del nostro patrimonio significa curare le nostre città e i luoghi della nostra vita collettiva. Significa anche intervenire non solo in una

prospettiva indirizzata alla manutenzione e alla conservazione dei beni, ma anche al loro arricchimento e alla loro trasformazione.

La sfida consiste nell'aggiungere nuovo valore e nuova qualità a quelli già esistenti. Il passaggio da una dimensione alienata rispetto al patrimonio (che ne contempla o sfrutta la bellezza senza abitarla) a una prospettiva in cui la comunità ritorna ad appropriarsi della bellezza non è privo di rischi.

Per compiere questo passaggio dobbiamo ritrovare il senso della bellezza nelle nostre città e la stessa possibilità di produrre e giudicare in questo senso le trasformazioni dello spazio. Intrapresa impegnativa, va detto, sotto il profilo teorico: dall'ottocento e per tutto il 900 la categoria della bellezza è stata sistematicamente posta sotto scacco, per essere liquidata a partire dalla seconda metà del secolo scorso come sottoprodotto dell'industria culturale e strumento dei poteri dominanti.⁵

Di certo, tuttavia, non è più possibile ritrovare nella bellezza i segni di un ordine più vasto di carattere trascendente. Seguendo la felicissima definizione di Stendhal, la *promessa di felicità* che la bellezza invero è destinata a non avverarsi mai se ricercata in inaccessibili destinazioni metafisiche. Più laicamente è possibile e doveroso ritrovare le condizioni di una bellezza a partire da argomenti spendibili in una prospettiva sovra-individuale tenendo comunque a debita distanza il relativismo individuale che cancella ogni possibile giudizio condiviso sul tema.

La costruzione di una prospettiva collettiva in merito alla bellezza rende quest'ultima mutevole nel tempo, ma non per questo soggettiva e irrimediabilmente individualistica. La bellezza può allora ritrovare un valore sostanziale dal chiaro fondamento etico, affrancata da ogni riferimento trascendente e capace di riconoscere e assumere l'impraticabilità della promessa stendhaliana.

Sulla premessa logica di una conversazione pubblica capace di determinare categorie e criteri validi collettivamente, Chiodo (2019, p. 35) propone poche e semplici regole per giudicare la bellezza delle opere e degli spazi: "è bello lo spazio che rappresenta chi siamo; che ci fa estrinsecare di più chi siamo; che ci permette di riconoscere che qualsiasi essere umano è in essenza uguale a, prima che essere diverso da, qualsiasi altro essere umano, perché ha in essenza bisogni precisi e aspirazioni evolutive precise."

La bellezza, in questa prospettiva, non è più qualcosa di cui è bene diffidare, falsa promessa di felicità, fundamentalmente anacronistica e fatalmente

⁵ Senza mezza termini, "soprattutto nel Novecento, la bellezza è alla lettera bandita dalla sfera dei valori essenziali attraverso i quali possiamo e dobbiamo giudicare" (Chiodo, 2019, p. 32).

ideologica mentre ritorna ad essere una categoria del giudizio su precise basi etiche.

Le conseguenze non hanno certo carattere solo teorico. Chiodo (2019, p. 35) sviluppa il ragionamento con implicazioni che hanno rilievo per la prassi del progetto. Se riconosciamo la natura universalistica di bisogni e aspirazioni, allora “la bellezza non deve essere un lusso per lo spazio di pochi individui, ma la norma per lo spazio di qualsiasi individuo, perché è la messa in forma del fatto che io e voi siamo (...) caratterizzati in modo costitutivo da bisogni spazio-temporali precisi e da aspirazioni mentali all’evoluzione di sé altrettanto precisi, che identificano chi è l’essere umano (qualsiasi essere umano) in essenza”.

La bellezza non si dà in sé, non è il risultato di geometriche evidenze, bensì rappresenta il costrutto inter-soggettivo di una comunità capace di relazione e dialogo. In questo senso, il suo valore etico è arricchito dal costante ascolto e confronto che i membri della comunità devono saper promuovere per giungere a criteri condivisi.

Da diversi anni il termine rigenerazione (con diverse declinazioni e aggettivazioni) ha progressivamente sostituito quello della riqualificazione. Possiamo ascrivere il successo del nuovo termine alle mode del momento, tenendo a mente l’obsolescenza che contraddistingue le parole chiave di ogni ambito disciplinare. Possiamo tuttavia anche ipotizzare che con questo termine si ponga l’accento su dimensioni diverse del progetto e, in particolare, si colga la rilevanza delle relazioni che lo spazio intrattiene con le persone e con le comunità che lo abitano, la possibilità che il progetto renda possibili la soddisfazione di comuni bisogni e aspettative.

L’enfasi sul termine rigenerazione merita allora di essere interpretata come il richiamo etico ad una lettura del progetto attenta alle capacità abilitanti dei luoghi, alla possibilità di dare soddisfazione alle attese di comunità plurali e diverse, quanto invece poco interessata alla manifestazione di precisi codici formali oppure alla sorpresa e alla meraviglia propria della spettacolarizzazione di certa progettazione.

Le forme del progetto sono dunque interpretabili e giudicabili alla luce di una bellezza rifondata su nuove premesse. E ciò implica che i soggetti che si fanno carico della progettazione, della realizzazione e della gestione degli spazi siano capaci di allineare i propri obiettivi a una diversa dimensione etica.

Farsi carico di un simile passaggio prevede uno sforzo importante da parte di agenti economici (e anche amministrazioni in taluni casi) che hanno operato nella prospettiva unidimensionale della sua massimizzazione del profitto di

impresa (o della massimizzazione delle entrate nel caso di soggetti pubblici o comunque legati alla amministrazione).

Su questo fronte, Fusco e Vecco (2021) hanno censito un ampio numero di strategie imprenditoriali che non si limitano a inquadrare il profitto come unico obiettivo dell'impresa, ma che allargano la propria visione a un insieme di obiettivi legati alla valorizzazione della comunità e a una diversa relazione con l'ambiente.

Si tratta di un tentativo che trasferisce alla scala dell'impresa la responsabilità di una diversa e più ampia gamma di obiettivi e, pur correndo il rischio di apparire retorici, di una diversa prospettiva etica e di comunità.

I segnali positivi sono numerosi anche se non mancano aspetti controversi legati in particolare a comportamenti puramente tattici e poco interessati a un rinnovato atteggiamento nei confronti dell'ambiente e della comunità. Tuttavia, a cogliere i segnali maggiormente positivi, la responsabilità sociale delle imprese ha lasciato i dibattiti di accademici e attivisti per diventare un elemento centrale dello sviluppo di molte imprese.⁶ I criteri ESG - Environmental, Social, Governance - consentono di ricondurre a criteri di misurazione oggettivi e condivisi anche le attività ambientali, sociali e di governance di aziende e investitori e, per quanto ancora il loro contributo sia ancora oggetto di dibattito, la loro crescente applicazione inizia a riguardare in modo crescente i settori dell'immobiliare e delle costruzioni.⁷

Il dilemma non è più legato alla adesione o meno ad un'agenda sociale e ambientale capace di interpretare le attese di una comunità - aspetto oggi reso quasi vincolante da norme crescenti e importanti mutamenti della domanda - quanto invece farlo con il convincimento che la sfida intrapresa possa tenere insieme redditività e responsabilità sociale, profitti e sostenibilità ambientale. In altri termini, che questa prospettiva tenga insieme imprese, sviluppo e comunità in un percorso di autentico avanzamento collettivo.

4. Il percorso possibile: casi ed esperienze

Abitare il nostro patrimonio e la nostra bellezza rappresenta una sfida non priva di rischi. Allineare i luoghi identitari delle nostre città alle sfide della

⁶ Per corporate social responsibility (CSR) qui intendiamo "the voluntary integration of social and environmental issues into business activities and relations with stakeholders, combined with a readiness to sacrifice profit for the sake of certain social interests" (Witkowska, 2016, p. 25).

⁷ Sulla diffusione dei criteri ESG nel nostro Paese, cfr. Valentini (2021); sul loro impatto nel settore real estate, con esiti controversi, cfr. Cajias et al. (2014).

contemporaneità - la sostenibilità sociale, la decarbonizzazione, la circolarità - significa inevitabilmente trasformarli mantenendone quando non aumentandone la vitalità e la qualità di vita.

Riusare la città esistente, intervenire sul patrimonio rendendolo adeguato alle funzioni e agli stili di vita attuali comporta impegni e rischi tutt'altro che trascurabili. La sfida tuttavia può essere affrontata a patto di operare con risorse culturali e tecniche commisurate al valore delle risorse in gioco e di assumere una nuova e radicale prospettiva etica a fondamento di una rinnovata concezione del bello. A simili condizioni il valore dei progetti aumenta insieme al valore complessivo della città di cui l'intervento è parte.

Vaste programme, si dirà, riprendendo la sconsolata e pessimistica esclamazione del generale De Gaulle.

In verità, numerosi esempi restituiscono come non sia affatto impossibile intraprendere un percorso capace di trasformare un sistema complesso quale è il nostro patrimonio con altrettanta complessità, con altrettanta cultura, al fine di rigenerarlo e di arricchirlo di nuovi contenuti.

Su questa linea il Ministero della Cultura opera da anni con grande lungimiranza. Nel 2017, la Direzione Centrale Arte e Architettura contemporanea e Periferie Urbane pone al centro dell'attenzione le periferie del Paese con un evento che dichiara sin dal titolo - *Futuro periferie | la Cultura rigenera* - la centralità di un percorso di rigenerazione centrato su spazi che devono tornare a essere luoghi a partire da un rinnovato investimento sul capitale umano e sul capitale sociale.

La manifestazione, promossa congiuntamente dalla Presidenza del Consiglio, dal Ministro della Cultura, dal Ministero della Difesa e da quello delle Infrastrutture e dei Trasporti evidenzia la centralità della rigenerazione urbana a partire dalle tante iniziative che, soprattutto per effetto di processi di mobilitazione della cittadinanza, riconquistano spazi abbandonati per dare vita a nuove relazioni con la città e l'intorno.

La dimensione etica del progetto è centrale nelle tante proposte che punteggiano la penisola e la cultura diviene il legante che unisce esperienze molto diverse sotto il profilo dell'ampiezza dei progetti e delle attività intraprese.⁸

La saldatura tra rigenerazione urbana e cultura ritorna centrale nei bandi che il Ministero della Cultura ha promosso, con crescente successo, per promuovere i Creative Living Lab e i Borghi in festival a ulteriore conferma del

⁸ Per una presentazione della proposta culturale alla base di *Futuro periferie*, cfr. <https://www.futuro-periferie.beniculturali.it/progetto/#:~:text=FUTURO%20PERIFERIE-,Un%20viaggio%20nel%20presente%20e%20nel%20futuro%20delle%20periferie%20urbane,un%20nuovo%20legame%20tra%20cittadini> (ultimo accesso 31 agosto 2021).

nesso tra capitale umano, capitale sociale e rigenerazione di città e territori.⁹ La progettazione contemporanea non può prescindere dalle aspirazioni e dai bisogni di comunità che ritrovano nella cultura e nelle sue declinazioni spaziali fondamento e principio di azione collettiva.

Se le politiche autorevolmente intraprese dal Ministero della Cultura promuovono la cura di un capitale immateriale che rigenera luoghi, altre politiche operano sul piano della pluralità dei valori che animano un città.

L'esperienza di importanti comuni come Milano e Roma con i bandi Reinventing Cities, promossi nell'ambito delle attività della rete di città C40¹⁰, delinea un nuovo percorso di possibile valorizzazione dei beni di proprietà pubblica e di riprogettazione delle città.¹¹

L'obiettivo delle alienazioni non è più legato alla massimizzazione del ritorno finanziario a seguito di un meccanismo competitivo, ma al perseguimento di una pluralità di obiettivi capaci di soddisfare simultaneamente le principali domande di una comunità. I beni in questo modo non sono posti all'incanto allo scopo di estrarre la massima rendita possibile, ma ricercando soluzioni progettuali capaci di tenere insieme in modo virtuoso le dimensioni della qualità progettuale, della sostenibilità ambientale e della coesione sociale.

Il funzionamento delle gare diviene cruciale per attivare nuove forme di progettazione integrata il cui valore e la cui capacità generativa si giocano alla piccola scala come a quella della grande dimensione urbana. La forza del modello di valorizzazione multidimensionale del progetto trova conferma in occasioni puntuali di contenuta dimensione come in grandi operazioni capaci di modificare e rigenerare intere parti di città, come nel caso, a Milano, di piazzale Loreto o di scalo Bovisa.¹²

Del resto, su di una linea di ragionamento analoga, ha preso le mosse l'azione dell'Agenzia del Demanio con il progetto Valore Paese su alcune categorie di asset di particolare rilievo paesaggistico e ambientale. Tra questi, il progetto di valorizzazione dei fari abbandonati, avviato nel 2015 e giunto alla sua

⁹ Sul bando del MiC Creative Living Lab giunto alla sua terza edizione, cfr. <http://www.aap.beniculturali.it/creativelab.html>. Sul bando Borghi in Festival, alla sua prima edizione, cfr. http://www.aap.beniculturali.it/Borghi_2020.html (ultimo accesso 31 agosto 2021).

¹⁰ Sul bando del MiC Creative Living Lab giunto alla sua terza edizione, cfr. <http://www.aap.beniculturali.it/creativelab.html>. Sul bando Borghi in Festival, alla sua prima edizione, cfr. http://www.aap.beniculturali.it/Borghi_2020.html (ultimo accesso 31 agosto 2021).

¹¹ Sul bando del MiC Creative Living Lab giunto alla sua terza edizione, cfr. <http://www.aap.beniculturali.it/creativelab.html>. Sul bando Borghi in Festival, alla sua prima edizione, cfr. http://www.aap.beniculturali.it/Borghi_2020.html (ultimo accesso 31 agosto 2021).

¹² Sul bando del MiC Creative Living Lab giunto alla sua terza edizione, cfr. <http://www.aap.beniculturali.it/creativelab.html>. Sul bando Borghi in Festival, alla sua prima edizione, cfr. http://www.aap.beniculturali.it/Borghi_2020.html (ultimo accesso 31 agosto 2021).

quarta edizione, riconosce la centralità della bellezza paesaggistica e ambientale di una quota di patrimonio pubblico oggi in abbandono e seleziona un'imprenditorialità in grado di attribuire nuova qualità a luoghi e manufatti.¹³

Non è solo il settore pubblico a innescare processi virtuosi tesi a ripensare e progettare nuovamente la bellezza delle nostre città. Il settore privato e il terzo settore hanno intrapreso da tempo percorsi di cui è doveroso cogliere la dimensione innovativa.

Alla grande scala, Milano offre probabilmente gli esempi più evidenti di una trasformazione contemporanea della città in grado di rigenerare aree marginali e sottoutilizzate facendone nuovi poli urbani. I casi di Porta Nuova e di City Life, già parte integrante della skyline cittadina, mettono in luce la possibilità di trasformare le città che conosciamo con nuovi interventi.

Una progettazione complessa e attenta, una interlocuzione virtuosa con la pubblica amministrazione, un'attività di progettazione sistematicamente multidisciplinare concepita come investimento e non come costo, sono alla base di iniziative potentemente trasformative del patrimonio esistente, capaci di arricchirlo con nuovo valore (anche squisitamente finanziario) e di aumentarne il livello di complessità.

Le trasformazioni di beni all'apparenza immutabili nella loro forma e nelle loro funzioni sono parimenti possibili. Un esempio tra quelli in corso di attuazione: le Procuratie vecchie in piazza San Marco a Venezia sono oggi in corso di trasformazione con un programma fisico e funzionale che ne riconfigura significativamente l'assetto esistente. Il solido investimento della parte privata e l'atteggiamento non meramente vincolistico del soggetto regolatore conducono a un progetto che dà nuova vita a un immobile tra i più iconici del nostro Paese. L'investimento progettuale ancora una volta reinterpreta e riusa il patrimonio, lo significa nuovamente accrescendone il valore e la complessità.

La dimensione della qualità progettuale in tutte le sue dimensioni non è tuttavia prerogativa di soli progetti esemplari capaci di attrarre risorse materiali e immateriali di grande rilievo. Interventi in ambiti dai valori immobiliari più contenuti possono rappresentare forme importanti di attenzione e cura del patrimonio e modelli cui riferirsi per un diverso percorso di valorizzazione.

¹³ Sul bando del MiC Creative Living Lab giunto alla sua terza edizione, cfr. <http://www.aap.beniculturali.it/creativelab.html>. Sul bando Borghi in Festival, alla sua prima edizione, cfr. http://www.aap.beniculturali.it/Borghi_2020.html (ultimo accesso 31 agosto 2021).

All'opposto delle grandi operazioni di rigenerazioni immobiliari metropolitane, le operazioni di cura e valorizzazione del patrimonio privato diffuso sul territorio possono parimenti dare vita a interventi in grado di assicurare redditività e tutela dei beni.

Le dimore storiche ne sono un esempio. In Europa esse restano beni di proprietà privata con funzioni collettive e apertura al pubblico. I numeri non sono di poco conto: 52 milioni di turisti nella fase pre pandemica e servizi per un valore stimato in 335 milioni di euro. Soprattutto laddove le dimore storiche costituiscono sistemi organici di attrazione e promozione di servizi, la compresenza di residenza e attività economiche può assicurare forme sostenibili di valorizzazione per un patrimonio distribuito su tutto il territorio.¹⁴ L'azione rigeneratrice non riguarda solo la città oppure singoli manufatti, ma può essere estesa al paesaggio e ai suoi valori. Tra le esperienze più significative al riguardo, merita di essere segnalata l'iniziativa del FAI di Monte Fontana Secca, nel bellunese.¹⁵ La tutela e valorizzazione del patrimonio boschivo e della malga è accompagnata in questo progetto dall'inserimento di nuclei familiari dediti all'allevamento di una particolare razza bovina peculiare dei luoghi, le vacche Burline. Capitale materiale e immateriale sono dunque parimenti riconosciuti come elementi essenziali del patrimonio considerato nella sua complessità. L'economia dell'allevamento bovino non è azione sussidiata, non fornisce uno sfondo animato alle visite turistiche. Essa invece, puntando sulla specializzazione dei prodotti caseari, punta alla piena sostenibilità economica e alla indipendenza finanziaria dal soggetto promotore dell'iniziativa.

* * *

Abitare la bellezza, nel senso che qui abbiamo proposto, è dunque obiettivo praticabile e raggiungibile. I casi riportati mettono in luce non una generica prospettiva da analizzare e considerare in un futuro remoto, quanto esempi concreti che evidenziano come sia possibile, già oggi, ritrovare forme e modi per lasciare segni e impronte all'altezza della grande eredità di cui siamo custodi.

¹⁴ Sulle possibilità di valorizzazione del patrimonio delle dimore storiche con benefici ambientali e sociali per la comunità, cfr. <https://heritage-houses-for-europe.europeanlandowners.org/>

¹⁵ Sul recupero e sul caso di Monte Fontana Secca promosso dal FAI, cfr. <https://www.fondoambiente.it/luoghi/monte-fontana-secca-e-col-de-spadarot>. Non casualmente il titolo che il FAI dà alla sezione dedicata alla tutela dei paesaggi: I beni della Terra. Conoscere, curare, coltivare e difendere la Terra.

Riferimenti bibliografici

ANCSA (1960) Salvaguardia e risanamento dei centri storico-artistici, Atti del convegno nazionale per la Salvaguardia e il Risanamento dei Centri Storici (Gubbio, 17-19 settembre 1960), Gubbio: ANCSA

ANCSA (2017) Centri storici e futuro del Paese, Roma: ANCSA (disponibile all'indirizzo: <http://www.cre-sme.it/doc/rapporti/Centri-storici-e-futuro-del-Paese.pdf>; ultimo accesso: 31 agosto 2021)

Bandarin F., van Oers R. (2014) Il paesaggio urbano storico: la gestione del patrimonio in un secolo urbano, Padova: CEDAM

Cajias M., Fuerst F., MacAliister P., Nanda A. (2014) Do responsible real estate companies outperform their peers?, *International Journal of Strategic Property Management*, Volume 18, Issue 1, pp. 11 - 27

Chiodo S. (2019) Giudicare il valore della bellezza: dall'estetica all'etica, *Valori e Valutazioni*, pp. 31-36

Cutolo D., Pace S. (2016) Esperienza e conoscenza del centro storico nell'Europa del Novecento. Un'introduzione, In Cutolo D., Pace S. (a cura di) *La scoperta della città antica. Esperienza e conoscenza del centro storico nell'Europa del Novecento*, Macerata: Quodlibet Studio.

De Toni (2011) Teoria della complessità e implicazioni manageriali: verso l'auto-organizzazione, *Sinergie*, 81(10)

De Toni A., De Zan G. (2015) *Il dilemma della complessità*, Venezia: Marsilio

Fusco Girard L., Vecco, M. (2019) Genius loci: the evaluation of places between instrumental and intrinsic values, *BDC Università degli studi di Napoli Federico II*, 19(2), pp. 473-496

Fusco Girard L., Vecco, M. (2021) The "Intrinsic Value" of Cultural Heritage as Driver for Circular Human-Centered Adaptive Reuse, *Sustainability*, 13, 3231

Hofstadter D. R. (1985) L'architettura del Jumbo, in Bocchi G e Ceruti M. (a cura di), *La sfida della complessità*, Milano: Feltrinelli

ISTAT (2020) Rapporto BES 2020: il benessere equo e sostenibile in Italia, Roma: ISTAT (disponibile all'indirizzo: <https://www.istat.it/it/archivio/254761>; ultimo accesso 1 agosto 2021)

ISTAT (2013) Rapporto BES 2013: il benessere equo e sostenibile in Italia, Roma: ISTAT (disponibile all'indirizzo: <https://www.istat.it/it/archivio/84348>; ultimo accesso 1 agosto 2021)

Micelli E., Pellegrini P. (2017) Vuoto al centro. Impiego e abbandono del patrimonio dei centri antichi italiani, *Territorio*, 82, pp. 157-167

Micelli E., Pellegrini P. (2021) Dinamiche dei centri storici italiani e nuove gerarchie territoriali, *Territorio*, 94, pp. 7-20

Pesare M. (2006) La sicurezza dei luoghi. Abitare come aver-cura, *Quaderno di comunicazione. Dipartimento di Filosofia e Scienze sociali dell'Università di Lecce*, 6, pp. 83-97

Rullani E. (2002) Il distretto industriale come sistema adattivo complesso, in Quadrio Curzio A. e Fortis M. (a cura di) *Complessità e distretti industriali. Dinamiche, modelli, casi reali*, Bologna: Il Mulino

Settis S. (2014) *Se Venezia muore*, Torino: Einaudi

Sistema Nazionale per Protezione dell'Ambiente (2021) Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici, Roma: SNPA (disponibile all'indirizzo: https://www.snpambiente.it/wp-content/uploads/2021/07/Rapporto_consumo_di_suolo_2021-1.pdf; ultimo accesso 1 agosto 2021)

Turner R. K., Pearce D., Bateman I. (2003) *Economia ambientale*, Bologna: Il Mulino

Valentini P. (2021) L'Italia non è un Paese per ESG, *Assinews*, 5 giugno, (disponibile all'indirizzo: https://www.assinews.it/06/2021/litalia-non-paese-esg/660086477/?cli_action=1630486113.594; ultimo accesso: 31 agosto 2021)

Vecco M. (2010) A definition of cultural heritage: From the tangible to the intangible, *Journal of Cultural Heritage*, (11)3, pp. 321-324

Witkowska J. (2016) Corporate Social Responsibility: Selected Theoretical and Empirical Aspects, *Comparative Economic Research*, Volume 19, Issue 1, pp. 27 - 40