

* Mariarosaria Angrisano

“Economic heritage impact assessment” come strumento per valutare gli impatti dei grandi progetti di riqualificazione delle città costiere siti Unesco. Il caso studio di Torre Annunziata nel golfo di Napoli

DOI: 10.14609/Ti_2_15_5i

Parole chiavi Rigenerazione dei *waterfront*, valutazione degli impatti culturali, città portuali siti UNESCO, valutazione impatti economici.

Abstract Quest’articolo parte dallo studio delle città portuali storiche, siti UNESCO, che oggi affrontano la sfida della riqualificazione dei *waterfront* urbani attraverso la conservazione del patrimonio culturale e paesaggistico. Le raccomandazioni sull’ “*Historic Urban Landscape*”, e gli strumenti operativi promossi dall’ICOMOS “*Guidance on Heritage Impact Assessments for Cultural World Heritage Properties*” del 2011, si configurano come le più recenti disposizioni concernenti la conservazione, protezione e valorizzazione del patrimonio culturale (Fusco Girard, 2010). La Guida ICOMOS è stata considerata lo strumento più adatto per valutare gli impatti dei grandi progetti di riqualificazione dei *waterfront* urbani sul patrimonio culturale. Per comprendere al meglio tale strumento è stata fatta un’applicazione per valutare gli impatti del Grande Progetto Pompei sul *waterfront* di Torre Annunziata, città costiera nel Golfo di Napoli sito UNESCO. A questa fase di analisi segue una riflessione su come migliorare l’Heritage Impact Assessment, come strumento capace di valutare non soltanto gli impatti culturali ma anche quelli economici, per parlare di “economia del patrimonio culturale”. La proposta ultima è quella di affiancare al processo di “Heritage Impact Assessment” una valutazione degli impatti economici, attraverso un’analisi costi-benefici, per quantificare in termini monetari la convenienza degli investimenti nella conservazione del patrimonio storico urbano delle città costiere, proponendo una “Economic Heritage Impact Assessment” (EHIA). Tale metodo, elaborato dall’autrice all’interno della tesi di dottorato “*Il paesaggio storico urbano delle città costiere: sfide e opportunità. Il caso Torre Annunziata*”, offre la possibilità di superare la sola valutazione degli impatti culturali proposta dall’ICOMOS.

* Dottorando Dipartimento di Architettura (DIARC) dell’Università degli Studi di Napoli Federico II

INTRODUZIONE

L'obiettivo di questo *paper* è quello di sintetizzare un lavoro di ricerca svolto dall'autrice all'interno della tesi di dottorato della scuola di Architettura di Napoli dal titolo "*Il paesaggio storico urbano delle città costiere: sfide e opportunità. Il caso Torre Annunziata*".

Il primo *step* di questo lavoro è stato quello di comprendere quali sono le caratteristiche delle città costiere, che le rendono diverse da quelle dell'entroterra.

Il paesaggio naturale delle città del mare rappresenta un "valore aggiunto" è "paesaggio di qualità", che diventa fattore attrattivo nella competizione tra i territori (Fusco Girard, 2011), in particolar modo quando tali siti sono iscritti alle Liste del Patrimonio Mondiale dell'Umanità.

Dall'analisi dello stato dell'arte in materia si evince che, in seguito alla recente crisi dell'economia, al cambiamento delle dinamiche demografiche, alle problematiche energetiche e all'impoverimento delle risorse naturali, le città portuali si sono rese conto che ripartire dal mare fosse la "strategia vincente" per la loro rigenerazione in quanto i *waterfront* urbani e i porti sono capaci di portare vantaggi sotto il profilo sociale economico e ambientale (Fusco Girard, 2010).¹

In quest'ottica questo lavoro di ricerca si è focalizzato sui problemi delle "città del mare" che oggi si trovano ad affrontare la sfida della riqualificazione dei *waterfront* urbani, caratterizzati dalla presenza di vastissime aree abbandonate occupate da quelli che sono i resti dell'industria pesante.

Per tale ragione sono state selezionate alcune buone pratiche di riferimento (Barcellona, Genova, Marsiglia, Valencia) per analizzare quali sono le migliori strategie di riqualificazione dei *waterfront*. Da quest'analisi è emerso che molto spesso tali progetti riguardano la riqualificazione di aree riconosciute dall'UNESCO come Patrimonio dell'Umanità.

A tal proposito sono state analizzate le raccomandazioni sull' "*Historic Urban Landscape*", per la salvaguardia del patrimonio culturale, paesaggistico e archeologico, e nello specifico lo strumento della Guida ICOMOS del 2011 "*Guidance on Heritage Impact Assessments for Cultural World Heritage Properties*", mediante il quale è consentita una valutazione degli impatti dei grandi progetti di riqualificazione che riguardano il patrimonio culturale e paesaggistico.

Lo studio è partito da un'attenta ed approfondita analisi dello strumento di "Heritage Impact Assessment" (HIA), così come elaborato dall'ICOMOS, e da alcune "buone pratiche", in cui questo metodo è stato già applicato, per valutare gli impatti dei grandi progetti di riqualificazione sui beni dotati di "*Outstanding Universal Value*".²

In seguito all'analisi della Guida e allo studio delle "buone pratiche", lo *step* successivo di questo lavoro di ricerca è stato quello di effettuare una HIA per valutare gli impatti del "Grande Progetto Pompei" sul *waterfront* di Torre Annunziata.

¹ I porti rappresentano la ricchezza economica di una città, in quanto le attività industriali, di logistica e del turismo sono localizzate al suo interno. Rappresentano una sorta di "magnete", che attrae nuovi servizi che generano ricchezza. Cfr. Fusco Girard L. (2010), Sustainability, creativity, resilience: toward new development strategies of port areas through evaluation processes. *International Journal of Sustainable Development* 2010, Volume 13, Number 1-2/2010, p.162.

² I casi studio dove è stata fatta una "Heritage Impact Assessment", sono quelli della città di Liverpool e di Stoccolma. Tale metodo è stato applicato per valutare gli impatti di grandi progetti di riqualificazione, che riguardano la riqualificazione dei Docks di Liverpool e la realizzazione di due grandi infrastrutture per la città di Stoccolma (Stockholm Bypass). Cfr. De Figueiredo P. (2011), *LIVERPOOL WATERS Liverpool Waters Heritage Impact Assessment: Assessment of Potential Effects on the Liverpool World Heritage Site*, www.liverpoolwaters.com; Lisitzin K., (2012), The potential impact of the Stockholm Bypass and Ekerö Road project on the Outstanding Universal Value of the World Heritage Property of Royal Domain of Drottningholm Sweden. The Swedish National Heritage Board.

Nel tentativo di applicare la Guida ICOMOS ad una città diversa da quelle che sono state i casi studio, è emerso innanzitutto che mancano i criteri che consentono di effettuare una valutazione oggettiva, per identificare il valore dei beni tangibili e intangibili del patrimonio, in quanto ogni città possiede caratteristiche diverse.

Conseguentemente è stata fatta un'ulteriore riflessione sui risultati ottenuti da questa applicazione per capire se l'analisi costi-benefici può essere integrata al metodo di HIA, in modo da poter valutare monetariamente gli impatti economici derivanti da grandi progetti di riqualificazione urbana, che interessano il patrimonio UNESCO.

Da qui la necessità di migliorare e integrare questo strumento di valutazione, che ad oggi è in grado di valutare esclusivamente gli impatti culturali dei grandi progetti di riqualificazione urbana, cercando di capire se l'analisi costi-benefici può essere integrata nell'Heritage Impact Assessment, come strumento capace di valutare in termini monetari il successo di un grande progetto di riqualificazione.

In ragione di quanto detto sono state studiate alcune buone pratiche, per identificare una serie di indicatori capaci di monitorare in chiave economica, sociale e culturale, il successo di un progetto di riqualificazione.

Dall'analisi delle buone pratiche, tra cui le più significative sono state quelle di Toronto, Bath, Skopje e Baltimora, sono stati estrapolati una serie di indicatori chiave riferiti a sei ambiti di indagine: economia turistica, economia creativa e culturale, economia industriale, economia ambientale, economia dei valori immobiliari ed economia sociale.

Questi indicatori ci consentono di prevedere e monitorare il successo di un grande progetto di riqualificazione e di prevedere, per ciascun ambito di indagine della Guida ICOMOS, quali saranno i benefici economici, sociali e culturali derivanti da una determinata azione di sviluppo.

GLI STRUMENTI FORNITI DALL'UNESCO E DALL'ICOMOS PER LA CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO URBANO DELLE CITTÀ COSTIERE

Le città del mare coprono un'ampia casistica che va dal piccolo borgo di pescatori alla metropoli portuale, dalla città lagunare a quella costruita su canali artificiali. Le città-porto storiche molto spesso affacciano direttamente sul mare aperto, su acque interne o ancora su fiumi e canali collegati al mare.

L'uomo nel tempo ha adattato e trasformato la costa secondo le proprie esigenze, i propri bisogni, intravedendo nelle aree libere lungo la costa nuovi spazi per localizzare le attività industriali.

In seguito alla crisi economica si è verificato un abbandono di queste aree lasciate in uno stato di degrado notevole, generando delle vere e proprie barriere tra città e mare.

L'intenso sfruttamento della costa, accompagnato dall'assenza di attività di pianificazione idonee, ha inciso in maniera negativa, non soltanto sul patrimonio paesaggistico ambientale, ma anche su quello culturale.

In questo scenario è calata la situazione del Mezzogiorno, nota a tutti con le sue problematiche come la mancanza di infrastrutture fisiche, la scarsa specializzazione dei servizi, la mancanza di partecipazione alla realizzazione dei diversi progetti e infine alla fragilità istituzionale.

Questa è una problematica molto diffusa, che riguarda perfino le città Siti UNESCO, in cui si è reso opportuno delineare dei piani di sviluppo e riqualificazione dei *waterfront*, in cui la priorità è la conservazione dei beni culturali dotati di “*Outstanding Universal Value*”, ossia di eccellente valore universale (OUV).

A tal proposito i progetti di riqualificazione dei *waterfront* delle città di Dilmun, di Lunenburg, di Valparaiso, di Cartenga, di Bordeaux, di Lubeck, di Stralsund, di Wismar, di Rhodes, la Città della Valletta, di Oporto e di Liverpool, rappresentano delle “buone pratiche” di riferimento per comprendere

come arrivare a gestire un grande progetto di riqualificazione, nel rispetto dei valori materiali ed immateriali del patrimonio UNESCO (Genovese, 2012).

Dall'analisi dello stato dell'arte si evince che una strategia "vincente" per la rigenerazione delle città costiere è quella di ripartire dalla riqualificazione dei porti e dei *waterfront*, identificati come i luoghi dello scambio e della comunicazione, capaci di portare vantaggi sotto il punto di vista economico, sociale ed ambientale.

Senza dubbio nel Mediterraneo la rinnovata attenzione alla rigenerazione dei *waterfront* ha ricevuto una forte spinta dallo straordinario successo di altre operazioni di grande rilievo, come gli interventi sui *waterfront* di Genova, di Marsiglia, di Valencia e di Salerno.

Operazioni che hanno mostrato chiaramente come la "riscoperta" del mare in contesti che avevano di fatto negato questo elemento, possa consentire di riportare l'interesse e l'attenzione sulla città.

Il porto e gli insediamenti industriali hanno rappresentato per anni una sorta di diaframma tra la città ed il mare; dunque la riconquista e la valorizzazione dell'affaccio sull'acqua è stata considerata un'azione strategica per un rilancio ambientale ed economico (ed anche di immagine) dell'intera realtà urbana.

Un caso emblematico di quanto detto è accaduto per la città di Barcellona, considerata la più attraente d'Europa grazie ai cambiamenti intrapresi con il processo di pianificazione strategica avviato alla fine degli anni '80.³

Nel 1997 Barcellona è stata dichiarata "Patrimonio dell'Umanità" dall'UNESCO, per la presenza di monumenti storico-architettonici di pregio elevatissimo, tra cui quelli di Antoni Gaudì, il Palazzo di Virreina, il mercato della Bouqueria, il teatro di Licen e tanti altri. Il porto antico e le spiagge limitrofe hanno rappresentato per anni il cuore commerciale della città, in quanto ospitavano le attività ittiche e diverse forme di scambi economici.

Oggi è una metropoli internazionale, che ha utilizzato numerosi metodi e strumenti per assicurare una corretta "*Governance urbana*" (Ridolfi *et al.*, 2011).

Dall'analisi delle buone pratiche sopra elencate ci si è resi conto che molte volte i progetti di riqualificazione dei *waterfront* urbani coincidono con aree dotate di "*Outstanding Universal Value*" iscritte pertanto alle Liste del Patrimonio Mondiale.

Per tale ragione sono state analizzate le più recenti raccomandazioni dell'UNESCO in merito alla conservazione del "*Patrimonio Storico Urbano*" e gli strumenti operativi per valutare i potenziali impatti dei grandi progetti di riqualificazione sul patrimonio.

Per arrivare alla definizione del "*paesaggio storico urbano*" si è passati nei secoli ad un'evoluzione del concetto, grazie a una continua domanda su come gestire questo patrimonio così importante, che rappresenta la storia delle città.

Inizialmente la preoccupazione era di capire quali fossero gli strumenti per conservare e restaurare i monumenti storici, fin quando il concetto della conservazione si è esteso alla scala urbana, perché un monumento storico non ha ragione di esistere se è slegato dal contesto in cui vive.

L'approccio storico era basato sulla conservazione del patrimonio tangibile per tramandarlo alle generazioni future, ci riferiamo quindi ai monumenti, agli edifici, alle facciate e alle sculture.

³ Di notevole portata è il processo di rigenerazione urbana, promosso dalla città di Barcellona, alla quale deve essere riconosciuto il merito di aver saputo adottare un Piano strategico ambizioso e innovativo, capace di contemperare le esigenze di riqualificazione culturale e patrimoniale, con quelle di rinascita economica del paese. Il percorso di riqualificazione ha inizio con il decentramento delle attività portuali inglobate nel sistema urbano centrale, verso aree più adeguate e lontane dalla città. Barcellona approfitta degli ingenti finanziamenti erogati in occasione dei Giochi Olimpici del 1992 per ammodernare le strutture sportive, ma anche per intervenire sul fronte mare, distribuendo opere e infrastrutture sui molti quartieri della città, sia nelle aree centrali che in quelle periferiche. Cfr. Ridolfi E., Valdelvira M. (2011), "Evoluzione e Prospettive per il Waterfront di Barcellona". Portus Plus.

Nel tempo, la definizione di patrimonio culturale si è estesa considerando non solo il patrimonio tangibile come risorsa, ma anche il “patrimonio intangibile”, legato alle tradizioni di un luogo, alla cultura e all’identità.

A tal proposito è stato definito un nuovo approccio, chiamato “*Landscape Based Approach*”, che ha tre obiettivi molto importanti:

1. La conservazione viene considerata come uno strumento capace di preservare il patrimonio tangibile e intangibile di una città
2. Un approccio che riflette su come ridurre gli impatti negativi dei grandi progetti di sviluppo sui centri storici
3. Le linee guida su come si può integrare al meglio lo sviluppo urbano e la gestione del patrimonio.

Le organizzazioni intergovernative e non governative iniziano così ad interpretare le raccomandazioni UNESCO, definendo delle azioni per perseguirle, attraverso la stesura di documenti internazionali di grande valore come: La Convenzione Europea del Paesaggio (Firenze, 2000), il Memorandum di Vienna (UNESCO, 2005), The Valletta Principles (ICOMOS, 2011), Guidance on Heritage Impact Assessments for Cultural World Heritage Properties (ICOMOS, 2011),⁴ e tanti altri.

Tali documenti offrono degli strumenti per una corretta conservazione del patrimonio, nello specifico su come adeguare i piani di sviluppo delle città alle nuove politiche di gestione e conservazione del paesaggio storico urbano.

Si è arrivati nel tempo alle raccomandazioni UNESCO dell’ “Historic Urban Landscape” del 2011⁵ (UNESCO, 2011), che hanno come obiettivo quello di fornire una guida per implementare e assicurare la conservazione del paesaggio storico urbano. È uno strumento che invoglia i governi locali a considerare l’approccio HUL nelle politiche di sviluppo, nella pianificazione territoriale e nella riqualificazione dei centri storici.

Tale approccio sistemico è rafforzato inoltre dalla più recente categoria dell’Historic Urban Landscape (ICOMOS, 2011) che si riferisce alla nozione di contesto per sottolineare l’interrelazione sistemica dei fattori economici, sociali, ambientali, culturali e le dimensioni del patrimonio immateriale.

Risulta evidente, dunque, la necessità di realizzare appropriati strumenti per una gestione strategica che sia in grado di comprendere, interpretare e valorizzare la ricchezza della diversità e delle complesse variabili territoriali: ambiente economia, relazioni sociali, conoscenza, produzione, ecc. Un processo di gestione ragionata del cambiamento (Bandarin e Van Oers, 2012) che voglia essere riconoscibile, attendibile, efficace e sostenibile, deve essere in grado di delineare la configurazione di un sistema insediativo nel rispetto dei valori consolidati e delle potenzialità di un territorio, del suo patrimonio culturale, del suo sistema ambientale e del suo potenziale produttivo, assumendo la ricchezza della sua complessità come matrice della sostenibilità dello sviluppo.

⁴ L’unico indirizzo metodologico ufficiale dell’ICOMOS, attinente la gestione dei cambiamenti relativi al patrimonio culturale, è rappresentato dalla Guida alla Valutazione di Impatto Culturale per i siti iscritti alla World Heritage List. Tale documento nasce come superamento della Valutazione di Impatto Ambientale, considerata non utilizzabile per il patrimonio culturale, poiché disaggrega i singoli attributi e ne valuta gli impatti separatamente. Cfr. ICOMOS (2011), Guidance on Heritage Impact Assessments for Cultural World Heritage Properties.

⁵ La nuova categoria di “Historic Urban Landscape” (HUL) proposta dall’UNESCO conferma un processo di progressivo allargamento del concetto di paesaggio, non solo in senso quantitativo (la dimensione territoriale nella quale va inserita l’azione di conservazione), ma anche in senso qualitativo, per la molteplicità di elementi (appartenenti al patrimonio tanto materiale che immateriale) da prendere in esame. Cfr. UNESCO (2011), Recommendation on the Historic Urban Landscape (HUL). Parigi, Francia.

“HERITAGE IMPACT ASSESSMENT” (HIA) COME STRUMENTO PER VALUTARE GLI IMPATTI DEI GRANDI PROGETTI DI RIQUALIFICAZIONE DEI *WATERFRONT* URBANI

Per valutare gli impatti dei grandi progetti di riqualificazione dei *waterfront* urbani è stato scelto l'unico indirizzo metodologico ufficiale dell'ICOMOS, attinente la gestione dei cambiamenti relativi al patrimonio culturale, nonché la “Guida alla Valutazione di Impatto Culturale” (HIA), per i siti iscritti alla World Heritage List (ICOMOS, 2011). Tale documento nasce come superamento della Valutazione di Impatto Ambientale, considerata non utilizzabile per il patrimonio culturale, poiché disaggrega i singoli attributi e ne valuta gli impatti separatamente.

Questo metodo non utilizza metodi di impatto comunitario e sociale, come la “Valutazione di Impatto Comunitario” (VIC) e il metodo della “Community Impact Evaluation” (CIE) di Liechfield⁶, ma è stato sviluppato esclusivamente per valutare gli impatti di grandi progetti sul patrimonio culturale, che potrebbe perdere alcune caratteristiche durante gli interventi di riqualificazione.

Infatti da un'analisi approfondita, emerge la necessità di integrarlo con nuovi strumenti che consentano di valutare a 360° tutti gli impatti generati da un grande progetto di riqualificazione.

A partire dalla necessità di un approccio più globale, quindi, la guida fornisce una metodologia per permettere le valutazioni di impatto sul patrimonio, considerando gli “attributi” che realizzano il particolare interesse del bene come entità separate e valutandoli in maniera sistematica e coerente. Il “peso” del patrimonio culturale, nella valutazione degli impatti dovuti ai cambiamenti legati alle strategie di sviluppo, è dunque proporzionato al suo “valore” ed alla base di tale processo diventa fondamentale la comprensione dei valori, della significatività, degli attributi (tangibili ed intangibili) e delle loro relazioni, del contesto. Il legame tra attributi e componenti spaziali, diventa quindi l'elemento sul quale si basa la valutazione degli impatti su di esso.

La determinazione dell'importanza di una risorsa viene effettuata attraverso le tabelle fornite dall'ICOMOS nell'appendice 3A, che ci consentono di determinare il valore della risorsa secondo criteri di tipo qualitativo, attraverso una scala di valutazione a 6 punti:

Very High (molto alto); High (alto); Medium (medio); Low (basso); Negligible (trascurabile); Unknown (sconosciuto).

Tale scala di valutazione si considera applicabile alle diverse tipologie di beni: siti archeologici, patrimonio costruito o paesaggio storico urbano, paesaggio storico, patrimonio intangibile o associazioni; per ognuno dei quali l'ICOMOS fornisce la definizione per i diversi livelli di importanza (ICOMOS, 2011).⁷

La guida, inoltre, fornisce indicazioni sia su come valutare l'entità del cambiamento (grado di impatto) su uno specifico attributo, sia su come valutare la significatività di un effetto del cambiamento (che può essere positivo o negativo) su uno specifico attributo, in funzione dell'importanza dell'attributo e dell'entità del cambiamento.

L'entità del cambiamento viene misurata attraverso una scala di valutazione a 5 punti: *No change* (nessun cambiamento); *Negligible change* (cambiamento trascurabile); *Minor change* (minor cambiamento); *Moderate change* (Moderato cambiamento); *Major change* (maggior cambiamento).

⁶ La CIE, proposta da Lichfield negli anni '60, è una metodologia di valutazione multigruppo capace di individuare gli effetti di un progetto di riqualificazione su diversi gruppi sociali, valutando contemporaneamente la convenienza economica degli stessi. Cfr. Lichfield N. (1997), *Measuring the success of partnership endeavors*.

⁷ Per la definizione della scala contenuta nell'appendice 3A che attribuisce il valore ai beni, l'ICOMOS ha considerato le caratteristiche del patrimonio che vanno dalla scala internazionale a quella locale. Inoltre sono state tenute in considerazione tutti i programmi internazionali che disciplinano la tutela e la conservazione del patrimonio storico urbano. Cfr. ICOMOS (2011), *Guidance on Heritage Impact Assessments for Cultural World Heritage Properties*.

La significatività di un effetto del cambiamento viene misurata, invece, attraverso una scala a 9 punti, in cui il “neutro” è considerato come valore medio: *Major beneficial* (benefici maggiori); *Moderate beneficial* (benefici moderati); *Minor beneficial* (benefici minori); *Negligible beneficial* (benefici trascurabili); *Neutral* (neutrali); *Negligible adverse* (trascurabili avversi); *Minor adverse* (avversi minori); *Moderate adverse* (avversi moderati); *Major adverse* (avversi maggiori).

La metodologia di valutazione degli impatti culturali proposta dall’ICOMOS, si basa quindi sull’incrocio tra gli attributi del sito e gli attributi dello sviluppo ed è finalizzata all’individuazione degli impatti delle dinamiche di cambiamento sul patrimonio e sulla conseguente individuazione dei metodi per evitare/mitigare/compensare tali effetti.

In particolare, ciò che risulta evidente è che la guida proposta dall’ICOMOS si concentra molto sull’efficienza della procedura piuttosto che sui risultati attesi dal punto di vista della protezione degli attributi del patrimonio (Pereira Roders *et al.*, 2013) e quindi rimane ancora aperta la necessità di un approccio globale al Paesaggio Storico Urbano più obiettivo, che consideri la relazione tra attributi e valori anche in contesti di sviluppo diversi.

Tale approccio basato sui valori, sottolinea la necessità di un ambito di azione più ampio e più complesso legato alla gestione del Paesaggio Storico Urbano, in cui anche la conservazione deve essere considerata come un “*processo dinamico di gestione del cambiamento*” (ICOMOS Australia, 1999), includendo gli attributi che trasmettono il patrimonio, i valori che lo definiscono e le loro relazioni che ne rappresentano la significatività culturale, basandosi, nella loro comprensione, anche su dinamiche partecipative (Mason, 2010).

Pertanto, è nella direzione dell’implementazione pratica del “*Landscape-based approach*”, attraverso metodi e strumenti adeguati, che si sta orientando la ricerca internazionale negli ultimi anni, spostando l’attenzione sempre più verso la valutazione degli impatti legati alle dinamiche di sviluppo dei luoghi sui significati contenuti nel Paesaggio Storico Urbano, piuttosto che sulla conservazione dell’oggetto in sé. Da un’indagine approfondita delle “buone pratiche” di Liverpool (De Figueiredo, 2011) e di Stoccolma (Lisitzin, 2012), dove il metodo di “Heritage Impact Assessment”, è stato applicato per valutare gli impatti di grandi progetti di riqualificazione urbana, si evince che dal 2011 fino ai nostri giorni, tale strumento è stato interpretato e applicato in maniera diversa dalle diverse istituzioni locali, considerandolo fondamentale per le scelte di pianificazione urbana.

I casi studio più significativi presi in considerazione sono stati quelli di Liverpool e di Stoccolma, dove la Guida ICOMOS è stata applicata in modo chiaro ed esaustivo, secondo diverse scale di pianificazione strategica, ossia alla scala della pianificazione urbana e territoriale e alla scala di progetto, per valutare gli impatti della “nuova architettura”.

La città di Liverpool rappresenta il luogo in cui l’adozione dello strumento ha portato grandi risultati, conformi alle raccomandazioni dell’ICOMOS.

Per tale ragione quest’applicazione è stata presa in considerazione per valutare gli impatti del grande progetto Pompei, sul patrimonio presente lungo il *waterfront* di Torre Annunziata.

LO STRUMENTO DI “HERITAGE IMPACT ASSESSMENT” APPLICATO AL CASO STUDIO DI TORRE ANNUNZIATA, CITTÀ COSTIERA NEL GOLFO DI NAPOLI

La guida ICOMOS “*Guidance on Heritage Impact Assessments for Cultural World Heritage Properties*”, è stata utilizzata come strumento per valutare gli impatti del “Grande Progetto Pompei” sul *waterfront* di Torre Annunziata e sull’asse di collegamento mare-scavi archeologici.

La città si estende su una superficie di circa 7,33 chilometri quadrati e 6 km di lungomare, è situata nel centro del Golfo di Napoli, dotata di un distretto industriale nella parte orientale della città, che si estende su circa 200 ettari e 2,5 km di spiagge, che oggi versano in condizioni di degrado notevole, dovuto dall’abbandono di molte attività industriali (Figura 1).



Figura 1 Waterfront Torre Annunziata (Fonte: www.ucina.net, www.metropolisweb.it)

Nonostante questo, è dotata di un paesaggio molto suggestivo, di interessanti testimonianze storiche e cantieri navali ancora attivi, che rappresentano fattori di attrattività. Inoltre, il centro storico si presenta con un interessante struttura urbana tradizionale e con rilevanti edifici storici (Gravagnuolo *et al.*, 2015).

Il porto di Torre Annunziata è uno dei porti più importanti della Regione Campania, il quarto dopo quelli di Napoli, Salerno e Castellammare di Stabia e la terza per manipolazioni dopo Napoli e Salerno. Dispone di numerose aree dedicate alla cantieristica e altre industrie produttive.

L’obiettivo del Grande Progetto Pompei è quello di realizzare un distretto turistico culturale nell’area *extra-moenia*, in modo da rafforzare l’offerta turistica degli scavi archeologici di Pompei e Torre Annunziata, proponendo ai visitatori nuovi servizi in linea con le esigenze del turismo internazionale (Russo, 2011).

Lungo il *waterfront* saranno realizzati alberghi, ristoranti, bar e ogni tipo di attività per il tempo libero, per completare l’offerta turistica locale e regionale.

Per arrivare a stabilire la metodologia di questo lavoro, come detto, sono state studiate una serie di buone pratiche, con l’obiettivo di elaborare una visione chiara su come questo strumento può essere utilizzato, e adattato ai diversi contesti internazionali.

La metodologia proposta per l’applicazione al Grande Progetto Pompei, trae spunto soprattutto dal caso di Liverpool, considerato *in primis* il più completo ed efficace, e in secondo luogo il più adatto al lavoro di ricerca in esame, data l’affinità tra i due progetti, che riguardano la riqualificazione di un’area sensibile della città come la linea di costa.⁸

⁸ La riqualificazione del *waterfront* di Torre Annunziata è prevista all’interno del Grande Progetto Pompei, dove si intravede nel porto della città un punto di ingresso “dal mare” agli scavi di Pompei. L’area oggi è occupata da 6 Km di costa in disuso, caratterizzata dalla presenza di molte industrie dismesse, che hanno lasciato problemi notevoli di inquinamento del suolo e degli arenili. La metodologia di valutazione degli impatti, applicata al caso di Liverpool, può essere considerata per la città di Oplonti, in quanto parliamo di due progetti che puntano alla riqualificazione delle aree a mare occupate da “archeologia industriale”.

Sono stati definiti a monte i diversi step da seguire, che possiamo così riassumere:

Step 1: effettuare un'attenta ricognizione del patrimonio UNESCO – Pompei, Torre Annunziata, Ercolano, cercando di capire:

- A. quali sono i beni iscritti alle liste del patrimonio mondiale;
- B. quali sono stati i criteri per l'iscrizione.

Step 2: ricognizione storia del *waterfront* di Torre Annunziata e degli scavi di Pompei attraverso:

- A. una ricognizione degli edifici storici presenti il *waterfront* di Torre Annunziata
- B. un'attenta catalogazione dei beni archeologici presenti lungo l'asse di collegamento mare-scavi.

Step 3: descrizione delle linee guida del Grande Progetto Pompei

Step 4: effettuare una Heritage Impact Assessment sul *waterfront*, che prevede le seguenti fasi:

- valutazione degli impatti diretti e indiretti sui beni culturali presenti lungo il *waterfront*;
- elaborazione di una matrice riassuntiva degli impatti diretti e indiretti sui beni culturali;
- valutazione degli impatti visivi sulle vedute chiave - *key views*;
- elaborazione di una matrice riassuntiva degli impatti sulle vedute chiave - *key views*;
- analisi risultati;
- definizione delle opportune azioni di mitigazione.

Step 5: analisi dei risultati e azioni di mitigazione.

Step 6: proposta di un'analisi costi-benefici per migliorare il metodo di Heritage Impact Assessment", con l'obiettivo di valutare gli impatti economici, in termini monetari, derivanti da un progetto di riqualificazione del *waterfront*.

Definiti i diversi step metodologici, si è passati al raggiungimento degli obiettivi di ciascuno di essi. La fase preliminare del lavoro è stata quella di venire a conoscenza delle diverse caratteristiche della città di Torre Annunziata, dove il dato più significativo è la sua iscrizione nelle Liste del Patrimonio Mondiale dell'UNESCO, per i ritrovamenti archeologici degli "scavi di Oplonti". Essi facevano parte della zona suburbana della città di Pompei, seppellita alla città di Ercolano nell'eruzione del '79.

Dopo l'analisi dello stato di fatto della città di Torre Annunziata e delle linee guida del Grande Progetto Pompei (step 1, 2, 3) (Russo, 2011) sono stati identificati i diversi beni culturali su cui fare la valutazione degli impatti del Grande Progetto Pompei, attraverso l'elaborazione di tabelle conformi alle linee guida della guida ICOMOS.

A tal proposito sono stati valutati gli impatti diretti e indiretti sui circa trenta beni culturali posizionati lungo il *waterfront*, e sulle *Key view*, secondo due indicatori chiave (Tabella 1, Tabella 2):

1. Building and Fabric (edifici);
2. Setting and Context (contesto/paesaggio).

	BENE CULTURALE	DESCRIZIONE DEL BENE	VALORE DEL BENE CULTURALE Patrimonio costruito o patrimonio storico urbano	PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE	IMPATTI SUGLI EDIFICI Patrimonio costruito o patrimonio storico urbano	IMPATTI SUL CONTESTO Patrimonio costruito o patrimonio storico urbano	SIGNIFICATO COMPLESSIVO DELL'IMPATTO
1	ITALTUBI TORRE ANNUNZIATA	<p>La storia dell'industria metalmeccanica di Torre Annunziata ha inizio con la fabbrica d'armi fondata dai Borbone a metà Settecento. Il primo insediamento industriale di questo tipo, risale agli anni '80 del XIX secolo, quando alcuni imprenditori e finanziari francesi (A. Natanson, R. Duchè, M. Gagnat, F. D'Hautpoul), fondano un moderno stabilimento siderurgico dedito esclusivamente al trattamento dei rottami di ferro, denominato prima Natanson-Duchè & C. e poi Ferriere del Vesuvio.</p>	MOLTO ALTO	<ul style="list-style-type: none"> • AREA EXPERIENCE • ORTO BOTANICO • LUNGOMARE ATTREZZATO • LIGHT TRAIN • PARKING INTERRATO • CANALE NAVIGABILE  	MAGGIORI BENEFICI (9)	MAGGIORI BENEFICI (9)	MAGGIORI BENEFICI 9+9/2=9
			Altri edifici o paesaggio storico urbano di rilievo internazionale		Cambiamenti di elementi chiave di un edificio, che portano alla perdita dei suoi valori (OUV)	Cambiamenti rilevanti sul contesto	GRANDI BENEFICI
2	DERIVER TORRE ANNUNZIATA	<p>La Deriver, ex grande industria metalmeccanica, era raccordata direttamente alla stazione di Torre Annunziata Centrale. All'interno dell'industria i binari servivano anche da interscambio fra convogli ferroviari e navi grazie ad un molo munito di binari che si inoltrava nel mare. Per trasportare i vagoni venivano usati dei piccoli locomotori elettrici. La parte terminale del pontile era in ferro, mentre la parte iniziale era in cemento armato.</p>	MOLTO ALTO	<ul style="list-style-type: none"> • AREA EXPERIENCE • ORTO BOTANICO • LUNGOMARE ATTREZZATO • LIGHT TRAIN • PARKING INTERRATO • CANALE NAVIGABILE 	MAGGIORI BENEFICI (9)	MAGGIORI BENEFICI (9)	MAGGIORI BENEFICI 9+9/2=9
			Altri edifici o paesaggio storico urbano di rilievo internazionale		Cambiamenti di elementi chiave di un edificio, che portano alla perdita dei suoi valori (OUV)	Cambiamenti rilevanti sul contesto	GRANDI BENEFICI
3	DALMITE TORRE ANNUNZIATA	<p>L'area Dalmite, può essere considerata come un ex area industriale metalmeccanica di Torre Annunziata, localizzata nell'attuale Via Terragneta. Stabilimento di piccole dimensioni, prossimo alla linea di costa, che ha subito molteplici cambiamenti di funzione nel tempo.</p>	BASSO	<ul style="list-style-type: none"> • AREA EXPERIENCE • ORTO BOTANICO • LUNGOMARE ATTREZZATO • LIGHT TRAIN • PARKING INTERRATO • CANALE NAVIGABILE  	MAGGIORI BENEFICI (9)	BENEFICI NEUTRI (5)	BENEFICI MINORI 9+5/2=7
			Edifici storici che non sono compresi nelle Liste delle Patrimonio Mondiale		Cambiamenti sugli elementi chiave del patrimonio storico urbano, che contribuiscono alla perdita di OUV	Nessun cambiamento sul contesto	BENEFICI NEUTRI

Tabella 1 "Valutazione degli impatti culturali" diretti e indiretti sul *waterfront* di Torre Annunziata - Fonte: *elaborazione dell'Autrice*

	VEDUTE CHIAVE DEL WATERFRONT	EDIFICI STORICI PRESENTI NELLA KEY VIEW	VALORE DEL BENE CULTURALE Paesaggio storico	PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE	IMPATTI SUL PAESAGGIO Paesaggio storico	IMPORTANZA DELL'IMPATTO O IMPATTO COMPLESSIVO
1	TORRE ANNUNZIATA VISTA DEL PORTO	<ol style="list-style-type: none"> Santuario Dello Spirito Torre Annunziata Ponte Borbonico Pastifici storici Basilica SS. Maria della Neve Porto di Torre Annunziata 	MOLTO ALTO	<ul style="list-style-type: none"> LUNGOMARE ATTREZZATO RIQUALIFICAZIONE PORTO  <p>Modifiche minori che rendono chiave paesaggio storico elementi, pacchi o componenti ; effetti visivi praticamente invariato ; molto lievi variazioni livelli di rumore o la qualità del suono ; molto lievi modifiche di utilizzo o l'accesso ; risultando in un molto piccolo cambiamento di carattere storico del paesaggio</p>	CAMBIAMENTO TRASCURABILE	BENEFICI MODERATI
			Paesaggio storico di valore internazionale		Cambiamenti di lieve intensità che non hanno impatti notevoli sul paesaggio storico urbano; impatti visivi rimangono invariati; non ci sono impatti negative dovuti al rumore; non vengono fatte sostanziali modifiche sugli accessi al patrimonio.	
2	VISTA DEL PORTO DAL CENTRO STORICO	<ol style="list-style-type: none"> Porto di Torre Annunziata 	MOLTO ALTO	<ul style="list-style-type: none"> LUNGOMARE ATTREZZATO RIQUALIFICAZIONE PORTO 	CAMBIAMENTO TRASCURABILE	BENEFICI MODERATI
			Siti di valore internazionale, iscritti alle liste del Patrimonio Mondiale		Cambiamenti di lieve intensità che non hanno impatti notevoli sul paesaggio storico urbano; impatti visivi rimangono invariati; non ci sono impatti negative dovuti al rumore; non vengono fatte sostanziali modifiche sugli accessi al patrimonio.	
3	VISTA VESUVIO DAL MARE	<ol style="list-style-type: none"> Santuario Dello Spirito Torre Annunziata Ponte Borbonico Pastifici storici Basilica SS. Maria della Neve Porto di Torre Annunziata 	MOLTO ALTO	<ul style="list-style-type: none"> LUNGOMARE ATTREZZATO RIQUALIFICAZIONE PORTO  	NESSUN CAMBIAMENTO	NEUTRALE
			Siti di valore internazionale, iscritti alle liste del Patrimonio Mondiale		Nessun cambiamento nella percezione della veduta chiave	

Tabella 2 "valutazione degli impatti culturali" sulle vedute chiave del *waterfront* di Torre Annunziata - *Fonte: elaborazione dell'Autrice*

Completata la fase di valutazione attraverso l'elaborazione delle tabelle, sono stati analizzati i risultati, attraverso il metodo dell'analisi di frequenza. Successivamente sono state elaborate ulteriori tabelle per mettere in relazione gli impatti negativi con le azioni di progetto, in modo da stabilire opportune azioni di mitigazione (Tabella 3).

	IMPATTI	AZIONI DI MITIGAZIONE
VALUTAZIONE IMPATTI DIRETTI E INDIRETTI SUI BENI CULTURALI LUNGO IL WATERFRONT		
1	Sono stati riscontrati impatti negativi, derivanti dalla realizzazione di edifici troppo alti lungo il <i>waterfront</i> , che potrebbero oscurare la percezione del centro storico retrostante, degli edifici simbolo della città.	Tali effetti possono essere mitigati prevedendo opportuni "standard urbanistici" che regolino l'altezza degli edifici di nuova realizzazione.
2	Sono stati riscontrati impatti negativi, derivanti dai pochi collegamenti tra centro storico, l'area del <i>waterfront</i> e del porto.	Tali impatti possono essere mitigati attraverso la previsione, già in fase progettuale, di nuovi collegamenti strategici tra mare e centro storico.
3	Il progetto di riqualificazione dell'area Dalmite di Torre Annunziata ha un impatto neutro, derivante dalle poche attività previste.	Tali effetti neutri possono essere mitigati dando un maggiore significato a quest'area molto prossima al <i>waterfront</i> , attraverso la definizione di nuove funzioni.
4	Sono stati riscontrati impatti neutri per la riqualificazione delle terme di Oplonti. Il progetto non prevede la riqualificazione di queste aree.	Tali effetti neutri possono essere mitigati attraverso un "progetto dedicato" per la riqualificazione delle terme, capaci di migliorare il turismo della città.
5	La riqualificazione del pastificio S. presente a ridosso del <i>waterfront</i> di Torre Annunziata non è compresa nel progetto.	Tali effetti negativi possono essere mitigati attraverso un progetto di recupero dell'edificio storico, riconvertendo le sue funzioni.
VALUTAZIONE IMPATTI VISIVI SULLE VEDUTE CHIAVE – KEY VIEWS – WATERFRONT		
1	Vista del Vesuvio dal porto e dal <i>waterfront</i>	Tali effetti possono essere mitigati, prevedendo opportuni "standard urbanistici" che regolino l'altezza degli edifici di nuova realizzazione
2	Vista cantieri nautici dal <i>waterfront</i>	Tali effetti possono essere mitigati, attraverso un'opportuna riqualificazione delle attività cantieristiche in modo da migliorarne la loro percezione visiva.
3	Vista della chiesa SS. Maria della Neve	Tali effetti possono essere mitigati, prevedendo opportuni "standard urbanistici" che regolino l'altezza degli edifici di nuova realizzazione. In particolare si dovrà prestare molta attenzione a non negare la veduta paesaggistica dal <i>waterfront</i> della chiesa e del retrostante Vesuvio.
4	Vista della Villa Filangieri	Tali impatti possono essere mitigati attraverso la valorizzazione della villa settecentesca dal lungomare della città prevedendo anche delle visite guidate dal mare per raggiungere una piccola baia molto suggestiva.
5	Vista del centro storico dal porto	Tali effetti possono essere mitigati prevedendo opportuni "standard urbanistici" che regolino l'altezza degli edifici di nuova realizzazione.
6	Vista delle terme di Oplonti dal <i>waterfront</i>	Tali impatti negativi possono essere mitigati attraverso la riqualificazione delle terme presenti lungo il <i>waterfront</i> . In questo modo la percezione visiva di un edificio storico molto importante può contribuire a migliorare il lungomare.
VALUTAZIONE IMPATTI DIRETTI E INDIRETTI SUI BENI CULTURALI LUNGO ASSE MARE SCAVI DI POMPEI		
1	La riqualificazione dell'area molto prossima agli scavi può provocare impatti negativi sui reperti archeologici, riferiti all'inquinamento, al rumore, ad atti vandalici, alla presenza intensiva del turismo di massa. Si possono verificare questi impatti soprattutto sui beni presenti lungo i due assi di accesso al Sito archeologico.	Tali impatti negativi possono essere mitigati attraverso un progetto di recupero, gestione e monitoraggio dei possibili impatti negativi, prevedendo delle opportune barriere per la salvaguardia dei beni in questione.
VALUTAZIONE IMPATTI VISIVI SULLE VEDUTE CHIAVE – KEY VIEWS – ASSE MARE SCAVI DI POMPEI		
1	La riqualificazione dell'area molto prossima agli scavi può provocare impatti negativi sulla percezione visiva degli scavi lungo i due assi di collegamento con il mare e con l'entroterra.	Tali impatti possono essere mitigati attraverso un opportuno progetto di riqualificazione dell'area che mantenga vivo il rapporto con il contesto e con la percezione del Sito archeologico.

Tabella 3 Tabella impatti-azioni di mitigazione - Fonte: elaborazione dell'Autrice

Analizzate le buone pratiche e l'applicazione fatta sul Grande Progetto Pompei, per valutare gli impatti degli interventi di riqualificazione, sono stati identificati i punti di forza e di debolezza della Guida ICOMOS, rispetto all'applicazione fatta a Liverpool e a Torre Annunziata, per capire le criticità dello strumento di HIA (Tabella 4).

LIVERPOOL	TORRE ANNUNZIATA
Punti di forza	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Analisi dettagliata del patrimonio UNESCO; 2. Dettagliata analisi storica della marina mercantile e dei docks lungo il fiume <i>Mersey</i>; 3. Dettagliata analisi dei diversi step da seguire; 4. Dettagliata analisi della Guida ICOMOS del 2011; 5. Riferimento ai piani urbanistici che regolano lo sviluppo del <i>waterfront</i>; 6. Report dettagliato per comprendere i diversi step del lavoro; 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Analisi dettagliata del patrimonio UNESCO; 2. Dettagliata analisi storica della marina mercantile di Torre Annunziata; 3. Dettagliata analisi dei diversi step da seguire; 4. Dettagliata analisi della Guida ICOMOS del 2011; 5. Riferimento ai piani urbanistici che regolano lo sviluppo del <i>waterfront</i>; 6. Report dettagliato per comprendere i diversi step del lavoro; 7. Elaborazione delle tabelle in maniera più chiara rispetto al caso di Liverpool; 8. Riferimento nelle tabelle all'immagine visiva del progetto di riqualificazione ; 9. Descrizione immediata degli impatti sul paesaggio storico urbano; 10. Utilizzo di colori che facilitano la comprensione della Guida ICOMOS.
Punti di debolezza	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Manca un metodo scientifico per l'analisi dei dati; 2. Manca lettura immediata del valore dei beni; 3. Manca una conoscenza del patrimonio attraverso la sensibilità dei cittadini; 4. Analisi dei dati non molto chiara; 5. Valutazione degli impatti alla scala progettuale; 6. Manca riferimento ai piani urbanistici che regolano lo sviluppo del territorio; 7. Scala di valutazione del valore dei beni poco chiara 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Manca un metodo scientifico per l'analisi dei dati; 2. Manca lettura immediata del valore dei beni; 3. Manca una conoscenza del patrimonio attraverso la sensibilità dei cittadini; 4. Analisi dei dati non molto chiara; 5. Valutazione degli impatti alla scala progettuale; 6. Manca riferimento ai piani urbanistici che regolano lo sviluppo del territorio; 7. Scala di valutazione del valore dei beni poco chiara
Opportunità	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Buona pratica da seguire per valutare gli impatti dei grandi progetti di riqualificazione dei <i>waterfront</i> urbani; 2. Migliorare lo strumento attraverso l'integrazione di un'analisi dei dati più dettagliata; 3. Migliorare lo strumento attraverso il supporto di un metodo partecipativo; 4. Buona pratica per elaborare un buon report per diffondere il metodo sperimentato 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Buona pratica da seguire per valutare gli impatti dei grandi progetti di riqualificazione dei <i>waterfront</i> urbani; 2. Migliorare lo strumento attraverso l'integrazione di un'analisi dei dati più dettagliata; 3. Migliorare lo strumento attraverso il supporto di un metodo partecipativo;
Minacce	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Applicazione del metodo molto spesso ridotto solo alla scala progettuale; 2. Evitare di applicare in maniera pedissequa questo metodo dato che è stato considerato tra i migliori; 3. Tenere ben presente che la Guida ICOMOS va adattata ai diversi contesti internazionali 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Applicazione del metodo molto spesso ridotto solo alla scala progettuale; 2. Evitare di applicare in maniera pedissequa questo metodo dato che è stato considerato tra i migliori; 3. Tenere ben presente che la Guida ICOMOS va adattata ai diversi contesti internazionali

Tabella 4 Analisi Swot HIA Liverpool-Torre Annunziata - Fonte: elaborazione dell'Autrice

La prima riflessione è nata in seguito alla lettura delle raccomandazioni HUL del 2011 (UNESCO, 2011), che precisano chiaramente, che tale strumento deve essere adattato ai diversi contesti internazionali, pur sapendo che essi sono dotati di caratteristiche diverse per cultura, tradizioni e stratificazione urbana.

I beni archeologici, culturali e paesaggistici dei diversi paesi, si trovano collocati in contesti del tutto diversi, e per tale ragione lo strumento fornito dall'ICOMOS, non può essere applicato in maniera statica ai diversi contesti internazionali.

Superata questa problematica, l'attenzione si è focalizzata sugli impatti economici derivanti dalle azioni di progetto, che non vengono minimamente valutati nei casi studio analizzati, non si evince quali saranno i costi per la realizzazione di ciascuna azione, né tantomeno quali saranno i futuri benefici economici.

Da qui nasce l'esigenza di migliorare e rendere operativo al massimo lo strumento di "Heritage Impact Assessment", in modo da sviluppare una metodologia che valuti diversi aspetti derivanti dalle azioni di un grande progetto di riqualificazione, riferiti sia a quelli economici che culturali.

Avere un quadro chiaro di tutti i benefici delle azioni progettuali, risulta una strategia vincente, in quanto esaminare una tabella che contemporaneamente è in grado di stimare l'importanza di una risorsa, il grado di magnitudo dell'impatto e i benefici economici derivanti dalla riqualificazione di un'area, è un'operazione molto utile, capace di portare al successo delle scelte di pianificazione strategica. Tale metodo differisce dai metodi CIA e CIE, in quanto si concentra esclusivamente sulla valutazione degli impatti sul patrimonio culturale derivanti da un progetto di riqualificazione, attraverso il ricorso a criteri specifici, proposti dall'ICOMOS.

Da qui la necessità di proporre un'analisi costi-benefici, per valutare gli impatti economici, derivanti dalla riqualificazione di una "città di mare", Sito UNESCO.

Dopo la seconda Guerra Mondiale, la riqualificazione degli edifici pubblici di particolare valore storico-paesaggistico (inclusi i Siti UNESCO), inizia a essere considerata come la chiave del successo, per migliorare contemporaneamente la condizione del patrimonio storico e la situazione economica delle città.

Per tale ragione, si avvalora nel tempo, la tesi di portare avanti delle analisi costi-benefici, per quantificare il vantaggio economico delle politiche di intervento pubblico.

Analizzando ulteriormente lo strumento fornito dall'ICOMOS, ci si è resi conto che sarebbe necessario affiancare alla valutazione degli impatti dei grandi progetti di riqualificazione sui beni dotati di "*Outstanding Universal Value*", anche un'approfondita analisi costi-benefici, per capire quali saranno i reali costi per la realizzazione degli interventi, e i benefici futuri, legati alla riqualificazione di un sito UNESCO.

È importante capire qual è il "significato economico" dei beni, come possono migliorare l'economia delle città, riferita all'economia del turismo, del settore immobiliare, all'economia creativa, artigianale, all'economia industriale, ambientale e all'economia sociale.

Tale obiettivo viene raggiunto con il metodo dell'analisi costi-benefici tradizionale, attraverso la quale siamo in grado di identificare un set di indicatori economici, con il fine ultimo di quantificare i reali benefici delle azioni di riqualificazione del *waterfront* di Torre Annunziata, in modo da avere chiara l'effettiva crescita economica della città.

I seguenti strumenti economici, finanziari, sociali e ambientali proposti rappresentano le possibili strategie per implementare l'approccio HUL.

Questo modello economico, ponendo in stabile relazione simbiotica il paesaggio e le imprese, vuole da un lato potenziare le attività produttive del territorio, dall'altro promuovere la diversificazione delle funzioni, il tutto nell'ottica di ridurre il conflitto tra le istanze di conservazione e quelle di trasformazione del patrimonio.

Questo meccanismo economico consentendo la quantificazione monetaria dei rischi di investimento, offre maggiori certezze agli investitori, che saranno in tal modo incentivati ad investire capitale.

La consapevolezza per gli investitori di poter contare sul rientro del capitale investito maggiorato di interessi, in un periodo a lungo termine, costituisce non solo uno stimolo agli investimenti, ma presenta altresì il vantaggio di garantire la conservazione del valore ambientale storico-culturale del paesaggio attraverso la cosiddetta “protezione attiva”. Gli strumenti della “partnership pubblico-privato sociale”, hanno assunto un ruolo importante in questi processi (McDonald e Cheong, 2014).

Possiamo dire che la gestione delle trasformazioni del “paesaggio storico urbano”, necessita di strumenti innovativi in grado di coinvolgere i diversi gruppi sociali (promotori, operatori e fruitori), e fornire evidenza empirica degli impatti economici, sociali e ambientali della conservazione dei valori e degli attributi del patrimonio architettonico, urbano e ambientale. La conservazione non rappresenta quindi un costo ma un investimento in grado di generare sviluppo sostenibile. La valutazione degli impatti degli investimenti in azioni di conservazione necessita di opportuni indicatori e strumenti valutativi.

Per dimostrare la convenienza degli investimenti nella conservazione del patrimonio culturale urbano-paesaggistico è necessario utilizzare metodi di valutazione che integrano il tradizionale approccio costi-benefici, includendo la dimensione sociale e ambientale nelle analisi di impatto.

In quest’ottica l’obiettivo questo lavoro è quello di capire come migliorare lo strumento di “Heritage Impact Assessment”, attraverso un’analisi costi-benefici per valutare quanto economicamente può essere vantaggiosa la riqualificazione dei *waterfront* urbani, sito UNESCO.

Quindi sarà necessario valutare non soltanto gli impatti diretti e indiretti sui beni culturali, come richiesto dalla Guida ICOMOS, ma anche gli impatti economici derivanti dalle azioni di progetto, valutando in che termini porteranno ricchezza economica alla città, quindi posti di lavoro e rigenerazione sociale.

Per tale ragione sono stati esaminati le questioni aperte della letteratura di riferimento (Licciardi, 2012) e alcuni casi studio di buone pratiche internazionali (Baltimora, Toronto, Skopie, Tbilisi, Bath, Lille), per comprendere quanto la conservazione e la riqualificazione del patrimonio culturale e paesaggistico può portare ricadute economiche significative sulle città Patrimonio Mondiale dell’Umanità.

La metodologia di lavoro offerta, fa parte di un progetto di ricerca promossa dal Centro di Ricerca Interdipartimentale “Alberto Calza Bini”, denominata “*Towards operationalising UNESCO Recommendations on Historic Urban Landscape*”, promossa dal Prof. Fusco Girard e Peter Nijkamp. Il lavoro portato avanti dal gruppo di ricerca è stato così definito: “*Economic Evaluation Tools for the regeneration of HUL and Heritage*”. L’attenzione si è focalizzata sull’identificazione di particolari indicatori per valutare gli effettivi benefici economici dei progetti di sviluppo che interessano siti UNESCO. In tal senso sono stati studiati casi studio di buone pratiche internazionali per cercare di estrapolare da ciascuno gli indicatori chiave per monitorare e valutare i benefici economici e non, risultanti dalla riqualificazione dei siti UNESCO.

Il patrimonio culturale è interpretato come motore per la produzione di valore non solo propriamente culturale, ma anche sociale, economico ed ambientale; “è sempre più riconosciuto come un’importante risorsa economica nella competizione globale” e contribuisce allo sviluppo economico e sociale delle città.

Per tale ragione sono stati individuati una serie di indicatori mediante i quali valutare gli interventi al fine di convincere che la rigenerazione/conservazione del patrimonio culturale conviene, anche economicamente e che, dunque, esiste una simbiosi tra conservazione e sviluppo.

Non esiste un insieme di indicatori validi in senso generale in quanto sono le condizioni specifiche del luogo, le preferenze politiche e le condizioni socio-economiche che determinano la rilevanza di ogni specifico indicatore nel processo decisionale

La necessità è quella di costruire un sistema multidimensionale di indicatori, non solo alla scala macro, ma anche a quella micro, cioè locale, in grado di analizzare i processi endogeni e costruire nuove strategie di sviluppo a scala umana.

L'esperienza mostra che gli interventi sul patrimonio culturale, tangibile ed intangibile, possono implementare la ricerca di nuove economie.

Casi di successo (Baltimora, Toronto, Skopje, Tbilisi, Bath, Lille), dimostrano che la conservazione integrata ha prodotto risultati positivi e benefici per la qualità della vita e per lo sviluppo sociale ed economico della città.

Il patrimonio culturale è in grado di produrre plusvalori, che ne incrementano la produttività economica (non solo direttamente legata al turismo), contribuire alla produzione di lavoro, all'aumento del valore immobiliare e al miglioramento della qualità della vita, generando una serie di benefici che lo rendono attrattore di nuove attività, di investimenti, ecc.

È necessario comprendere che il patrimonio culturale è in grado di produrre ricchezza, lavoro, benessere, turismo ecc. L'unica strategia è quella di convincere, quindi, circa i benefici e gli impatti economici della conservazione integrata del patrimonio culturale.

Nuove matrici, nuovi metodi valutativi derivanti dall'analisi costi-benefici, sono necessari per dimostrare e convincere i soggetti privati, pubblici e sociali che i benefici prodotti dalla conservazione integrata del patrimonio culturale superano i costi e che, pertanto, si può parlare di investimento.

Xavier Greffe sostiene che il patrimonio culturale genera effetti positivi nello sviluppo sociale ed economico. Le arti sono in grado di creare e stimolare lo sviluppo, favorendo l'apertura di nuovi mercati, la creazione di nuovi posti di lavoro, di favorire l'integrazione sociale e la capacità di sostenere lo sviluppo locale.

L'attività artistica ultimamente è vista come un settore economico specifico (Greffe, 2009).

A riguardo secondo l'interpretazione di Rypkema è necessario capire qual è il valore economico dei siti storici e degli edifici storici. Per anni la riqualificazione delle città storiche è stata vista come un'azione capace di generare impatti economici positivi, ma non è stata supportata nel tempo da studi di riferimento capaci di misurare numericamente tali effetti (Rypkema, 2003).

Secondo le teorie di Randal Mason, il patrimonio è fatto di monumenti e altri valori di straordinario valore. In America è stata condotta una ricerca per capire quanto gli investimenti della riqualificazione del patrimonio, sono capaci di portare benefici economici alle città (Mason, 2010).

Dagli studi fatti sulle città di Baltimora, Cleveland, Denver, Philadelphia, Portland, è emerso che i progetti di riqualificazione del patrimonio hanno prodotto impatti economici diversi, in cui i valori sono stati inseriti in un database.

Il concetto di sostenibilità prevede che tutte le analisi a breve e lungo periodo per la gestione del capitale culturale, debbano essere supportate da una valutazione economica dei possibili impatti futuri.

Il messaggio è quello di considerare il patrimonio culturale come un bene fatto di valori tangibili e intangibili, considerando tutti i diversi livelli del suo significato, e prevederne una corretta gestione per il futuro.

LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI ECONOMICI DEL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DEL *WATERFRONT* DI BALTIMORA

La città di Baltimora rappresenta una “buona pratica” quando si vogliono analizzare i benefici in termini economici e sociali della riqualificazione del *waterfront* urbano.

Sono stati investiti \$16,28 milioni per la realizzazione di nuove strade, ponti, stazioni a ridosso del *waterfront*.

Le azioni di progetto sono state le seguenti:

1. Riqualificazione delle strutture obsolete dei porti, sia per l'area pedonale che per quella carrabile lungo il *waterfront*;
2. Riduzione della congestione dovuta al traffico di alcune strade lungo il *waterfront*, favorendo i percorsi pedonali e ciclabili;
3. Realizzazione di un boulevard lungo il *waterfront* con la progettazione di due parchi;
4. Realizzazione di una torre che mette in comunicazione l'area di TOD con la stazione ferroviaria;
5. Recupero di alcune strade destinate anche ai pedoni e ai ciclisti;
6. Miglioramento della sicurezza e della vivibilità del *waterfront*.

Parliamo quindi della riqualificazione dell'area di Westport di Baltimora, concepita inizialmente come un'area a uso misto, che nasce sulle rive del fiume Patapsco.

Il progetto ha l'obiettivo di riqualificare quest'area in chiave “green”, e sono stati stimati una serie di benefici molto importanti:

- 796 nuove residenze;
- 900,000 mq di nuove aree da destinare ad uffici;
- 91,500 mq da destinare all'incremento di attività tipiche (cantieristica);
- riqualificazione in chiave *green* di tutti i parchi presenti lungo il *waterfront*;
- da 7300 a 12300 nuove residenze;
- da 131 a 211 milione di mq destinati a uso misto;
- da 17,900 a 21,900 nuovi posti di lavoro;
- \$ 2,7 a \$ 4,1 milioni di nuovi investimenti.

La previsione dei benefici di questo grande progetto prevede la nascita di 4000 nuovi posti di lavoro, di cui 1700 temporanei.

Per tale ragione è stata istituita una società chiamata “Westport Community Partnership”, per gestire i benefici positivi del progetto di riqualificazione sulla comunità locale, soprattutto per quanto riguarda l'incremento di nuovi posti di lavoro. L'interesse dei cittadini è anche quello di far riqualificare le aree residenziali prossime al *waterfront*, facendo in modo che anche in queste zone possano nascere nuovi posti di lavoro, a tempo determinato e indeterminato, e la nascita di nuove case, realizzate secondo i criteri dell'architettura sostenibile. Uno degli obiettivi cardine del progetto è quello di ridurre il tasso di CO2 nell'aria, migliorare la sicurezza dei quartieri, facendo di questo luogo un distretto vivibile e *green*. Questo grande progetto di riqualificazione mira all'ammodernamento delle infrastrutture, dei parcheggi, della riqualificazione delle aree abbandonate lungo il *waterfront*. È prevista la realizzazione di 200 appartamenti di lusso, molti dei quali lungo l'area del *waterfront*.

Per ciascuno di questi interventi sono stati previsti i futuri benefici economici dell'intervento soprattutto per l'area di Middel Branch:

- 7,300/12,300 nuove case;
- 13,1/21,1 milioni di aree pubbliche;
- 17,900/21,900 nuovi posti di lavoro;
- \$ 2,7 a \$ 4.1 milioni di nuovi investimenti (Westport *Waterfront* TOD, 2010).

Gli indicatori che esprimono quantitativamente i benefici economici, sono stati raggruppati in sei macro categorie di impatto riferite a:

1. economia turistica e ricreativa;
2. economia creative e culturale;
3. economia industriale;
4. economia dell'ambiente/ecologica;
5. economia sociale e civile;
6. economia dei valori immobiliari.

A tal proposito riportiamo la tabella del caso di Baltimora (Tabella 5).

BALTIMORA, Stati Uniti d'America
 <p>Fonte: www.baltimore.com</p>
Periodo di valutazione: 2010
Tipologia del patrimonio: <i>Waterfront</i>
Obiettivi: Analisi costi-benefici per monitorare la crescita economica della città derivante dalla riqualificazione del distretto del <i>waterfront</i>
Metodi e strumenti di valutazione: Analisi costi-benefici
Sito di controllo: Westport <i>Waterfront</i> ; Waterview Avenue TOD, West Covington, Acquario Nazionale, MD 295

COSTI	
COSTI DEL PROGETTO	
Miglioramenti dell'area MD 295	\$ 14,000,000
Miglioramenti della circolazione locale e della sicurezza	\$ 16,220,000
Miglioramenti delle percorrenze	\$ 3,500,000
Miglioramenti del transito dei pedoni e dei ciclisti	\$ 4,670,000
Totale	\$ 39,770,000
COLLABORAZIONE NEI FINANZIAMENTI	
Aumento delle tasse	\$ 12,550,000
Città di Baltimora	\$ 2,080,000
Stato del Maryland	\$ 1,000,000
Settore privato	\$ 2,710,000
Totale	\$ 18,340,000
FHWA Fondi	\$ 4,338,000
FTA BUS GRANT	\$ 510,000
FY 2009	\$ 302,000
Totale	\$ 5,150,000
Costi per la gestione del <i>waterfront</i>	\$ 8,954,599
Costi per migliorare il sistema dei trasporti	\$ 8,954,599

BENEFICI ECONOMICI	
ECONOMIA TURISTICA E RICREATIVA	
Nuovi posti letto in hotel	3,120
Aree destinate alla realizzazione di nuovi hotel	1,568,000
Aree destinate alla realizzazione di casinò	250,000 mq
ECONOMIA CREATIVA E CULTURALE	
Aree riqualificate per investire nel settore della ricerca	180,000 mq
Operazioni commerciali e finanziarie nel settore delle occupazioni	\$ 68,340
Supporto di specialisti nel settore ICT	\$ 60,256
Organizzazione di database amministrativi	96,990
Occupazione in servizi sociali e comunitari	33,280
Istruzione formazione e occupazione nelle biblioteche	60,941
Vendite e professioni affini	34,133
Occupazioni di supporto amministrativo nell'industria creativa	37,613
Aree destinate alla ricerca	180,000 mq
Lavoro nel settore della ricerca	432
ECONOMIA INDUSTRIALE	
Rientri totali nel settore degli uffici delle industrie del <i>waterfront</i> a 20 anni	\$ 98,069,030
Output diretti derivanti dall'economia industriale del <i>waterfront</i>	\$ 217,815,103
Benefici economici totali a 20 anni del settore industriale del <i>waterfront</i>	\$ 348,047,228
Aree riqualificate per investire nel settore industriale della vendita al dettaglio	1,044,710
Mq di aree riqualificate per la nascita di uffici del settore industriale	2,874,000
Aree destinate al commercio al dettaglio	1,044,710 mq
Aree destinate agli uffici industriali	2,874,000
N. di posti di lavoro nel settore del commercio al dettaglio	2,507.
ECONOMIA AMBIENTALE	
Totale delle aree riqualificate in chiave <i>green</i> nella zona di Westport	14,631,587
Riduzione dei livelli di CO2 per anno, per i residenti della zona di Westport	3.99
Riduzione dei livelli di CO2 per anno, per i pendolari nella zona di Westport	0,81
Valore monetizzato della riduzione di CO2 nella zona del <i>waterfront</i>	\$ 2,221,667
Riduzione dell'utilizzo delle auto	22,8%
ECONOMIA SOCIALE E CIVILE	
Numero di incidenti ridotti grazie al miglioramento del sistema della sicurezza e delle infrastrutture	5,83
Numero di incidenti mortali ridotti in un anno, grazie al miglioramento del sistema della sicurezza e delle infrastrutture	13,7
Riduzione dei costi per risanare i luoghi dove sono avvenuti gli incidenti	\$ 27,066,784

Benefici totali economici in relazione ai tre campi suddetti			
Riduzione dei costi di viaggio	\$ 52, 863, 205		
Riduzione dei tempi di percorrenza in termini di ore	40,3		
Risparmio totale dei tempi di percorrenza di ore in un anno	31,933		
Benefici economici di queste aree che non dipendono dall'economia globale degli Stati Uniti	\$ 13, 624, 084		
N. dei pendolari che beneficia della riduzione dei costi del <i>waterfront</i>	1,850		
N. dei pendolari annui che beneficia della riduzione dei costi del <i>waterfront</i>	7,236,979		
Mq destinati alla realizzazione di nuovi posti di lavoro	Uffici	Vendita al dettaglio	Totale
	900,400	91,533	991,933
N. di posti di lavoro permanenti	3,782	173	3,955
N. di posti di lavoro indiretti	6,583	25	6,608
N. totale di posti di lavoro diretti e indiretti	10,364	197	10,561
N. di posti di lavoro temporanei per la realizzazione delle infrastrutture			655
N. di posti di lavoro per la realizzazione del progetto di riqualificazione			1,035
Rendimenti diretti annuali	\$ 227,290,463	\$ 3,810,606	\$ 231,101,069
Rendimenti totali annuali	\$ 490,345,152	\$ 4,787,489	\$ 495,132,641
Output annuali diretti	\$ 1,098,075,513	\$ 7,497, 849	\$ 1,096,573,361
Totale degli output economici annuali	\$ 1,740,236,142	\$ 10,192,938	\$ 1,750,429,081
N. di posti di lavoro temporanei per la realizzazione delle infrastrutture destinati ai residenti delle aree periferiche			33
N. di posti di lavoro temporanei per la realizzazione delle infrastrutture destinati ai residenti delle aree periferiche			52
Totale posti di lavoro temporanei per i residenti delle periferie			85
N. di posti a tempo indeterminato per i residenti delle periferie	189	9	198
Rendimento ottenuto dai residenti	\$ 11,364,523	\$ 190,530	\$ 11,555,053
Percentuale di assunzioni future	2.0%		
Previsione futura dei posti di lavoro nell'arco di un anno			
Lavori diretti	3,782		
Totale posti di lavoro	10,364		
Reddito diretto annuale	227,290,463\$		
Output economici diretti	\$ 1,089,075,513		
Previsione futura dei posti di lavoro a 20 anni			
Lavori diretti	3,782		
Totale posti di lavoro	10,364		
Reddito diretto annuale	\$4,545,809,265		

ECONOMIA DEL VALORI IMMOBILIARI (REAL ESTATE)	
Crescita totale del valore degli immobili al 2015	\$ 519, 761,682
Di cui l'1% da attribuire al miglioramento delle infrastrutture	\$ 5,197,617
Previsione dell'aumento del valore degli immobili del valore del 1 % tra 20 anni	\$ 52,863,205
Aree destinate alla realizzazione di nuove residenze	7,252,000

Tabella 5 La buona pratica di Baltimora - Fonte: elaborazione dell'Autrice

Mediante le buone pratiche analizzate, è stato dimostrato che la riqualificazione del patrimonio è in grado di generare rilevanti impatti economici, infatti grazie alla conservazione del patrimonio, è possibile assicurare alle città una costante risorsa economica che giova alle casse locali e regionali (Nypan, 2005).

L'obiettivo di questo lavoro è stato quello di individuare una serie di indicatori, per definire una cornice metodologica applicabile e declinabile a seconda delle specificità di ogni caso esaminato, che sia in grado di migliorare lo strumento di Heritage Impact Assessment, valutando in questo modo anche gli impatti economici derivanti da un grande progetto di riqualificazione.

Le caratteristiche del patrimonio generano valori economici che oggi sono in grado di essere misurati, attraverso l'identificazione di una serie di indicatori chiave sopracitati.

Questi ultimi sono considerati uno strumento molto utile per valutare le prestazioni di una città. Gli indicatori ci ritornano utili per comunicare informazioni e fare previsioni sulle potenzialità future di un sito. Essi possono semplificare l'interpretazione dei sistemi complessi aiutando i *policy maker* nelle decisioni future per la città, rispettando quelli che sono i principi chiave della sostenibilità (Ost, 2010).

Attraverso lo studio di questa buona pratica, sono stati raccolti una serie di indicatori per valutare gli impatti economici dei grandi progetti di riqualificazione, utili per migliorare lo strumento di Heritage Impact Assessment.

CONCLUSIONI E RACCOMANDAZIONI

Il successo dell'approccio centrato sull' "Historic Urban Landscape" richiede un forte *background* di strumenti innovativi e interdisciplinari, capaci di adattarsi ai diversi contesti, in modo da proteggere la stratificazione storica dei valori naturali e culturali.

Dall'analisi della letteratura di riferimento ci sono ancora studi di ricerca in via di sperimentazione relativi al metodo HUL, concentrati per lo più sugli aspetti della metodologia applicativa, trascurando ancora una volta l'incidenza economica degli impatti sul patrimonio storico urbano.

La prospettiva di "conservazione integrata del paesaggio storico urbano", come elemento centrale per lo sviluppo sostenibile delle città, corrisponde all'individuazione di nuovi strumenti, come la valutazione integrata, capace di registrare tutti gli impatti quantitativi e qualitativi a breve, medio e lungo periodo.

In questo lavoro di ricerca, tra gli strumenti operativi è stata scelta la Guida ICOMOS del 2011, per verificarne la sua metodologia per la valutazione degli impatti dei grandi progetti di riqualificazione.

Metabolizzati i criteri per una corretta applicazione dello strumento, attraverso l'ausilio di alcune buone pratiche di riferimento, è stata fatta una HIA per valutare gli impatti del Grande Progetto Pompei sul *waterfront* di Torre Annunziata. Da tale applicazione sono emersi impatti negativi che hanno portato alla formulazione di alcune azioni di mitigazione, elaborate con l'obiettivo di migliorare le azioni di progetto previste per l'area del *waterfront*.

Inoltre sono emersi alcuni risultati sulle possibili criticità di questo strumento di valutazione, riferite soprattutto alla mancanza di indicatori chiave per valutare gli aspetti economici della conservazione e della riqualificazione di aree sensibili della città.

Per tale ragione sono state studiate alcune “buone pratiche” in cui sono stati valutati, attraverso degli indicatori, gli impatti economici di ciascun intervento.

È nata quindi la necessità di integrare tale strumento attraverso metodi di valutazione in cui la matrice economica quantitativa è arricchita da indicatori qualitativi, che rappresentano le componenti sociali ed ambientali, adattabili ai diversi contesti locali.

In questo modo nasce “un’economia della conservazione” di più ampio spettro, dove si iniziano a valutare aspetti economici, sociali e culturali dei progetti di riqualificazione.

In conclusione possiamo dire che è stato proposto un metodo di “Heritage Impact Assessment”, chiamato “*Economic Heritage Impact Assessment*”, (EHIA), che soddisfa tutti i criteri per una corretta valutazione di tutti i possibili impatti, generati da un progetto di riqualificazione di un *waterfront* urbano (Tabella 6).

SPAZI PUBBLICI E IDENTITARI – SPAZIO VISUALIZZATO - SPAZIO VISSUTO PERCEPTO – AREE VERDI – WATERFRONT Sites heritage of acknowledged international importance inscribed as of universal importance as WHL properties									
BENE CULTURALE	DESCRIZIONE DEL BENE	VALORE DEL BENE CULTURALE Patrimonio costruito o patrimonio storico urbano	PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE	IMPATTI SUGLI EDIFICI	IMPATTI SUL CONTESTO	SIGNIFICATO COMPLESSIVO DELL'IMPATTO	IMPATTI ECONOMICI	IMPATTI SOCIALI = BENEFICI INTANGIBILI	IMPATTI CULTURALI = BENEFICI INTANGIBILI
 REAL FABBRICA D'ARMI	La Reale fabbrica d'armi di Torre Annunziata è stata la più grande fabbrica d'armi del Regno delle Due Sicilie. Fondata nel 1758 per volontà di Carlo di Borbone, nell'ambito del processo di ricerca dell'indipendenza dalle forniture militari straniere, fabbricava sia armi da fuoco, che armi bianche, e fungeva da centro di assemblaggio di parti provenienti da altri stabilimenti industriali.	MOLTO ALTO	<ul style="list-style-type: none"> LUNGOMARE ATTREZZATO RIQUALIFICAZIONE E PORTO 	GRANDI BENEFICI (9)	BENEFICI MODERATI (8)	BENEFICI MODERATI 9+8/2=8.5	a) AUMENTO DEL NUMERO DEI TURISTI STRANIERI LOCALI; b) AUMENTO DEI PERNOTTAMENTI; c) AUMENTO DELLE VISITE AL SITO; d) NUMERO DI NUOVI NEGOZI; e) AUMENTO DEI POSTI DI LAVORO; f) AUMENTO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI	g) NUMERO DI POSTI DI LAVORO A TEMPO INDETERMINATO; h) OCCUPAZIONE IN SERVIZI SOCIALI E COMUNITARI; i) NUMERO DI PEDONI CHE BENEFICIA DELLA RIQUALIFICAZIONE DEL WATERFRONT; j) PERCEZIONE PERSONALE DELLA SICUREZZA; k) TASSO DI CRIMINALITÀ; l) N. DI SERVIZI AGLI APPARTAMENTI; m) RIDUZIONE DEL TASSO DI POVERTÀ	a) N. DI PRODOTTI NEI b) N. DI VISITATORI PER EVENTI TEMPORANEI; c) N. DI VISITATORI PER EVENTI CULTURALI; d) CRESCITA DEGLI EVENTI CULTURALI; e) N. DI ARTISTI CHE PRENDONO PARTE AGLI EVENTI CULTURALI

Tabella 6 Valutazione degli impatti economici e culturali (EHIA) - Fonte: elaborazione dell'Autrice

Il risultato ultimo di questo lavoro di ricerca è proprio quello di promuovere un nuovo metodo di valutazione, conforme alle raccomandazioni UNESCO dell'Historic Urban Landscape del 2011, che sia in grado di identificare strumenti capaci di garantire una concreta conservazione del patrimonio storico urbano, quando si promuovono nuovi progetti di sviluppo per le città.

Infine possiamo dire che tale strumento considera e valuta tutti gli aspetti materiali ed immateriali, che potrebbero essere danneggiati da un grande intervento. Si è cercato in questo lavoro di affrontare, con una particolare sensibilità, tutti i problemi legati alla conservazione del patrimonio e all'elaborazione di nuovi progetti di sviluppo, in chiave sostenibile, per risolvere i problemi odierni delle nostre città.

Mediante questi nuovi strumenti di valutazione siamo in grado di:

- interpretare e riconoscere i valori complessi e gli attributi dei beni;
- individuare obiettivi, modelli economici alternativi e azioni condivise per lo sviluppo sostenibile;

- c. rilevare che l'attuazione dell'approccio HUL secondo questa prospettiva, e con nuovi strumenti ci consente di valutare gli impatti economici e conseguentemente di puntare verso la conservazione integrata;
- d. proporre strumenti di valutazione integrata, in grado di essere utilizzati in diverse fasi (livello strategico, livello del piano operativo, a livello del piano di gestione);
- e. definire la priorità delle azioni.

L'attenzione deve essere focalizzata sulla determinazione del valore economico del patrimonio, mediante il ricorso ai dati quantitativi e qualitativi, indicatori e mappe conformi alle linee Guida delle raccomandazioni UNESCO, attraverso strategie che garantiscano la conservazione del patrimonio. Sebbene l'approccio economico risulti necessario, non risulta tuttavia sufficiente per identificare i limiti a gestire il cambiamento (Nijkamp, 2012).

Questo nuovo strumento può essere considerato molto utile per valutare gli impatti dei grandi progetti di riqualificazione dei *waterfront* urbani, riconoscendo nelle città del mare un grande potenziale per una crescita economica.

I mezzi utilizzati hanno la capacità di cogliere la qualità delle aree oggetto di studio e inoltre fornire suggerimenti ed ipotesi di interventi da realizzare per potenziare l'attrattività del *waterfront* e delle intere città.

Bibliografia

- Bandarin F., Van Oers R. (2012), *The historic urban landscape: managing heritage in an urban century*. New Jersey, Wiley-Blackwell: Hoboken.
- Consiglio d'Europa (2000), *Convenzione europea del paesaggio*. Firenze, Italia.
- De Figueiredo P. (2011), *LIVERPOOL WATERS Liverpool Waters Heritage Impact Assessment: Assessment of Potential Effects on the Liverpool World Heritage Site*, www.liverpoolwaters.com.
- Fusco Girard L. (2010), "Sustainability, creativity, resilience: toward new development strategies of port areas through evaluation processes". *International Journal of Sustainable Development*, vol. 13.
- Fusco Girard L. (2011), *Per uno sviluppo umano sostenibile nel Mezzogiorno: come gestire la transizione verso una nuova base economica urbana. Il Nord e il Sud dell'Italia a 150 anni dall'Unità. Quaderno Speciale, Svimez*, pp.759-779.
- Genovese A. (2012), *Port cities and UNESCO World Heritage. BDC n.1 anno 2012. Bollettino del Dipartimento di Conservazione dei Beni Architettonici e Ambientali*.
- Gravagnuolo A., Angrisano M., Biancamano P., Cancelliere A. (2015), Assessment of waterfront attractiveness in port cities - Facebook 4 Urban Facelifts, *Int. J. Global Environmental Issues*, Vol. 14, Nos. 1/2, 2015.
- Grefre X., (2009), "Heritage Conservation as a Driving Force for Development, Heritage and Beyond", *Council of Europe*, pp.101 pages-112 pages, 2009 pages [<http://hal-paris1.archives-ouvertes.fr/hal-00668906/fr/>].
- ICOMOS (2011), *Guidance on heritage impact assessments for cultural World Heritage properties*. ICOMOS, Paris.
- ICOMOS Australia (1999), *The Australia ICOMOS Charter for the Conservation of Places of Cultural Significance*. ICOMOS Australia.
- Licciardi G, Amirtahmasebei R (2012), *Economic of Uniqueness. Investing in historic city cores and cultural heritage asset for sustainable development*. The World Bank, Washington, DC, 245-282.
- Lichfield N. (1997), *Measuring the success of partnership endeavors*, <http://www.dnla.demon.co.uk/articles/measuring.html>.
- Lisitzin K., (2012), *The potential impact of the Stockholm Bypass and Ekerö Road project on the Outstanding Universal Value of the World Heritage Property of Royal Domain of Drottningholm Sweden. The Swedish National Heritage Board*.
- Macdonald S., Cheong C. (2014), "The Role of Public-Private Partnerships and the Third Sector in Conserving Heritage Buildings, Sites, and Historic Urban Areas", Los Angeles, The Getty Conservation Institute.
- Mason R. (2010), *The Economics of Uniqueness. Investing in Historic City Cores and Cultural Heritage Assets for Sustainable Development*, in Licciardi G.
- Nijkamp P., Kourtit K., Suzuki S. (2012), *Exceptional Places: The Rat Race Between World Cities*, Amsterdam Department of Spatial Economics.
- Nypan T. (2005), *Cultural Heritage Monuments and Historic buildings as value generators in a post-industrial economy. With emphasis on exploring the role of the sector as economic driver*. Norway Directorate for Cultural Heritage.
- Ost C. (2010), "Mapping heritage economics for spatial analysis in historic city cores". In Licciardi G., Amirtahmasebei R. (eds.), *Economic of Uniqueness. Investing in historic city cores and cultural heritage asset for sustainable development*. The World Bank, Washington, DC, 245-282.
- Pereira Roders A., Bond A., Teller J. (2013), "Determining effectiveness in heritage impact assessments", *IAIA13 Conference Proceedings, 33rd Annual Meeting of the International Association for Impact Assessment, Impact Assessment the Next Generation, Calgary Stampede BMO Centre | Calgary, Alberta, Canada, May, 13-16*. Amirtahmasebei R. editori. The World Bank, Washington D.C.
- Ridolfi E., Valdelvira M. (2011), "Evoluzione e Prospettive per il Waterfront di Barcellona". *Portus Plus*.
- Russo P. (2011). *Ridare vita a Pompei: un progetto di sviluppo sostenibile per l'area vesuviana*. Unione Industriali Napoli, Camera di commercio Napoli. Rossi editori – Napoli.
- Rypkema, D. (2003), *The Economics of Historic Preservation: A Community Leader's Guide*. National Trust for Historic Preservation, Washington DC.
- UNESCO (2005), *Vienna Memorandum on "World Heritage and Contemporary Architecture – Managing the Historic Urban Landscape"*. Vienna, Austria.
- UNESCO (2011), *Recommendation on the Historic Urban Landscape (HUL)*. Parigi, Francia.
- Westport Waterfront TOD Cost Benefit Analysis (2010). Prepared for the
- Westport Waterfront TOD TIGER application August 23, 2010.

