

Il caso-studio affrontato nella tesi tratta il tema della rigenerazione urbana e del paesaggio, come strumento delle politiche nazionali ed europee, che si pongono l'obiettivo di realizzare lo sviluppo sostenibile, azioni di recupero, riqualificazione del patrimonio edilizio e rigenerazione sociale ed economica. Lo scopo principale è stato quello di verificare l'effettivo impatto che i progetti di rigenerazione possono avere sul territorio, anche in termini di vivibilità e di sviluppo sostenibile in tutte le sue componenti.

Il procedimento di analisi ha avuto inizio con la predisposizione di una parte generale di inquadramento della rigenerazione urbana, dal punto di vista urbanistico-paesaggistico. In questa parte generale si è analizzato il concetto di paesaggio e di centro storico, incentrando il tutto sull'individuazione ed analisi della normativa vigente, della sua evoluzione negli anni e delle varie questioni sviluppatesi intorno a tali concetti.

La funzione della rigenerazione urbana nel centro storico consiste nel superare e risolvere situazioni di abbandono e di degrado fisico del costruito storico e di arginare il fenomeno di "desertificazione" dei borghi, di ridurre situazioni di disagio sociale e di ghettizzazione attraverso forme nuove di pianificazione urbanistica.

Prima di trattare la rigenerazione in sé, è risultato necessario soffermarsi sullo studio del concetto di *consumo di suolo*, che costituisce un'emergenza di rilevanza internazionale a cui porre dei limiti. Questo perché il suolo, per via del suo uso e consumo sconsiderato, è diventata una risorsa limitata e, come tale, è rientrata tra i beni preziosi dell'umanità. Di conseguenza, la rigenerazione urbana e del paesaggio, che va intesa come riqualificazione delle parti del territorio degradate e/o inutilizzate, si presta ad essere lo strumento perfetto a contrastare il consumo di suolo. Ma non solo, infatti, essa è tra gli obiettivi principali per ogni Stato internazionale ed europeo, in quanto il territorio mondiale sta diventando sempre più fragile per via del cambiamento climatico e del diffuso degrado ambientale e paesaggistico. L'importanza del concetto di rigenerazione, la ricaviamo anche dal fatto che essa, ormai, è disciplinata normativamente ad ogni livello istituzionale. Di fatto troviamo normativa di riferimento a livello internazionale, comunitario, nazionale, regionale e comunale.

La disciplina a livello comunale risulta essere quella più dettagliata e specifica, e in seguito all'analisi svolta, questo lo possiamo spiegare con due argomentazioni. La prima riguarda la morfologia del territorio italiano, in quanto su ogni parte di esso abbiamo un pericolo diverso, ci si riferisce ai vari rischi naturali (rischio sismico,

idrogeologico, ecc.) a cui un luogo è soggetto e che talvolta sono combinati tra di loro. L'altra argomentazione riguarda la storia dell'Italia, in particolare le varie civiltà, ognuna con cultura diversa, che insediandosi sul nostro territorio hanno lasciato vari monumenti e opere aventi valore storico, artistico, architettonico e così via. Nello specifico hanno lasciato diversi borghi, ognuno con storia e caratteristiche diverse, da rendere necessaria la loro tutela e valorizzazione, come previsto dal Codice dei beni culturali e del paesaggio. Detto ciò, notiamo come la normativa nazionale non può nel dettaglio disciplinare ogni paese o città, ognuna delle quali ha caratteristiche diverse. Perciò a livello nazionale si tendono a fornire delle "linee guida" normative, che vengono sviluppate nello specifico e modellate, in base alle proprie esigenze, da ogni amministrazione comunale.

Per quanto riguarda la struttura della tesi, essa è suddivisa in tre parti: nelle prime due parti ritroviamo l'inquadramento teorico del caso-studio e nella terza parte ritroviamo il caso-studio in sé.

Il protagonista di questo caso-studio è il *centro storico di Camini*. Camini è un comune italiano di circa 790 abitanti della città metropolitana di Reggio Calabria. Il borgo risale al VII secolo ed era noto nell'antichità come "*Kaminion*", nome greco che richiama l'utilizzo delle Fornaci per la produzione di ceramiche. L'identità storica e culturale di questo paese la si può rinvenire anche dai diversi *beni culturali* siti sul territorio.

Fino ad una decina di anni fa, anche questo centro storico, come altri presenti sul territorio italiano, era in via d'estinzione. Questo perché per via della migrazione del popolo italiano all'estero o semplicemente verso le città si abbandonano immobili che, sia per la loro età e sia per la mancanza di interventi di ristrutturazioni, diventano fatiscenti.

Ma possiamo notare, come a differenza del passato, in cui questo paese era composto per la maggior parte da immobili fatiscenti, oggi, invece, gran parte di questi edifici sono stati recuperati e trasformati grazie a *varie tipologie di interventi*. Alcuni di questi sono stati realizzati dall'ente comunale, altri dalla cooperativa sociale e altri dai privati.

Per quanto riguarda gli interventi realizzati dalla *cooperativa sociale*, essa essendo ente gestore del SAI (il Sistema di Accoglienza e Integrazione), ha ricevuto diversi fondi che ha poi investito per ristrutturare vari immobili realizzando: alloggi per le famiglie ospiti del progetto, sede della cooperativa, vari laboratori e un bar-ristorante. Di conseguenza, si è creata un'economia circolare e anche un flusso turistico, che ha portato la cooperativa a investire quanto ricavato nel recupero di altri immobili per adibirli a B&B, dando concretezza al progetto di Turismo Solidale.

Ma rilevanti sono, anche, gli interventi realizzati dall'*Ente comunale*. L'amministrazione per realizzare interventi di *recupero del centro storico*, negli anni, ha partecipato a vari progetti e a varie iniziative della regione Calabria. In particolare, alla base dei vari interventi realizzati in questo comune vi è la *Strategia di Sviluppo Regionale*, prevista dal *Documento Unitario di Programmazione Regionale 2007/2013*.

Il primo progetto avviato, risale al 2008 e aveva l'obiettivo di creare un sistema di ospitalità diffusa ristrutturando tutto un insieme di immobili al fine di creare una struttura simile ad un ostello. Per fare ciò era stato predisposto un *piano di gestione* per l'intervento di "*conservazione, recupero, riuso e valorizzazione patrimonio edilizio urbano*". Di questo progetto, il recupero e la ristrutturazione degli immobili sono stati portati a termine, però nel concreto l'ostello non è mai stato avviato, ma gli edifici non sono rimasti abbandonati ma utilizzati per altre attività.

L'intervento più importante, però, è stato realizzato grazie ad un secondo progetto avviato nel 2010 e avente come oggetto "*interventi...riguardanti il recupero e la valorizzazione del centro storico urbano al fine del riuso e del potenziamento della fruizione*". Questo progetto prevedeva interventi su diversi immobili, ma quello di particolare interesse è l'intervento realizzato sul bene culturale denominato "*A Turri*", che è un edificio di pregio storico risalente al *XVI secolo*, a cui si affiancano altre due torri, di cui oggi però vi sono solo i ruderi.

In quanto bene culturale, tale immobile è soggetto alla tutela prevista dal *D.Lgs. 42/2004, c.d. Codice dei beni culturali e del paesaggio*.

Di conseguenza, gli interventi su tale immobile non sono liberi. Infatti, ai sensi dell'*art. 21 del Codice*, gli interventi programmati rientrano tra quelli *subordinati ad autorizzazione del Ministero della cultura*. Nel caso di specie, per procedere al restauro di questo bene, si è reso necessario richiedere il parere della *Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici* per le province di Reggio Calabria e Vibo Valentia. Infatti, a seguito del parere favorevole si è proceduto all'affidamento dei lavori per la realizzazione dell'intervento.

Tale intervento, essendo un'iniziativa di un ente della pubblica amministrazione, per la sua concreta realizzazione si è dovuto procedere all'individuazione delle imprese esecutrici tramite *procedura ad evidenza pubblica*. Questo perché l'attività contrattuale della PA non è libera e la scelta del contraente deve avvenire in modo trasparente e oggettivo, in quanto il denaro e le risorse utilizzate dall'amm sono denaro e risorse pubbliche. Nel caso di specie, per la scelta del contraente, si è optato per la *procedura aperta*, cioè un metodo di scelta del contraente che consente a tutti i sogg partecipanti

di presentare un'offerta conforme a quanto stabilito dal bando di gara, il quale funge da invito a partecipare rivolto a tutti i sogg in possesso dei requisiti stabiliti dalla legge. Il tipo di contratto utilizzato è stato il contratto di appalto. Una volta individuato l'affidatario dei lavori, si è proceduto alla loro consegna; dopodiché i lavori hanno avuto inizio nel giugno 2013 e sono stati terminati nel luglio 2016. Va specificato che il termine di ultimazione era stato previsto per giugno 2014, ma è stato prorogato per poter realizzare *i lavori di variante e di assestamento* necessari per *conformare l'intervento al parere richiesto alla Soprintendenza*.

In conclusione, possiamo constatare che il processo di rigenerazione avviato, e ancora in corso, su tale centro storico, abbia avuto un esito positivo. Di fatto, a questo Comune gli è stata ridata vita, salvandolo dallo spopolamento totale che ne avrebbe comportato la sua scomparsa, tant'è che oggi conta addirittura un proprio flusso turistico. Quindi possiamo dire che raggiungere gli obiettivi europei di sviluppo sostenibile non è impossibile, basta un buon piano strategico, normativo e amministrativo-istituzionale. La tesi si conclude con in allegato un estratto di mappa del centro storico raffigurante gli immobili tutt'ora in stato di degrado, quelli rigenerati e da quale ente e la loro attuale destinazione d'uso (residenza, laboratorio, b&b, e così via). Nelle foto presenti in questo allegato e collegate all'estratto di mappa si possono osservare i risultati degli interventi di rigenerazione urbana terminati ed ancora in corso, attraverso un confronto tra prima e dopo.