



**dArTe**  
Dipartimento Architettura e Territorio

**IPSAPA/ISPALEM - UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI UDINE**  
**DIPARTIMENTO DI SCIENZE AGROALIMENTARI AMBIENTALI E ANIMALI**  
**IN COLLABORAZIONE CON UNIVERSITÀ MEDITERRANEA DI REGGIO**  
**CALABRIA, DIPARTIMENTI DI AGRARIA E ARCHITETTURA E**  
**TERRITORIO**

**IPSAPA/ SPALEM - UNIVERSITY OF UDINE**  
**DEPARTMENT OF AGRICULTURAL, FOOD, ENVIRONMENTAL AND**  
**ANIMAL SCIENCE**  
**IN COLLABORATION WITH MEDITERRANEAN UNIVERSITY OF REGGIO**  
**CALABRIA, DEPARTMENTS OF AGRICULTURE AND ARCHITECTURE**

**ISBN: 978-88-942329-2-9**

**Proceedings of the 20<sup>th</sup> IPSAPA/ISPALEM**  
**International Scientific Conference**  
**Reggio Calabria (Italy) July 7<sup>th</sup> – 8<sup>th</sup>, 2016**

*The Erratic Behavior of the Landscape-cultural Mosaic:  
Emotion, Energy, Experience*

**Atti della XX Conferenza Scientifica**  
**Internazionale IPSAPA/ISPALEM**  
**Reggio Calabria (Italia), 7-8 Luglio 2016**

*Il comportamento erratico del Mosaico paesistico-culturale:  
Emozione, Energia, Esperienza*

Udine, Italy  
2017

**Collana: Il mosaico paesistico-culturale**  
**Book series: The Landscape-cultural Mosaic**  
**Volume 3**

Atti della XX Conferenza Scientifica Internazionale IPSAPA, Reggio Calabria, Italia, 7-8 Luglio 2016. pp. 512.

Proceedings of the 20<sup>th</sup> IPSAPA International Scientific Conference, Reggio Calabria, Italy, July 7<sup>th</sup>-8<sup>th</sup> 2016. p 512.

**Curatori/Edited by L.C. Piccinini, T.F.M. Chang, M. Taverna, L. Iseppi**

**Editorial Board: F. Angelucci, A. Barresi, C. Battaino, C. Bellia, A. Chiumenti, D. Di Gregorio, M.A. Lepellere, A. Pagliano, P. Parisi, P. Pedrocco, D. Privitera, G. Pultrone, M. Rizzo, M. Sepe, M.R. Trovato, A. Voghera**

Ogni autore è responsabile del contenuto del suo articolo

*The author of the paper takes responsibility for the content of the paper*

I lavori di questo volume saranno inviati per la pubblicazione a Thomson Reuters Web of Knowledge ISI Conference Proceedings data base. <http://www.isiwebofknowledge.com/>.

*The papers of this issue of publications after the conference will be offered for publishing on Thomson Reuters Web of Knowledge ISI Conference Proceedings data base.*  
<http://www.isiwebofknowledge.com/>.

Conference link: <https://sites.google.com/site/landscapewonder/2016-conference>

***The conference is supported by***



**ISBN: 978-88-942329-2-9**

**© Published by IPSAPA/ISPALEM 2017**

### **Chairperson of the International Conference Program**

Prof. **Ting Fa Margherita Chang**, University of Udine, Di4A Department

### **Co-Chairpersons of the program**

Ph.D. prof. Aggr. **Massimo Baldari**, Ph.D. prof. Aggr. **Alessandra Barresi**, Ph.D. prof. Aggr. **Matteo Bognanno**, Ph.D. prof. Aggr. **Donatella Di Gregorio**, Ph.D. prof. **Luca Iseppi**

### **Chairpersons of the international scientific committee**

Ph.D. prof. **Livio Clemente Piccinini**, Pres. IPSAPA/ISPALEM (Interregional Society for Participation in Agribusiness Landscape and Environment Management)  
Prof. **Placido Rapisarda**, Pres. of CORERAS (Regional Consortium for Applied Research and Experimentation), Palermo, Italy  
Dr. prof. **Gilberto Marzano**, Pres. of Ecoinstitute of Friuli Venezia Giulia, Italy and prof. at Rezekne Higher Education Institution, Latvia  
Prof. **Piero Susmel**, President of the Scientific Board of the Journal Agribusiness Paesaggio & Ambiente

### **International Scientific Committee**

Prof. **Corrado Barberis**, Pres. Istituto Nazionale di Sociologia Rurale, Rome, Italy  
Prof. **Carlo Blasi**, Past Pres. Società Botanica Italiana, Italy  
Prof. **Francesco Braga**, Board of Directors of IAMA, Guelph, Canada  
Prof. **Paolo Ceccon**, Head of the Department of Agricultural, Food, Environmental and Animal Sciences (Di4A), University of Udine  
Prof. **Ernesto Chiaccherini**, Honorary Pres. Accademia Italiana, di Scienze Merceologiche, Italy  
Prof. **Paul Davies**, Past Board of Directors of IAMA, Royal Agricultural College, UK  
Prof. **Nunzio Famoso**, former Dean, Faculty of Foreign Languages and Literature, University of Catania, Italy  
Prof. **Almo Farina**, Past Pres. International Association of Landscape Ecology  
Prof. **Melanie Fritz**, FoodNetCenter, University of Bonn, Germany  
Prof. **José M. Gil**, Head of the CREDA, Centro de Investigación en Economía y Desarrollo Agroalimentario, Barcellona, Spain  
Prof. **Velta Lubkina**, Head of Personality Socialization Research Institute (PSRI), Rezekne, Latvia  
Prof. **Augusto Marinelli**, Past. Pres. Ce.S.E.T. and SIDEA  
Prof. **Davide Marino**, Associazione Italiana di Ingegneria Agraria  
Prof. **Alfredo Massart**, Past Pres. Associazione Italiana Cultori di Diritto Agrario  
Prof. **Jerry Miller**, Past Pres. International Sunflower Association, US  
Prof. **Danilo Monarca**, Head of the ArTe Department, Mediterranean University of Reggio Calabria  
Prof. **Alfonso Morvillo**, Head of the dell'IRISS Consiglio Nazionale delle Ricerche, Naples, Italy  
Prof. **Gianfranco Neri**, Head of the Department ArTe, Università di Reggio Calabria  
Prof. **Jože Perić**, Dean Faculty of Tourism and Hospitality Management, University of Rijeka, Croatia  
Prof. **C. Ford Runge**, Distinguished McKnight University Professor of Applied Economics and Law, University of Minnesota, US  
Prof. **Vincenzo Russo**, Past Pres. Associazione Scientifica Produzione Animale  
Prof. **Arturo Semerari**, Pres. Istituto Studi Mercati Agricoli (ISMEA), Rome, Italy  
Prof. **Zeno Varanini**, Past Pres. Associazione Italiana Società Scientifiche Agrarie (AISSA)  
Prof. **Giuseppe Zimbalatti**, Head of the Agraria Department, Mediterranean University of Reggio Calabria

Prof. **Decio Zylbersztajn**, Head of the Centre of Studies of Law, Economics and Organization at the University of São Paulo, Brazil

#### **Chairpersons of the organization**

Prof. Aggr. **Mario Taverna**, Prof. Arch. **Giovanni Tubaro**, Prof. Aggr. **Maria Antonietta Lepellere**

#### **National Organizing Committee**

Prof. **Bertrando Buonfantini**, Politecnico di Milano  
Prof. **Ting Fa Margherita Chang**, Università di Udine  
Prof. **Giuseppe D'Acunto**, IUAV, Venezia  
Prof. **Andrea Giordano**, Università di Padova  
Prof. **Giovanni Gulisano**, Università Mediterranea di Reggio Calabria  
Prof. **Maurizio Lanfranchi**, Università di Messina  
Prof. **Davide Marino**, Università Mediterranea di Reggio Calabria  
Prof. **Francesco Nesci**, Università Mediterranea di Reggio Calabria  
Prof. **Agata Nicolosi**, Università Mediterranea di Reggio Calabria  
Prof. **Palma Parisi**, Università di Catania  
Prof. Aggr. **Piero Pedrocco**, Università di Udine  
Prof. Aggr. **Marcella Rizzo**, Università di Catania  
Prof. **Rossella Salerno**, Politecnico di Milano  
Prof. **Michelangelo Savino**, Università di Padova  
Dr. Arch. **Marichela Sepe**, Consiglio Nazionale delle Ricerche

#### **Local organizing Committee (Mediterranean University of Reggio Calabria)**

Ph.D. prof. Aggr. **Massimo Baldari**  
Ph.D. prof. Aggr. **Alessandra Barresi**  
Ph.D. prof. Aggr. **Matteo Bognanno**  
Ph.D. prof. Aggr. **Donatella Di Gregorio**  
Ph.D. prof. Aggr. **Gabriella Pultrone**



# INDICE CONTENT

## Introduction

### **Livio Clemente Piccinini**

The Erratic Behavior of the Landscape-Cultural Mosaic: Emotion,  
Energy, Experience

Introduction by IPSAPA President ..... 13

## The Reading of Reality

### **Salvatore Giuffrida, Maria Rosa Trovato, Vittoria Ventura**

Grammatiche urbane e paesaggi in divenire. Un approccio generativo  
alla riproduzione della città storica

*Urban Grammars and Evolving Landscapes. A Generative Approach to  
the Reproduction of the Historic City* ..... 27

### **Livio C. Piccinini, Mario Taverna**

From Order to Erraticity ..... 43

### **Marina Tornatora**

The Ambiguous Edges of Landscapes in Motion ..... 59

### **Ting Fa Margherita Chang, Luca Iseppi**

The Erratic Behavior of the Natural Resources Market and the Impact on  
the Landscape-Cultural Mosaic ..... 73

### **Grazia Napoli**

L'erraticità della centralità. Valori simbolici e valori monetari nella città  
di Palermo

*The Erratic of the Centrality. Symbolic Values and Monetary Values in  
the City of Palermo (Italy)* ..... 85

### **Chiara Cavallaro, Francesca Proia**

Le reti di economia solidale: comunità resilienti

*The Economical Solidarity Networks: Resilient Communities* ..... 95

## The Erratic of Perception

### **Irina-Virginia Dragulanescu, Daniela Simona Nenciu**

Economic and Socio-environmental Aspects in the Evolution of the

Danube Delta area ..... 107

**L'ERRATICITÀ DELLA CENTRALITÀ. VALORI SIMBOLICI E  
VALORI MONETARI NELLA CITTÀ DI PALERMO**  
*The Erratic of the Centrality. Symbolic Values and Monetary Values in the  
City of Palermo (Italy)*

**Grazia Napoli**  
Università di Palermo

**Abstract.** *The center of the city could be considered as the urban meta-sign from which each part of the city takes his urban monetary significance, and it can also be joined to the isomorphic chain linking Zero, Vanishing Point and Money. The center of the city is naturally erratic and follows the urban transformation, producing monetary differentials corresponding to differentials of quality of the localization. The case study of Palermo is analyzed showing the creation of the center of the city, its translation and its (monetary) evaluation in the contemporaneous city.*

**Keywords:** *Symbolic values, monetary values, urban real estate, historical center*

### **Introduzione**

Il centro della città può essere considerato il metasegno urbano, ovvero il segno a partire dal quale prendono significato urbano e monetario tutti gli altri luoghi della città, e può essere inserito nella catena isomorfica che collega *zero*, *punto di fuga* e *moneta* (Rotman, 1987).

Le peculiarità dei metasegni sono l'assenza, il vuoto, l'astrazione che consentono loro di raggiungere il più elevato simbolismo e il grado di maggiore potenzialità:

- lo *zero* indica il vuoto e l'assenza in un sistema numerico che vuole rappresentare la quantità;
- il *punto di fuga* esiste solo all'infinito, ma è il punto senza il quale la stessa rappresentazione degli oggetti non sarebbe possibile;
- la *moneta* (oramai divenuta totalmente immateriale) è valore nella sua forma più astratta e anello di congiunzione tra presente e futuro;
- il *centro della città* è molto spesso un vuoto a partire dal quale si formano i valori monetari della città presente proiettandola verso il futuro.

Il centro della città è inevitabilmente erratico. Nella storia di ogni città, il centro che si forma all'atto della fondazione può subire traslazioni, sostituzioni, sdoppiamenti, moltiplicazioni, anche se talvolta, quando il simbolismo è fortemente radicato, prevale la permanenza. In ogni caso le modificazioni del(i) centro(i) si riverberano nella *forma monetaria* della città e vengono registrate in termini di intensità, distribuzione sincronica e variazione diacronica dei valori di mercato di immobili localizzati in aree diverse, più o meno distanti dal centro.

La forma monetaria della città risultante appartiene, ovviamente, al livello della rappresentazione dei valori economici ma, al tempo stesso, travalica gli aspetti puramente materici e funzionalistici dei beni immobili e rimanda ai valori simbolici dei luoghi e dei manufatti architettonici.

I valori di mercato dei beni immobili urbani sono, infatti, segni monetari che rappresentano l'*ap*-prezzamento espresso dal sistema sociale, economico, politico e culturale in termini di riconoscimento della centralità attuale e di *pre*-visione degli investitori sulla centralità futura. Da questo apprezzamento dipendono gli investimenti sia in capitale fisso sociale (spazi pubblici, edifici pubblici, infrastrutture, attrezzature ma anche patrimonio storico-architettonico da conservare e valorizzare), sia in capitale immobiliare privato (acquisto e manutenzione/ristrutturazione di immobili).

La città di Palermo è analizzata come caso studio in cui l'erraticità del centro, che trasla dal centro storico lungo la direttrice nord di espansione, produce differenziali di qualità localizzativa a cui corrispondono differenziali monetari rappresentati dai valori di mercato degli immobili.

L'analisi comparata del centro storico e dei quartieri centrali Politeama e Libertà può, quindi, consentire di leggere quanto l'erraticità della centralità abbia determinato in termini di differenziali monetari (valori di mercato, redditi e saggi dei beni capitali immobiliari) che corrispondono ai differenziali di qualità localizzativa (attrezzature, servizi, trend di investimenti pubblici e privati, dinamiche demografiche e sociali), e ai differenziali di valore simbolico (luoghi di rappresentanza sociale e dell'identità urbana) e conduce alla mappatura dei *luoghi centrali* del centro storico e dei *luoghi marginali* del centro della città.

### **La creazione del centro**

Dai tempi della sua fondazione, la città di Palermo si è sviluppata intorno ad un asse perpendicolare alla costa che si configura come una permanenza, nonostante la variazione dei toponimi, Al-Csar, Cassaro, via Toledo e via Vittorio Emanuele (nome attuale). La funzione di principale asse urbano è stata rafforzata nel XVI secolo da interventi di "rettifica", allineamento e allargamento della strada per rispondere a nuove esigenze estetiche di decoro e di ordine, e dalla costruzione di due porte monumentali generando, così, una sequenza prospettica che attraversa l'intera città, dal mare verso il territorio.

Il centro fisico e simbolico della città, invece, è un vuoto concepito intenzionalmente, nel XVII secolo, come espressione di una teatralità tipicamente barocca e di un'astrazione geometrica impressa sull'intera città: l'apertura di via Maqueda che, tagliando il tessuto urbano medievale, interseca perpendicolarmente via Vittorio Emanuele e divide la città in quattro Mandamenti: *Palazzo Reale*, *Monte di Pietà*, *Castellammare* e *Tribunali* (partendo dal quadrante in alto a sinistra e procedendo in senso orario) (Fig. 1).



Il punto di intersezione, *crux viarum*, è uno spazio ottagonale, Piazza Vigliena, in cui quattro lati sono vuoti (vista prospettica), mentre le facciate dei quattro cantoni (piene) hanno in realtà un profilo curvilineo e sono progettate come “facciate-retablo”, come apparato scenico monumentale dall’elevato valore simbolico e iconologico e vi sono rappresentati le stagioni, i sovrani spagnoli e le sante protettrici dei Mandamenti (De Seta & Di Mauro, 1980; Di Fede & Scaduto, 2011). La piazza diventa il centro della città dove si svolgono incontri, feste e processioni (Fig. 2), contemporaneamente la costruzione su via Maqueda (la “strada nuova”) di palazzi nobiliari e di chiese appartenenti ai più importanti ordini religiosi pone le premesse per l’espansione della città verso nord.



*Figura 1. Creazione del centro di Palermo (sn Bleau J., 1704; ds, Anonimo, 1686)*



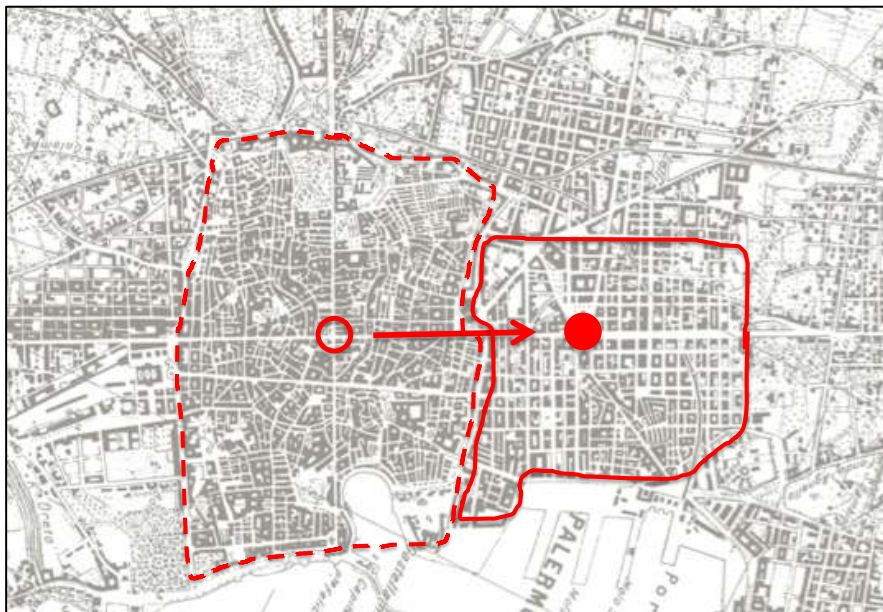
*Figura 2. Piazza Vigliena. Palermo (Pasquale Mattej, 1855)*



### **L'erraticità del centro: la traslazione verso nord**

L'*imago urbis* di Palermo, caratterizzata dalla croce barocca, permane nel tempo ma nella città contemporanea cambia di significato: la parte di città compresa entro il perimetro delle mura cinquecentesche (progressivamente abbattute) diventa il "centro storico", invece il centro della città si sposta altrove.

Fino agli inizi del XX secolo Palermo si sviluppa prevalentemente sul prolungamento di via Maqueda, lungo via Ruggero Settimo e via Libertà, dove si localizzano le nuove residenze della nobiltà e della borghesia formando i quartieri "Politeama" e "Libertà", e il centro della città trasla verso nord seguendo questa linea di espansione e diventa coincidente con lo spazio formato dalle piazze Castelnuovo e Ruggero Settimo (Fig. 3). Quest'area conserva la sua centralità urbana, per attività residenziali, commerciali e direzionali, anche quando, a partire dal dopoguerra, le direttrici di espansione si moltiplicano, il tessuto urbano si satura, si realizzano nuovi quartieri, e gli strumenti urbanistici configurano le nuove gerarchie spaziali e funzionali che sono alla base la città contemporanea.



*Figura 3. Erraticità del centro, traslazione verso nord (su cartografia del 1937)*

L'erraticità del centro, in questo caso, è il risultato di una cesura tra la città storica e la città contemporanea che si riflette sulla qualità urbana e sui valori monetari corrispondenti.

Il centro storico, infatti, per molti decenni è soggetto a un processo di continuo spopolamento sia in valore assoluto (-83% variazione 1951-2001), sia in relazione alla parte della popolazione totale che vi risiede (si passa dal 25% nel 1951 al 3% nel 2001), e diventa un'area marginale in cui, ad esclusione dei principali edifici monumentali e di alcune funzioni politico-amministrative,

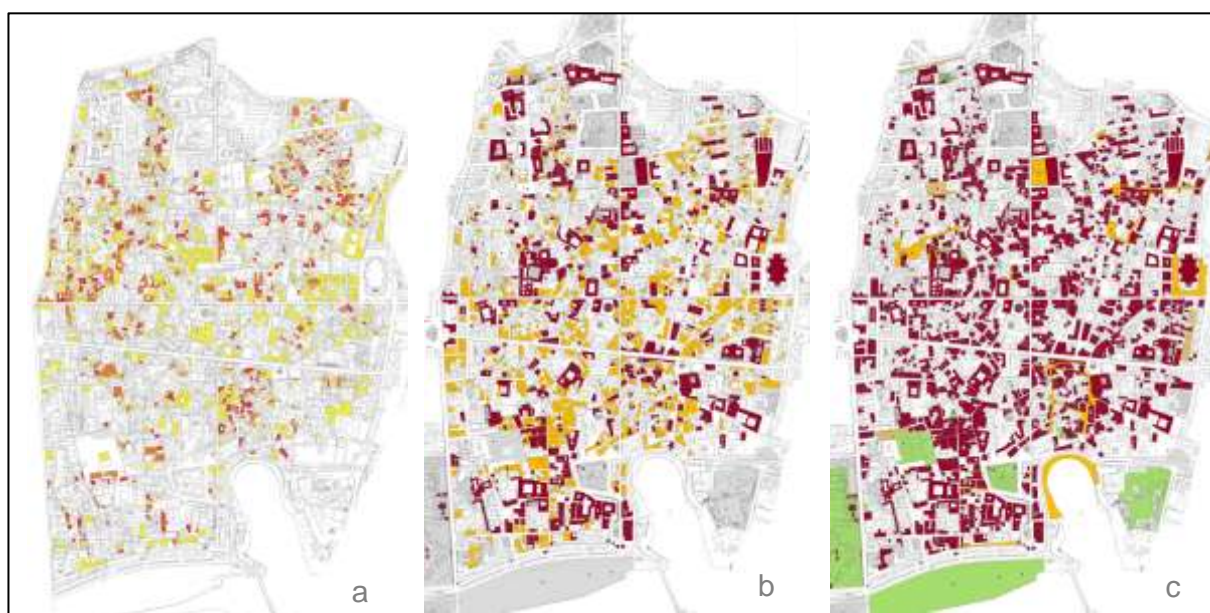
prevale una condizione di degrado diffuso e in cui le relazioni con le altre parti della città si affievoliscono.

Alla fine degli anni '90, l'Amministrazione comunale intraprende una politica urbana orientata alla restituzione della centralità alla città storica. L'importanza, in termini di valori simbolici e identitari, che viene riconosciuta al centro storico può essere "misurata" da:

- la redazione di uno strumento urbanistico specifico, il Piano Particolareggiato Esecutivo;
- gli interventi pubblici di riqualificazione di aree pubbliche (vie, piazze e giardini), di restauro di edifici monumentali, molti dei quali aperti alla fruizione pubblica (ad es. sedi museali), e di ristrutturazione di edifici da destinare ad edilizia residenziale pubblica;
- l'erogazione di incentivi, su fondi pubblici regionali e comunali, a sostegno di interventi privati di ristrutturazione di edifici residenziali.

Queste azioni hanno avuto la finalità di contribuire al decoro urbano, di migliorare la qualità delle abitazioni e, soprattutto, di recuperare la parte storica della città come luogo centrale della residenza dei cittadini.

L'erogazione degli incentivi (a fondo perduto) e la fiducia nell'azione di riqualificazione urbana dell'Amministrazione comunale hanno effettivamente attivato un'intensa attività imprenditoriale speculativo-finanziaria di compravendita di immobili (acquisizione, ristrutturazione, vendita) in risposta alla formazione di una nuova domanda di localizzazione e al vertiginoso incremento dei valori di mercato, e hanno generato fenomeni, sia pure sporadici, di *gentrification* (Bonafede & Napoli, 2015).



**Figura 4. Centro storico: a) mappa del degrado degli edifici; b) interventi in edifici residenziali con e senza contributi pubblici; c) totale interventi in edifici e spazi urbani.**  
(fonte: Comune di Palermo)

Il riconoscimento del valore urbano, simbolico e rappresentativo della città storica rende i beni immobili del centro storico *beni-moneta* ad elevata liquidità. Questa fase di recupero del centro storico è stata interrotta dall'esaurimento degli investimenti pubblici, dalla crisi economica e del mercato immobiliare, e dal conseguente crollo generalizzato dei valori di mercato che hanno reso sempre meno convenienti gli interventi privati di ristrutturazione edilizia: come si può osservare in figura 4, il tessuto urbano del centro storico si presenta ora estremamente discontinuo ed eterogeneo dal punto di vista della qualità degli spazi urbani e dello stato di conservazione degli edifici, e il trend di crescita dei residenti si arresta.

Il processo di ricomposizione delle tessere del mosaico urbano e di ricostruzione della centralità rimane sospeso.

### **Valori simbolici e valori monetari**

La centralità e il valore simbolico di un'area possono essere rappresentati dal grado di resilienza dei loro valori monetari alle perturbazioni generate dalla crisi economica e immobiliare. L'*ap*-prezzamento, come la significazione, è un processo di attribuzione del *segno monetario* (prezzo) a un bene come riconoscimento delle sue caratteristiche. Questo processo è parzialmente arbitrario, ma trova la sua forza nella validazione/negazione che proviene dal sistema sociale. Nel processo di formazione del prezzo di un immobile a destinazione residenziale concorrono molte caratteristiche, ma a scala urbana risulta rilevante la *caratteristica posizionale estrinseca*, ovvero la localizzazione dell'edificio in un'area, la cui qualità urbana può essere definita dal grado di accessibilità a servizi, attrezzature e infrastrutture pubbliche (ad es. trasporti pubblici, servizi scolastici, impianti portivi, ecc.), ma anche dal valore simbolico e di rappresentanza che una comunità sociale riconosce ad ogni area o quartiere della città.

L'analisi del mercato immobiliare del centro storico e del quartiere Politeama ha la finalità di definire, attraverso l'acquisizione ed elaborazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI dell'Agenzia delle Entrate, i differenziali monetari riconducibili alla centralità della localizzazione.

Sulla qualità e le caratteristiche dei dati, è possibile fare alcune considerazioni preventive: l'Osservatorio fornisce valori minimi e massimi, ma ciascuno di questi valori è ottenuto operando una media (tra i valori più elevati e tra i valori più bassi), di conseguenza non esprime interamente il range di variazione del mercato immobiliare, ma piuttosto l'ordine di grandezza.

Inoltre, i dati immobiliari sono classificati dall'OMI applicando unicamente due grandi categorie molto generiche, "abitazioni civili" e "abitazioni economiche", che semplificano eccessivamente la varietà di tipologie edilizie, alle quali corrispondono qualità spaziali e architettoniche differenti, che sono presenti in quartieri complessi e stratificati, come i Mandamenti del centro storico e il

quartiere Politeama, anche se quest'ultimo presenta una maggiore uniformità del tessuto edilizio dato che si è formato a partire dal XIX secolo. I valori sono sempre riferiti a immobili in stato di manutenzione medio.

La figura 5 mostra le zone definite dall'OMI per restituire la complessità del Centro storico e nel quartiere Politeama, e che sono rispondenti a criteri di omogeneità delle caratteristiche edilizie e posizionali, ma anche di variabilità contenuta dei valori di mercato.

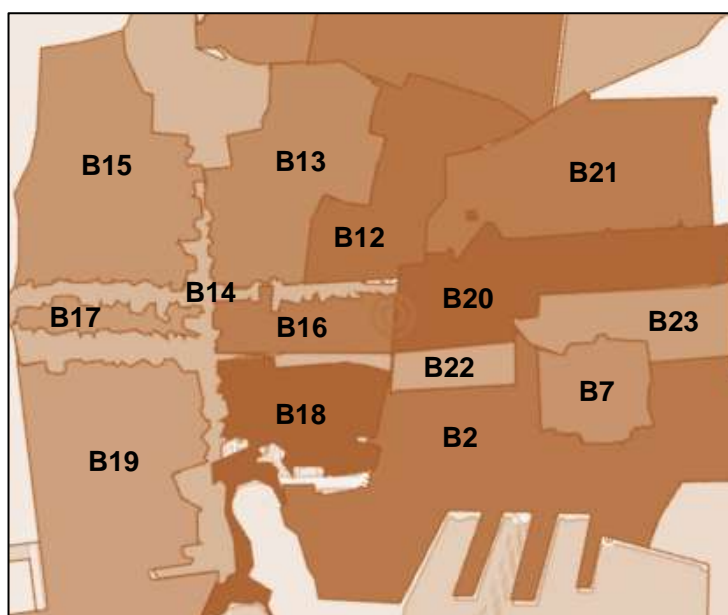


Figura 5. Zone OMI del Centro storico e del quartiere Politeama

Tabella 1.

Valori di mercato OMI residenziale. 2° semestre 2015 (ns. elaborazione su dati OMI)

Quartiere	zona OMI	Area	Valore abitazioni €/mq			
			civili		economiche	
			min	max	min	max
Centro Storico	<b>B14</b>	<b>assi principali (via Maqueda-Vittorio Emanuele-Roma)</b>	1.300	<b>1.900</b>	1.000	<b>1.300</b>
	B12	area teatro Massimo-via Goethe	1.250	1.750	1.050	<b>1.350</b>
	B19	area interna Mandamento Tribunali	1.150	1.600	900	<b>1.350</b>
	B16	area Maqueda-Vittorio Emanuele-Roma-Cavour	1.150	1.600	820	1.250
	B18	area interna Mandamento Castellammare	1.050	1.500	800	1.200
	B17	area Maqueda-Vittorio Emanuele-Roma-Giulio Cesare	1.050	1.450	780	1.100
	B13	area interna Mandamento Monte di Pietà	1.050	1.450	750	1.100
	B15	area interna Mandamento Palazzo Reale	970	1.400	720	1.050
Politeama	<b>B20</b>	<b>area Ruggero Settimo-Libertà-XX settembre-Cavour</b>	1.900	<b>2.750</b>	1.750	<b>2.400</b>
	B21	area XX settembre-piazza Virgilio-piazzale Ungheria	1.550	2.200	1.250	1.600
	B22	area Roma-Cavour-Amari	1.550	2.200	1.250	1.650
	B23	area Libertà-delle croci-piazza Sturzo	1.550	2.000	1.300	1.600
	B2	area Crispi-porto	1.350	1.850	1.000	1.350
	B7	Borgo vecchio	850	1.250	760	1.000

L'elevato numero di zone, rispettivamente otto e sei (cfr. Tab. 1), e le corrispondenti perimetrazioni formano un complesso mosaico di aree, ma rilevano, soprattutto l'esigenza di definire una zona specifica, la B14, esclusivamente per gli assi principali (via Vittorio Emanuele, via Maqueda e via Roma) nei quali l'apprezzamento del mercato immobiliare per la centralità mostra divari consistenti rispetto alle aree interne ai Mandamenti, e un'altra zona, la B20, gravitante sull'asse di via Ruggero Settimo-via Libertà che presenta il più alto grado di centralità a scala urbana.

I dati OMI sono stati elaborati operando dei confronti tra i valori massimi delle zone per esprimere sia l'apprezzamento delle centralità relative tra i due quartieri, sia l'apprezzamento della centralità all'interno dello stesso quartiere (Tab. 2).

Tabella 2.

**Comparazione valori di mercato. OMI 2° semestre 2015 (ns. elaborazione su dati OMI)**

Quartiere	Comparazione Zone OMI	Abitazioni civili	Abitazioni economiche
		var. %	var. %
Politeama	B20 - B23	-27%	-33%
	B20 - B2	-33%	-44%
	B20 - B7	-55%	-58%
Centro Storico	B14 - B19	-16%	4%
	B14 - B15	-26%	-19%
Politeama/Centro Storico	B20 - B14	-31%	-44%

Nel quartiere Politeama, il confronto tra i valori della zona B20 e quelli delle altre aree un po' meno centrali (B23 e B2) conduce a un deprezzamento del 27-33%. È interessante il caso della zona B7, che coincide con l'area chiamata Borgo Vecchio in cui il valore gli immobili subisce una diminuzione del 55-58% riconducibile principalmente al mix di ceti sociali (popolari) che vi abitano. Nel centro storico i differenziali monetari che emergono dalla comparazione tra la zona B20, degli assi principali, e le aree interne B19 e B15, sono più contenuti e pari a 16-26%, e al contrario la variazione dei valori mostra il segno inverso nel caso delle abitazioni popolari nel Mandamento Tribunali: il valore degli immobili nell'area interna è superiore a quello degli immobili sugli assi, probabilmente perché in quel Mandamento la concentrazione di interventi di riqualificazione (Fig. 4) ha generato una buona qualità urbana.

Dal confronto tra i valori corrispondenti alle zone di massima centralità in ogni quartiere, B20 e B14, risulta che gli assi via Vittorio Emanuele - via Maqueda - via Roma subiscono un deprezzamento relativo pari al 31-44% rispetto all'asse via Ruggero Settimo-via Libertà del quartiere Politeama, ovvero il grado di massima centralità del centro storico è apprezzato come una localizzazione che gravita intorno al centro della città.



## Conclusioni

Nonostante il numero elevato di zone in cui è suddiviso il centro storico, i dati immobiliari OMI non consentono una lettura dettagliata dell'apprezzamento nel mercato della caratteristica posizionale, in quanto anche se l'accessibilità ad alcuni servizi può essere simile, la qualità micro-urbana, ad es. di un gruppo di isolati, può variare molto sia in termini di degrado fisico degli spazi pubblici (stato di manutenzione della sede stradale, marciapiedi, pulizia degli spazi, arredo urbano, presenza di verde o di piazze), sia in termini di mix sociale (che può incidere sulla sicurezza e sulla difficoltà di residenza).

I dati impiegati nelle elaborazioni hanno consentito, però, di registrare l'erraticità del centro, la sua traslazione nei processi di trasformazione urbana e la traduzione in termini monetari della centralità, attraverso i valori di mercato degli immobili che possiedono una elevata sensibilità alla variazione delle qualità localizzative. Anche se i processi di trasformazione sono, ovviamente irreversibili, l'azione congiunta di soggetti pubblici e privata può condurre alla creazione di nuove forme di centralità anche in aree marginali, o di restituzione delle centralità ad aree che l'avevano perduta.

## Summary

This study has analyzed the erraticism of the centrality in the city of Palermo (Italy) and the analogies between *Zero*, *Vanishing Point*, *Money* and the *center of the city*. The center of the city is not a fixed place, but it follows urban transformations that are described since the construction of the Vigliena Sq. in the XVIII centuries, which is the "empty space" in the centre of the historical city. The centrality is well appreciated by the real estate market, and when the centre moved itself, in this case toward the northern areas, the urban role of the historical centre changes, and it is abandoned by many inhabitants. Public policy and funds were oriented to renew the historical centre and to give back the symbolic values to the ancient city. Market prices in the historical centre and in the Politeama district are compared in order to describe how much the centrality is paid by the market. By the comparison within different areas in the same district it results that the location in the new centre of the city (Ruggero Settimo St. and Libertà St.) is well paid by the market, but there may be marginal area in central district. To the opposite, a marginal urban district may have a part of it that is central; in any case transformation of the urban quality may cause erraticism of the centre.

## Bibliografia

1. Calvino, I. (1972). *Le città invisibili*. Einaudi, Torino.
2. De Seta, C.; & Di Mauro, L. (1980). *Le città nella storia d'Italia*. Palermo. Editori Laterza, Bari.
3. Di Fedè, S. (2011). *Urbis speculum: progetti, cantiere, protagonisti*. In Di Fedè, S.; & Scaduto, F. "I quattro Canti di Palermo. Retorica e rappresentazione nella Sicilia del Seicento". Edizioni Caracol, Palermo.
4. Eco, U. (1975). *Trattato di semiotica generale*. Bompiani, Milano.

Grazia Napoli. *L'erraticità della centralità. Valori simbolici e valori monetari nella città di Palermo*

5. Napoli, G. (2007). *Teoria e pratica dei capitali urbani. La forma temporale e monetaria della città*. FrancoAngeli, Milano.
6. Napoli, G. (2007). *Capitale fisso sociale e capitale immobiliare privato nella Palermo di fine '800*. In Di Leo, P. (a cura) "Linguaggio Pensiero Realtà. Urbanistica a Palermo da Pisanelli a Giarrusso". Compostampa, Palermo.
7. Napoli, G.; & Bonafede, G. (2015). Palermo multiculturale tra gentrification e crisi del mercato immobiliare nel centro storico. *Archivio di Studi Urbani e Regionali*, XLVI, 113, 123-150.
8. Rizzo, F. (1999). *Valore e valutazioni. La scienze dell'economia o l'economia della scienza*. FrancoAngeli, Milano.
9. Rizzo, F. (2003). *Il capitale sociale della città. Valutazione, pianificazione e gestione*. FrancoAngeli, Milano.
10. Rizzo, F. (2006). *Dinamica dei capitali. Saggio di economia monetaria*. FrancoAngeli, Milano.
11. Rotman, B. (1987). *Signifying Nothing. The Semiotics of Zero*. The Macmillan Press, London.
12. Shell, M. (1982). *Money, Language and Thought. Literary and Philosophical Economies from the Medieval to the Modern Era*. University of California Press, Berkely.

<b>Grazia Napoli</b>	Dipartimento di Architettura Università di Palermo, Italia E-mail: grazia.napoli@unipa.it
----------------------	---