

Presentazione

Quando è stato deciso di pubblicare un numero monografico di *Techne* sul tema della valorizzazione del patrimonio edilizio pubblico è stato ritenuto necessario affiancare ai materiali scientifici, maturati in ambito di ricerca e documentazione di attività sviluppate su tale tematica in sede accademica, un dossier che si pone problematicamente un duplice ambizioso obiettivo: 1) mettere a disposizione delle forze politiche e delle rappresentanze sociali un materiale di lavoro, oltre che di riflessione; 2) coinvolgere competenze professionali e apparati disciplinari diversi. La volontà di uscire fuori dagli ambiti più strettamente accademici è sottolineata anche dalla pubblicazione a stampa del numero 3 di *Techne*, a supporto di un confronto in occasione di un convegno, in particolare tra la comunità scientifica di SITdA e la rappresentanza sindacale dei costruttori (ANCE).

Il Dossier che viene presentato nasce dalla convinzione che sul tema della valorizzazione sono necessari approcci che comportano la integrazione e la complementarietà fra discipline e la interazione fra mondo accademico e competenze professionali. Il dossier si apre con il saggio di Ferdinando Terranova, curatore del Dossier stesso, che fornisce un quadro critico sulle esperienze che, per sanare il debito pubblico, dal 1990 hanno promosso la dismissione degli immobili pubblici, mentre il debito ha continuato a crescere e le dismissioni non servivano a perseguire il fine, che pur si dichiarava, dello 'sviluppo' economico e occupazionale del paese.

Degli aspetti critici della legislazione tratta anche l'articolo di Loredana Giani, che fornisce un dettagliato inquadramento giuridico dei diversi provvedimenti normativi, la considerazione in questi dei beni e i relativi profili, in rapporto alla visione economica e sociale del problema.

Foreword

When a decision was made to publish a monograph issue of *Techne* on the value enhancement of public building assets it was deemed necessary to support the scientific material acquired through research and the documentation of activities developed on that theme in the academic world, with a dossier that, problematically, poses a twofold ambitious objective: 1) provide the political forces and social representatives with working material as well as observations; 2) involve different disciplinary apparatuses and professional expertise.

The desire to emerge from more strictly academic contexts is also underlined by the printed publication of *Techne* issue no. 3 to support a comparison at a conference specifically between the scientific community of SITdA and the constructors' union

representative body (ANCE - Italian National Association of Construction Companies).

The dossier being presented arose from the conviction that the issue of value enhancement requires approaches that involve integration and complementarity between disciplines and interaction between the academic world and professional expertise.

The dossier opens with an essay by Ferdinando Terranova, the editor of the dossier, which provides a critical outline of the experiences that, in order to remedy public debt, since 1990 have encouraged the divestment of public properties, while the debt continued to grow and divestments were of no use in pursuing the declared goal of the economic and employment 'development' of the country.

Critical aspects of the legislation are also addressed in Loredana Giani's

article, which provides a detailed legal framework of the various regulatory provisions, their consideration of the assets and the relative profiles in relation to the economic and social view of the problem.

Claudio Cacciamani looks at the issue of property divestment from an economic and financial standpoint and Giampiero Bambagioni examines specific disciplinary aspects of the feasibility studies on value enhancement programmes and projects. Aldo Norsa provides a contribution in the area of Architecture Technology on new process models that can be applied to value enhancement programmes.

Dionisio Vianello, from the National Council of Engineers, and Ferruccio Favaron, from the National Council of Architects, Urban Planners, Landscape Architects and Conservationists, provide a viewpoint on Urban and

Claudio Cacciamani, inquadra il tema delle dismissioni immobiliari sotto l'aspetto economico-finanziario e Giampiero Bambi entra nello specifico disciplinare degli studi di fattibilità di programmi e progetti di valorizzazione. Un contributo di area della Tecnologia dell'Architettura su nuovi modelli di processo applicabili ai programmi di valorizzazione è fornito da Aldo Norsa con Dario Trabucco.

Il punto di vista sulle Politiche Urbane e Territoriali è portato da Dionisio Vianello, del Consiglio Nazionale degli Ingegneri, e da Ferruccio Favaron del Consiglio Nazionale degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori.

Alberto Fecchio ed Ernesto Casara di eFM, inquadrano il ruolo delle competenze gestionali nei progetti immobiliari, e in particolare nei processi di riqualificazione; competenze sviluppate da team integrati, in grado di supportare gli operatori con una visione strategica nelle fasi decisionali di procedure di valorizzazione immobiliare.

Luisa Ingaramo, Project Manager dell'Istituto Superiore sui Sistemi Territoriali per l'Innovazione (Compagnia di San Paolo - Politecnico di Torino) presenta un'esperienza di progetto di valorizzazione nell'ambito delle residenze sociali.

Sulla valorizzazione del patrimonio edilizio con valenza culturale interviene Augusto Vitale, trattando di un particolare patrimonio architettonico 'a rischio', quello degli insediamenti industriali dismessi.

Chiudono il dossier cinque importanti interviste ad esperti che operano oltre che in ambito accademico, in Istituiti, Agenzie e Organismi direttamente coinvolti nei processi di dismissione e valorizzazione:

Federico Oliva, docente di Urbanistica e Presidente dell'Istituto Nazionale di Urbanistica;

Gianni Guerrieri, Direttore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;

Stefano Scalera, Direttore dell'Agenzia del Demanio;

Paolo Buzzetti Presidente dell'ANCE;

Giuseppe Roma, Direttore del Censis.

I contributi che arricchiscono il Dossier non fanno che sottolineare l'importanza per il tecnologo dell'architettura di essere affiancato nel suo 'specifico scientifico' da tali competenze, per uscire dai propri confini disciplinari nell'affrontare la complessità del problema della valorizzazione del patrimonio edilizio pubblico, nelle sue diverse valenze.

La valorizzazione può essere una grande e storica occasione, non solo occupazionale, prioritaria esigenza esistenziale di questa fase recessiva dell'economia, per rigenerare le città che da anonimi aggregati urbani diventano luoghi di scambio culturale e sociale. Inoltre deve permettere di mantenere un patrimonio immobiliare imponente che abbisogna d'interventi, dove l'innovazione dell'alta tecnologia si coniughi con obiettivi di riqualificazione fisica e di recupero sociale di una vivibilità ove anche l'armonia del bello abbia il suo spazio.

L'auspicio è che l'impegno etico e lo scambio scientifico interdisciplinare degli operatori possa contribuire ad orientare l'innovazione scientifico-tecnologica affinché il 'bene comune' sia salvaguardato da una valorizzazione non solo tecnica ma d'uso civile al fine di servire meglio la collettività nazionale (contenimento e riduzione del debito pubblico) e la comunità locale (sviluppo e coesione sociale).

Territorial Policies.

Alberto Fecchio and Ernesto Casara of eFM examine the role of the managerial competences in the real estate plan works, especially in the redevelopment projects; these competences consist in a team with integrated skills that is able to support the investor, as a strategic element in the decision-making of real estate development.

Luisa Ingaramo, Project Manager of the Higher Institute on Territorial Systems for Innovation (Compagnia di San Paolo - Polytechnic of Turin), describes the experience of a development project in the context of social housing.

Augusto Vitale addresses the issue of enhancing the value of building assets that have cultural value with specific regard to a particular architectural heritage 'at risk': brownfield sites.

The dossier ends with five important

interviews with experts involved not only in the academic world but also in Institutions, Agencies and Organizations directly involved in divestment and enhancement processes:

Federico Oliva, lecturer in Town Planning and President of the National Town Planning Institute; Gianni Guerrieri, Director of the Real Estate Market Observatory of the Agency of the Territory; Stefano Scalera, Director of the State Property Agency; Paolo Buzzetti, President of ANCE; Giuseppe Roma, Director of Censis.

The contributions that enrich the dossier merely emphasize the importance for architecture technologists to be supported by such expertises in their scientific specialization, to go beyond their disciplinary boundaries in addressing the complexity of the

problem of increasing the value of the public building heritage in its various forms.

Enhancement may represent a great and historical occasion, not only in terms of employment which is an existential priority requirement in this economic recession, to renew cities that transform from anonymous urban centres into places of cultural and social exchange. Furthermore it must make it possible to maintain an impressive property portfolio that requires interventions, where hi-tech innovation is combined with objectives concerning the physical redevelopment and social recovery of living conditions where even the harmony of beauty has its place.

The hope is that the ethical commitment and interdisciplinary scientific exchange of the players involved can help to direct scientific and techno-

logical innovation so that the 'common good' is safeguarded by enhancement that is not only technical but also for civilian use, in order to better serve the national community (containment and reduction of public debt) and the local community (development and social cohesion).