

Valorizzazione dei beni culturali pubblici e strategie di riuso

Stefania De Medici, sdemedi@unict.it
Maria Rita Pinto, pinto@unina.it

Abstract. L'alienazione ed il conferimento in concessione del patrimonio immobiliare pubblico determinano frequentemente variazioni di destinazione d'uso, che richiedono l'adeguamento a nuove esigenze. Le scelte di riuso sono spesso operate in assenza di una strategia di valorizzazione ad ampia scala, che investa le componenti fisiche, economiche e sociali del contesto insediativo. Emerge, quindi, l'esigenza di definire strumenti in grado di supportare le scelte degli attori coinvolti nel processo di privatizzazione, garantendo il rispetto dei valori dei beni e delle direttrici di sviluppo del territorio. Il contributo illustra un metodo finalizzato a guidare, nell'individuazione di nuovi usi, gli enti proprietari di immobili con valore culturale e le strutture che svolgono attività di controllo.

Parole chiave: Valorizzazione, Alienazione, Concessione, Riuso, Beni culturali

RICERCA/RESEARCH

Introduzione Negli ultimi decenni si è assistito ad un progressivo cambiamento nella gestione del patrimonio immobiliare pubblico: la necessità di risanare i conti pubblici ha indotto i governi che si sono susseguiti ad emanare provvedimenti per favorirne l'alienazione, la concessione a privati e la locazione, con l'obiettivo di trasformare i beni immobili da voce di costo a risorsa finanziaria. Tale tendenza è finalizzata non soltanto a incrementare in tempi brevi le entrate dello Stato e degli enti territoriali, ma anche a ridurre drasticamente i costi di gestione e manutenzione dei beni.

Il ricorso alla vendita dei beni pubblici, che ha coinvolto anche immobili con rilevante valore culturale, ha avviato un ampio dibattito sui benefici e i rischi legati all'attuazione della politica delle privatizzazioni applicata al patrimonio immobiliare del nostro paese. Per la pubblica amministrazione, i vantaggi derivanti dall'alienazione e dalla concessione dei propri beni sono principalmente di due tipi: liberarsi da carichi onerosi, in termini di gestione e di tutela, e disporre di nuove risorse finanziarie da reinvestire per la valorizzazione della restante parte del patrimonio pubblico. Nella prassi diffusa, questa duplice finalità non ha prodotto esiti positivi rilevanti, né in relazione agli obiettivi economici, né in relazione agli obiettivi di tutela e valorizzazione dei beni culturali. D'altro canto, la perdita della proprietà pubblica e le limitazioni poste alla pubblica

Stefania De Medici
Dipartimento di Architettura
(DARC), Università degli Studi
di Catania, I

Maria Rita Pinto
Dipartimento di Configurazione
e Attuazione dell'Architettura
(DICATA), Università degli
Studi di Napoli "Federico II", I

Public cultural heritage
properties enhancement
and reuse strategies

Abstract. The sale and the granting of long-term licence to let private stakeholders use public buildings often lead to changes in the buildings' use, requiring compliance with new needs. Reuse choices are often taken without a large-scale enhancing strategy concerning physical, economic and social context. Therefore it is necessary to define evaluation patterns to support the choices of the operators involved in the privatization process, in order to preserve the values of the assets and to guarantee the land's development trends. The paper shows a method set to guide both local and central governments – as owners of cultural heritage properties – and public departments – performing control activities on cultural heritage management – in deciding new uses for buildings.

Key words: Enhancement, Sale, Use licence, Reuse, Cultural heritage properties

Introduction

During the last few decades there has been a continuous change in the management of public real estate: the need to restore the budget to balance has led governments to enact measures to facilitate the sale, the granting of long-term use licences to private stakeholders use and the renting, in order to transform the real estate from cost item to financial resource. This trend is not only aimed to rapid increase of the State and Local Government income, but also allows owners to reduce dramatically the cost of both managing and maintenance of the assets. The sale of public assets – that also has been involving properties with relevant cultural value – has sparked a strong debate about benefits and risks due to the Italian privatization policies of the real estate. Alienation and granting of long-

ISSN online: 2239-0243
© 2011 Firenze University Press
<http://www.fupress.com/techn>

fruizione anche nei casi di conferimento in concessione o locazione, hanno arrecato un evidente danno alla collettività.

La diffusa presenza sul territorio nazionale di beni con valore culturale è una risorsa che rende l'Italia un modello unico al mondo, sostenuto da un efficace sistema di leggi e organismi di tutela (Settis, 2002).

Gli immobili pubblici che concorrono alla costituzione di tale risorsa impongono, per garantire l'interesse collettivo, la definizione di strategie di valorizzazione che assumano quale obiettivo prioritario la conservazione e siano, al tempo stesso, in grado di innescare circoli virtuosi di sviluppo territoriale e locale. Tali scopi possono essere raggiunti solo da una pubblica amministrazione in grado di governare l'intero processo decisionale che porta alla privatizzazione, dotandosi di strumenti di supporto alle decisioni.

Il concetto di «patrimonio culturale» rinvia a due distinte accezioni: quella di «patrimonio», che si riferisce al concetto di possesso e godimento esclusivo, e quella di «cultura», termine associato a valori riconosciuti dalla collettività, propri di un bene pubblico. La dizione «patrimonio culturale» «sostituisce pericolosamente all'originale connotazione di cultura una di sapore economico, propria dei sostantivi bene, eredità o patrimonio; quest'ultimo, per sua natura, è costretto a rendere, altrimenti lo si liquida. Cosa palesemente assurda e grottesca, se riferita alle antiche testimonianze di civiltà, di storia e d'arte» (Carbonara, 1996).

Al fine di tutelare la funzione civile e simbolica dei beni culturali, il ruolo di indirizzo e di controllo degli interventi sul costruito che la pubblica amministrazione deve assumere appare strategico e richiede, per risultare efficace, la creazione di nuovi modelli di collaborazione con i privati.

Il tema della privatizzazione, formale e indiretta, dei beni culturali pubblici in Italia è stato al centro delle attività di ricerca del gruppo di lavoro costituito da docenti e ricercatori afferenti alle Università di Catania (sede di Siracusa), Napoli e Palermo¹. La ricerca ha condotto all'elaborazione di uno strumento di supporto alle decisioni della pubblica amministrazione e degli attori privati (acquirenti o concessionari), con la finalità di gestire in modo efficace ed efficiente i processi di privatizzazione dei beni pubblici. L'analisi dei casi studio – relativi alle operazioni di privatizzazione condotte dall'entrata in

term use licences for governmental assets its assets should cause two benefits: allows owners to remain free from burdensome loads, in terms of management and protection costs, and also provides them with new financial resources for the development of other public assets. However, in common practice, these two aims have not produced significant positive results, neither in terms of economic growth, not in terms of protection and enhancement of cultural heritage. In addition, the loss of public ownership and the limitations to public use, even in case of granting under use licence or renting, have brought disadvantages to the society.

What makes Italy an unique venue in the world is the widespread presence of cultural assets and their preservation pattern, supported by an effective system of laws and public departments,

performing control activities on cultural heritage management (Settis, 2002).

In order to protect public interest, the public heritage properties require enhancement strategies, which assume conservation as a priority. These approach should also set up virtuous processes of social and economic development. These aims can be achieved only by a government able to manage the whole decision-making process leading to privatization, by deploying decision-support tools. The idea of «cultural heritage» refers to two different meanings: «heritage», which refers to the concept of possession and sole tenure, and «culture», which refers to values shared within the community and peculiar of a public asset. The phrase «cultural heritage» «dangerously replaces the original connotation of culture with another of economic taste, typical of

the nouns asset, inheritance or estate; the latter, by its nature, is forced to produce income, otherwise it must be sold. This thing is clearly absurd and grotesque, if referred to ancient statements of civilizations, history and art» (Carbonara, 1996, translation of the author).

In order to protect civil and symbolic function of the cultural heritage, public administration should take a strategic role of guidance and control of buildings' transformations; to be effective, this requires new models of collaboration with the private stakeholders.

The privatization of public cultural heritage in Italy has been the research topic of the working team consisting of professors and researchers of the Schools of Architecture of Syracuse (University of Catania), Naples and Palermo¹. The research led to the

vigore dei provvedimenti di legge che favoriscono l'alienazione e il conferimento in concessione per lunghi periodi di beni immobili pubblici con valore culturale – ha restituito un interessante quadro di criticità relativo alle procedure e agli strumenti attualmente disponibili.

Per avviare il processo di privatizzazione dei propri immobili, gli enti pubblici hanno il compito di quantificare e qualificare il patrimonio culturale e di indicare nuove destinazioni d'uso, compatibili con il sistema di valori di ciascun immobile, al fine di evitare trasformazioni incontrollate per il loro adeguamento a nuovi requisiti. Ciò richiede la definizione di procedure e strumenti che consentano di verificare la compatibilità tra l'edificio e le attività che in esso possono essere insediate, ricercando un equilibrio tra conservazione e trasformazione dei beni.

Nell'ambito del più vasto tema del recupero edilizio e urbano, il riuso degli edifici pubblici con valore culturale interessati dal processo di privatizzazione offre significative opportunità per avviare processi di sviluppo sostenibile. In questo caso risulta indispensabile verificare gli impatti che investono il contesto: le nuove attività insediate possono produrre effetti positivi, qualora siano in grado di innescare processi di recupero diffuso in aree degradate. Esse, tuttavia, possono anche determinare effetti negativi causati, ad esempio, dall'incremento di flussi di utenza in contesti già fortemente congestionati.

In accordo con il principio di tutela sostenibile dei beni immobili pubblici trasferiti ai privati, la verifica delle scelte di riuso ha l'obiettivo di garantire la salvaguardia dei valori culturali nelle azioni di valorizzazione di risorse edilizie esistenti. In particolare, le nuove funzioni devono essere in grado non solo di tutelare l'identità del bene, ma anche di garantire una significativa crescita dei valori economici e sociali (Fusco Girard e Nijkamp, 1997). Le aspettative della collettività risultano determinanti nella definizione delle strategie di riuso, che possono contribuire al miglioramento della qualità di vita, incrementando dotazioni funzionali, infrastrutture e servizi, con risvolti positivi sul contesto socio-economico. Al contrario, le scelte di riuso sono spesso attuate in assenza di strategie ad ampia scala, in grado di ottenere l'integrazione tra i valori fisici, economici e sociali espressi dai manufatti da recuperare e dai contesti in cui sono inseriti.

development of a method able to support decision-making of public authorities and private stakeholders (buyers or managers), with the aim of managing effectively and efficiently the privatization processes of public buildings. The research team has selected several case studies among the privatization actions conducted from the become in force of the current laws, that encourage the sale of public cultural heritage properties and the granting of long-term management licences. The analysis gave an interesting picture of criticality concerning procedures and currently available tools. In order to start the public property privatization process, authorities should quantify and qualify their cultural heritage and choose new functions. Uses have to be compatible with the value system of each property, to avoid

uncontrolled transformations due to the adaptation to new needs. This requires to outline procedures and tools, to check compatibility between buildings and new activities, balancing preservation and transformation.

Within the broader issue of building and urban recovery, reuse of public cultural buildings involved in the privatization process offers important opportunities to enact sustainable development processes. It is essential to check environmental impacts. New uses can produce positive effects, if they can spark off widespread recovery processes in degraded areas. They, however, can also cause adverse effects due, for example, to the increase of users' flow in severely congested areas.

In accordance with sustainable protection of public real estate passed to private stakeholders, the control

of reuse choices aims to ensure the preservation of cultural values in building enhancement. In particular, new functions must be able not only to protect the building's identity, but also to ensure a significant growth in economic and social values (Fusco Girard and Nijkamp, 1997). The community's expectations play a strategic role in reuse strategies, in order to improve quality of life, increasing activities, infrastructure and services, with positive effects on socio-economic development. On the contrary, reuse choices are often implemented without large-scale strategies, which would integrate physical, economic and social values of both buildings and their areas.

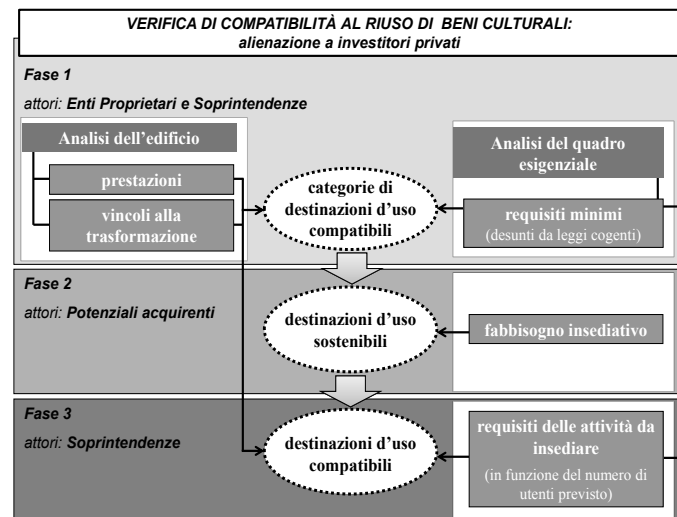
Metodologia

La selezione di nuove funzioni per edifici venduti o concessi in uso a privati è condotta, solitamente, antepoendo obiettivi di profitto della proprietà al più generale interesse della collettività. Ciò espone al rischio di rilevanti trasformazioni – indispensabili per adeguare i beni alle esigenze dei nuovi utenti – che causano la perdita, quantitativa e qualitativa, delle informazioni che gli edifici storici comunicano e il decremento del loro valore culturale (Pinto, 2004). Il conflitto tra istanze di conservazione e istanze di trasformazione generato dall'insediamento di nuove attività deve essere gestito attraverso la tutela di tale valore, ponendo dei vincoli in grado di preservare l'identità del costruito.

L'indicazione di destinazioni d'uso compatibili, operata dagli enti pubblici prima dell'alienazione o del conferimento in concessione dei beni, fornisce ai privati dati indispensabili a valutare l'opportunità dell'investimento, in relazione ai costi di intervento da sostenere e al raggiungimento di condizioni di adeguatezza per la funzione da insediare. Ciò favorisce la trasparenza del processo di contrattazione pubblico-privato, che precede l'autorizzazione alla realizzazione delle opere.

Il metodo elaborato consente di indirizzare le azioni di valorizzazione diffusa del patrimonio edilizio pubblico con valore culturale attraverso l'impiego di un modello di conoscenza basato sulla lettura in chiave sistemica dei molteplici valori riconoscibili nel costruito (De Medici, 2010). La selezione di nuove destinazioni d'uso compatibili con immobili esistenti prevede fasi successive di acquisizione e confronto di informazioni; ciascuna fase corrisponde ad uno step del processo decisionale e viene condotta da attori differenti, in funzione di quando prescritto dal Codice per i Beni Culturali ed il Paesaggio².

L'iter per l'alienazione dei beni immobili con valore culturale è articolato in tre fasi (Fig. 1). Nella prima, l'ente proprietario propone la nuova destinazione d'uso, sottoponendola al vaglio della Soprintendenza, che ne valuta la compatibilità con le esigenze di tutela del valore culturale del bene. Qualora la funzione proposta risulti incompatibile, la Soprintendenza può indicare destinazioni d'uso alternative. Lo svolgimento di tale fase necessita di una preliminare definizione delle strategie di sviluppo del contesto urbano e territoriale, in funzione delle quali gli enti proprietari



01 | La verifica di compatibilità al riuso nel processo di alienazione (artt. 53-54, D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 come modificato dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156 e dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62)

Reuse compatibility evaluation in the sale process (items 53-54, Leg. Decr. January 22 2004, n. 42 amended by Leg. Decr. March 24 2006, n. 156 and Leg. Decr. March 26 2008, n. 62)

potranno individuare nuovi usi per gli immobili. Non essendo ancora definite in dettaglio e dimensionate le attività da insediare, le Soprintendenze potranno operare la valutazione confrontando informazioni relative a prestazioni e vincoli alla trasformazione dell'edificio con requisiti determinati dalle prescrizioni di legge previste per la funzione proposta. Saranno esclusi dal confronto i requisiti definiti in funzione del numero di utenti previsto, non essendo stato ancora elaborato, in questa fase, il progetto di riuso.

La seconda fase del processo è condotta dai privati interessati all'acquisto dei beni: tra le destinazioni d'uso ritenute compatibili con il sistema di valori degli immobili, essi devono individuare nuove funzioni in grado di garantire la convenienza economica del loro investimento. A tal fine, deve essere svolta un'analisi del fabbisogno insediativo dell'area, che consenta di selezionare attività 'trainanti', capaci di produrre reddito, alle quali associare attività 'trainate', capaci di soddisfare le istanze culturali e sociali poste dalla collettività (Caterina, 2007; Fusco Girard e Nijkamp, 1997). In funzione degli esiti di tale indagine, i soggetti che riterranno vantaggioso l'investimento procederanno all'acquisto dei beni e all'elaborazione del progetto di riuso.

L'ultima fase del processo decisionale ha l'obiettivo di verificare la compatibilità di tale progetto con il sistema dei vincoli alla trasformazione dell'edificio. Le nuove attività da insediare vengono dimensionate in relazione alle esigenze dell'area e alle prestazioni di contenibilità dell'immobile. Ciò permette di definire scelte di progetto, da sottoporre al controllo della Soprintendenza per la verifica di compatibilità con le caratteristiche della preesistenza. Come nella prima fase decisionale, è necessario porre a confronto le prestazioni garantite dall'edificio e i suoi vincoli alla trasformazione, con i requisiti determinati dai possibili usi. Il metodo elaborato richiede, in questa fase, il rilevamento di dati di dettaglio per verificare la rispondenza dell'edificio ai requisiti delle attività, in funzione del numero di utenti.

Nell'iter per il conferimento in concessione d'uso a privati, il processo decisionale richiede due fasi di verifica (Fig. 2). Nella prima fase, l'Agenzia del Demanio, in funzione di programmi di valorizzazione del territorio, concorda con gli enti locali nuove destinazioni d'uso in grado di garantire sia la conservazione del bene che la sua

Methodology

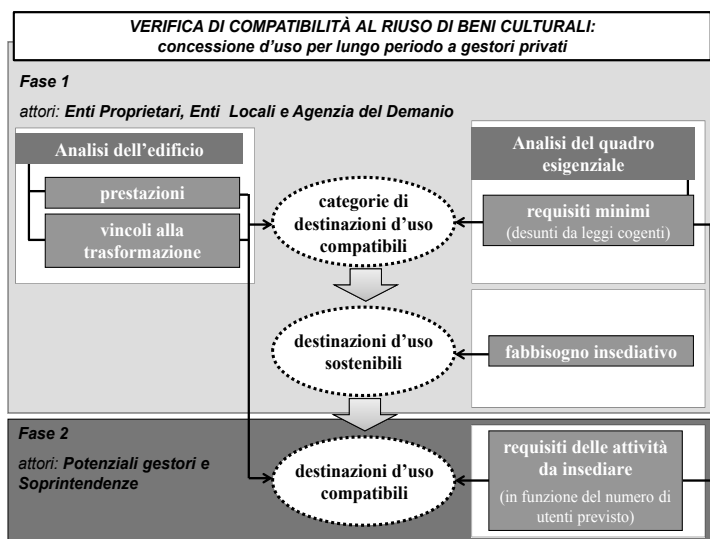
The selection of new functions for buildings sold or granted to private managers is usually carried out putting the profit targets of ownership before the broader public interest. This raises the risk of significant transformation – for adapting the assets to the needs of new users – that cause a quantitative and qualitative loss of information that historic buildings can convey to the community and a decrease of their cultural value (Pinto, 2004). The conflicting demands of conservation and transformation due to the settlement of new activities must be managed through the protection of the assets' built in value, by setting constraints able to preserve the buildings' identity.

The recommendation of compatible uses, carried by public authorities before selling or granting long-term licences

to use the assets, provides private stakeholders data needed to evaluate the investment opportunities in relation to the costs of intervention and the achievement of adequate satisfaction of use requirements. This promotes transparency in public-private trading that precedes permission to carry out the project.

The developed method can target measures of widespread enhancement for public cultural real estate, by using a knowledge model based on a systemic analysis of the values recognizable in the building heritage (De Medici, 2010). The selection of new uses compatible with the buildings provides a sequence of phases, in order to survey and compare data; each phase corresponds to a step of the decision-making process and involves different stakeholders, according to prescriptions of the Cultural Heritage and Landscape Law².

The sale procedure of public cultural heritage properties is divided into three phases (Fig. 1). In the first one, the public owner authority proposes a new use for the building and requires the Superintendence of Cultural Heritage advice on compatibility with the needs of cultural value protection. If the proposed function is incompatible, the Superintendence may suggest alternative functions. This phase requires a preliminary outline of development strategies for the area. In compliance with these strategies the owners authorities can find new uses for the buildings. Even before defining the activities in detail and dimension, the Superintendence of Cultural Heritage can check compatibility by comparing information about building performances and constraints to its transformation with specific use requirements established by law.



02 | La verifica di compatibilità al riuso nel processo di conferimento in concessione di valorizzazione (artt. 115-116, D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 come modificato dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156 e dal D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62; art. 3 bis L. 410/2001 introdotto dal comma 259, articolo unico della L. 296/2006, Legge Finanziaria 2007)

Reuse compatibility evaluation in the process of granting long-term use licences for enhancement (items 115-116, Leg. Decr. January 22 2004, n. 42 amended by Leg. Decr. March 24 2006, n. 156, and Leg. Decr. March 26 2008, n. 62; item 3 bis L. 410/2001, in force following the endorsement of paragraph 259, single item of L. 296/2006, Financial Bill 2007)

valorizzazione. L'Agenzia, inoltre, bandisce una gara finalizzata alla selezione dei potenziali concessionari degli immobili, in base alle loro capacità economico-finanziaria e tecnico-organizzativa ed alle caratteristiche tecniche ed economiche delle proposte di riuso e valorizzazione da essi formulate.

In questa fase, agli enti pubblici è demandato il compito di effettuare un'indagine sul fabbisogno insediativo dell'area, allo scopo di delineare i nuovi possibili usi degli immobili in funzione di più ampie finalità di sviluppo e valorizzazione del territorio. Il metodo elaborato richiede che, in funzione degli esiti di tale indagine, sia verificata la compatibilità tra i beni e le destinazioni d'uso individuate, confrontando le prestazioni offerte dai primi con i requisiti minimi definiti dalle norme che assicurano la fruibilità e la sicurezza per le attività da insediare, nel rispetto dei vincoli alla trasformazione.

Nella seconda fase, l'offerta ritenuta più vantaggiosa viene sottoposta all'esame della Soprintendenza competente, che ha il compito di verificare il rispetto dei vincoli di tutela, attraverso l'analisi del progetto di riuso ritenuto maggiormente rispondente agli obiettivi posti dalla pubblica amministrazione e la valutazione di compatibilità tra sistema di valori espressi dall'edificio e soluzioni di intervento e

Requirements defined on the basis of the number of users will be excluded from the comparison, because the reuse design has not been developed yet. The second phase of the process is carried out by private stakeholders interested in building purchasing: they should find new functions that ensure the economic viability of their investment, in the number of uses deemed compatible with building's value system. For this purpose, an analysis of the settlement demand should be carried out, in order to identify 'driving' functions, able to produce income, and 'driven' functions, able to meet community's social and cultural needs (Caterina, 2007; Fusco Girard and Nijkamp, 1997). According to this analysis, private stakeholders will buy the buildings and will work out the reuse design only if they consider this investment profitable.

The last phase of decision-making process is aimed at verifying the compatibility of this design with the building's transformation constraints system. New activities should be dimensioned according to the settlement demand and building capacity. This allows to outline design choices, to be checked by the Superintendence, in order to control compatibility between use and building's characteristics. As in the first phase, it is necessary to compare building performances and its transformation constraints, with use requirements. The developed method requires, in this phase, a data survey aimed to control the building adequacy to activity requirements, related to the users' number.

In granting use licences to private stakeholders, the decision-making process requires two evaluation

gestione proposte dai privati. La verifica di compatibilità al riuso, effettuata nel corso del processo di alienazione o di conferimento in concessione, consente di far convergere gli obiettivi degli investitori privati verso la tutela dei valori culturali dei beni, migliorando la qualità del progetto di riuso in termini di gestione dei conflitti tra conservazione e trasformazione.

Conclusioni Gli insoddisfacenti esiti delle esperienze di alienazione e conferimento in concessione degli immobili pubblici con valore culturale hanno evidenziato l'esigenza di definire, in relazione a un diverso modello di gestione del patrimonio costruito, nuovi strumenti per il controllo delle scelte operate dallo Stato e dagli enti pubblici (Pinto e De Medici, 2008). Le azioni di indirizzo e di controllo, per le quali la pubblica amministrazione ha l'esigenza di dotarsi di nuovi strumenti, devono essere finalizzate sia a garantire la permanenza dei valori espressi dai beni, sia ad orientare le scelte in funzione delle politiche di sviluppo del territorio. Il processo di privatizzazione può costituire un'opportunità di riqualificazione diffusa se, in relazione alla pianificazione strategica condotta a scala urbana e territoriale, gli enti proprietari saranno in grado di indirizzare gli interventi di riuso secondo un progetto coerente, rivolto all'incremento del sistema di valori presenti. Pur nel rispetto di più generali interessi della società, l'efficacia delle azioni di valorizzazione è strettamente correlata al riconoscimento degli interessi dei privati, senza i quali il processo risulta inattuabile. La necessità di conciliare esigenze spesso contrastanti impone, pertanto, l'uso di strumenti per il controllo delle scelte, con l'obiettivo di minimizzare i rischi determinati dal conflitto tra istanze di conservazione e di trasformazione, nel passaggio dei beni culturali dalla gestione pubblica a quella privata. Il modello di processo decisionale proposto si fonda sul principio di iterazione informazione/decisione, che negli interventi di riuso consente di prefigurare le possibili trasformazioni dei manufatti in continuità con la loro identità e con gli indirizzi di sviluppo socio-economico del sistema insediativo del quale sono parte. L'attuazione del metodo elaborato, a supporto del processo decisionale e delle attività di controllo, consente di indirizzare le scelte di valorizzazione, assicurando una maggiore incisività delle azioni di tutela come motore di strategie di sviluppo sostenibile.

phases (Fig. 2). In the first one, the Government Department which manages State-owned land and property establishes – in accordance with the Local Authorities and in respect of land's enhancement programs – new uses to maintain and enhance the asset. The Department also invites tenders to select potential building managers, on the basis of their financial capacity and technical skill, and on the basis of technical and economic characteristics of their project. In this phase, Local Authorities are in charge of surveying the settlement demand, in order to outline building potential uses related to broader development and land enhancement trends. The developed method requires the administrators to verify compatibility between buildings and functions, by comparing building performances and transformation

constraints with usability and security standards. In the second phase, the best bid must undergo the Superintendence control about the preservation constraints. The reuse project and the management program which best fit the public administration aims will be analysed and verified in order to establish its compatibility with building's values. The reuse compatibility control in the privatisation process promotes the reconciliation of private investors' interests towards the assets' cultural values preservation.

Conclusion

The unfulfilling results of privatization experiences of the public cultural assets show the need of new control methods, in order to check the State and Local Administration's choices of building management (Pinto and De Medici,

NOTE

¹ Il gruppo di ricerca è coordinato dalla prof.ssa Stefania De Medici (Facoltà di Architettura di Siracusa) e dalla prof.ssa Maria Rita Pinto (Facoltà di Architettura di Napoli) e costituito dai dottori di ricerca Carla Senia (Facoltà di Architettura di Siracusa), Katia Fabbicatti, Flavia Leone e Stefania Oppido (Facoltà di Architettura di Napoli), dalla prof.ssa Antonella Mami e dal dottore di ricerca Lidia Mormino (Facoltà di Architettura di Palermo). Gli esiti delle attività di ricerca condotte fino al 2010 sono stati pubblicati, a partire dal 2006, in occasione di convegni internazionali e nel volume: De Medici, S. (2010), *Nuovi usi per la tutela e la valorizzazione del patrimonio costruito. La privatizzazione dei beni immobili pubblici*, FrancoAngeli, Milano. Un ulteriore testo, che riporta i risultati ad oggi conseguiti, è in corso di stampa.

² D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.

REFERENCES

- Carbonara, G. (1996), *Restauro architettonico*, vol. I, Utet, Torino, p. 8.
- Caterina, G. (2007), "Criteri per la definizione di nuove funzioni", in Caterina, G. e De Joanna, P. (Ed.), *Il Real Albergo de' Poveri. La conoscenza del costruito per una strategia di riuso*, Liguori Editore, Napoli, pp. 348, 349.
- De Medici, S. (2010), *Nuovi usi per la tutela e la valorizzazione del patrimonio costruito. La privatizzazione dei beni immobili pubblici*, FrancoAngeli, Milano.
- Fusco Girard, L. e Nijkamp, P. (1997), *Le valutazioni per lo sviluppo sostenibile della città e del territorio*, FrancoAngeli, Milano.
- Pinto, M.R. (2004), *Il riuso edilizio. Procedure, metodi ed esperienze*, UTET Libreria, Torino.
- Pinto, M.R. e De Medici, S. (2008), "The governance of the Italian cultural heritage: the enhancement process", in Finch E. (Ed), *Healty and Creative Facilities*, Proc. intern. conf. CIB W70 in Facilities Management, Emerald, Bingley, pp. 49-56.
- Settis, S. (2002), *Italia S.p.A. Lassalto al patrimonio culturale*, Einaudi, Torino.

2008). The public administration needs new control tools dedicated to guarantee the conservation of assets' values, and to address choices related to the land's development policies.

The privatisation process can be an opportunity for widespread requalification only if the owners will be able to plan urban and land development strategies, and to guarantee the coherence of the reuse with these planning, by enhancing the assets' value system. Even in adherence to larger social interests, the enhancement measures are effective only if they recognise the interests of private stakeholders, which are essential for the process' feasibility. In the privatisation of public assets, the need of finding a compromise between contrasting requests claims, therefore, the use of choices control tools, with the aim of reducing the risks due to

the conflict between conservation and transformation.

The decision-making model purposed is based on the information/decision repetition in reuse intervention. This allows stakeholders to predict possible building transformations, which preserve their identity, also following social-economic development trends of the area. The realisation of the method, developed to support the decision-making/control process, can address the enhancement choices, and assure preservation effectiveness as a sustainable growth engine.

NOTES

¹ The research team is coordinated by prof. Stefania De Medici (School of Architecture of Syracuse) and prof. Maria Rita Pinto (School of Architecture of Naples). The team is constituted by the Arch.D Ph.D.

Carla Senia (School of Architecture of Syracuse), Katia Fabbicatti, Flavia Leone e Stefania Oppido (School of Architecture of Naples), prof. Antonella Mami and Arch.D. Ph.D. Lidia Mormino (School of Architecture of Palermo). The results of the research activities have been published (2006-2010) on International Conference Proceedings and also in the book: De Medici, S. (2010), *Nuovi usi per la tutela e la valorizzazione del patrimonio costruito. La privatizzazione dei beni immobili pubblici*, FrancoAngeli, Milano. Another book, including the latest results, is in press.

² Leg. Decr. January 22 2004, n. 42 and s.m.i.