

*Strategic Programming and Generative Valuation for Supporting the Old Towns' Urban Fabric Rehabilitation*

# PROGRAMMAZIONE STRATEGICA E VALUTAZIONE GENERATIVA NELLA RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI URBANI STORICI\*

*Vittoria Ventura*

*SDS-Architettura-Siracusa*

*Università di Catania*

*Piazza F. di Svevia, 96100*

*Siracusa, Italia*

*vittoriaventura01@gmail.com*

*Salvatore Giuffrida*

*DICAR*

*Università di Catania*

*Viale A. Doria, 6, 95125*

*Catania, Italia*

*sgiuffrida@dica.unict.it*

## Abstract

The old town of Ragusa is undertaking a process of progressive urban enhancement in some different directions. Its differently valued parts should be covered by a general valorization strategy connecting the decision making process with functional and symbolic values that need to be adequately analyzed and represented. In such a multi-layered urban sub-system, the Architectural Unit can play the role of main information/value unit from which the valuation/decision making pattern starts. The proposed pattern includes, connects and systematizes the analysis, valuation and planning stages by coordinating quantitative appraisals and qualitative multi-criteria assessments based on a MAVT pattern. In particular, the planning stage is aimed at associating the fair Intervention Category to each Architectural Unit by generating a great number of overall intervention strategies in order to maximize different and conflicting objectives. Thus, the strategies are compared basing on their axiological profile, to lay down a trade-off scheme between them. The pattern endorses a semiotic interpretation of the urban fabric, sorting the single Architectural Units by signs, symbols and icons.

**KEY WORDS:** *Old Town Regeneration, Architectural Values, Equalization, Strategic Planning, Semiotic Approach.*

## 1. Introduzione

Il destino dei centri storici caratterizzati da qualità architettonico-urbanistica diffusa, costituisce l'epitome di un processo che più in generale – e guardando a questioni ben più ampie della “sorte di case e piazze”, della accessibilità, della conservazione dei monumenti – interessa il patrimonio edilizio-urbano in quanto categoria economica ad elevata capitalizzazione di valori e dis-valori. Un patrimonio oggi sempre più soggetto a una strutturale convergenza tra costi e prezzi, quindi alla riduzione di quei margini di profitto attesi, che avevano motivato gli investimenti immobiliari nelle fasi espansive e spinto la pro-

duzione di nuova edilizia ben oltre i limiti “fisiologici” della domanda di case, conducendola in pieno territorio “patologico”, quello della domanda di capitali che, prevalendo, ne ha modificato alla radice il senso e le funzioni. Le diverse dinamiche dei prezzi – tra centri e periferie, tra contesti storici e aree di espansione, tra quartieri di edilizia residenziale pubblica e aree industriali dismesse – hanno selezionato in maniera diversificata gli investimenti immobiliari e differentemente motivato l'azione urbanistica. Anche la dinamica dei costi, geograficamente più uniforme rispetto a quella dei prezzi, ha subito un'accelerazione significativa per effetto delle componenti più legate alla crisi iniziata nel 2008, risentendo positiva-

\*Il contributo nella sua interezza è frutto del lavoro congiunto dei due autori.



mente della bassa inflazione, ma negativamente, e in maggior misura, degli effetti del progressivo inasprimento del prelievo fiscale e da più parti: a livello nazionale e in prospettiva, con la revisione degli estimi catastali a fini perequativi, a livello locale, a causa della riduzione dei trasferimenti dello Stato agli Enti Locali, ciò che ha spostato sulla proprietà immobiliare parte dell'accresciuto gravame fiscale dei servizi indivisibili, sempre più costosi e interessati da una crescente domanda di qualità; a queste si aggiungono le cause relative alla progressiva perdita della capacità da parte del Sistema-Paese, di produrre ricchezza e lavoro, mobilità e redditi locativi, con la decisa riduzione della solvibilità dei locatari e il corrispondente aumento dei rischi connessi alla inesigibilità dei canoni; l'effetto finale è stato la sottrazione di molta parte del patrimonio immobiliare all'uso produttivo e abitativo e il prevalere di forme, più o meno consapevoli e strutturate, di tesaurizzazione. Per altri versi, questa decisa riduzione della fiducia nelle prospettive del settore immobiliare, riaccende speranze in materia di sostenibilità con l'auspicio che: da una parte, si riducano la pressione sul territorio e il consumo di suolo; dall'altra, che nel settore immobiliare prevalga la motivazione funzionale rispetto alla quale quelle produttive e speculative possano tornare a svolgere un ruolo strumentale e sussidiario.

### 2. La scienza delle valutazioni e l'approccio generativo

Nel particolare caso dei centri storici a bassa tensione localizzativa, date le carenze funzionali e la resistenza alla trasformazione da parte dell'edilizia di base, si assiste a forme di sperequazione implicita, causate da due distinte e convergenti circostanze, il prevalere dei costi sui prezzi e della qualità urbana su quella architettonica: la prima motiva le scelte individuali, che spesso conducono ad abbandoni selettivi che sono causa di innesco dei processi di necrosi urbana a macchia d'olio; la seconda reclama una regia unitaria del processo di rigenerazione del tessuto urbano, sulla base di approcci supportati da strumenti di valutazione-programmazione di tipo generativo, basati cioè su un insieme limitato di regole che generano in modo ricorsivo una serie [teoricamente] illimitata di opzioni alternative "ben formate". Questo approccio fa esplicito riferimento alla grammatica generativa trasformazionale introdotta da N. Chomsky nel 1957 [1] e che sta alla base della spiegazione dei processi linguistici creativi, che danno luogo a risultati non esplicitamente previsti dalla struttura delle regole iniziali.

La scienza delle valutazioni, in base a quanto fin qui detto, è coinvolta e responsabilizzata nella formazione degli strumenti complessi di programmazione [2] e nei processi di rigenerazione [3] quanto alla funzione che svolge in una prospettiva normativa e, nello specifico, redistri-

butiva, ma ha anche il compito di non limitarsi a fornire vincoli, quanto piuttosto stimoli alla formazione di soluzioni "ulteriori", basate appunto sulla combinazione coerente delle possibilità insite nel materiale "lessicale" e "sintagmatico" disponibile, qualora adeguatamente rappresentato nelle due dimensioni della semantica valutativa: la dimensione oggettuale dei "giudizi di fatto" e quella assiologica dei "giudizi di valore". La meta (e nuovo inizio) del percorso valutativo, o meta-progettuale, è costituita dalla sfera dei "giudizi di merito", esito di questa coordinazione decisionale che attiene alla individuazione delle migliori strategie tra cui effettuare la scelta e/o la combinazione, da riconsegnare ad un nuovo ciclo del circuito valutativo. In questa forma, la dicotomia costi/prezzi, apparentemente trascurabile o iniziale, e quella prezzi/valori, più consistente dal punto di vista dei fondamenti economici e degli esiti operativi, sono riconducibili a un'altra e di più marcato significato estimativo, quella tra valori oggettivi e soggettivi, quindi tra un approccio alle valutazioni di tipo normativo e uno positivo, ma con una dichiarata inversione: l'approccio normativo è quello che si basa su una fattualità iniziale, quella dei costi e delle occorrenze fattuali derivanti dalla rappresentazione del costruito e su queste basi organizza i processi progettuali e redistributivi; l'approccio positivo è invece basato su una fattualità finale, quella dei prezzi che richiede però piena validità statistica, coerenza semantica (relazione tra valori e prezzi), continuità temporale.

È indubbio che la scienza delle valutazioni coordina le due sfere, dell'osservazione e della interpretazione ma, nel particolare caso della incomunicabilità tra fatti economici e scelte, e in presenza di un mercato inattivo che "nasconde i prezzi", l'interpretazione, illuminata da obiettivi strutturali e supportata dal circuito valutativo fin qui indicato, prevale sulla osservazione dei fatti, se questi si riducono a rari episodi congiunturali scarsamente esemplari.

### 3. La programmazione strategica e il Centro Storico di Ragusa Superiore

Il centro storico di Ragusa Superiore è un'unità urbana densa e strutturata, riconoscibile prevalentemente per le qualità del tessuto edilizio, entità, organizzazione sequenziale, relazione con le emergenze monumentali, stato di conservazione, assortimento funzionale, aspettative di valorizzazione immobiliare. Questo insieme di possibilità, ad oggi prevalentemente inesprese, suggerisce l'uso di un approccio meta-progettuale orientato alla legittimazione dell'azione in base al differenziale di valore creato [4,5].

Si tratta quindi di dare forma ad un processo di "digitalizzazione delle occorrenze oggettuali", coerente con il più generale processo di "decostruzione" della struttura del



piano, passando quindi da una pianificazione prescrittiva ad una selettiva e generativa [6], la prima informata dai vincoli, la seconda dalle opportunità.

L'approccio digitale, o numerico, è assunto qui come l'antecedente concettuale e la condizione operativa della pianificazione delegata o sussidiaria che anche in Sicilia ha avuto attenzione normativa [7].

Si tratta di un approccio analitico e interscalare alla città, in cui la frazione dell'informazione urbana, concentrata nell'unità architettonica, viene rappresentata in forme

astratte di classificazione all'interno di un sistema coerente di confronti e restituita al contesto urbano nella foggia di scelte puntuali, derivate dalle precedenti classificazioni, attraverso un sistema di regole (vedi Figg. 1 e 4). L'obiettivo di questo studio è la formazione di un modello capace di assistere il decisore nell'assortimento di una molteplicità di strategie a diverso gradiente di conservazione, controllandone gli effetti complessivi da diversi punti di vista e in riferimento a obiettivi potenzialmente conflittuali [8].

LOCALIZ. IDENTIF. ZAZIONE		CARATTERI DIMENSIONALI										CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE O DI LOCALIZZAZIONE					CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE			CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE				CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE				
id UA	nome via	sedi me	sup. com.	N.elev. F.t	volu me	sup. fronti	accessibilità					destinazio ne p.t	grado di utilizzo	panor amicit	prosp icienz	lumi nost	caratteri strutturali	caratt infissi	grado di conservaz ione	tipologia	epoca stimata	caratt prosp tipici	caratt copertura	caratt cromatici	caratt parapetto	super evidenti		
		sf	sf	sf	sf	dist1	dist2	dist3	dist4	dist5	descr	descr	piano	fl/per	cod	descr	descr	descr	descr	descr	descr	descr	descr	descr	descr			
		mq	mq	n	mc	mq	1	2	1	3	10		1	0,06	0,01													
1298	Via Scale	32	64	2	197	121	377	241	3	564	14	Abitazione	Utilizzato	2	0,73	0,11	Misto	Misto Legno-metallo	Pessimo	Edilizia di base	Epoche sovrap.	Presenza parti residue	Misto tetto-terrazza	Ocra gialla	Ferro a disegno semplice	Superfetaaz one		
1299	Corso Mazzini	74	223	3	691	106	378	240	3	564	10	Abitazione	Parzialm. Utiliz.	3	0,33	0,05	Muratura	Legno	Pessimo	Edilizia di base 1950	Antec. 1950	Preval. Elem. Tipici	Tetto tegolato per piano	Colori diversi per piano	Ferro a disegno semplice	Superfetaaz one		
1300	Corso Mazzini	65	131	2	405	89	385	243	9	571	20	Abitazione	Non utiliz.	2	0,41	0,06	Muratura	Assenti	Lavori in corso	Edilizia di base 1950	Antec. 1950	Presenza parti residue	Misto tetto-terrazza	Salmone	Ferro a disegno semplice	Assenti		
1301	Corso Mazzini	20	60	3	187	50	387	241	7	571	50	Abitazione	Utilizzato	3	0,3	0,05	Muratura	Legno	Buono	Edilizia di base 1950	Antec. 1950	Preval. Elem. Tipici	Tetto tegolato tipico	Grigio	Ferro a disegno semplice	Assenti		
1302	Corso Mazzini	41	123	3	380	178	386	238	5	569	80	Abitazione	Utilizzato	3	0,68	0,11	Muratura	Misto Legno-metallo	Normale	Edilizia di base 1950	Antec. 1950	Presenza parti residue	Tetto tegolato tipico	Grigio	Ferro a disegno semplice	Assenti		
1303	Corso Mazzini	41	82	2	254	41	383	239	5	568	60	Abitazione	Utilizzato	2	0,24	0,04	Muratura	Misto Legno-metallo	Normale	Edilizia di base 1950	Antec. 1950	Assenza	Tetto tegolato tipico	Bianco	Assenti	Assenti		
1304	Corso Mazzini	26	77	3	238	73	380	239	4	565	40	Abitazione	Utilizzato	3	0,38	0,06	Misto	Misto Legno-metallo	Cattivo	Edilizia di base 1950	Antec. 1950	Assenza	Piana	Rosa tenue	Ferro a disegno semplice	Assenti		
1317	Corso Mazzini	47	94	2	291	94	410	322	11	604	70	Abitazione	Utilizzato	2	0,48	0,08	Muratura	Legno	Normale	Edilizia di base 1950	Antec. 1950	Preval. Elem. Tipici	Tetto tegolato tipico	Grigio	Ferro a disegno semplice	Assenti		
1318	Corso Mazzini	28	84	3	261	59	415	325	12	608	70	Abitazione	Non utiliz.	3	0,28	0,04	Muratura	Legno	Cattivo	Edilizia di base 1950	Antec. 1950	Pres. integral. etem. tipici	Tetto tegolato tipico	Grigio	Ferro a disegno semplice	Assenti		
1319	Corso Mazzini	48	144	3	447	65	415	323	10	608	70	Abitazione	Non utiliz.	3	0,24	0,04	Muratura	Misto Legno-metallo	Cattivo	Edilizia di base 1950	Antec. 1950	Presenza parti residue	Tetto tegolato tipico	Grigio	Ferro a disegno semplice	Assenti		

Fig. 1 - Stralcio del Database principale (nostra elaborazione).

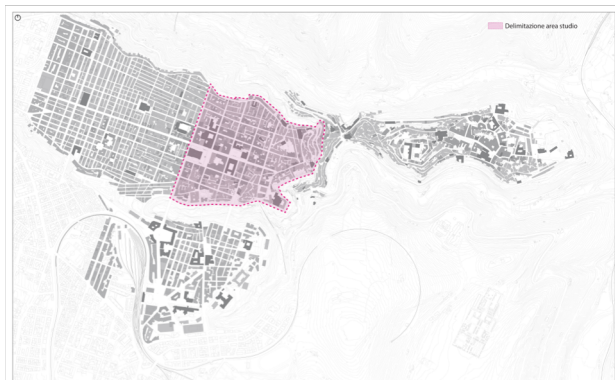


Fig.2 - Centro storico di Ragusa (nostra elaborazione).

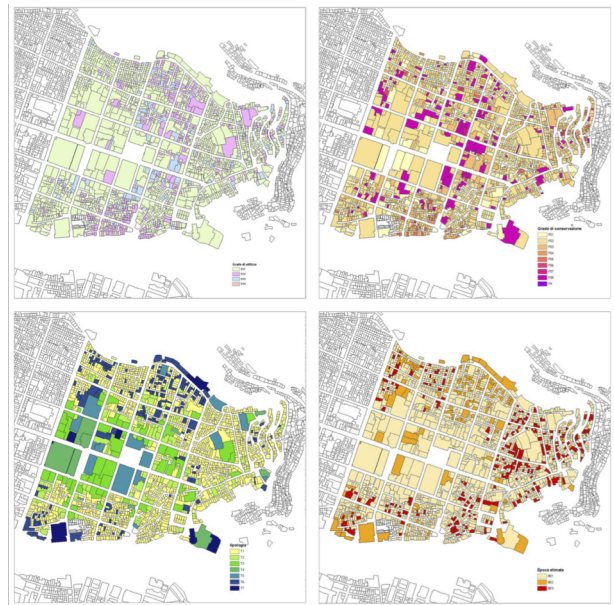


Fig.3 - Destinazione d'uso, stato di conservazione, tipologia e epoca di costruzione delle unità architettoniche ricadenti all'interno dell'area studio (nostra elaborazione).





Ai fini della scelta della strategia ottimale, ciascuna delle 15 generate rilasciando progressivamente i vincoli è stata verificata dal punto di vista del grado di rispondenza alle quattro matrici assiologiche di riferimento, attraverso un modello di analisi e valutazione multicriteri tipo MAVT [14], a ciascuna strategia è associato un vettore di quattro score, ognuno dei quali è stato ottenuto aggregando i diversi caratteri quantitativi e qualitativi in misure standard di valore.

Le funzioni di valore sono costruite adattando la distribuzione dei valori di ogni variabile tra gli estremi dei valori calcolati e in base alla distribuzione dei casi all'interno di questo *range*. Ogni strategia è valutata dal punto di vista delle quattro matrici assiologiche principali [15, 16] che caratterizzano l'unità del sistema urbano, tenendo conto di alcuni indicatori tipici.

Gli impatti sulla Matrice Paesaggistica (MP) sono valutati in base alla densità edilizia, termine rispetto al quale si controlla l'estensione delle *CI* trasformative, che prevedono l'incremento di cubatura.

Gli impatti sulla Matrice Identitaria (MI) sono valutati sulla base della presenza di elementi tipici di prospetto e alla quota del volume edilizio cui è associata una *CI* conservativa (Manutenzione o Restauro) sul totale.

Gli impatti sulla Matrice Funzionale (MF) sono valutati in

base alla dimensione complessiva dell'UA e al livello tecnologico che dipende dalla combinazione del grado di trasformazione e dello stato di manutenzione.

Gli impatti sulla Matrice Economica (ME) di ciascuna *CI* sulla singola UA – e di conseguenza di ciascuna strategia sull'intero contesto urbano – sono valutati in base al margine ricavi-costi complessivo, previsto come risultato dell'implementazione della strategia.

Ogni *CI* prevede opere il cui costo potrebbe o meno essere compensato dall'incremento di valore di mercato dovuto al miglioramento delle caratteristiche tecnologiche, architettoniche e all'incremento di volume nei casi previsti.

## 5. Applicazioni e risultati

Il modello proposto trasforma caratteristiche concrete delle UA in attributi di valore utili alla assegnazione della *CI* a ciascuna UA (vedi Fig. 5 a-b). Le quindici strategie sono implementate rilasciando progressivamente i vincoli (vedi Fig. 5 sx).

La complementarità e il conflitto tra le diverse matrici assiologiche implica che la scelta tra esse è tale da massimizzare il valore complessivo.

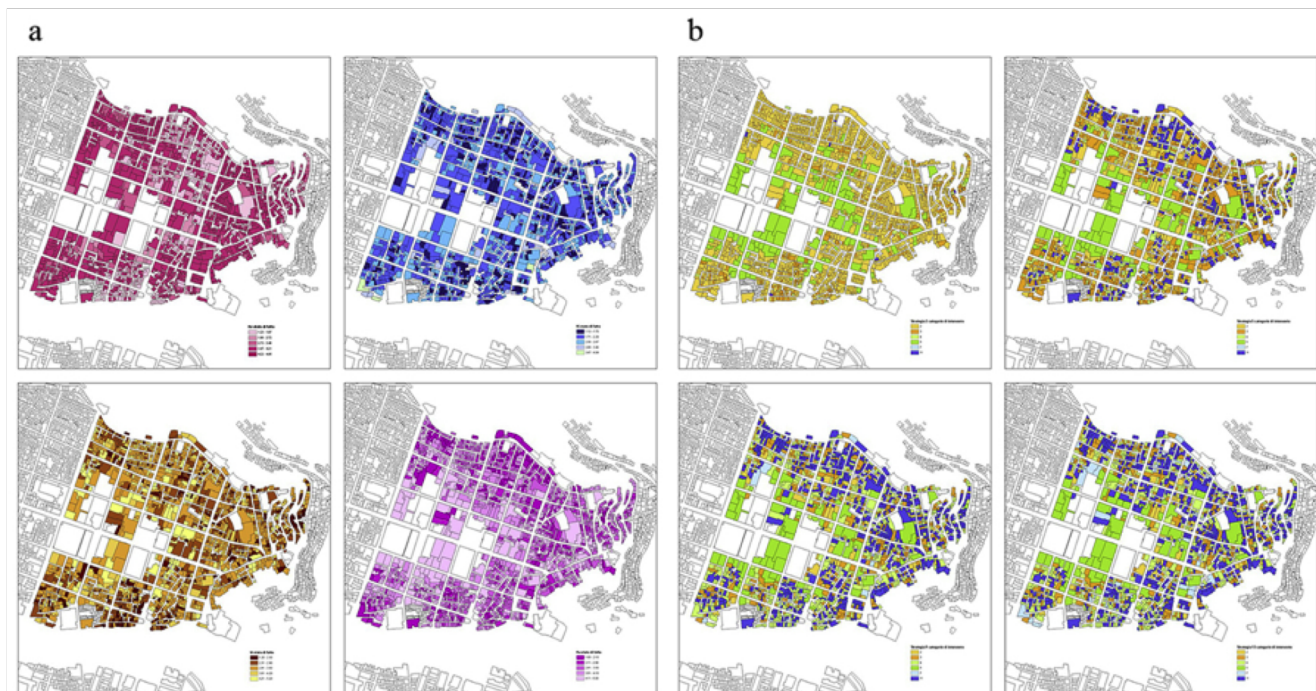


Fig. 5 - a) distribuzione degli attributi relativi alle caratteristiche estrinseche  $k_e$ , intrinseche  $k_i$ , tecnologiche  $k_t$ , e architettonico-ambientali  $k_a$ ; b) assegnazione delle *CI* a ciascuna delle UA in quattro delle quindici strategie (nostra elaborazione).

Strategie	Demolizione e ricostruzione					Integraz. volumetrica					Manut. ord.			Manut. straord.			Ristruttur.			Restauro												
	età	tipologia	prospetti	coperture	superf. ev	conserv.	n. elev.	si/no	età	tipologia	prospetti	coperture	superf. ev	si/no	car. strutt.	car. infissi	conserv.	si/no	car. strutt.	car. infissi	conserv.	si/no	età	tipologia	prospetti	coperture	superf. ev	si/no				
1	3	4	3	3	3	2	3	7	3	4	3	3	3	5	3	3	2	3	3	3	1	3	3	3	1	2	5	2	3	2	3	5
2	3	4	3	3	3	2	3	7	3	4	3	3	3	5	3	3	2	3	3	3	1	3	3	3	1	2	5	2	3	3	3	5
3	3	4	3	3	3	2	3	7	3	4	3	3	3	5	3	3	2	3	3	3	1	3	3	3	1	2	5	3	2	2	2	5
4	3	4	3	3	3	2	3	7	3	4	3	3	3	5	2	2	3	3	3	3	2	3	5	5	1	2	5	3	3	3	3	5
5	3	4	3	3	3	2	3	6	3	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	3	3	5	5	1	2	5	3	3	3	3	5
6	3	4	3	3	3	2	3	6	3	4	3	3	3	3	2	2	4	3	2	2	3	3	5	5	2	2	5	3	3	3	3	5
7	3	4	3	4	3	2	3	6	5	4	3	4	3	3	3	2	4	3	2	2	3	3	5	5	2	2	5	3	3	3	3	5
8	3	4	3	4	3	2	3	6	5	4	4	5	5	3	3	2	4	3	2	2	3	3	5	5	2	2	5	3	3	3	3	5
9	3	4	3	3	3	2	3	5	5	4	5	5	5	3	3	2	4	3	2	2	3	3	5	5	2	2	5	3	4	3	3	5
10	3	4	4	3	3	2	3	5	5	4	5	5	5	3	3	2	4	3	2	2	3	3	5	5	2	2	5	3	4	4	4	5
11	3	4	4	4	3	2	3	5	5	4	5	5	5	3	3	2	4	3	2	2	3	3	5	5	2	2	5	3	4	4	4	5
12	3	4	4	4	4	2	3	5	5	5	5	5	5	3	3	2	4	3	2	2	3	3	5	5	2	2	5	3	4	4	4	5
13	3	4	4	4	4	2	2	5	5	5	5	5	5	3	3	2	4	3	2	2	3	3	5	5	2	2	5	3	4	4	4	5
14	3	4	4	4	5	3	2	5	5	5	5	5	5	3	3	2	4	3	2	2	3	3	5	5	2	2	5	3	4	4	4	5
15	5	4	4	4	4	3	2	5	5	5	5	5	5	3	3	2	4	3	2	2	3	3	5	5	2	2	5	3	4	4	4	5

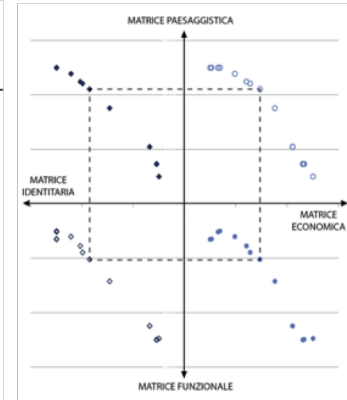


Fig.5 - Sx: Generazione delle 15 strategie attraverso il rilascio progressivo dei vincoli; Dx trade off tra le matrici assiologiche e scelta della strategia ottimale (nostra elaborazione).

Sulla base del calcolo qualitativo del modello MAVT è stato determinato il grado di appartenenza di ciascuna delle 15 strategie a ciascuna delle quattro matrici assiologiche. Questo grado di appartenenza è rappresentato nei quattro diagrammi cartesiani (vedi Fig. 5Dx), collegati in modo che la variabile indipendente del primo, ME, cui è legata la variabile dipendente del secondo, MP, costituisca la variabile dipendente del quarto, MF. Nel terzo diagramma la MI, dipendente dalla MP, è la variabile da cui, nel quarto, dipende la MF. Ne risultano, per ciascuna coppia di Matrici assiologiche, le relative funzioni di *trade-off* [17] che consentono di individuare la strategia a maggior grado di efficacia (indicata nel diagramma dal quadrilatero che collega i quattro punti della strategia 8). La strategia ottimale può essere scelta tanto sulla base del valore complessivo dal punto di vista delle quattro matrici secondo un approccio additivo, e in questo caso prevale la strategia che massimizza la matrice ritenuta più importante, ma anche tenendo conto dell'equilibrio tra esse, quindi in base alla capacità della strategia, di coordinare i valori espressi dalle quattro matrici, e in questo caso prevale la strategia che si colloca nel giusto mezzo dei *range* di valore entro cui le 15 strategie spaziano.

## 6. Discussione e approfondimenti di semiotica urbana

Il percorso generativo, fin qui implementato e applicato, delinea la possibilità di una interpretazione del testo urbano quale complesso di "catene semantiche", all'interno delle quali è possibile classificare le diverse unità architettoniche con riferimento allo status di "segno, simbolo o icona" che esse assumono secondo un crescendo assiologico così definito: alla classe inferiore, quella dei segni, appartengono le UA che valgono in conseguenza dalla relazione con le altre per gli attributi di senso che si consolidano nel processo di semiosi che caratterizza il tessuto urbano o una parte di esso: queste UA hanno un

precipuo valore contestuale e danno forma, al tessuto dell'edilizia di base; alla classe intermedia, quella dei simboli, appartengono le unità architettoniche che assumono un valore in quanto rappresentative di un certo status e dell'intenzione di rappresentarlo e comunicarlo, estendendo tale pretesa alla forma urbana; si tratta degli edifici caratterizzati da unità linguistica e morfologica, anche se non in presenza di rilevante pregio architettonico; alla classe superiore, delle icone, appartengono invece le UA che valgono di per sé e che sono capaci di irraggiare valore all'intorno in forma di esternalità positive; in quanto icone, esse non necessitano di alcuna relazione con il campo semantico di appartenenza e in taluni casi possono anche opporvisi, o entrare in relazione critica (in senso costruttivo) con esso. Un altro aspetto di questa interpretazione riguarda la distinzione tra contesto (linguistico e generale) e co-testo (situazionale - o comunicativo - e particolare), all'interno del quale i segni (le UA) differentemente assumono, modificano e consolidano il loro significato (valore):

- il *contesto* riguarda le caratteristiche strutturali e le cause generali del valore, di cui più specificamente si occupano le scienze dell'architettura, coinvolgendo gli aspetti sintattici di una "grammatica urbana";
- il *co-testo* coinvolge le finalità specifiche dell'agire che si intraprende quando la grammatica urbana perde la presa sui segni e si allentano i legami semantici tra le caratteristiche delle UA e la loro importanza nel modello di localizzazione. I processi di abbandono e decadimento fisico e sociale dei centri storici sono fenomeni che attivano nuove necessità di comunicazione tra il sistema sociale e l'ambiente costruito; in queste circostanze sono richiesti nuovi strumenti - non contemplati o non ammessi dal contesto, cioè dalle scienze dell'architettura - come, ad esempio, il ricorso alla perequazione e l'introduzione di categorie di intervento trasformativo, e la cui argomentazione



chiama in causa le scienze del valore e delle valutazioni.

Alla luce di questo approccio, il modello consente di mappare le UA in funzione della loro densità segnica che: 1. nella *sfera contestuale* è misurata dalle caratteristiche  $k_e$ ,  $k_i$ ,  $k_t$ ,  $k_a$  e dal loro valore aggregato  $k^*$ ; 2. nella *sfera co-testuale* fa riferimento all'insieme delle Categorie di Intervento progressivamente assegnate alle UA somministrando strategie via via più trasformative. In questo modo si individuano le UA-icona, più resistenti nel mantenere la *CI* più conservativa, le UA-segno, la cui *CI* varia sensibilmente al variare della strategia.

La classificazione degli oggetti urbani in segni, simboli e icone, consente di individuare le UA – e quindi, secondo la loro localizzazione, anche le diverse aree urbane omogenee – a partire dalle quali si può innestare un programma di irraggiamento delle loro qualità intrinseche; infatti, mentre il significato (valore) delle icone non è messo in discussione, quello dei simboli, e successivamente dei segni, ammette modificazioni che richiedono un supporto argomentativo via via meno consistente.

All'opposto, il riconoscimento della condizione di iconicità, seleziona le UA – o eventualmente le caratteristiche – non negoziabili, quindi non compensabili in forma monetaria o in altre forme contingenti.

Il limite dell'atteggiamento "pragmatico" dell'urbanistica contemporanea ha, infatti, una sua funzione costruttiva nella misura in cui non intacca valori iconici in taluni casi non manifesti; approfondimenti successivi prevedono l'estensione di questo approccio, dall'UA all'ambito dell'immediato intorno urbano, poiché in molti casi il valore delle singole UA è di natura tipicamente complementare. La Fig. 6 indica l'identificazione di queste tre categorie di segni architettonico-urbani.

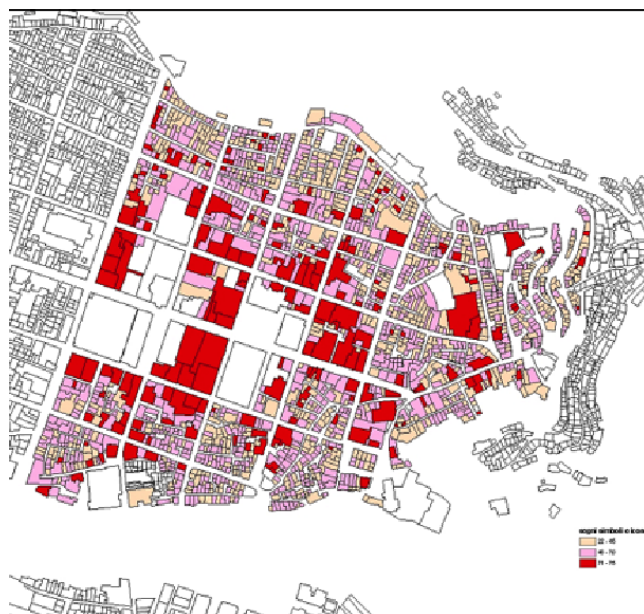


Fig.6 - Caratterizzazione semiotica del tessuto urbano: segni, simboli, icone (nostra elaborazione).

## 7. Conclusioni

L'approccio assiologico qui proposto integra, in un sistema complessivo e coerente, la sequenza ricorsiva dei giudizi di fatto, dei giudizi di valore e dei giudizi di merito. In questa integrazione, in cui gli strumenti valutativi si sono confermati utili strumenti del progetto, si è avuto modo di verificare anche la relazione inversa, dal momento che, a sua volta, il progetto si è dimostrato un utile strumento di valutazione. Infatti, la possibilità di formare iterativamente strategie con diverso grado di conservazione, ha consentito di distinguere le UA in base alla loro "resistenza" o "condiscendenza", a passare dalle *CI* più conservative a quelle più trasformative. In questa direzione ha mosso la riflessione concettuale sulla distinzione tra valutazioni *contestuali* ed esplorazioni *co-testuali*, che consentono di associare, in estrema sintesi, ciascuna UA alle nozioni di segno, simbolo e icona, in un crescendo di importanza strategica nel tessuto urbano. In base a questa classificazione è possibile articolare eventuali approcci compensativi e perequativi, in quanto: icone e simboli potranno essere oggetto di progetti di interesse pubblico, concentrando su essi una più o meno elevata quota del margine ricavi-costi prodotto entro l'area di studio, e destinandolo al sostegno di questi progetti, con provvedimenti di finanziamento in conto capitale e meccanismi di partenariato a prevalente componente pubblica; i segni, invece, potranno essere protagonisti dei processi di trasferimento di diritti reali e prelievo fiscale, per cui il margine tra ricavi e costi derivante dall'applicazione di categorie di intervento più vantaggiose è impiegato per finanziare l'applicazione di *CI* meno profittevoli.

## Bibliografia

- [1] Chomsky N., *Syntactic structures*, Mouton & Co – 'S-Gravenhage
- [2] Calabrò F., Della Spina L., Scrivo R., *L'approccio dei programmi complessi per il recupero dei centri storici. Un programma per la valorizzazione dell'antico quartiere dei pescatori di Gallico Marina*, LaborEst, 5/2010, pp. 12-16
- [3] Patassini D., *Paradigmi e strategie di valutazione di piani, programmi e politiche*, Urbanistica 105. Roma, INU edizioni, 1995
- [4] Vernieres M. (eds.), *Methods for the Economic Valuation of Urban Heritage: A Sustainability-based Approach*. Agence Francaise de Development, <http://recherche.afd.fr>, 2012
- [5] Carbonara S., Torre C. (a cura di), *Urbanistica e perequazione. Regime dei suoli, land value recapture e compensazione nei piani*, FrancoAngeli, Milano, 2012
- [6] Moro A., *I confini di Babele*, Milano, Longanesi, 2006
- [7] Regione Sicilia, DDL 873 20/11/2014
- [8] Drdacky T., Teller, J., *Strategic assessment of urban cultural heritage: the case of Old Town Square in Prague*. <https://orbi.ulg.ac.be/bitstream/2268/29235/1/Arcchip.pdf>, 2006
- [9] Comune di Ragusa, *Norme Tecniche di Attuazione per il centro storico di Ragusa – Piano Particolareggiato*, Ragusa, 2012

[10] Cataldo A., Di Pinto V., Rinaldi M.R., *A Methodological Approach to Integrate Ontology and Configurational Analysis*, Murgante et al. (a cura di), Computational Science and its applications ICCSA 2014, Part II, LNCS 8580, pp. 693-708, 2014

[11] Giuffrida S., Ferluga G., *Renewal and conservation of the historic waterfront. Analysis, evaluation and project in the grand harbor area of Syracuse*. In: BDC. Bollettino del Dipartimento di Conservazione dei Beni Architettonici ed Ambientali dell'Università degli Studi di Napoli, vol. pp.gg. 12, pp.gg. 735-754. ISSN: 1121-2918; 2012

[12] Giuffrida S., & Ferluga G., Gagliano, F., *Social Housing nei quartieri portuali storici di Siracusa*. In: Valori e Valutazioni, vol. pp.gg. 11, pp.gg. 121-154. ISSN: 2036-2404, 2013

[13] Trovato M. R., Giuffrida S., *The choice problem of the urban performances to support the Pachino's redevelopment plan*. In: International Journal of Business Intelligence and Data Mining, pp.gg. 9, pp.gg. 330-355, 2014

[14] Belton V., Stewart T.J., *Multiple Criteria Decision Analysis: An Integrated Approach*. Kluwer Academic Press, Boston, 2002

[15] Rizzo F., *Economia del patrimonio architettonico-ambientale*. Milano, FrancoAngeli, 1989

[16] Rizzo F., *Valore e Valutazioni. La scienza dell'economia o l'economia della scienza*, Milano, FrancoAngeli, 1999

[17] Keeney R., Raiffa H., *Decisions with Multiple Objectives: Preferences and Value Tradeoffs*, Wiley, New York, 1976