

LaborEst



Anno 2017 n°14

CITTA' METROPOLITANE, AREE INTERNE: la competitività territoriale nelle Regioni in ritardo di sviluppo



Rivista del Laboratorio di Estimo e Valutazioni economico-estimative
Università degli Studi *Mediterranea* di Reggio Calabria



INDEXED IN
DOAJ





Editorial Editoriale

- F. Calabrò, L. Della Spina** p.3
Between Present and Future.
The Scientific Debate of the "New Metropolitan Perspectives" International Symposium on Settlement Systems Planning
- Tra presente e futuro.
Il confronto scientifico sui sistemi insediativi nel simposio internazionale "New Metropolitan Perspectives"



Heritage and Identity Patrimonio e Identità

- S. Oppido, G. Esposito De Vita** p.5
Inclusive Cities as Engine for Intercultural Communities. Experiences in Europe
- Città inclusive per comunità interculturali. Esperienze europee
- V. Ventura, S. Giuffrida** p.11
From Detailed Plan to the Identification Project of Historic Centers. An Analytic Approach to Parametric Cost in the Prospect of a Strategic Plan Model
- Dal piano particolareggiato al progetto di identificazione dei centri storici. Un approccio analitico ai costi parametrici nella prospettiva di un modello di programmazione strategica



Local Development: Urban Space, Rural Space, Inner Areas Sviluppo Locale: Spazio Urbano, Spazio Rurale, Aree Interne

- J. Benedek** p.20
The Role of Urban Growth Poles in Regional Policy: the Romanian Case
- Il ruolo dei poli di crescita urbana nella politica regionale: il caso della Romania
- G. Cassalia, I. Lorè, C. Tramontana, C. Zavaglia** p.26
The Socio-Economic Analysis Bolstering Decision-Making: the Case of Metropolitan City of Reggio Calabria's Tyrrhenian Area
- L'analisi socio-economica a supporto dei processi decisionali: il caso dell'area tirrenica della città metropolitana di Reggio Calabria
- M. F. Granata, V. Scavone** p.34
Regeneration of Rural Towns through Sustainable Tourism: An Assessment Model
- Rigenerazione di cittadine rurali mediante il turismo sostenibile: un modello di valutazione

Urban Regeneration, PPP, Smart Cities Rigenerazione Urbana, PPP, Smart Cities

- M. Arnone, C. Cavallaro** p.41
A Place-Based Approach for Development of Research Regional Systems in Italy
- Un approccio Place-Based per lo sviluppo di sistemi regionali di ricerca in Italia
- R. Canesi, C. D'Alpaos, G. Marella** p.47
The Forced Sale Value for Financial Collaterals
- Il valore di vendita forzata degli immobili a garanzia dei crediti
- A. Mangialardo, E. Micelli** p.52
The Grass Roots Participation to Enhance Italian Public Real-Estate Property: The Role of Social Capital and Public Policies
- Processi partecipati per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico: il ruolo del capitale sociale e delle politiche pubbliche

Mobility, Accessibility, Infrastructures Mobilità, Accessibilità, Infrastrutture

- Y. Egercioglu, K. Dogan** p.58
Effective Sustainable Public Transportation Approaches in Izmir
- Strategie per trasporti pubblici effettivamente sostenibili a Izmir
- P. Celani, R. Falcone** p.64
The Relaunch of the Calabrian Railway line Cosenza-Catanzaro as Territorial and Metropolitan Catalyst
- Il rilancio della tratta Cosenza-Catanzaro delle ferrovie della Calabria come catalizzatore territoriale e metropolitano

Environment, Energy, Landscape Ambiente, Energia, Paesaggio

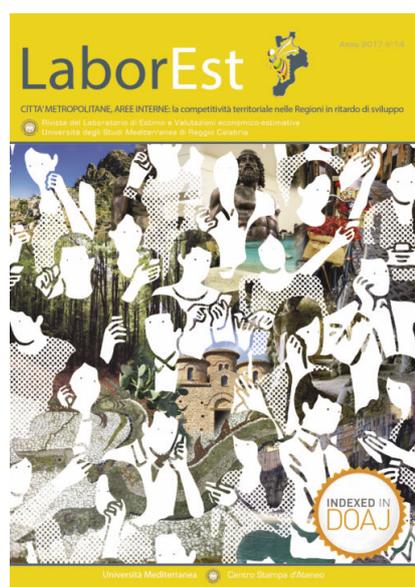
- G. Campeol, S. Carollo, N. Masotto** p.71
Infrastructural Projects and Territorial Development in Veneto Dolomites: Evaluation of Performances through AHP
- Progetti infrastrutturali e sviluppo territoriale nelle dolomiti venete: valutazione delle performance tramite AHP
- L. Tocchi** p.76
Sustainable Energy: Strategic Planning and Economic Programs in Lazio Region
- Energia sostenibile: pianificazione strategica e programmi economici nella regione Lazio

DIRETTORI SCIENTIFICI

Francesco Calabrò - Lucia Della Spina

COMITATO SCIENTIFICO

Simonetta Valtieri - *Università Mediterranea di Reggio Calabria*
Angela Barbanente - *Politecnico di Bari*
Nicola Boccella - *Università La Sapienza, Roma*
Raymond Bondin - *Heritage Malta*
Nico Calavita - *San Diego State University, California (USA)*
Roberto Camagni - *Politecnico di Milano*
Vincenzo Del Giudice - *Università di Napoli Federico II*
Maurizio Di Stefano - *ICOMOS Italia*
Giuseppe Fera - *Università Mediterranea di Reggio Calabria*
Fabiana Forte - *Seconda Università di Napoli*
Giovanni Leonardi - *Università Mediterranea di Reggio Calabria*
Olivia Kyriakidou - *Athens University of Economics and Business*
Livia Madureira - *University of Trás-os-Montes e Alto Douro, Portugal*
Francesco Manganaro - *Università Mediterranea di Reggio Calabria*
Domenico E. Massimo - *Università Mediterranea di Reggio Calabria*
Mariangela Monaca - *Università di Messina*
Carlo Morabito - *Università Mediterranea di Reggio Calabria*
Pierluigi Morano - *Politecnico di Bari*
Mariangela Musolino - *Università Mediterranea di Reggio Calabria*
Grazia Napoli - *Università degli Studi di Palermo*
Patrizia Nardi - *Rete italiana delle macchine a spalla Patrimonio dell'Umanità*
Francesco Saverio Nesci - *Università Mediterranea di Reggio Calabria*
Antonio Nesticò - *Università degli Studi di Salerno*
Michelangelo Russo - *Università di Napoli Federico II*
Eleni Salavou - *Athens University of Economics and Business*
Luisa Sturiale - *Università di Catania*



Rivista fondata da
Edoardo Mollica

DIRETTORE RESPONSABILE
Simonetta Valtieri

LaborEst

CITTÀ METROPOLITANE, AREE INTERNE:

N. 14/Giugno 2017

Isr. Trib. di Reggio Cal. n. 12/05

ISSN 1973-7688

ISSN online 2421-3187

Versione elettronica disponibile sul sito:

<http://pkp.unirc.it/ojs/index.php/LaborEst> o www.laborest.unirc.it

Info: laborest@unirc.it

COMITATO DI REDAZIONE

Giancarlo Bambace, Daniele Campolo,
Giuseppina Cassalia, Claudia De Biase,
Carmen De Gaetano, Immacolata Lorè,
Tiziana Meduri, Alessandro Rugolo, Raffaele Scivo,
Carmela Tramontana, Claudia Ventura,
Angela Viglianisi, Claudio Zavaglia

SEGRETERIA DI REDAZIONE E GRAFICA

Immacolata Lorè, Claudio Zavaglia, Angela Viglianisi

SITO WEB

Claudia Ventura, Angela Viglianisi

CENTRO STAMPA DI ATENE

M. Spagnolo, G. Fotia, S. Pippia

PROGETTO GRAFICO

Giuseppina Cassalia, Claudia Ventura

ABBONAMENTI

Annuale (2 fascicoli) € 30,00 + spese postali
1 fascicolo € 16,00 + spese postali

COMITATO TECNICO - ISTITUZIONALE

Presidente Regione Calabria: M. Oliverio
ANCI: G. Varacalli - M. Ripeti
Confindustria Reggio C.: A. Cuzzocrea
Ordine dei dott. agronomi e forestali: L. Tassone
Ordine degli Architetti, Pianificatori,
Paesaggisti e Conservatori: P. De Stefano
Ordine dei Geologi: A. Pizzonia
Ordine degli Ingegneri: F. Cirianni
Parco Naz. Aspromonte: G. Bombino
Reg. Cal. Dip. Ambiente e Territorio - Daniela Azzarà

AMMINISTRAZIONE

Francesco Mallamace
Dipartimento PAU - Università degli Studi
Mediterranea di Reggio Calabria
via Salita Melissari (Feo di Vito)
89124 Reggio Calabria
Tel. 0965/1696421 - Fax. 0965/1696550
Tel. 0965/1696430-302 email: pau@unirc.it

EDITORE

Università Mediterranea di Reggio Calabria - Centro
Stampa di Ateneo

*Gli articoli pubblicati dalla rivista LaborEst
sono sottoposti a una doppia procedura di
"blind peer review" da parte di studiosi
di Università italiane e straniere.*

*Copertina di Claudia Giorno,
Logo di copertina di Alessandro Rugolo*

*Regeneration of Rural Towns through
Sustainable Tourism: an Assessment Model*

RIGENERAZIONE DI CITTADINE RURALI MEDIANTE IL TURISMO SOSTENIBILE: UN MODELLO DI VALUTAZIONE

Maria Fiorella Granata, Valeria Scavone

Dipartimento di Architettura, Università di Palermo, Viale delle scienze, 90128, Palermo, Italia

maria.granata@unipa.it; valeria.scavone@unipa.it

Abstract

Rehabilitation of ancient towns poses special questions because of the existing complex physical and social ties that can be properly integrated in decisions on sustainable urban planning by multi-criteria evaluations. This work proposes a description model aiding actions and decisions for the rehabilitation of historic centres through tourism development in Sicilian hinterland areas. The decision problem concerns the town of Cianciana, which in recent years has been appreciated by strangers who stay on this town to live with the local inhabitants. Despite this international attention, at present, the town is undergoing local's depopulation, gentrification and economic crisis. The proposed description model provides decision makers with a cognitive framework helpful in the identification of the best strategy of tourist accommodation involving unused historic real estate. The multi-criteria model is built by a methodology resulting from the integration of the constructive approach and the down-up approach. The evaluation model was inspired by the particular case of Cianciana, but it would be appropriate for decisions in analogous circumstances.

KEY WORDS: *Underused Buildings, Decision Aiding, Sustainable Tourism, Description Problematic, Urban Restoration, Local Development, Urban Planning.*

1. Introduzione

La conservazione, il rinnovamento e il riuso del patrimonio culturale e delle aree abbandonate costituiscono azioni cruciali della pianificazione urbana per il conseguimento di città più sostenibili [1], come ribadito più recentemente dall'ONU con i *Sustainable Development Goals* e con la proclamazione, del 2017, quale "Anno internazionale del Turismo Sostenibile".

L'industria turistica è un settore economico strategico in Italia [2] ed è considerata in grado di attivare una riqualificazione fisica e sociale delle città [3, 4, 5].

In Italia, i visitatori stranieri sono attratti principalmente

dalle città storiche e artistiche e dalle località balneari; in misura minore dai siti lacustri e montani [fonte: ISTAT, 2016]. In generale, le aree rurali interne non rappresentano tipiche destinazioni turistiche, se non sono integrate in speciali network turistici. Tuttavia, come il caso studio presentato dimostra, le aree rurali possono offrire ambienti ed esperienze culturali dotati di una capacità d'attrazione per i turisti.

La valutazione finanziaria dei progetti di riqualificazione urbana è fondamentale già nelle prime fasi di costruzione del progetto, quando svolge il ruolo di guida sulle decisioni da intraprendere [6, 7, 8].

Tuttavia, la riqualificazione dei centri storici pone partico-

*Il documento è frutto di una collaborazione interdisciplinare. I prg. 1 e 4 sono riferibili a entrambe le autrici; il prg. 2 a Valeria Scavone; il prg. 3 a Maria Fiorella Granata.

lari questioni per l'esistenza di vincoli fisici e sociali complessi, che possono adeguatamente includersi nelle decisioni di pianificazione urbana sostenibile mediante l'approccio valutativo multicriteriale [9, 10, 11, 12, 13, 14]. Questo contributo propone un modello multicriteriale di supporto alla decisione per la riqualificazione di cittadine rurali storiche siciliane da attuare mediante uno sviluppo turistico. Benché ispirato dal caso di Cianciana, il modello di valutazione può applicarsi in analoghe circostanze di valutazione.

2. Il caso studio

2.1 Un piccolo comune protagonista di uno strano fenomeno

Cianciana è un piccolo comune rurale della provincia di Agrigento che occupa una superficie relativamente piccola, 37.7Km² (secondo quanto riportato nell'Atlante statistico dei comuni, ISTAT 2013), e si ricorda, dal punto di vista geografico, per la presenza del fiume Plantani e di alcuni modesti rilievi montuosi (le cime di Chiappara e Cavallo, rispettivamente a 703 e 756 m. slm).

Il nucleo originario di poche abitazioni, risalente al 1583, era localizzato vicino l'odierna Cianciana. Nel 1646, Diego Joppolo ricevette la Licentia Populandi per fondare una nuova città che avesse un centinaio di case, una chiesa, una prigione, botteghe e altre infrastrutture [15]. Oggi è ancora ben individuabile l'insediamento strutturato lungo l'originaria "trazzera", denominata "Lettighe" [16], che ne ha determinato l'assetto urbano. Caratterizzato, quindi, da numerosi edifici antichi e solo alcune emergenze architettoniche di non particolare valore storico. Le dinamiche demografiche rivelano un piccolo comune rurale che ha avuto il suo periodo di massimo splendore solo in concomitanza con la piena attività delle miniere di zolfo, dal 1850 al 1960 circa. In quegli anni, dai dati ISTAT, si evince che la popolazione raggiunse dai 4.604 del 1861, ai 7.740 del 1961.

Successivamente, quando la crisi economica e produttiva della Sicilia portarono alla chiusura di queste attività, molto floride a Cianciana come in gran parte della Sicilia sud occidentale, la popolazione decrebbe lentamente fino a raggiungere, in occasione dell'ultimo censimento ISTAT 2011, solo 3.517 abitanti.

Nonostante la condizione di marginalità economica e geografica, tipica delle aree "interne" e rurali, la Sicilia è un'isola ancora ricca di risorse naturali e culturali, materiali e immateriali, note e meno note, che differiscono da analoghe risorse riscontrabili in altre parti del territorio nazionale per alcune peculiarità. Fanno infatti da sfondo all'immenso patrimonio culturale, il clima mite, un paesaggio agrario ancora straordinario, una tradizione enogastronomica apprezzata nel mondo, un patrimonio

naturale costituito da parchi, riserve e numerose SIC e ZPS, e una dimensione di vita "naturalmente sostenibile" che bilancia le sue numerose criticità [17].

Forse a testimonianza di quello che la Sicilia rappresenta, Cianciana sta recentemente diventando protagonista di uno strano fenomeno nuovo (per la Sicilia): dal 2005 molti stranieri hanno deciso di risiedervi stabilmente. Questi turisti, nel tempo, hanno acquistato case, le hanno ristrutturate secondo le proprie abitudini, e vi dimorano con lo specifico obiettivo di vivere con la comunità ciancianese. Quelle case pericolanti, abbandonate dalla popolazione locale spesso in fuga verso l'estero, sono state - e sono tuttora - comprate, restaurate, spesso adottando stili inappropriati in questo non guidati da idonei strumenti regolatori, e vissute.

I nuovi abitanti di Cianciana provengono dall'Inghilterra (n. 42), Francia (n. 9), Svezia (n. 3), Danimarca (n. 11), Finlandia (n. 2), Russia (n. 2) e Stati Uniti d'America (n. 6). Non cercano lavoro, come gli immigrati che siamo abituati ad accogliere nel territorio nazionale, perché un lavoro lo hanno già: sono attori, registi, scrittori, giornalisti, fotografi o artisti di vario genere, che possono permettersi lunghi periodi di "riposo", o che usano le nuove tecnologie (internet) per lavorare a distanza.

Hanno scelto Cianciana, e non mete più note come Taormina o Cefalù, presumibilmente perché vi possono trovare relazioni sociali, pace, aria salubre e buon cibo realizzato con prodotti genuini. Certamente, i nuovi abitanti sono anche attratti dal fatto di avere un patrimonio culturale e naturale di straordinario valore a poca distanza, come la Valle dei Templi o le spiagge incontaminate di Borgo Bonsignore, Bovo Marina, Eraclea Minoa e Torre Salsa.

Diversamente da quanto accaduto all'epoca del Grand Tour, tra il diciottesimo e il diciannovesimo secolo, quando molti viaggiatori arrivavano in Italia - e in Sicilia - per completare la loro formazione culturale e visitare i famosi monumenti del nostro paese, questo nuovo fenomeno turistico riguarda per lo più aree interne e rurali che, generalmente, sono caratterizzate da un turismo "minore".

In questo caso, però, la marginalità è divenuta un valore aggiunto, un punto di forza!

Da sottolineare il fatto che tale straordinario fenomeno (i dati numerici riportati risalgono al 2014) è stato probabilmente attivato soltanto grazie all'inventiva e alla capacità professionale di una Agenzia immobiliare locale (*My house*) che si è dedicata a proporre, ad acquirenti lontani, case abbandonate nel centro storico o grandi masserie pericolanti sparse nel territorio rurale.

Gli effetti principali di questo fenomeno a Cianciana sono stati la rivitalizzazione dell'economia locale e della vita nel centro storico e un certo trend di decrescita dello spopolamento, non solo per l'arrivo di nuovi residenti "stranieri", ma anche perché gli abitanti hanno compreso le

Sviluppo Locale: Spazio Urbano, Spazio Rurale, Aree Interne

opportunità di lavoro che questo fenomeno può innescare. Certamente, è evidente che si è attivato uno sviluppo sociale, culturale ed economico “urbano”, differente quindi da quello “rurale”, tipico di questa area, legate alla dimensione della produzione agricola.

2.2 Criticità e prospettive

Una lettura critica di quanto sta accadendo a Cianciana spinge a valutarne i rischi e, tra questi, la probabilità della gentrificazione è reale. Il fenomeno - descritto dalla sociologa Ruth Glass, nel 1964 [18], quando scrive che il restauro delle abitazioni e la riqualificazione urbana porta ad attrarre nuovi residenti di più alto livello sociale e culturale, spostando altrove i locali, spesso con minor reddito - rappresenta un rischio perché non è rigenerazione urbana [19]!

Dai dati emerge la concreta possibilità che Cianciana, nel tempo, possa cambiare, possa perdere la sua identità e molti di quegli aspetti che i visitatori ricercano e che contraddistinguono la cultura locale. Il contributo propone una soluzione che non consiste nel bloccare il fenomeno in atto, ma nel modificarne alcune peculiarità, con il fine di salvaguardare usi, costumi e tradizioni. Quanto, cioè, è definibile in una sola parola “locale”, il *milieu* di Dematteis già nel 1995 [20].

Poiché l'analisi ha evidenziato il fatto che Cianciana non ha attrezzature ricettive, pur non essendo lontana da Agrigento, la città che attrae circa 800.000 visitatori all'anno per la sua Valle dei Templi, patrimonio dell'umanità (UNESCO), l'intervento proposto agisce su questa carenza, con l'intento, in primo luogo, di garantire la tutela e valorizzazione del centro storico del piccolo comune, in atto minacciato dal fenomeno non pianificato.

Il progetto prevede di fornire ai turisti in arrivo un diverso tipo di alloggio: l'albergo diffuso [21]. Originale modello di ricettività, l'albergo diffuso consente uno sviluppo turistico sostenibile delle città e dei territori in quanto offre la possibilità di risiedere nei contesti urbani originari, comodamente e per periodi di tempo anche lunghi, senza acquistare (e, quindi, modificare) le abitazioni preesistenti. Da più parti è stato riconosciuto come la migliore soluzione per visitatori definibili più “viaggiatori” che “turisti” [22], in quanto alla ricerca dell'essenza della cultura locale prima descritta. Un albergo così strutturato è anche occasione per ristrutturare costruzioni antiche, spesso, abbandonate e, conseguentemente, riqualificare pezzi di città.

Questa nuova tipologia di albergo, normata anche in Sicilia con una legge *ad hoc* e relativo regolamento (ai sensi dell'art. 3 comma 6 della L.R. 2 agosto 2013 n.11 'Norme per il riconoscimento dell'albergo diffuso in Sicilia'), prevede il coinvolgimento di un certo numero di abitazioni del centro storico che non distino più di 300 metri dai principali edifici di servizio. L'ospitalità diffusa con-

sente di “vivere le piccole città”, con i loro colori, odori e suoni, pur godendo degli stessi servizi tipici degli hotel tradizionali: assistenza, accoglienza, ristorazione, spazi comuni. L'albergo diffuso offre più di un soggiorno, avvicina i fruitori ad un nuovo modo di vivere.

La differenza principale sta nel fatto che, per realizzare questa tipologia di ricettività, non è necessario costruire un nuovo edificio, consumando altro suolo, ma è sufficiente riutilizzare cubature già realizzate, edifici preesistenti, dando loro nuove funzioni [23]. Progettare un albergo diffuso nelle piccole città storiche della Sicilia interna, soggette ad abbandono come nel caso di Cianciana, consentirebbe di garantir loro nuova vita portando lavoro con il coinvolgimento della popolazione locale.

Se accuratamente pianificato, progettato e integrato con il contesto urbano esistente - in termini di servizi, di criteri di intervento, di politiche urbane - questo tipo di albergo è in grado di creare valore aggiunto a livello urbanistico in quanto, riportando vivibilità, economia e sviluppo, offre un valido contributo nella lotta allo spopolamento delle piccole città storiche, soprattutto meridionali, spesso lontane dai circuiti turistici tradizionali.

3. Un modello decisionale “descrittivo” per lo sviluppo turistico di Cianciana

3.1 Il problema decisionale

Il pianificatore ha osservato che Cianciana, come la maggior parte delle cittadine rurali in aree interne, sta subendo uno spopolamento a causa di uno sviluppo economico insufficiente. A dispetto del crescente interesse di visitatori internazionali a soggiornarvi e a sperimentarne l'autentica atmosfera culturale, Cianciana non è attrezzata in alcun modo per l'accoglienza turistica. Tuttavia, il fenomeno turistico descritto in precedenza suggerisce la possibilità di stabilizzarne la capacità di attrazione, per dare un impulso potenzialmente rilevante allo sviluppo locale.

Le attività turistiche influenzano sia i visitatori, sia le comunità ospitanti [24]. Ma, analogamente, le soluzioni specifiche che si possono adottare per l'accoglienza turistica possono avere effetti significativi su chi vive nel sito di destinazione e su chi è in cerca di un'esperienza di soggiorno. In generale, i diversi gruppi di stakeholder del sito di destinazione sono influenzati dalle attività turistiche in vario modo e i loro obiettivi devono essere convenientemente integrati nello sviluppo di progetti per il turismo [25].

Come evidenziato dal pianificatore nel paragrafo 2, i progetti di rigenerazione urbana devono dare risposta al fenomeno di gentrificazione in corso, mantenendo un equilibrio fra l'arrivo di stranieri benestanti - che possono contribuire alla rivitalizzazione dell'economia locale - e il rischio di perdita dell'identità locale derivante dalla sostituzione della popolazione autoctona e del patrimonio

architettonico tradizionale.

Cianciana e le analoghe cittadine dell'entroterra presentano le tipiche caratteristiche di una cosiddetta *community type destination*, in cui le tradizioni e la cultura locali giocano un ruolo strategico per una piacevole esperienza di soggiorno dei turisti [26, 27].

L'analisi del fenomeno di natura internazionale che sta interessando Cianciana (vedi par. 2) fa emergere la necessità di gestire attivamente la situazione, come rileva il pianificatore. Nel caso in considerazione, il pianificatore ritiene che la soluzione migliore possa essere la realizzazione di un albergo diffuso, ma un confronto razionale con altre possibili soluzioni è ritenuto opportuno per meglio comprendere la questione.

È preferibile adottare una strategia per la dotazione di attrezzature per il soggiorno turistico, o lasciare che continuino gli interventi spontanei e individuali dei visitatori stranieri? Qualora si decida di creare un'offerta di accoglienza turistica, quale soluzione sarebbe preferibile adottare? Ne deriva un problema decisionale complesso, per il quale si propone la costruzione di un modello valutativo di tipo descrittivo, in grado di offrire informazioni analitiche per una decisione ponderata ed, eventualmente, partecipata.

3.2 Metodologia

Un processo di aiuto alla decisione è una sequenza di "manufatti cognitivi" generati dall'interazione fra l'assistito (*client*), che richiede un supporto per affrontare un problema decisionale [28], e l'analista, il professionista che realizza il modello decisionale [29]. Il metodo adottato nel presente contributo è il risultato dell'integrazione dell'approccio costruttivo nel processo di supporto alla decisione, suggerito da A. Tsoukiàs [29], e del *down-up approach* di B. Roy [28] per la definizione dei criteri, i punti di vista riconosciuti da tutti gli attori in un problema decisionale.

Il modello descrittivo per il supporto alla decisione in merito allo sviluppo turistico di Cianciana è generato mediante le seguenti fasi cognitive:

1. rappresentazione del "contesto decisionale", mediante l'identificazione degli attori interessati, dei loro obiettivi e delle loro risorse;
2. formulazione del problema attraverso l'identificazione delle azioni possibili, dei punti di vista e dello scopo della valutazione;
3. definizione di un modello di valutazione di tipo "descrittivo" [30].

Nella formulazione del problema e nella definizione del modello di valutazione è stato applicato l'approccio dal basso (*down-up approach*), secondo cui, dato un insieme di azioni potenziali, il set dei criteri è costruito con un processo di sintesi delle conseguenze delle azioni.

La famiglia di criteri [31] esprime il sistema dei valori

degli attori e definisce le principali dimensioni coinvolte nel problema decisionale.

3.3 Il contesto decisionale

Il problema decisionale in considerazione coinvolge in qualche misura l'intera comunità locale, in cui si possono individuare alcuni attori [31] chiave, con propri obiettivi e risorse da investire nel progetto di trasformazione urbana: i residenti, i visitatori e le autorità pubbliche.

I residenti autoctoni - proprietari degli immobili del centro storico, fornitori di servizi (ristoratori, commercianti, operatori del trasporto e delle attività sportive) [26], lavoratori dipendenti, e abitanti all'interno e all'esterno del centro storico - potrebbero conseguire benefici economici ed extra-economici e potrebbero investire nel progetto di riuso turistico risorse immobiliari, finanziarie ed umane.

I visitatori, temporanei e permanenti, sono attratti dall'autentica cultura siciliana e chiedono la conservazione dell'ambiente fisico e culturale tradizionale della cittadina. L'autorità pubblica locale si propone di limitare il rischio di gentrificazione e di progressivo spopolamento e di migliorare il benessere economico della popolazione.

Essa potrebbe sostenere il progetto di riconversione turistica di Cianciana mediante l'adozione di specifici regolamenti e gestendo il marketing turistico della cittadina.

3.4 Formulazione del problema decisionale

Lo scopo del problema valutativo è l'identificazione della migliore modalità di fornitura di alloggi turistici nella città rurale di Cianciana, affinché si possa conseguire il maggiore beneficio per la comunità locale.

La domanda di soggiorno temporaneo a Cianciana potrebbe essere soddisfatta anche mediante azioni alternative all'albergo diffuso, che possano in qualche misura soddisfare le richieste ritenute fondamentali dal pianificatore nel processo di riqualificazione di cittadine rurali con deficit demografico ed economico.

In particolare, l'esigenza di riutilizzare il patrimonio edilizio storico, sottraendolo all'abbandono e all'incuria, consente di individuare alcune opzioni d'uso che assumono come alternative nel problema decisionale: iniziative indipendenti di riuso degli edifici storici da parte dei visitatori stranieri (alternativa 0); creazione di un'offerta indipendente di ospitalità diffusa mediante bed and breakfast, locazione di appartamenti, piccoli alberghi in edifici storici (alternativa 1); realizzazione di un albergo diffuso, con gestione unitaria (alternativa 2).

Si considererà, inoltre, la possibilità di realizzare un albergo tradizionale (alternativa 3), esterno al centro storico, in accordo con le previsioni dell'attuale piano regolatore che non consente di realizzare nuovi edifici nel tessuto antico della cittadina. Quest'ultima opzione non

Sviluppo Locale: Spazio Urbano, Spazio Rurale, Aree Interne

prevede il riuso del patrimonio immobiliare storico, ma fornisce un interessante termine di paragone per le altre possibilità di intervento.

I principali impatti del turismo concernono l'ambito socio-economico, culturale, fisico e ambientale [24]. I principali fattori inerenti il problema decisionale in considerazione sono stati individuati mediante un esteso esame della letteratura sulla qualità dell'esperienza di soggiorno e sui fattori che influiscono sulla scelta della destinazione di viaggio e sulla qualità della vita delle popolazioni dei luoghi di destinazione [25, 26, 32, 33, 34, 35, 36].

Le informazioni sono state adattate alla piccola scala del centro rurale e alla particolare prospettiva del problema decisionale in considerazione, vale a dire la riqualificazione urbana mediante una strategia di sviluppo turistico. In accordo con l'analisi condotta, le principali conseguenze delle azioni potenziali identificate sono: accentuazione della gentrificazione, con il rischio di espulsione dei residenti locali dal centro storico; coinvolgimento della popolazione locale nelle attività economiche per il turismo; integrazione dei visitatori nella trama culturale e sociale locale; miglioramento dei servizi residenziali; creazione di una cultura turistica locale; produzione di redditi distribuiti; valorizzazione economica del patrimonio immobiliare; conservazione fisica della struttura urbana antica e degli edifici storici; flessibilità nell'uso degli edifici nell'ipotesi di esaurimento del fenomeno turistico; creazione di opportunità di lavoro per la popolazione locale; sviluppo della coesione sociale; creazione di imprese private per la fornitura di servizi commerciali, di trasporto, per lo svolgimento di attività sportive, ecc.; valorizzazione dei prodotti locali dell'agricoltura e dell'allevamento; incremento dei profitti degli imprenditori locali; riduzione del rischio di consumo di suolo; conservazione o incremento della popolazione autoctona; rivitalizzazione dell'artigianato locale; conservazione delle tradizioni culturali ed enogastronomiche locali; riuso degli edifici abbandonati; opportunità di accrescimento del senso collettivo di identità; fornitura di servizi alberghieri completi; spese di marketing e promozione turistica; sviluppo degli investimenti immobiliari e costi operativi relativi all'ospitalità turistica.

I fattori che influenzano tipicamente la pianificazione di mete turistiche di massa, come l'incremento dei rifiuti urbani prodotti o la congestione del traffico veicolare, sono stati trascurati, perché ritenuti non rilevanti nel caso in considerazione.

3.5 Il modello descrittivo per la valutazione

Un problema valutativo descrittivo (*description problem*) si pone l'obiettivo di chiarire i termini di una decisione mediante la descrizione delle azioni potenziali e delle loro conseguenze [37], senza richiedere l'elaborazione di un'indicazione finale per il decisore [38].

In esso, l'analista ha il compito di guidare i decisori in un

processo orientato a individuare gli effetti delle azioni, eventuali nuove azioni, i criteri, e eventualmente il metodo di aggregazione [30]. La rigorosa individuazione di tutti gli effetti possibili delle alternative e del set di criteri in grado di rappresentare tutti gli interessi in gioco rappresentano le fasi cruciali del processo [31].

L'esito di un problema descrittivo è la tabella delle valutazioni parziali delle azioni potenziali rispetto a tutti i criteri. La tabella delle valutazioni in sé è considerata una fonte efficace d'informazione in un processo decisionale [31]. Il modello descrittivo proposto comprende l'insieme delle azioni potenziali identificate e descritte in precedenza, l'insieme dei criteri - sui quali l'analista suppone che possa esserci il consenso degli attori [28] - un sistema iniziale di pesi e una prima valutazione qualitativa delle azioni rispetto ai criteri fornita dal pianificatore (vedi Tab. 1).

Le prestazioni delle alternative rispetto ai criteri sono misurate su una scala da 0 a 10, mentre i pesi sono stati assegnati mediante la tecnica di ripartizione del punteggio (*point allocation technique*) [39].

Il modello descrittivo proposto comprende quattro dimensioni e dieci criteri, ed è stato validato dal pianificatore, cui è stato assegnato, nella conduzione del presente studio, il ruolo dell'assistito.

Dimensioni	Codici	Criteri	Pesi	Alternative			
				0	1	2	3
Economica	C1	Effetti economici, risultanti dalla produzione di redditi e dalla valorizzazione economica del patrimonio immobiliare	20	0	5	10	3
	C2	Rafforzamento dell'identità locale	12	0	8	10	1
Sociale	C3	Costruzione di una maggiore coesione sociale, derivante dalle opportunità di lavoro per i residenti locali, dalla possibilità di sviluppo di nuove imprese e dall'incremento di redditività per le imprese esistenti	8	2	7	9	3
	C4	Riduzione dello spopolamento	15	3	6	8	4
	C5	Valorizzazione dell'economia tradizionale locale (produzioni agricole e artigianato)	12	2	6	8	5
Culturale	C6	Creazione di una cultura turistica dall'integrazione tra popolazione locale e visitatori: coinvolgimento della popolazione e integrazione dei visitatori	8	8	8	8	5
	C7	Conservazione del paesaggio urbano tradizionale	7	0	7	10	0
Fisica	C8	Riuso di edifici abbandonati	10	6	6	10	0
	C9	Fornitura di servizi per la residenza	4	0	0	9	7
	C10	Flessibilità d'uso degli edifici	4	10	9	7	2

Tab. 1 - Tabella di valutazione

3.6 Discussione dei risultati

Il modello descrittivo proposto può costituire un riferimento di base per una valutazione multicriteriale in cui il decisore può essere un esperto, come nel caso qui esposto, o per la costruzione di un processo decisionale multi-gruppo. Sebbene non sia parte integrante di un modello descrittivo, il modello cognitivo ottenuto è stato testato procedendo all'aggregazione delle preferenze marginali del pianificatore, mediante la *Technique for Order Preference by Similarity to Ideal Solution* (TOPSIS) [40], le cui caratteristiche sono compatibili con il sistema di preferenze disponibile: aggrega informazioni numeriche e monotonicamente crescenti o decrescenti; è un procedimento compensatorio; non richiede l'indipendenza dei criteri; fornisce come output un *ranking* cardinale delle alternative. Il *ranking* delle alternative ottenuto è: hotel diffuso; ospitalità individuale diffusa, hotel tradizionale, iniziativa indipendente dei visitatori. Il pianificatore ha riconosciuto la conformità di questo risultato alle sue preferenze globali.

Qualora sia richiesto un approfondimento del modello decisionale per conseguire scelte condivise basate su un sistema di valori ritenuto legittimo da tutti gli attori coinvolti [41], i criteri, i pesi e anche le azioni potenziali potrebbero essere modificate o integrate attraverso il confronto con gli effettivi decisori e con tutti gli attori.

Inoltre, per definire meglio il modello delle preferenze dei decisori, potrebbero richiedersi informazioni aggiuntive inter-criteriali [31].

Alla luce delle informazioni addizionali ottenute dai decisori, si dovrà individuare un idoneo procedimento aggregativo multicriteriale, in grado di trattare l'insieme discreto di alternative in maniera conforme alle preferenze espresse dal decisore, al livello di compensazione ammesso e alla qualità dell'informazione disponibile [42]. Tuttavia, anche nella forma iniziale qui presentata, il modello descrittivo mostra la capacità di individuare i molteplici interessi coinvolti nelle decisioni per le politiche urbane per la rivitalizzazione delle città rurali mediante lo sviluppo turistico. In particolare, l'uso dell'approccio down-up nella definizione dei criteri si mostra particolarmente efficace, riducendo lo sforzo richiesto per il rilievo degli interessi pertinenti e centrando i fattori fondamentali su cui basare le decisioni per uno sviluppo incentrato sul volano turistico. Inoltre, lo studio proposto ha evidenziato la necessità di definire le politiche urbane per lo sviluppo locale del turismo mediante il contributo di numerose discipline tecniche, sociali e umane, quali la scienza della pianificazione, l'economia aziendale, la psicologia, la sociologia, l'antropologia, ecc., a causa del coinvolgimento non soltanto della dimensione fisica, ma anche della dimensione emotiva e sensoriale.

Pertanto, con lo scopo di includere il sistema integrale dei valori degli attori locali, il modello potrebbe essere perfe-

zionato mediante l'individuazione di attributi multidisciplinari, quantitativi e qualitativi, che consentano una più approfondita valutazione delle azioni possibili rispetto ai criteri.

4. Riflessioni conclusive e prospettive di lavoro

La complessità delle azioni e delle decisioni per affrontare il tema della rivitalizzazione delle piccole città storiche rurali può essere affrontata adeguatamente con il supporto dell'analisi multicriteriale.

In questo contributo è stato affrontato il problema decisionale descrittivo inteso a conseguire elementi utili per individuare la modalità preferibile di accoglienza turistica a Cianciana, con lo scopo di dare nuova vita alla cittadina rurale, mantenendone le caratteristiche precipue.

Il supporto cognitivo proposto può avere diverse applicazioni. Innanzitutto è in grado di indirizzare l'autorità pubblica locale verso iniziative in grado di supportare lo sviluppo di Cianciana mediante il turismo, come suggerito dal pianificatore. Potrebbe inoltre utilizzarsi per coinvolgere la popolazione locale in un progetto di sviluppo turistico: è noto che senza il supporto bottom up difficilmente tali progetti hanno un buon esito [43].

Infine, il modello cognitivo può impiegarsi come uno strumento decisionale compiuto, oltre che come un modello di valutazione iniziale, su cui fondare un successivo processo decisionale collettivo, volto a individuare la modalità preferibile di realizzazione dello sviluppo turistico della cittadina rurale. In questo caso il *ranking* delle azioni potenziali, ottenuto sulla base del giudizio esperto del pianificatore, può considerarsi come un esito valutativo provvisorio, che richiede di essere convalidato mediante una valutazione basata sulla prospettiva degli attori locali. Il presente studio è pertanto suscettibile di successivi sviluppi concernenti la convalida, da parte degli attori locali, dei valori prefigurati e, sulla base delle informazioni aggiuntive sulle preferenze eventualmente emerse, alla scelta di un idoneo procedimento di aggregazione che possa offrire ai decisori una indicazione finale coerente con le loro preferenze. La scelta del procedimento aggregativo dipende, infatti, da informazioni sulle preferenze dei decisori locali, non note in questa fase della ricerca.

Infine, osserviamo che il modello descrittivo proposto ispirato dal fenomeno turistico di Cianciana presenta una validità generale in contesti decisionali analoghi.

Bibliografia

- [1] European Sustainable Cities and Towns Conference, Aalborg Commitments, 1994
- [2] Consiglio Nazionale delle Ricerche, XIX Rapporto sul Turismo Italiano. Milano. FrancoAngeli, 2013

Sviluppo Locale: Spazio Urbano, Spazio Rurale, Aree Interne

- [3] Lew A. A., *Invited commentary: Tourism planning and traditional urban planning theory*. In: The planner as an agent of social change. Leisure/Loisir, 2007, 31, pp. 383 - 391
- [4] Owen C., *Tourism and urban regeneration*. In: Cities, 7, 1990, pp. 194 - 201
- [5] Calabrò F., Della Spina L., *The Cultural and Environmental Resources for Sustainable Development of Rural Areas in Economically Disadvantaged Context - Economic-Appraisal Issues of a Model of Management for the Valorization of Public Assets*. In: Advanced Materials Research, 869, 2013, pp. 43 - 48
- [6] Cilona T., Granata M. F., *The Sicilian landscape. Reuse, renovation and financial feasibility analysis for a rural village*. In: Proceedings of the 19th IPSAPA/ISPALEM International Scientific Conference, Udine, 2016, pp. 51 - 63
- [7] Morano P., Taiani F., *Break Even Analysis for the Financial Verification of Urban Regeneration Projects*. In: Applied Mechanics and Material, 2013, 438 - 439, pp. 1830 - 1835
- [8] Mollica E., Della Spina L., Calabrò F., *Valutazione di scenari generabili da ipotesi di riuso dei centri storici*, Atti del XXXVI Incontro di Studio Ce.S.E.T., 2007, pp. 165 - 178
- [9] Bellia C., Granata M. F., Scavone V., *Aree dismesse ed orti urbani: un "valore sociale complesso" nelle città*. In: Agribusiness Paesaggio & Ambiente, 2014, 17(2), pp. 61 - 70
- [10] Cilona T., Granata M. F., *A Choquet Integral Based Assessment Model of Projects of Urban Neglected Areas: a Case of Study*. In: ICCSA 2014, Part III, LNCS 8581, Switzerland. Springer, 2014, pp. 90 - 105
- [11] De Mare G., Granata M. F., Nesticò A., *Weak and Strong Compensation for the Prioritization of Public Investments: Multidimensional Analysis for Pools*. In: Sustainability, 7, 2015, pp. 16022 - 16038
- [12] Fusco Girard L., Cerreta M., De Toro P., *Integrated planning and integrated evaluation. Theoretical references and methodological approaches*. In: Beyond Benefit Cost Analysis. Accounting for Non-Market Values in Planning Evaluation, Ashgate, Aldershot, 2005, pp. 175 - 205
- [13] Rizzo F., *Il capitale sociale della città. Valutazione pianificazione e gestione*, Milano, FrancoAngeli, 2003
- [14] Torre C. M., Morano P., Taiani F., *Social Balance and Economic Effectiveness in Historic Centers Rehabilitation*. In: ICCSA 2015, Part III, LNCS 9157, Switzerland, Springer, 2015, pp. 317 - 329
- [15] Antista G., Cianciana, In Casamento A. (Ed.), *Atlante delle città fondate in Italia dal tardo Medioevo al Novecento. Italia centro meridionale e insulare*, Roma, Edizioni Kappa, 2013
- [16] Sanzeri P., *Sant'Antonino di Cianciana. Storia di una città di nuova fondazione*, Santo Stefano Quisquina, Grafiche Geraci, 2007
- [17] Prestia G., Scavone V., *Territorial Connection and Cohesion. The Case of Agrigento Inland Area*. In: New metropolitan perspectives, TTP USA, Wohlbiel, 2014, pp. 41 - 46
- [18] Smith N., *Gentrification of the city*, London, Routledge Ed., 2007
- [19] Annunziata S., *Gentrification non è rigenerazione*. In: Urbanistica Informazioni, 218, 2008, pp. 12 - 14
- [20] Dematteis G., *Progetto implicito. Il contributo della geografia umana alle scienze del territorio*, Milano, Franco Angeli, 1995
- [21] Dall'Ara G., *Manuale dell'albergo diffuso. L'idea. La gestione, il marketing dell'ospitalità diffusa*, Milano, FrancoAngeli, 2010
- [22] Costa N., *I professionisti dello sviluppo turistico locale*. In: Hoepli, Milano, 2005, pp. 72 - 78
- [23] Bellia C., Pilato M., Scavone V., *Aspects and problems of changing economic utilization of the land in Italy and the corresponding soil consumption. Calitatea-access to success*. In: Issue SUPPL. 1, 14, 2013, pp. 255 - 265
- [24] Uysal M., Sirgy M.J., Woo E., Kim H., *Quality of life (QOL) and well-being research in tourism*. In: Tourism Management, 53, 2016, pp. 244 - 261
- [25] Shan A., Pizam, A., *Community participation in tourism planning and development*. In: Handbook of tourism and quality-of-life research: Enhancing the lives of tourists and residents of host communities, Dordrecht, Netherlands, Springer, Routledge, Taylor & Francis Group, 2012, pp. 547 - 564
- [26] Zehrer A., Hallmann K., *A stakeholder perspective on policy indicators of destination competitiveness*. In: Journal of Destination Marketing and Management, 4(2), 2015, pp. 120 - 126
- [27] Beritelli P., *Cooperation among prominent actors in a tourist destination*. In: Annals of Tourism Research, 38(2), 2011, pp. 607 - 629
- [28] Roy B., *Méthodologie Multicritère d'Aide à la Décision*, Paris, Economica, 1985
- [29] Tsoukiàs A., *On the concept of decision aiding process*. In: Annals of Operations Research, 154, 2007, pp. 3 - 27
- [30] Ostanello A., *Action evaluation and action structuring: different decision aid situations reviewed through two actual cases*. In: Readings in Multiple Criteria Decision Aid, Berlin-Heidelberg, Springer-Verlag, 1990, pp. 36 - 57
- [31] Roy B., *Multicriteria Methodology for Decision Aiding*, Dordrecht. Springer, 1996
- [32] Harrill R., *Residents' attitudes toward tourism development: A literature review with implications for tourism planning*. In: Journal of Planning Literature, 18, 2004, pp. 251 - 266
- [33] Jurowski C., Brown D. O., *A comparison of the views of involved versus non involved citizens on quality of life and tourism development issues*. In: Journal of Hospitality & Tourism Research, 25(4), 2001, pp. 355 - 370
- [34] Perdue R. R., Long P. T., Allen L., *Resident support for tourism development*. In: Annals of Tourism Research, 17(4), 1990, pp. 586 - 599
- [35] Wise N., *Outlining triple bottom line contexts in urban tourism regeneration*. In: Cities, 53, 2016, pp. 30 - 34
- [36] Yu C., Chancellor H. C., Cole S. T., *Examining the effects of tourism impacts on resident quality of life: evidence from rural Midwestern communities in USA*. In: International Journal of Tourism Sciences, 11(2), 2011, pp. 161 - 186
- [37] Roy B., *Bouyssou D., Aide Multicritère à la Décision: Méthodes et Cas*, Paris, Economica, 1993
- [38] Roy B., *Paradigms and Challenges*. In: Multiple Criteria Decision Analysis, USA, Springer, 2005, pp. 3 - 24
- [39] Von Winterfeldt D., Edwards W., *Decision Analysis and Behavioral Research*, Cambridge, Cambridge University Press., 1986
- [40] Hwang C. L., Youn K., *Multiple Attribute Decision Making - Methods and Application: A State of the Art Survey*, New York, Springer, 1981
- [41] Cerreta M., Panaro S., Cannatella D., *Multidimensional spatial decision-making process: local shared values in action*. In: Murgante, B. ed altri [a cura], ICCSA 2012, Part II, LNCS 7334, pp. 54 - 70. Heidelberg. Springer, 2012
- [42] Guitouni A., Martel J. M., *Tentative guidelines to help choosing an appropriate MCDA method*. In: European Journal of Operational Research, 109, 1998, pp. 501 - 521
- [43] Nunkoo R., Ramkissoon H., *Power, trust, social exchange and community support*. In: Annals of Tourism Research, 39(2), 2012, pp. 997 - 1023

