

COSTRUIRE LA FATTIBILITÀ. ESPERIENZE DI RECUPERO ATTRAVERSO LA VALUTAZIONE ECONOMICA*

Andrea Cocchini

Dott. in Ingegneria Edile-Architettura

Università di Pisa

Via Cecchi, 13 A, 50053

Empoli, Italia

andrea.cocchini@gmail.com

Simone Rusci

D.E.S.TeC.

Università di Pisa

Via Diotisalvi, 2, 56122

Pisa, Italia

simone.rusci@ing.unipi.it

Abstract

The strategies of urban and architectural renewals have been hit hard since the outbreak of the economic crisis. The dissolution of the “driver” market functions, through which these interventions were realized, requires today a more in-depth economic analysis relating to the feasibility of building. The paper shows research carried out on “Villa dell’Ambrogiana” in Montelupo Fiorentino (Florence) through which the methods of discounted cash flow analysis (DCF) were applied during the editing of the recovery project. The aim is to examine in depth the use of economic evaluation as a tool in architectural design.

KEY WORDS: *Feasibility, Economic Evaluation, Architectural Renewal, Urban and Buildings Regeneration.*

1. Recuperare al tempo della crisi

Se facessimo un monitoraggio degli incipit degli articoli scritti negli ultimi 5 anni sui temi urbani, vedremmo probabilmente che la maggior parte di essi contiene in apertura un cenno, più o meno esteso, alla crisi economica avviata a partire dal 2007. È del resto innegabile come un cambiamento così radicale e così repentino, abbia inciso nelle profondità di ogni attività economica incluse, seppur con un certo ritardo inerziale, la pianificazione urbanistica e la progettazione urbana.

La manifestazione della crisi ha coinciso in Italia con il consolidarsi nel dibattito politico dei temi “green”, in particolare di quelli legati al consumo di suolo e al recupero del vasto patrimonio edilizio – storico e non – presente nel Paese. Un’intenzione che è rimasta da subito orfana delle necessarie risorse che avrebbero dovuto sostenerla e che, più di altre, ha manifestato per questo le proprie fragilità attuative. Il recupero, la riqualificazione e la rigenerazione (termini dal significato quanto mai sfu-

mato) [1] rischiano oggi, a fronte di un maturo percorso di affinamento scientifico e normativo, di rimanere nell’ambito delle buone intenzioni, private delle fonti economiche alle quali hanno storicamente attinto. Pur nella complessità del fenomeno, due sono gli aspetti legati alla crisi che hanno inciso in forma più diretta sulle strategie di recupero: da una parte la riduzione della spinta speculativa all’edificazione residenziale: la diminuzione delle compravendite immobiliari, insieme alla stagnazione delle dinamiche demografiche, hanno fortemente ridotto la domanda di abitazioni (soprattutto con finalità di investimento immobiliare), arrivando ad una paradossale inversione di tendenza nella quale i proprietari di aree edificabili già inserite nei piani urbanistici hanno chiesto il ritorno alla condizione agricola dei suoli – un fenomeno che in Toscana ha interessato negli ultimi 5 anni oltre il 60% dei comuni [2]. A questo si aggiunge un corposo stock immobiliare invenduto, stimato in circa 540.000 unità (dati Scenari Immobiliari) che ritarderà ulteriormente l’eventuale ripresa del settore.

*La base della presente ricerca è stata sviluppata nell’ambito della tesi di laurea “Il restauro della Villa medicea dell’Ambrogiana: il recupero dell’architettura tra sostenibilità economica e sociale” autore A. Cocchini; relatori V. Cutini, P. Ruschi, S. Ruschi, E. Ferretti.

Il secondo aspetto che appare utile rilevare è la riduzione delle risorse pubbliche (in particolare quelle municipali,) destinate alle politiche urbane; sia a causa della progressiva riduzione dei trasferimenti statali attuata con l'introduzione del federalismo fiscale (L. 42/2009), sia per il minor gettito ricavato negli ultimi anni da tasse ed imposte (municipali e statali). Questo binomio congiunturale ha minato alla base le dinamiche urbane, scardinando di fatto le voci in entrata che supportavano la fattibilità dei tradizionali interventi di recupero. L'appetibilità commerciale delle destinazioni residenziali, alimentata da un mercato delle costruzioni in quasi costante aumento, e la disponibilità dei soggetti pubblici a investire nel recupero delle aree e degli immobili dismessi, sono stati due ingredienti fondamentali in quasi tutte le ricette di recupero e rigenerazione varate fino a oggi; si pensi al recente intervento sull'area ex Pirelli alle Albere (TN) o a quello dell'ex Alfa Romeo nel quartiere del Portello a Milano. La destinazione residenziale è stata lungamente e largamente utilizzata come vera e propria "moneta urbanistica" per il coinvolgimento dei privati nei processi di recupero e come driver per l'attivazione delle funzioni commerciali e di servizio. Sul fronte pubblico le risorse destinate agli interventi e ai programmi di recupero hanno garantito, soprattutto nella fase di gestione, molte delle funzioni e delle attrezzature di interesse pubblico. Appare allora evidente che l'attuale fase di crisi del settore immobiliare, quasi sempre associata alle nuove edificazioni (e per questo da più parti salutata come normalizzazione di un settore "drogato"), rischi di lasciare sul campo, per primi, proprio gli interventi di recupero orfani dei loro driver e notoriamente più costosi rispetto a quelli di nuova edificazione. In questo nuovo quadro la "costruzione della fattibilità" [3] nel recupero diventa un esercizio chirurgico non più demandabile all'approssimazione e alla discrezionalità, né tantomeno scindibile dalla fase strategica di elaborazione del progetto.

L'integrazione delle diverse destinazioni urbanistiche, così come la scelta delle metodologie attuative (tempi) ed operative (modi), richiedono – a causa della riduzione dei margini di redditività – strumenti sempre più precisi, affidabili e contemporaneamente di facile utilizzo.

Verso questa direzione è orientata la ricerca proposta nel caso studio, ritenuto paradigmatico delle difficoltà e delle possibilità che la valutazione economica manifesta nel recupero del patrimonio storico [4, 5].

2. Sul campo: la Villa medicea dell'Ambrogiana a Montelupo Fiorentino

La Villa dell'Ambrogiana a Montelupo Fiorentino [6] è una delle ville medicee che caratterizzano la campagna intorno a Firenze (vedi Figg. 1-2).

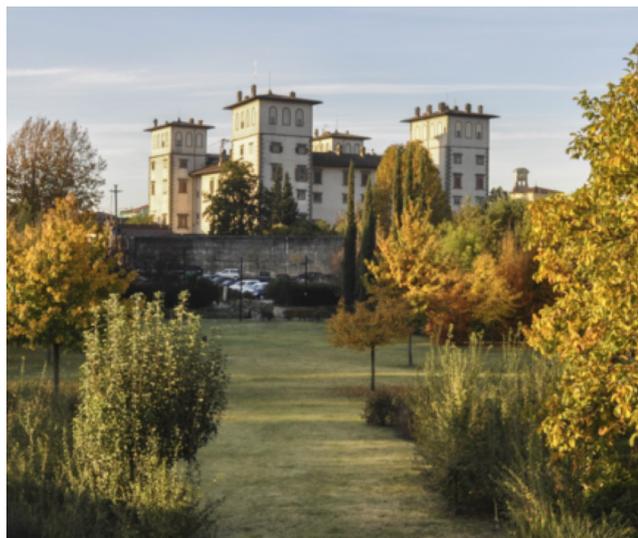


Fig. 1 – Veduta della villa (A. Cocchini)

Scelta nel 1574 da Ferdinando de' Medici come residenza prediletta di caccia e otium, ha assunto nei due secoli successivi, grazie alle addizioni e agli investimenti dei vari granduchi toscani, l'aspetto di un vero e proprio complesso monumentale dotato di scuderie, giardini, una chiesa con annesso convento, un porticciolo fluviale sull'Arno e numerose strutture di pertinenza, in una stratificazione ancora oggi ben leggibile. Posta su un'area di circa 40.000 mq, la sua consistenza attuale è di circa 20.000 mq di superficie utile. La realizzazione negli anni '40 dell'Ottocento della ferrovia Leopolda, che collegava Firenze con Pisa, segnò un radicale ridisegno delle gerarchie territoriali e dei tracciati viari della zona, relegando il complesso dell'Ambrogiana a un ruolo marginale rispetto alla sua originaria funzione. Già nel 1849 la villa perse la sua destinazione residenziale, divenendo una succursale del carcere psichiatrico del Bonifazio, per poi essere destinata a carcere vero e proprio nel 1855, manicomio criminale nel 1886 (secondo del Regno dopo quello di Aversa) e infine, dal 1975, ospedale psichiatrico giudiziario (OPG). Nonostante il suo indubbio valore storico e artistico (essa figura anche in una delle note lunette dipinte dal fiammingo Giusto Utens), la villa è dunque rimasta per oltre 150 anni soggetta ai ferrei controlli e alle restrizioni tipiche delle strutture carcerarie. Proprio l'assenza del requisito della visitabilità, ha fatto sì che, nel 2013, venisse esclusa dalla lista delle "Ville e Giardini medicei in Toscana" tutelate all'UNESCO. L'evoluzione della normativa penale e carceraria, unitamente all'evoluzione dei metodi e delle filosofie di cura del disagio mentale, sempre più rivolte al reinserimento sociale dei "rei folli" piuttosto che al loro contenimento forzato, hanno fatto emergere nel corso degli ultimi dieci anni la necessità di un radicale ripensamento del ruolo dell'Ambrogiana e soprattutto della sua tutela storico-paesaggistica. Con la definitiva chiusura degli OPG prevista, e più volte rimandata, dalla legge n. 9 del 17 febbraio



2012, il problema del riuso della villa, demandato all'intesa tra il Dipartimento dell'Amministrazione Penitenziaria del Ministero della Giustizia, l'Agenzia del Demanio e la Regione, è divenuto una sempre più pressante necessità. Una necessità particolarmente complessa che vede, da una parte, l'obbligo di abbandonare l'attuale destinazione della struttura (l'ospedale psichiatrico) e dall'altra l'obbligo di garantire la tutela del bene storico, vincolato ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42 del 2004 con decreto ministeriale del 24 gennaio 1977 (Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona in comune di Montelupo Fiorentino), che rende dunque impossibile l'abbandono *tout court* del bene. Una complessità resa ancor più evidente dal numero delle amministrazioni coinvolte nel processo decisionale: l'Agenzia del Demanio in quanto proprietaria del bene, il Ministero della Giustizia, tramite il Dipartimento dell'Amministrazione Penitenziaria (DAP) a cui è attualmente affidata in uso la struttura, la Regione, la Soprintendenza e l'amministrazione comunale. In particolare quest'ultima ha per prima avviato una, seppur preliminare, riflessione tesa a individuare un nuovo ruolo per il bene, senza tuttavia addivenire a una previsione urbanistica, né a uno studio di fattibilità. Le ipotesi finora formulate, tutte caratterizzate dall'approccio tradizionale al recupero già qui citato, sono ascrivibili a due opposte strategie: la prima vede la realizzazione di una struttura interamente pubblica ed aperta al pubblico: un "contenitore" museale comprendente la villa e le sue pertinenze. Seppur suggestiva e pienamente compatibile con i caratteri storici dell'immobile, tale ipotesi è evidentemente posta *sub judice* dall'individuazione di ingenti risorse pubbliche che, allo stato attuale, sembrano di difficilissimo reperimento. Anche di fronte al reperimento delle risorse rimarrebbe comunque critica la caratterizzazione museale, schiacciata da una concorrenza (prime fra tutte le ville già inserite nell'elenco UNESCO) che offre in un ridotto orizzonte geografico numerose strutture analoghe.



Fig. 2 - Planimetria del progetto [A. Cocchini]

La seconda strategia è quella che ipotizza interventi a esclusivo carico di soggetti privati: la realizzazione di residenze o di un resort. In seguito alla possibilità di concedere a privati l'uso o l'acquisto del patrimonio pubblico – anche storico (L. n. 112/2002) – molteplici sono state le sperimentazioni e i casi nei quali l'investimento privato ha consentito il recupero funzionale e materiale di beni demaniali. Non distante dal caso in esame, due ville fiorentine, Villa Tolomei e la Villa medicea di Cafaggiolo, sono state restaurate e destinate a ospitare due alberghi di lusso. Se, da un lato, queste ville rappresentano due interventi "pilota", pur ampiamente criticati [7], proprio la loro vicinanza rende difficile intraprendere lo stesso percorso, operando in un settore di mercato alquanto ristretto e influenzato da caratteristiche posizionali (panoramicità, isolamento, distanza dai centri abitati) carenti nel caso in esame.

La totale conversione ad attività di natura privata, ancorché turistico-ricettive, comporterebbe inoltre la chiusura del bene al pubblico, continuando a precludere la sua fruizione alla comunità locale. Non da ultimo, la ricerca di un investitore privato disponibile a un investimento nell'ordine di 170 milioni di euro (il totale degli investimenti ipotizzati per il recupero della Villa di Cafaggiolo), potrebbe richiedere un tempo decisamente superiore a quello previsto per la dismissione della struttura sanitaria, lasciando così aperte le problematiche e le incertezze sulla tutela del bene storico. Per quanto riguarda la funzione residenziale sono confermate, anche in questo contesto le caratteristiche dei mercati, già citate in forma più generale (ridotta domanda di nuove abitazioni e consistente stock immobiliare invenduto) e si presentano pure le stesse limitazioni, se non superiori, relativamente al livello di accessibilità e compatibilità con l'immobile: elevate altezze interpiano, presenza di superfici affrescate, distribuzione interna non modificabile, presenza di dislivelli interni, assenza di terrazze e pertinenze funzionali.

3. *Tertium non datur*, il carcere come *pivot* del recupero

All'aleatorietà delle proposte fino a oggi avanzate e alla difficoltà, quando non all'impossibilità di attuare strategie "convenzionali" di recupero, la ricerca ha cercato di rispondere attraverso la costruzione di un'ipotesi di rifunzionalizzazione dinamica, economicamente e finanziariamente sostenibile, basata sulla trasformazione dell'ospedale psichiatrico in una struttura carceraria di ultima generazione: un istituto di custodia attenuata per detenuti lavoratori, mantenendo la funzione detentiva, seppur modificata nella sua tipologia (vedi Fig. 2). Se in prima istanza la scelta è dipesa dalla disponibilità di risorse pubbliche per questo tipo di struttura – legata a un sostanziale e generale sottodimensionamento carce-

rario che interessa l'Italia – d'altro canto ha permesso di considerare il know-how del tessuto sociale e professionale esistente, sia all'interno del bilancio economico (disponibilità immediata di adeguate figure professionali), che all'interno del bilancio sociale dell'intervento (mantenimento dell'indotto e mantenimento del personale in loco). Alla sostenibilità economica e normativa sono state dunque legate quella sociale e quella ambientale, in linea con le più recenti definizioni che attribuiscono alla sostenibilità un carattere spiccatamente multidimensionale [8]. Lo studio di fattibilità è stato articolato secondo lo schema del *project financing*, così da essere disponibile per un possibile promotore, e confrontabile con esperienze analoghe (nuovo carcere di Bolzano). Una volta individuata la funzione trainante del progetto, la calibrazione delle altre funzioni è stata operata in fase progettuale attraverso un'analisi finanziaria del tipo *Discounted cash flow analysis* (DCFA). Infatti, in ragione delle caratteristiche dell'immobile desunte da un'analisi storico-materica, è stata redatta una griglia di compatibilità (vedi Tab. 1) tra le differenti destinazioni e i corpi di fabbrica del complesso.

Nella scelta è stata attribuita una premialità a quelle combinazioni che, in base all'analisi finanziaria, erano in grado di "intiepidire" quanto più possibile la struttura del project financing (riducendo così al minimo l'apporto della componente pubblica), e a quelle funzioni che risultavano maggiormente integrabili con il recupero dei soggetti detenuti e che meglio potevano generare un mix integrato capace di vitalizzare l'intero complesso.

L'analisi congiunta tra destinazioni ammissibili e apporti economici connessi, ha dato origine a un vero e proprio "edificio città", caratterizzato dalla compresenza di attività detentive (il carcere e le sue funzioni pertinenziali), sanitarie (una residenza sanitaria assistita), residenziali (*housing* sociale), culturali (un piccolo museo) e commerciali (palestra, ristorante, *co-working*).

COMPATIBILITÀ	Villa	Corridoio	Scuderie
UFFICI	SI	NO	NO
ZONA DETENTIVA	NO	NO	SI
RSA	SI	NO	NO
MUSEO E SALE CONGRESSI	SI	SI	NO
HOUSING SOCIALE	NO	SI	NO
CO-WORKING	SI	NO	NO
RISTORAZIONE E BAR	SI	NO	NO
PALESTRA	SI	NO	NO

Tab. 1 - Griglia delle funzioni ammissibili [autori]

3.1. La struttura dei costi e dei ricavi

Le funzioni reputate compatibili sono state analizzate nella loro struttura gestionale ed economica, stimando i

ricavi su cui farebbe affidamento un eventuale general contractor (GC) per ripagare l'accoglienza dei costi di restauro del complesso.

La stima ha tenuto conto dei trasferimenti e del budget a disposizione dell'Amministrazione Penitenziaria per l'anno 2014 (vedi Tab. 2 e Tab. 3), degli incentivi per l'impiego di manodopera detenuta previsti dalle leggi n. 407/1990 e n. 193/2000, oltre che della gestione dei servizi esterni.

Nel corpo principale della villa, non compatibile con le strutture di sicurezza detentive, è stata prevista la realizzazione di una residenza assistita per anziani, nella quale poter impiegare, e reinserire socialmente, alcuni detenuti. Per la stima dei ricavi di questa struttura è stato fatto riferimento a casi analoghi e alla vigente normativa regionale sul convenzionamento di strutture private con il servizio regionale (D.P.G.R. 26-3-2008 n. 15/R, Regolamento di attuazione dell'art. 62 L.R.41/2005), assumendo una retta giornaliera per ospite pari a € 111,12 composta da una quota sociale (49% a carico del comune o del paziente) e da una quota sanitaria (51% a carico del SSN), si stima un utile annuo pari a € 279.537,00.

BUDGET DEL SISTEMA PENITENZIARIO 2014	€ 2.943.795.721
% DESTINATA AL PERSONALE	82,9% (€2.440.406.652)
% DESTINATA AL SETTORE DETENTIVO	14,25% (€ 419.490.890)
% DESTINATA AD ALTRO	2,85% (€ 83.898.178)
BUDGET ANNUALE PER DETENUTO	€ 54.898
BUDGET ANNUALE SERVIZI INDIRETTI AL DETENUTO (mensa, manutenzioni, utenze e servizi)	€ 3.831,88
BUDGET ANNUALE SERVIZI DIRETTI AL DETENUTO (mantenimento, cura, formazione, attività lavorative)	€ 3.991,08

Tab. 2 - Budget 2014 del DAP (XI Rapporto Antigone)

IL PROGETTO	
N. DETENUTI	110
N. PERSONALE POLIZIA PENITENZIARIA	50
N. PERSONALE AMMINISTRAZIONE	12
N. EDUCATORI	4
BUDGET ANNUALE DI GESTIONE DEL CARCERE	€ 6.038.780
SPESA ANNUALE PER I SERVIZI AL DETENUTO	€ 860.526
UTILE ANNUALE PER IL GC	€ 86.052,62

Tab. 3 - Ricavi da gestione dei servizi relativi alla struttura carceraria [autori]



L'analisi dei ricavi ha inoltre tenuto conto degli introiti ottenibili dagli altri servizi, riportati sinteticamente di seguito (vedi Tab. 4).

MUSEO	€ 70.415
SALE CONGRESSI	€ 40.000
LOCAZIONE (ristorazione, palestra, social housing e co-working)	€ 638.280

Tab. 4 - Ricavi annuali da gestione delle funzioni accessorie (autori)

La determinazione dei costi è avvenuta attraverso una stima parametrica fondata, in assenza di un progetto esecutivo, su costi rilevati statisticamente sul mercato: in particolare quelli dei prezziari regionali e quelli desunti dalle tabelle degli ordini professionali. Il costo totale di produzione, schematizzato nella nota formula (1), è stato determinato tenendo conto delle opere di restauro così come di tutte le spese necessarie agli adeguamenti funzionali previsti.

$$C_p = C_a + C_d + C_c + S_t + S_r + O + I + S_c + U_c \quad (1)^1$$

3.2. Il risultato economico

La valutazione del progetto è stata condotta attraverso un'analisi dei flussi di cassa (DCF) distribuiti su un arco temporale di 25 anni. In considerazione delle particolari caratteristiche impiantistiche e del tipo di fruizione delle strutture, tale lasso di tempo - seppur ridotto - è sembrato quello più aderente al livello di obsolescenza della struttura. Non in ultimo l'ipotesi di una concessione "breve" è sembrata quella in grado di garantire al meglio l'interesse pubblico e collettivo, consentendo il rientro del bene nella disponibilità dell'amministrazione. Il mix funzionale ottimale è stato individuato attraverso una simulazione della redditività del project financing misurata attraverso il calcolo del Valore Attuale Netto (VAN), del Tasso Interno di Rendimento (TIR) e del Payback Period. A questi indicatori economici sono stati associati l'indice di visitabilità e valorizzazione (che riporta il grado di fruizione pubblica del progetto) e l'indice di socializzazione (che riporta il grado di interazione tra le diverse funzioni accessorie e quella detentiva). Il rapporto tra gli utili derivanti dalle attività economiche insediate e il canone di disponibilità ha permesso di misurare, per le diverse soluzioni, la "temperatura" dell'ipotetico project financing associato (vedi Fig. 3). L'integrazione degli indicatori più tipicamente economici con indicatori di tipo "sociale" e legati alla fruizione del complesso, ha permesso di valutare, in forma preliminare, le esternalità positive del progetto: aumento dei flussi turistici, incremento del gettito fiscale determinato dal plusvalore immobiliare degli edifici limitrofi, aumento del livello

occupazionale, aumento del welfare cittadino, oltre che naturalmente la salvaguardia e la tutela del bene storico.

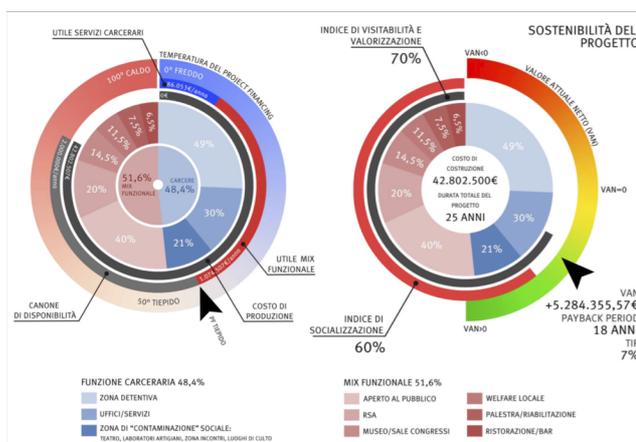


Fig. 3 - Termometro del PF e anello dei valori del progetto. La struttura finanziaria ipotizzata prevede l'utilizzo sia di capitale privato, anche derivante da un finanziamento iniziale pubblico, che di capitale da prestito, per cui il saggio di attualizzazione è stato stimato attraverso il metodo WACC e assunto pari al 5%. (elaborazione degli autori)

L'analisi economica ha permesso, seppur parzialmente, di considerare i costi e i benefici esterni indiretti - e spesso intangibili - che stanno alla base della convenienza economica e dell'apprezzabilità pubblica. In un'ottica cautelativa è stato attribuito un valore monetario ai costi e non ai benefici, così da positivizzare gli effetti non previsti. L'analisi Costi/Benefici (ACB) semplificata (vedi Tab. 5) ha comunque reso evidente il ritorno sul piano economico e sociale del progetto (vedi Fig. 4) rispetto alla situazione attuale (9).

SITUAZIONE CON INTERVENTO	SITUAZIONE SENZA INTERVENTO
COSTI a carico di PRIVATI ed ENTI PUBBLICI COINVOLTI (Amm. Penitenziaria, Regione, Comune e Soprintendenza)	COSTI a carico esclusivamente dell'Amm. Penitenziaria (utilizzo della struttura inferiore al 50%)
- realizzazione - esercizio - manutenzione	- esercizio - manutenzione
BENEFICI	BENEFICI
Rientri finanziari - tariffari turistici - locazione - sovvenzioni (DAP, MIBAC, UNESCO)	Rientri finanziari - sovvenzioni (DAP)
Benefici economico-sociali - maggiore reinserimento sociale dei detenuti - rapporto con il territorio - know-how sociale - cura anziani - creazione di uno spazio pubblico di aggregazione ("hub sociale") - aumento occupazione - aumento flusso turistico	Benefici economico-sociali - reinserimento sociale detenuti - rapporto con il territorio - know-how sociale

Tab. 5 - ACB semplificata (autori - modello linee guida ITACA per la redazione di Studi di Fattibilità 2013)

¹ Cp = costo di produzione; Ca = costo di acquisto (posto nullo in quanto il bene è affidato in concessione); Cd = costo di bonifica e demolizione; Cc = costo delle opere edili; St = spese tecniche; Sr = spese connesse ai rischi; O = oneri; I = interessi passivi; Sc = spese di commercializzazione; Uc = utile del costruttore (posto nullo poiché i profitti vengono realizzati in fase di gestione).

IL CONCEPT: LA SPIRALE POSITIVA

I PUNTI CHIAVE:
 - PRESERVARE LA MEMORIA STORICA
 - VALORIZZARE LA POSIZIONE STRATEGICA
 - INDIVIDUARE I FONDI E I FINANZIAMENTI
 - NECESSARI PER IL RESTAURO

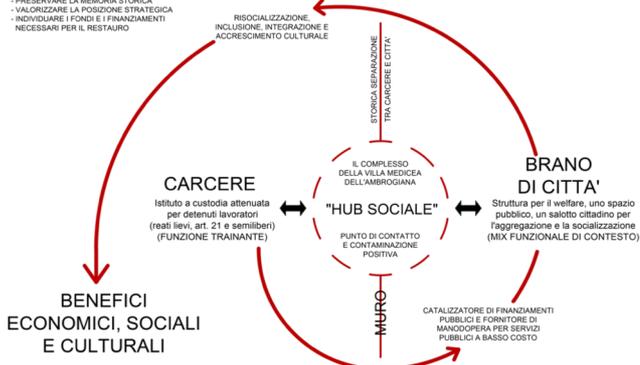


Fig.4 - Il concept del progetto (A. Cocchini)

4. Conclusioni e prospettive della ricerca

La ricerca proposta non è finalizzata alla messa a punto di un nuovo strumento di valutazione economica, né vuole essere un banco di prova per i metodi di valutazione consolidati. Ciò che qui interessa è semmai sperimentare e approfondire il ruolo della valutazione economica all'interno del processo decisionale e di quello ideativo; utilizzare in maniera snella la valutazione economica nell'ambito dell'elaborazione progettuale, in itinere, come strumento di scelta e di prefigurazione [10].

Nei casi di recupero del patrimonio storico ciò appare quanto mai opportuno per tracciare le linee di fattibilità di interventi per i quali esse sono sempre più flebili e difficilmente rintracciabili, sia a causa della crisi economica, sia per la struttura sensibilmente più complessa che gli investimenti immobiliari hanno assunto negli ultimi venti anni; si pensi al ruolo della perequazione e alle differenti forme partenariali pubblico-privato che sisono consolidate a partire dalla metà degli anni '90 [11].

Nel recupero della Villa dell'Ambrogiana a Montelupo Fiorentino – assunto come caso di studio – la proposta apparentemente provocatoria di ampliare e consolidare la destinazione carceraria (per anni oggetto di approfondite riflessioni), è stata vagliata alla luce di una valutazione economica oggettiva che ha permesso di tracciare uno dei pochi possibili (e soprattutto economicamente fattibili) percorsi di riuso.

È la dimostrazione di come la valutazione operata in seno alla redazione del progetto possa confermare ipotesi ritenute provocatorie e scartare, al contrario, ipotesi considerate canoniche, rovesciando radicalmente gli esiti delle proposte e delle valutazioni discrezionali. Quanto proposto vuole essere lo spunto per una riflessione – non certo esaustiva – sulla odierna costruzione del progetto e delle sue fattibilità, nonché un primo elemento attraverso il quale approfondire la ricerca di strumenti snelli e utilizzabili nella pratica progettuale.

Numerosi sono i contributi e gli apporti che possono essere aggiunti, primi fra tutti quelli legati alla valutazione

del benessere e alla valutazione delle esternalità connesse agli investimenti, sempre più determinanti per il successo o l'insuccesso delle operazioni di recupero.

Bibliografia

- [1] Cutini V., Rusci S., *Urban Regeneration by Law. Towards the Definition of an Uncertain Term*. In: "Advanced Engineering Forum", Vol. 11, New Metropolitan Perspectives, pp. 297-302, Trans Tech Publications, Switzerland, 2014
- [2] Cutini V., Rusci S., *Recenti tendenze delle dinamiche insediative in Toscana. La rinuncia a costruire*. In: "Rapporto sul territorio" a cura di Agnoletti C., Iommi S. e Lattarulo P., IRPET, Firenze, 2015
- [3] Rubeo F., *Trasformazioni urbane: la valutazione economica*, Maggiori Editore, Milano, 2012
- [4] Della Spina L., *Il recupero e la rifunzionalizzazione di Palazzo Zani. La valutazione economica di alternative di intervento*. In: "Palazzo Zani. Il progetto della Facoltà di Giurisprudenza", Centro Stampa d'Ateneo, Reggio Calabria, 2008
- [5] Oppio A., Bottero M., Ferretti V., *La valorizzazione di beni culturali in aree marginali: il ruolo dell'analisi multicriteria spaziale*. In: "LaborEst", n. 9, Laruffa Editore, Reggio Calabria, 2014
- [6] Cocchini A., *Il restauro della Villa medicea dell'Ambrogiana: il recupero dell'architettura tra sostenibilità economica e sociale*, tesi di laurea in Ingegneria Edile-Architettura, Università di Pisa, 2015
- [7] Pagnini L., *Il sonno della ragione genera Resort*. In: "Perché NO", n. 1, DIESMN, 2015
- [8] Fusco Girard L., Nijkamp P., *Le valutazioni per lo sviluppo sostenibile della città e del territorio*, Franco Angeli Editore, Milano, 2005
- [9] ITACA, *Linee guida per la redazione di studi di fattibilità*, Conferenza delle Regione e delle Province autonome, 2013
- [10] Nespolo L., *Rigenerazione urbana e recupero del plusvalore fondiario. Le esperienze di Barcellona e Monaco di Baviera*, Pacini Editore, Pisa, 2012
- [11] Calabrò F., Della Spina L., *The public-private partnerships in buildings regeneration: a model appraisal of the benefits and for land value capture*. In: "Advanced Materials Research", n. 931, pp. 555-559, 2014