

# La grammatica della casa e della città. Indirizzi teorici della generazione del progetto

Salvatore Giuffrida\*

*parole chiave:* grammatiche costruttive, selettive e generative;  
approccio oggettuale, prestazionale e assiologico;  
piano programma e progetto; giudizi di fatto, di valore, di merito.

## Abstract

*Questo contributo presenta le premesse concettuali e alcuni aspetti metodologici di un modello generale di valutazione nel progetto di riqualificazione dei tessuti urbani della città storica. Il modello, nelle sue linee generali, intende costituire uno strumento meta-progettuale che impegna le funzioni della valutazione per generare una molteplicità di alternative per progressivo rilascio di vincoli. Il modello è coerente con una rappresentazione della realtà per oggetti e caratteristiche, a partire quindi dalla identificazione delle unità minime di studio, i "portatori di valore", e dalla loro rappresentazione nello spazio del progetto a mezzo di un numero definito di termini di valore verso la cui costruzione convergono una molteplicità di osservazioni formalizzate in un lessico unitario e raccolte in una estesa base informativa.*

*L'idea di base è che la forte caratterizzazione dei tessuti urbani storici costituisce il riferimento di politiche di rivitalizzazione che nel riconoscimento della forza di queste forme codificano il sistema di norme della conservazione e del cambiamento, la regola e la sua eccezione.*

*Il contributo ha come centro teorico la relazione tra le forme urbane e le tre principali grammatiche, costruttive, selettive e generative.*

*Una grammatica costruttiva prescrive gli elementi da*

*utilizzare e i modi con cui essi devono essere messi insieme, nello spirito di un approccio tipicamente oggettuale, basato essenzialmente sul vincolo imposto in contesti fortemente strutturati che ammettono solo minime variazioni rispetto alla norma consolidata e riconosciuta.*

*Una grammatica selettiva indica gli elementi da combinare e le combinazioni non ammesse, consentendo ampie possibilità di riformazione di contesti debolmente strutturati. Nessuna forma definitiva è mai indicata, coerentemente con un approccio di tipo prestazionale, in quanto gli elementi si combinano in relazione a una logica complessiva interna al contesto ma con riferimento alla sua prospettiva, cioè a valori non ancora presenti.*

*Una grammatica generativa è un sistema di regole (per i nostri fini, di valori) la combinazione delle quali consente di produrre un repertorio potenzialmente illimitato di forme espressive ma tutte coerenti con quelle regole e quindi confrontabili se esse sono ricondotte alle specifiche forme di valori presenti e quindi anche futuri. Questa grammatica risponde a un approccio assiologico il cui riferimento è un sistema di valori, piuttosto che di sole regole, che mettono in atto una prospettiva estesa in senso sociale ed eco-sistemico.*

## 1. INTRODUZIONE. “L’AVVENTURA E L’ORDINE”, IL PROGETTO E LA VALUTAZIONE

La città, seppur attraverso le sue più svariate manifestazioni e nelle sue molteplici identità, costituisce la forma più durevole in cui il surplus di prodotto sociale si è nel tempo accumulato. La sua pluralità trova unità in una sostanza generale, il valore, la cui densità la rende onnipresente e resiliente.

Nello spirito della logica che governa i processi di formazione di questa sostanza, e con particolare riferimento al processo di accumulazione di parte dei flussi di ricchezza prodotti e destinati al consumo futuro, la città si caratterizza come capacità di valere resasi autonoma e in grado di attrarre e condensare in un ridotto spettro di forme stabili la grande varietà di energie economiche che la attraversano.

La città è la forma più densa del capitale sociale e per questo motivo è un campo di valore sovraordinato alle molteplici e conflittuali assiologie individuali che la animano, un principio generatore di norme e forme nuove, un sistema biforcante di vincoli e opportunità: l’evoluzione della città racconta il progressivo assestamento tra l’entità della ricchezza prodotta e le molte asimmetrie a cui essa dà luogo distribuendosi nello spazio, tra centri e periferie, nel tempo, tra stock e flussi di ricchezza, nel tessuto sociale, in ragione delle differenziate possibilità di accesso ai servizi rari.

L’avvicinarsi di manufatti e istituzioni nel progredire della città testimonia il continuo assestamento di flussi di ricchezza in stock di capitale sociale, materiale e immateriale, e il suo progressivo auto-istituirsi quale riferimento di definiti modelli di comportamento e aggregazione, e marca distintiva di comunità insediate e reti di territorio in cui si sono raccolte le popolazioni che questo sogno hanno voluto o dovuto condividere.

La vastità e poliedricità delle formazioni urbane e l’ipercomplessità della città moderna non sono argomento di queste riflessioni che si rivolgono, invece, a un ambito ben delimitato del fenomeno urbano, quello dei tessuti edilizi, con un fine e per una conseguente ragione.

1. Il fine è il progressivo avvicinamento della disciplina estimativa alle scienze dell’architettura, con:

- il ripensamento della nozione di patrimonio immobiliare, tipico soggetto della disciplina estimativa tradizionale, e le cui valenze, incentrate sul concetto di diritto reale, si rappresentano nei prezzi;
- il superamento della nozione di manufatto edilizio, tipicamente oggetto della teoria della produzione e della logistica, e le cui valenze, incentrate sulle prestazioni, si rappresentano primariamente nei costi (Fattinnanzi, 1992; Gwang et al., 2004);
- l’affermarsi della nozione di patrimonio architettonico, che:
  - per prima cosa ricentra le valutazioni sulla nozione

di capitale sociale, una dimensione pubblico-privata che trasfigura la sfera dei “diritti reali” in quella più complessa in cui si combinano il diritto alla città, il privilegio della proprietà, i doveri nei confronti della comunità locale;

- in secondo luogo, riconducendo le valenze del patrimonio architettonico alla dialettica tra statuto dell’opera e statuto del prodotto, la nozione di patrimonio architettonico evidenzia due importanti aspetti della nozione di capitale: la dimensione iconica, la capacità di valere da sé; la dimensione segnica, legata alla possibilità di valere in riferimento al sottostante, il flusso dei servizi abitativi; queste due dimensioni, rispettivamente il valore capitale e la rendita, convergono nel valore di capitalizzazione, pur sempre una misura monetaria, ma che include tutte le variabili economiche – reddituali, finanziarie e monetarie – coinvolte nella produzione di ricchezza e nella sua accumulazione.

2. La ragione della drastica delimitazione di questo impegno valutativo e progettuale consegue da una parte alla suddetta finalità, quindi alla prevalenza delle descrizioni e delle caratterizzazioni architettoniche del patrimonio studiato, dall’altra al confine insuperabile che delimita progetto e valutazione: l’uno si ispira all’“avventura”, l’altra all’“ordine”. L’identità della città storica, in particolare, si deve a quella sorta di inerzia – fisica, tecnologica ed economica – dovuta principalmente alla prevalenza dei referenti materiali che ne hanno custodito l’assetto antropologico e i valori culturali, individuali e collettivi, e di cui essa è stata scigno e pelle a un tempo.

La complessità di queste “forme del valere” si riconduce a:

- un “ordine funzionale” (in senso lato), che rappresenta il modo in cui i vincoli naturali sono stati trasformati nelle forme dell’abitare, consolidando la relazione tra lo spazio della casa e lo spazio della città;
- un “ordine economico” che rappresenta, invece, il modo in cui, a partire da queste relazioni, le scale di valori individuali si sono andate consolidando in sistemi di preferenze stabili.

Dall’altra parte, il repentino mutamento di questo equilibrio – dovuto principalmente all’affermazione di nuovi modelli culturali, specie a partire dagli scorsi anni sessanta, e alle possibilità di attuarli che le nuove tecnologie e il complessivo aumento della ricchezza personale hanno iniziato a fornire – ha modificato soprattutto la percezione della relazione forma/funzione spostando il baricentro della qualità architettonica al di fuori del perimetro di appoggio dei valori della tradizione formale e costruttiva, e fuori dal solco della sua continuità.

Il permanere di quell’ordine, laddove la sua inerzia o il suo riconoscimento lo abbiano preservato, identifica la città storica (prebellica) come “gesto inemendabile”, “forma inintenzionale” che si autogiustifica, una condizione irrinunciabile de “l’essere urbano” delle comunità insediate e di conseguenza un “ordine che ammette poche avventure”:

*Ogni avventura è una norma a venire; ogni condotta tende inesorabilmente a trasformarsi in usanza [...] È una verità dolorosa e necessaria la consapevolezza che l'individuo può sperimentare poche avventure nell'esercizio dell'arte. Ogni epoca ha il suo gesto peculiare e la sola impresa creatrice sta nell'enfatizzare quel gesto". Comprendere che ogni avventura è inaccessibile e che i nostri movimenti più sciolti scorrono lungo destini prestabiliti come quelli dei pezzi degli scacchi, è ovvio per l'uomo che ha superato le tortuose periferie dell'arte e che confessa, dall'alto delle chiare terrazze, l'indistruttibile rettitudine dell'urbe. Gloriarci di questa sottomissione e praticarla con devota osservanza, è tipico del classicismo. [...] L'avventura e l'ordine ... A me piacciono entrambe le discipline, se c'è eroismo in chi le segue. Che l'una non guardi troppo all'altra.*

Borges, 2007, pp. 62-63

La sperimentazione nel campo della valutazione dei processi di riqualificazione dei tessuti urbani storici ha consolidato la convinzione che per quanto progetto e valutazione siano attività non autonome, ciascuna mette in atto funzioni cognitive informate a specifiche motivazioni o intenzionalità: la valutazione quelle legate all'"ordine", il progetto quelle legate all'"avventura":

Infatti, se dalla parte del progetto nessuna prescrizione può essere assunta in assenza di relazioni causali e motivazionali rese esplicite collegando logicamente stato attuale e risultato atteso, allo stesso modo, dalla parte della valutazione, il percorso decisionale è assunto quale verifica del giudizio di valore nell'insieme coordinato dei suoi enunciati costitutivi, e relativamente: alle specifiche condizioni di incertezza; ai termini di incompletezza dell'informazione; alla presenza di molteplici profili assiologici - convergenti o in urto che siano.

Più in generale, quanto al merito delle specificità disciplinari dell'estimo e della valutazione, si intende qui mostrare il percorso concettuale di uno dei modi in cui l'esplicitazione, l'organizzazione e l'ingegnerizzazione dei reticoli motivazionali del percorso ideativo consentono di integrare valutazione e progetto nel gesto più generale della "generazione delle alternative".

## 2. MATERIALI

### 2.1 "Densità di valore e tensione nei prezzi". I fantasmi della rigenerazione urbana

L'ordine consolidato nei tessuti architettonico-urbani della città storica è una risorsa non riproducibile destinata a esaurirsi in quei contesti a "bassa densità di valore e tensione nei prezzi" soggetti a costanti deflussi di energie demografiche ed economiche. Rappresenta il classico caso di un "valore senza ricchezza", cioè di una potenzialità inespressa per cessazione dei necessari flussi finanziari, e la cui resilienza è affidata alla sola inerzia materiale. Il precipitare di questi contesti nella trappola del degrado e dell'abbandono è la premessa, spesso sapientemente pilotata,

dell'avvio dei programmi di rigenerazione urbana, la forma della riqualificazione più pesante e devastante in contesti fragili (Curto e Fregonara, 2019).

Qui questo valore è ancora accessibile alle famiglie e ai giovani, e gli attuali proprietari vanno dissuasi dall'abbandonare la vecchia casa in centro incoraggiando processi di riqualificazione dall'interno, il permanere dei tessuti sociali, il rapporto fisiologico tra reddito locale e quotazioni immobiliari.

Questo valore si è stratificato in manufatti, secondo forme organizzate cui hanno sovrinteso le istituzioni deputate a dare a questo materiale ordine e prospettive, decadute a causa dei repentini stravolgimenti dell'ordine economico-produttivo. La finanziarizzazione e planetarizzazione del settore immobiliare, e la mancata esposizione di questo patrimonio alla "corrente dei vissuti" economici reali e locali, assediano questa roccaforte espugnandola per sfinimento.

È a tutti noto che il differenziale di valore complesso che può abilitarsi nei processi lenti della riqualificazione dal basso è ben più esteso e articolato delle sue "medie monetarie", e che la risultante immobiliare delle forze di una comunità insediata è una spericolata semplificazione.

Nella logica della rigenerazione agevolata dalla concentrazione della proprietà (Carter e Roberts, 2017), le variazioni dei prezzi di mercato (il mezzo) divengono la preoccupazione centrale delle politiche di riqualificazione di medio-lungo termine (il fine). Il respiro della città si accorcia, segue il ritmo dei cicli immobiliari.

Queste semplificazioni hanno rovesciato la relazione tra valutazione e progetto selezionando strumenti valutativi parziali, idonei a evidenziarne i vantaggi e nascondere gli svantaggi (Kyrkou e Karthaus, 2011). Si sono quindi affermati, anche nel segno della unificazione procedurale, modelli semplificati, basati sull'uso del rating (Berardi, 2013; Elgert, 2018; Hemphil, 2004; Sullivan et al., 2014) piuttosto che sulla identificazione (e generazione) di (nuovi) valori, e che hanno confezionato "prodotti urbani" con elevate performance energetiche, ambientali, funzionali etc. (Fregonara et al., 2018; Giannelli et al., 2018; Sharifi e Murayama, 2014), adatte a essere rappresentate nel sistema dei prezzi di offerta.

I tessuti ne vengono così smembrati tra nuove centralità determinate da *location* esclusive (Gould e Lewis, 2012), e la nuova mappa dei prezzi deforma l'"antropo-grafia dei valori"; la voluttà immobiliare trasforma i centri storici nel bersaglio di una raffica di compravendite che li "riempie di vuoti".

Questa "euforia razionale" colpisce nei suoi aspetti fondamentali la dialettica tra capitale urbano e capitale umano: la struttura della popolazione; i modelli di vicinato, l'integrazione tra residenzialità e attività economiche minute, la relazione tra funzioni residenziali stabili e stagionali.

Se rilevanti dubbi riguardano i centri storici baciati da questa fortuna, più serie preoccupazioni destano quelli caratterizzati invece dal prevalente valore urbanistico o di "con-

testo” piuttosto che architettonico, o di “co-testo”. In linguistica, il con-testo è riconducibile all’“ordine delle convenzioni”, mentre il co-testo è l’ambito più specifico delle asimmetrie puntuali cui dà luogo l’“avventura delle conversazioni”.

Difetti di con-testo e di co-testo condizionano l’attività edilizia nei centri storici a bassa densità di valore:

- i difetti di con-testo consistono nella difficoltosa simbolizzazione del valore urbanistico alla scala della comunità insediata le cui azioni istituzionali non assumono il supporto fisico e relazionale di questo valore quale materia prima e bersaglio principale delle politiche urbane;
- i difetti di co-testo dipendono da motivi funzionali ed economici insieme, e consistono nelle scelte individuali rivolte altrove – alla localizzazione in periferia, alla sostituzione edilizia; caratterizzano i contesti socio-economici e immobiliari in cui il reddito personale non consente di affrontare costi di riqualificazione non compensati da adeguati incrementi di valore di mercato.

Questi due strati della comunicazione sociale-urbana si influenzano a vicenda, nel bene e nel male; il convergere di valori o disvalori economici ed estetici, individuali e collettivi è in grado di innescare processi che si autoalimentano nelle opposte direzioni del degrado o della gentrificazione e che vanno adeguatamente indirizzati.

Quanto al potenziale, poi, della sussidiarietà, l’interazione negoziale tra pubblico e privato e in ultimo tra portatori di interessi e di capitali (finanziari e immobiliari) ha mostrato come la prospettiva di una maggiore trasparenza ed efficienza nell’allocazione della ricchezza creata si sia fortemente accorciata a causa di contingenti complessità, eterogeneità di situazione, viscosità di processo e carenze di informazione (Oppio e Torrieri, 2018; Oppio et al., 2018; Oppio et al., 2019) che in certa misura ne hanno sovvertito il senso ottenendo risultati di segno contrario rispetto alla possibilità di risolvere in uno spirito di condivisione la dialettica tra esigenze contingenti e forme resistenti.

Come a dire che non è sufficiente nel calcolo economico, esplicitare, e isolare le categorie economiche strategiche negoziandone le variabili distributive, dal momento che queste ultime si nascondono nelle molte pieghe organizzative e amministrative che condizionano profili di convenienza e profili di responsabilità.

Queste e altre possibili considerazioni sostengono la ricerca sulla relazione tra valutazione e progetto, nel segno della formazione di approcci basati sulle regole del “palinsesto”, una forma in tensione tra valori convenzionali e preferenze singolari, tra decorso strutturale ed eventi corpuscolari, tra normatività e spinta creativa.

## 2.2 Indirizzi comportamentali. Conservazione e trasformazione

Questo contributo propone considerazioni su alcuni fondamenti concettuali intorno a cui solitamente si articola il percorso progettuale rivolto alla riqualificazione di tessu-

ti urbani consolidati, sostanzialmente “bipolari” ove, data la presenza di valori multipli, né le istanze della conservazione né le esigenze della trasformazione nettamente prevalgono. Si tratta, in particolare, di contesti caratterizzati da un assortimento di forme di ricchezza quanto mai ampio per collocazione nella una scala di valori che sfumano tra gli estremi delle salienze individuali e collettive.

Per queste ragioni, le strategie di riqualificazione del costruito mettono mano agli esiti del sostanziale disordine assiologico che ha consentito la diffusione indiscriminata di tecnologie e l’ostensione di nuove ricchezze in un’anarchia di forme ormai difficilmente riducibile.

Inerzia decisionale e scarsa progettualità sono due dei modi in cui si manifesta la mancanza di un supporto valutativo integrato nelle politiche urbane e istituzionalizzato in strumenti di “comando e controllo”.

Le considerazioni che seguono volgono quindi a esporre le ragioni e i modi in cui le alternative progettuali che regolamentano l’attività edilizia di un tessuto urbano consolidato reagiscono alle valutazioni di merito, e si assestano in forme internamente ed esternamente coerenti.

Gli aspetti più critici del *modus vivendi* tra interessi e valori, tra individuo e comunità, tra bisogni e desideri, tra stato e mercato riflettono la natura linguistica del tessuto architettonico-urbano e della sua coerenza testuale nell’unità di paesaggio urbano che i tessuti urbani storici caratterizza, ponendo la questione di come governare la relazione tra la regola e la sua eccezione – tra l’ordine a l’avventura – come detto.

Al netto degli interventi di riconfigurazione infrastrutturale – che determinano nette cesure nel sistema di regole rispetto alle quali si riconosce la coerenza di un elemento urbano nella sua unità di paesaggio, e che sfuggono pertanto al registro della norma – una grammatica della casa e della città val la pena di essere delineata per rappresentare in che senso l’unità testuale urbana (Curto et al., 2018), è messa a rischio da trasformazioni dei tessuti edilizi generalmente dovute alla incapacità da parte delle regole solidificate, di indurre comportamenti, di pretendere rispetto.

Questa sperimentazione si rivolge alle possibilità creative di un percorso valutativo, quindi alla sua capacità di pre-stabilire l’ordine dell’avventura progettuale, di modo che quest’ultima risulti coerente con le regole originarie, che in quanto tali giustificano, quando non suggeriscono, la misura stessa del loro superamento.

Questa “uni-finalità” di valutazione e progetto, di regola ed eccezione, è stata sperimentata con riferimento a una delle norme di piano più rilevanti per l’indirizzo dei processi di riqualificazione dal basso, la regolamentazione dell’attività edilizia di un contesto urbano eterogeneo, caratterizzato cioè dalla presenza di valori architettonico-urbanistici consolidati ma non “autosufficienti”, e quindi soggetti alle molteplici interpretazioni e rappresentazioni che la narrazione del piano è in grado di “sceneggiare” con la necessaria coerenza.

La regolamentazione dell’attività edilizia nei tessuti urbani

consolidati è normata a partire dalla L. 05/08/1978 n. 457 con l'introduzione delle principali Categorie di Intervento (CI), ridefinite dell'art. 3 del DPR 06/06/2001 n. 380. L'assetto delle CI, cui conseguono gli interventi edilizi ammessi e oggi in buona parte sostenuti con cospicue detrazioni fiscali, costituisce l'insieme di vincoli e opportunità in cui la qualità delle Unità Architettoniche (UA) si rispecchia.

L'identificazione dell'UA quale unità minima portatrice degli esiti dell'osservazione, misurazione, descrizione, caratterizzazione e valutazione (quantitativo-monetaria e qualitativa) (Boscarino et al., 1994) del tessuto urbano preso in considerazione, costituisce il principale momento di innesto della disciplina economico-estimativa nell'ampio alveo delle scienze dell'architettura, della valutazione nel progetto.

L'assetto complessivo delle CI, e quindi il bilanciamento tra un'intenzionalità conservativa o trasformativa, costituisce il modo in cui lo strumento urbanistico di dettaglio espone la dialettica tra "l'avventura e l'ordine" cioè il modo in cui la spinta creativa (volta allo sviluppo economico-immobiliare) si attaglia alla solida base dei valori – particolari (architettonici) e generali (urbani) – sottostanti, ancorché non unanimemente riconosciuti.

### 3. METODO. IL LINGUAGGIO E LE GRAMMATICHE URBANE

#### 3.1 Il linguaggio e la "realtà per noi"

Le premesse che valgono per la città come fenomeno complessivo, centrate sulla nozione di capitale sociale e di conseguenza sulle relazioni fondo/flusso, individuo/gruppo, interessi/valori, afferiscono alle stesse categorie generali che qui si sono individuate nelle strutture del linguaggio e nelle sue grammatiche.

*La realtà è un guazzabuglio di percezioni mescolate: il linguaggio è un'organizzazione efficace di quell'enigmatica abbondanza del mondo".*

Borges, 2007, p. 43

Il linguaggio è innanzitutto la divisione della massa sonora in unità significanti. Questa distinzione mette al lavoro semantiche e delimita campi di significato entro cui esse consolidandosi evolvono. La rilevanza del linguaggio per l'esistenza stessa dell'individuo è legata alla prospettiva dell'ordine sociale.

Il linguaggio combina:

- la *Langue*, la norma, la somma delle impronte comuni a tutti i parlanti ma indipendenti dalle loro specifiche determinazioni;
- la *Parole*, il gesto, la somma dei singoli atti del parlare come atti volontari dell'individuo che conservano viva e rinnovano la *Langue*.

Nel nostro ambito di interesse, molteplici forme in tensione declinano la dialettica *Langue/Parole*: città e architettura, conservazione e trasformazione, pubblico e privato; stato e mercato valori e interessi. Ogni opposizione mette in

funzione la relazione tra la regola e il suo superamento, tra norma e gesto.

Il linguaggio è il materiale costitutivo della comunicazione, che attiva funzioni opposte e complementari:

- alla base, la necessità di una comunicazione efficace (esplicita e inclusiva) ha codificato le grammatiche, le regole per la condivisione del patrimonio di conoscenze rese possibili dalla rappresentazione linguistica;
- al vertice, le possibilità di una comunicazione selettiva (implicita ed esclusiva) hanno portato a sviluppare la retorica, le cui forme e figure, proprio aumentando l'ambiguità dei messaggi, ottengono il risultato di selezionare i soggetti ammessi ai benefici esclusivi di questa comunicazione; costoro posseggono il codice per mezzo del quale si destreggiano nell'intreccio dei significati da cui distillano il senso intenzionale del discorso.

Grammatica e retorica (ancora "ordine e avventura", quindi) operano entrambe nel linguaggio, ma lo utilizzano con finalità e risultati potenzialmente divergenti.

Un aspetto che può chiarire l'interesse applicativo che rivestono la natura linguistica del fenomeno architettonico e la natura grammaticale della valutazione della qualità nel progetto di architettura, si ritrova nello strutturalismo statunitense di Bloomfield secondo cui la grammatica è il modo in cui si dispongono le forme dotate di significato (elementi semantici o segni), libere o legate:

- quelle libere danno luogo a costruzioni sintattiche – sintagmi, proposizioni, enunciati – e si basano sulla funzione degli elementi a prescindere dalla loro forma;
- quelle legate danno luogo a costruzioni morfologiche e si basano sulla forma degli elementi e sulla attitudine di essi a modificarsi (flessione).

Una grammatica del sistema casa/città è l'insieme delle regole che governano la combinazione di elementi caratterizzanti gli oggetti architettonici così come gli aggregati urbani: gli elementi semantici o i segni si possono considerare liberi quando sono capaci di significare a prescindere dal contesto, mentre sono vincolati quando prendono (danno) significato dal (al) contesto modificandosi per adattarsi e unirsi agli altri elementi che lo costituiscono. La flessione (declinazione dei nomi, coniugazione dei verbi) è il modo in cui gli elementi semantici si modificano per combinarsi in forme significanti via via più complesse, ampliando in tal modo le possibilità di significazione ed espressive degli enunciati.

La flessione è la caratteristica distintiva delle lingue più evolute – "flessive", appunto – rispetto a quelle "agglutinanti" e "isolanti"; allo stesso modo, la variabilità combinatoria dei tipi e la flessibilità d'uso delle architetture sono le più rilevanti qualità dell'architettura evoluta, più capace, al limite, di affrontare la sfida dell'adattamento ai cambiamenti del sistema sociale e dell'ambiente.

È in questo il valore aggiunto della città storica, atteso che il processo di industrializzazione e il modello di crescita della città contemporanea non rispecchia più, se non in rari casi, le regole e le possibilità della flessione.

La Tabella 1 mostra un'esemplificazione non esaustiva della corrispondenza tra elementi della grammatica linguistica e della grammatica della casa e della città:

**Tabella 1 - Corrispondenze tra elementi della grammatica linguistica e della grammatica urbana.**

Grammatica linguistica	Grammatica della casa e della città
Fonema: elemento fonico distintivo di significati	Materiale (legno, intonaco, vetro ...)
Morfema: unità minima significante; m. lessicale (radice: amic_); m. grammaticale (desinenza: _a)	Elemento (orditura, cornice, vetrocamera ...)
Lemma (parola, unità lessicale, voce di dizionario o enciclopedia)	Componente (solaio, aperura, infisso ...)
Sintagma (costituente sintattico: "il gatto Isidoro")	Unità architettonica (edificio)
Proposizione (frase elementare)	Blocco: isolato, aggregato di edifici legati da un nesso strutturale
Enunciato: segmento reale del discorso conforme a una situazione comunicativa, e implicante la responsabilità dell'enunciatore	Quartiere
Testo: ragionamento, racconto dotato di una autorità (religiosa, la Bibbia; scientifica, Manuale di estimo); unità narrativa/descrittiva autonoma e autosufficiente	Città

La distinzione tra forme significative libere e legate metaforizza due importanti poli della narrazione urbana:

- all'apice, le forme libere, i monumenti, che espongono una funzione iconica, valgono da sé, determinano il contesto al loro intorno, ostendono l'unità della comunità e la sua identità;
- alla base, le forme legate, le unità costituenti i tessuti dell'edilizia abitativa, che espongono una funzione segnica, valgono in funzione del contesto da cui derivano la loro ragion d'essere, segnalano la dimensione intima e quotidiana delle persone nelle relazioni di vicinato, rappresentano gli effetti della continuità delle funzioni nella contiguità dei manufatti edilizi in cui i tipi architettonici (morfemi lessicali) si aggregano modificando i propri elementi di contatto (morfemi grammaticali) per dar vita alle nuove forme significative e talvolta a inaspettate forme espressive.

### 3.2 Grammatica, piano e progetto

Una grammatica è, in generale, lo studio del modo in cui le

forme significative valgono all'atto comunicativo in maniera formalmente compiuta, ma a prescindere dal senso espresso dal contenuto dell'enunciato. Ne segue la formazione di un insieme di regole rispetto alle quali si riconosce una "frase ben formata". Queste regole "governano i sistemi fonologico, morfosintattico e lessicale, alla cui complessa interazione si deve il funzionamento della lingua" (Vineis, 1994, p. 371).

Nell'interpretazione dei tessuti urbani storici e delle loro trasformazioni, una grammatica urbana si può intendere come quel complesso di regole con cui si organizza il repertorio di oggetti, proprietà e funzioni del tessuto urbano, la cui gestione interviene sulle forme significative con l'obiettivo di renderlo "un testo ben formato".

A tal fine può essere utile richiamare la distinzione tra grammatiche costruttive, selettive e generative (Moro, 2006), l'ultima delle quali verrà più in dettaglio presentata nel paragrafo successivo.

Una **grammatica costruttiva** fornisce le istruzioni per ottenere una "frase ben formata" (cosa si deve fare). Con essa è coerente l'approccio alla città assunto dal piano urbanistico tradizionale basato sulla combinazione di vincoli conformativi ed espropriativi. Questi vincoli funzionano come un sistema di forme ridondanti – nel senso della teoria della comunicazione – inteso a garantire il successo dell'intenzionalità del decisore, il quale blinda il processo di conservazione in modo da difenderlo da vuoti normativi o possibilità di molteplici utilizzazioni del patrimonio architettonico lasciato all'arbitrio di condotte non scritte. In termini linguistici: l'emittente fascia il messaggio con un surplus chiarificatore al fine di ridurre il rischio che vuoti di significato o ambiguità possano indurre il ricevente a intenderne significati differenti, come accade nel caso di grammatiche selettive (Rizzo, 1999). A una grammatica costruttiva si ispira, in generale, un approccio oggettuale al progetto.

Una **grammatica selettiva**, invece, fornisce gli elementi da combinare e una lista di combinazioni da scartare (cosa non si deve fare) quali principi o meta-regole generali la cui interazione ricorsiva seleziona le frasi ben formate. È tipica del piano urbanistico in contesti in formazione o debolmente strutturati, laddove si rendono espliciti i principi generali della formazione dello spazio urbano senza mai indicare forme definitive e modelli da riprodurre; rischia di dare luogo a combinazioni inappropriate che divengono utili esperienze per la comprensione del funzionamento generale del modo combinatorio, ma soprattutto stimola la produzione di forme nuove non imponendone alcuna. È tipica del piano basato solo su soli vincoli conformativi che indicano alcuni limiti ma non i contenuti del progetto, e soprattutto è aperta al sopraggiungere di modificazioni contingenti quanto a esigenze e risorse. A una grammatica selettiva si ispira un approccio prestazionale al progetto.

### 3.3 Grammatica generativa e programmazione urbana strategica. Un approccio assiologico

Una grammatica generativa è un sistema iterativo di tra-

sformazioni che produce un repertorio potenzialmente illimitato di forme espressive da una serie limitata di regole (cosa si può fare). È tipica della programmazione strategica in contesti strutturati ma in divenire e affetti da criticità puntuali e diffuse, come nel caso della città storica “non monumentale” in cui, cioè la qualità urbana prevale sulla qualità architettonica, e vi è una relazione sostanzialmente stabile tra popolazione residente e tessuto urbano. Fa in generale riferimento a un approccio assiologico al progetto.

Nella grammatica generativa trasformazionale di N. Chomsky, le due dimensioni fondamentali del linguaggio (la lingua e il parlato) sono riprese in quanto “competenza ed esecuzione”. La competenza è la conoscenza delle regole che consentono al parlante nativo di accoppiare interpretazioni fonetiche (segnali rappresentati foneticamente) con interpretazioni semantiche; il parlante interiorizzando progressivamente le “regole morfosintattiche immunitarie al proprio sistema linguistico è capace di produrre un numero infinito di enunciati grammaticalmente corretti e di giudicare la grammaticalità degli enunciati prodotti dagli interlocutori” (Vineis, 1994, p. 371); l’esecuzione è la capacità di usare la conoscenza di queste regole.

Il riferimento della “programmazione strategica generativa” non è l’oggetto in sé, ma la conoscenza implicita che lo ha prodotto (competenza del parlante), non la materia ma la sua forma, non l’esito ma le sue condizioni, non gli effetti ma le loro cause, non le azioni ma le loro motivazioni; la programmazione (esecuzione della competenza) genera strategie internamente ed esternamente coerenti.

Un “testo urbano” è formato da una molteplicità di contesti caratterizzati da un certo assetto morfologico che li rende riconoscibili (come frasi grammaticali, cioè “ben formate”) o che consente di riconoscerne incoerenze (non grammaticalità); queste unità testuali, a loro volta, sono composte da sintagmi, oggetti conclusi come ad esempio le Unità Architettoniche, i quali possono essere semplici o molto complessi quanto ai loro attributi e alle relazioni che essi hanno con altri oggetti o fatti o funzioni, e che quindi possono assumere un diverso peso nell’economia della relazione tra strutture profonde (l’identità urbana) e di superficie (strategie di intervento).

Alla luce di questa impostazione “generativa-trasformazionale” questo approccio finalizza il processo conoscitivo e valutativo – che consente cioè di formare classi coerenti di tipi edilizi e di attribuire alle singole UA la più adeguata Categoria di Intervento – alla programmazione strategica.

Questo modello:

- è generativo in quanto definisce e dichiara le regole per l’assegnazione delle Categorie di Intervento alle singole UA (Trovato e Giuffrida, 2014a; 2014b) e le condizioni assunte per generare una molteplicità di strategie (esecuzioni) coerenti con la forma consolidata (competenza);
- è trasformazionale perché ricombina in maniera iterativa queste regole riscrivendo le espressioni (strategie)

fino a individuare quella più adeguata a realizzare la continuità della città storica;

- è strategico (Healey, 1997) perché ordina le regole precedentemente esposte in base a criteri gerarchizzati per importanza, e fornisce motivazioni e finalità della scelta (della espressione) più adeguata, atteso che la coerenza grammaticale (il mezzo) prescinde dal senso (il fine) del testo, che invece rappresenta la complessa interazione tra intenzione dell’emittente (informazione in entrata) e significato per il ricevente (informazione in uscita o assimilata).

Al fine di sottolineare la natura generativo-trasformativa del modello può essere utile precisare che:

- la “competenza” si realizza e si rappresenta nella imponente base di dati che il modello coordina e trasforma in attributi delle UA; specifiche funzioni di valore ne definiscono semantiche e metriche;
- l’“esecuzione” consiste nella produzione di strategie (espressioni) differenti, ciascuna corrispondente al modo di usare la competenza pur mantenendone vive e operanti le regole, cioè il modo in cui alla variegata fattualità del tessuto edilizio-urbano corrispondono le relative rappresentazioni in valore.

Le espressioni prodotte applicando le “regole di riscrittura” possono avere una valenza più descrittiva o più connotativa, possono cioè impiegare il materiale linguistico in maniera più o meno libera in ragione della minore o maggiore coerenza testuale interna delle UA e quindi della maggiore o minore necessità di imprimere ad esse nuovi lineamenti strutturali, nuove funzioni, nuovi assetti distributivi etc.

La “riscrittura” della strategia d’intervento, in quanto espressione, consiste nel farla passare dal registro descrittivo, il registro della conservazione, a quelli via via più connotativi, intesi a realizzare forme espressive più densamente comunicative, i registri della trasformazione.

Di conseguenza, la capacità di ottimizzare la strategia dipende dalla possibilità di modificarla manovrando le regole di riscrittura, rilasciando cioè i vincoli che trattengono una UA entro una CI conservativa, di modo che essi si sposti verso quella successiva, più trasformativa. Pertanto, ciascuna delle espressioni generate è:

- internamente coerente poiché le stesse regole vengono applicate a tutte le UA;
- esternamente coerente perché elaborata in base alle stesse regole di riscrittura, il rilascio dei vincoli.

Il materiale linguistico, quindi, si addensa attorno ai sintagmi, le UA, unità minime portatrici di informazione e valore e destinatarie unitarie delle previsioni del programma, le CI.

Il processo di tipizzazione definisce l’identità sintagmatica delle UA. Ciascuna di esse s’identifica in quanto insieme consustanziale di “oggetto e proprietà” (D’Agostini, 2013) secondo le quali appartiene a una specie, il tipo.

Un processo di ottimizzazione della strategia, come det-

to, è iterativo e consiste nella produzione di molteplici versioni (espressioni) che coinvolgono diversamente il materiale linguistico; assegnare CI diverse significa immaginare per ciascuna UA una diversa funzione: una CI conservativa (“Restauro”) impone che quella UA abbia e debba continuare a svolgere una funzione prevalentemente “iconica” (legata al proprio assetto originario), e non genericamente “segnica” (legata a usi modificativi dell’assetto strutturale che pur non intaccano la relazione tra caratteristiche e valore).

### 3.4 Il modello

Il modello ha come fine generale la formazione della migliore Strategia di Intervento (SI) sul tessuto edilizio, cioè il migliore assetto delle CI secondo:

- un approccio discreto, cioè generando una serie di alternative tra cui scegliere la migliore;
- un approccio continuo, cioè ottenendo la migliore strategia per progressivo avvicinamento all’assetto ottimale.

Il modello è costituito da un nucleo centrale che consente di assegnare a ciascuna UA una CI combinando intenzionalità del decisore e identità dell’UA. A questo sono associati quattro moduli coalescenti:

- il primo presiede all’attribuzione di ciascuna UA a un Tipo Edilizio (TE);
- il secondo consente di calcolare i costi associati a ciascuna CI per ciascuna UA;
- il terzo consente di determinare il valore di mercato delle UA, rispetto a caratteristiche estrinseche, intrinseche, tecnologiche e architettonico-ambientali (Giuffrida et al., 2017), nella situazione senza e con intervento, per calcolare il differenziale di valore patrimoniale conseguente l’applicazione della specifica CI;
- il quarto consente di valutare le diverse strategie prodotte, applicando un modello semplificato di analisi multidimensionale riconducibile alla Multi-Attribute Value Theory (MAVT), al fine di indicare le condizioni per cui preferire quelle più conservative o trasformative, scegliere quella che meglio risponde al programma del decisore, o determinarla per progressivo aggiustamento del grado di protezione dai diversi punti di vista (Giuffrida et al., 2013; Trovato e Giuffrida, 2014a; 2014b; Giuffrida e Gagliano, 2014).

Il modello consente di formare una molteplicità di Strategie di Intervento, SI graduate dalla più restrittiva (quella che ammette le sole CI “Manutenzione” e “Restauro”) alla più “espansiva” che ammette un elevato numero di UA alle quali sono applicate CI trasformative, “Ristrutturazione”, “Demolizione con ricostruzione”, “Integrazione volumetrica”.

Ogni CI costituisce un insieme cui ciascuna UA appartiene in ragione degli attributi a essa assegnati in base alle caratteristiche contenute nel database attraverso specifiche funzioni logiche (*if ...; then ...*).

Ciascuna UA è assegnata a una Categoria di Intervento  $CI_{hk}$  – dove  $=(1,2,...,5)$  è il numero dei gruppi di CI (1. Manutenzione Ordinaria, 2. Manutenzione Straordinaria, 3. Ristrutturazione, 4. Demolizione e Ricostruzione con o senza incremento volumetrico, 5. Restauro), mentre  $h = (1,...,3)$  è il livello di stato di conservazione della UA (in corrispondenza del quale si prevede un intervento lieve, medio o consistente) – in base a un insieme di vincoli  $v$  rappresentativi di un sovraordinato sistema di valori  $V$ , e aventi una duplice natura e funzione, di qualificazione  $\vec{v}_g, g = (1,2,...,m)$ , e di accesso  $\bar{v}$ :

- $\vec{v}_g$  è un vettore che contiene i requisiti che una UA deve avere per accedere alla specifica CI: ad es., per la CI Restauro: tipologia, datazione, qualità architettonica, valore testimoniale; per ciascuno di questi requisiti è definita una soglia al di sotto della quale la UA non appartiene alla CI, rispettivamente: “palazzo”, “anteriore al 1950”, “media”, “medio”; l’UA potrebbe non soddisfare tutti i requisiti;
- $\bar{v}$  è il numero minimo di requisiti che devono essere soddisfatti perché la UA acceda alla CI.

La generica UA accede a una specifica CI se la seguente condizione è vera:

$$IC \leftrightarrow \exists i_1, \dots, i_k (k \leq t, t \leq 1) \mid b_{ij} \geq \bar{v}_{ij} \forall j = 1, \dots, k \quad (1)$$

dove  $\bar{v}_{ij}$  rappresenta la soglia del criterio  $j$ -esimo,  $k$  è il numero di criteri per mezzo dei quali  $\bar{v}_{ij} \geq t_{ij}$  è verificata,  $t$  è la soglia minima e  $G_m$  è l’ordinamento delle CI.

È possibile che l’UA abbia i requisiti per appartenere a più CI: in questo caso prevale la CI più alta nella lista dell’ordinamento  $G_m$ , in cima al quale si collocano le CI conservative o trasformative a seconda dell’approccio generale delineato dal decisore.

Di conseguenza, una strategia è definita dalla combinazione del sistema di vincoli che, progressivamente rilasciati, ammettono le UA alle diverse CI.

Componendo variamente l’assortimento dei vincoli è possibile dare luogo a una molteplicità di strategie ciascuna caratterizzata da un diverso profilo, definito nei termini del grado di rispondenza a quattro matrici assiologiche: paesaggistica, identitaria, funzionale ed economica.

## 4. DISCUSSIONE. USO E SENSO DEL MODELLO

L’unificazione delle regole per l’assegnazione delle CI (a prescindere dalle finalità programma) legittima il piano in termini di trasparenza (Elgert, 2018) ed equità accreditandolo alla gestione di processi perequativi e compensativi cui coopera soprattutto la sezione del modello che rappresenta l’impatto economico delle CI applicate alle UA.

Il confronto delle strategie formate rilasciando progressivamente i vincoli, fornisce informazioni circa il complessivo assetto di ciascuna alternativa:

- in termini quantitativi:
  - fisici, ad es. quanto alla cubatura aggiunta nel caso di progressiva estensione delle CI modificative,

- monetari, ad es. quanto alla convenienza economica complessiva misurata, tra l'altro, dal rapporto tra differenziale di valore immobiliare e costo di intervento;
- e qualitativi, ad es. quanto al differenziale di valore cumulato dal punto di vista delle caratteristiche tecnologiche e morfologiche.

È inoltre utile sottolineare come i due ambiti dell'analisi e della valutazione, a partire dalla caratterizzazione standardizzata delle UA, rientrano nella cornice linguistica prima esposta occupandone:

- l'area della "semiotica economico-estimativa" (Rizzo, 1999, cap. 15) in cui l'UA è sintesi di "oggetto-carattere/valore", così come in linguistica il segno è sintesi di "referente-significante/significato); qui:
  - nella fase di analisi le UA assumono la funzione di "referenti", occorrenze descritte prevalentemente quanto alla loro componente geometrica e materica, che utilizzano le funzioni del "giudizio di fatto";
  - nella fase di valutazione le UA acquisiscono lo statuto di "significanti" in quanto sono definite le condizioni e i termini di confronto tra esse rispetto ai quali è possibile assegnare loro un significato, utilizzando quindi le funzioni del "giudizio di valore";
  - nella fase di programmazione le UA riconquistano lo statuto del segno, valendo quindi per la funzione che svolgono nella riorganizzazione del testo urbano quanto al posto che occupano nel range delle CI, utilizzando le funzioni del "giudizio di merito";
- l'area della grammatica generativo-trasformativa con:
  - la partecipazione all'unità della "competenza del parlante", consolidata nella formazione della banca-dati, generalizzata attraverso la standardizzazione del lessico con cui le caratteristiche delle UA sono descritte;
  - l'"esecuzione" di questa competenza, nella formazione di una molteplicità di strategie graduate nel range conservazione-trasformazione.

Lo strato semiotico e quello generativo-trasformativo (riconducibili rispettivamente all'"ordine" e all'"avventura") si coordinano utilizzando i tre suddetti modi del giudizio, che sono:

- indipendenti nella fase di programmazione, nel senso che l'assegnazione della CI non tiene conto di costi e prezzi;
- interdipendenti nella fase di scelta della strategia che massimizza la funzione multi-obiettivo, in quanto tra questi obiettivi quello della convenienza economica si confronta per importanza con quelli morfologici, ambientali e funzionali.

Infatti, mentre l'attribuzione delle CI abilita il legame verticale tra significanti e significati (caratteristiche e valori) cioè la relazione semantica interna al segno (l'UA), la scelta della strategia abilita il legame orizzontale tra i segni, cioè la relazione sintattica che restituisce al tessuto urbano

lo statuto del campo semantico in vista della sua "identificazione", cioè della valorizzazione della sua identità.

Le funzioni della valutazione e del progetto si rappresentano entrambe e si coordinano nel modello: a monte l'esercizio della discrezionalità tipica del gesto progettuale che in questo caso consiste nella formazione delle regole di rilascio dei vincoli; a valle l'insieme delle funzioni di valore. In questa coordinazione il giudizio di valore si rende, e in senso proprio, generalmente valido. Le illimitate possibilità di retroazione dei risultati sulle regole rendono la procedura perfettamente circolare, coerentemente con il concetto di "verità rivedibile" (D'Agostini, 2011).

### 5. CONCLUSIONI. FLASH-BACK: IL PROGETTO COME MOMENTO DI VALUTAZIONE. SEGNI, SIMBOLI, ICONE. LE NUOVE GERARCHIE DEL TESSUTO URBANO

L'approccio assiologico fornisce il punto di vista e il punto di fuga dell'intero percorso di analisi, valutazione e programmazione dell'attività edilizia dei tessuti edilizi-urbani storici ribaltando il tradizionale approccio unidirezionale – dai dati al progetto – e abilitando la formazione di una molteplicità di strategie. Mette al lavoro tutte le funzioni euristiche che collegano conoscenza e trasformazione coerentemente con la dialettica tra "competenza" ed "esecuzione" che caratterizza le grammatiche generativo-trasformativa. Questa dialettica si dispiega nella coordinazione dei tre strati del giudizio: di fatto (la competenza che si rappresenta nella conoscenza), di valore (la coordinazione critica delle occorrenze fattuali attraverso le funzioni del valore) e di merito (l'esecuzione che genera le strategie).

La combinazione circolare delle tre aree del giudizio ha consentito di sperimentare il legame tra valutazione e progetto sia nel senso più tradizionale, "la valutazione come strumento del progetto", sia in quello più attuale, "il progetto come strumento di valutazione", in un'attività ricorsiva che descrive la capacità di valere di un sistema adeguatamente descritto, caratterizzato e identificato.

Questa retroazione del progetto sulla valutazione è stata sperimentata misurando, una volta generate un numero rilevante di strategie, la "resistenza" o "accondiscendenza" di ciascuna UA a passare da una CI ad un'altra.

In questo senso, assumere il progetto quale strumento di valutazione significa esplorare attraverso l'elaborazione ideativa le possibilità che un oggetto ha di generare valori nuovi, in una parola, la sua "ulteriorità" (De Monticelli, 2009).

In questo senso se il rilascio dei vincoli consente di associare una UA a una CI, la generazione di strategie consente di associare ciascuna UA a una diversa nozione semiotica, di *segno*, di *simbolo* o di *icona*, in un crescendo di importanza strategica nell'economia del paesaggio urbano.

Il segno è caratterizzato dal fatto che la relazione tra significante e significato è convenzionale e pertanto etero-refe-

renziale, traendo significato dal contesto in ragione della sua valenza morfologica e adattiva. All'opposto, un'icona è quel particolare segno il cui significato è espresso dal referente stesso, risultando pertanto autoreferenziale e agendo sul contesto: un'icona sta per sé stessa, mentre un segno sta per qualcos'altro. Un simbolo (Soletti, 1994) è un particolare segno che sta per qualcosa che lo trascende, che solo in questo senso quindi si può ritenere "altro"; in quanto tale esso si può considerare un'entità intermedia tra il segno e l'icona, non essendo totalmente autoreferenziale o eteroreferenziale.

Esplorando le qualità del campione attraverso la generazione di strategie si possono classificare le UA in segni, simboli e icone, secondo la loro attitudine a conservare, nonostante il progressivo rilascio dei vincoli, la CI originaria, conservativa, oppure a passare a quelle successive più o meno trasformative.

Questa classificazione mette in relazione caratteristiche delle UA e SI ed è pertanto il punto di arrivo del percorso valutativo fin qui compiuto; si legittima, pertanto come momento tipico per l'articolazione di approcci compensativi e perequativi, in quanto: le UA-icona saranno il bersaglio di progetti di interesse pubblico, attirando una quota significativa del margine complessivo (ricavi-costi) con provvedimenti di finanziamento in conto capitale e meccanismi di partenariato a prevalente componente pubblica; le UA-simbolo saranno il bersaglio forme di trasferimento di diritti reali per cui il margine tra ricavi e costi derivante dall'applicazione di categorie di intervento più vantaggiose è inteso a finanziare l'applicazione di quelle meno vantaggiose; le UA-segno saranno invece quelle sulle quali si potranno realizzare forme di progettazione sperimentale fortemente trasformative a capaci di generare quei surplus di valore reddituale e capitale da estrarre a fini redistributivi.

\* Salvatore Giuffrida, Dipartimento di Ingegneria Civile e Architettura, Università degli Studi di Catania  
e-mail: sgiuffri@yahoo.com

## Bibliografia

BERARDI U., *Sustainability assessment of urban communities through rating systems*, Environment, Development and Sustainability, Vol. 15, n. 5, 2013, pp. 1573-1591.

BORGES J. L., *La misura della mia speranza*, Adelphi, Milano, 2007.

BOSCARINO S., FEDERICO A., GIUFFRIDA S., PRESCIA R., RIZZO F., *Petralia Soprana. Ipotesi di restauro urbano e studi di analisi multicriteriale*, Medina, Palermo, 1994.

CARTER A., ROBERTS P., *Strategy and Partnership in Urban Regeneration*, Urban Regeneration. 2nd ed [ed.] Roberts, P.; Sykes, H.; Grager, R. Sage, London, 2017, pp. 44-69.

CURTO R., BARRECA A., ROLANDO D., *Restauro, riuso e riqualificazione energetica per la valorizzazione del patrimonio del XX secolo: una sperimentazione didattica sul sito di Ivrea iscritto nella World Heritage List UNESCO*, Valori e valutazioni, Vol. 21, 2018, pp. 41-58.

CURTO R., FREGONARA E., *Monitoring and Analysis of the Real Estate Market in a Social Perspective: Results from the Turin's (Italy) Experience*, Sustainability, Vol. 11, 2019, pag. 3150. doi: 10.3390/su11113150

D'AGOSTINI F., *Introduzione alla verità*, Bollati Boringhieri, 2011.

D'AGOSTINI F., *Realismo?*, Bollati Boringhieri, 2013.

DE MONTICELLI R., *La novità di ognuno. Persona e libertà*, Milano Garzanti, 2009.

ELGERT L., *Rating the sustainable city: 'Measurementality', transparency, and unexpected outcomes at the knowledge-policy interface*, Environmental Science & Policy, Vol. 79, 2018, pp. 16-24.

FATTINNANZI E., *Valutazione della correlazione tra i costi di costruzione e di manutenzione*, Centro Studi Abitare nell'ambito del Progetto Finalizzato Edilizia. Consiglio Nazionale delle Ricerche, 1992.

FREGONARA E., CORRADO C., PASQUARELLA O., *LCC Analysis per valutare la sostenibilità economica di scenari tecnologici alla scala del district*, Valori e valutazioni, Vol. 21, 2018, pp. 59-74.

GIANNELLI A., GIUFFRIDA S., TROVATO M.R., *Il Parco Madrid Rio. Valori simbolici e valutazione contingente*, Valori e valutazioni, Vol. 21, 2018, pp. 75-86.

GIUFFRIDA S., FERLUGA G., GAGLIANO F., *Social Housing nei quartieri portuali storici di Siracusa*, Valori e Valutazioni, Vol. 11, 2013, pp. 121-154. ISSN: 2036-2404

GIUFFRIDA S., GAGLIANO F., *Sketching Smart and Fair Cities. WebGIS and Spread Sheets in a Code*, In: Murgante B. et al., (eds.) Computational Science and its Applications - ICCSA 2014, Vol. 8581, pp. 284-289, Chaim (ZG): Springer International Publishing Switzerland. ISBN: 9783319091495, Guimarães, Portugal, Jun. 30-Jul. 3 (2014)

GIUFFRIDA S., VENTURA V., TROVATO M. R., NAPOLI G., *Assiologia della città storica e saggio di capitalizzazione Il caso del Centro storico di Ragusa Superiore*, Valori e valutazioni, Vol. 18, 2017, pp. 41-56.

GOULD K. A., LEWIS T. L., *The environmental injustice of green gentrification*, In The World in Brooklyn: Gentrification, Immigration, and Ethnic Politics in a Global City. De Sena J. and Shortell T. [eds.] Lexington Books: Plymouth, 2012, pp. 113-146.

GWANG H. K., SUNG H. A., KYUNG I. K., *Comparison of construction cost estimating models based on regression analy-*

- sis, neural networks, and case-based reasoning*, Vol. , Elsevier, 2004, pp. 1235-1242.
- HEALEY P., *A strategic approach to sustainable urban regeneration*, Journal of Property Development, Vol. 1, 1997, pp. 105-112.
- HEMPHILL L., BERRY J., MCGREAL S., *An indicator-based approach to measuring sustainable urban regeneration performance: part 1, conceptual foundations and methodological framework*, Urban Studies, Vol. 41, n. 4, 2004, pp. 725-755.
- KYRKOU D., KARTHAUS R., *Urban sustainability standards: pre-determined checklists or adaptable frameworks?*, Procedia Engineering, Vol. 21, 2011, pp. 204-211.
- MORO A., *I confini di Babele. Il cervello e il mistero delle lingue impossibili*, Longanesi, Milano, 2006.
- OPPIO A., TORRIERI F., BIANCONI M., *Land Value Capture by Urban Development Agreements: The Case of Lombardy Region (Italy)*, Smart Innovation, Systems and Technologies, Vol. 101, 2019, pp. 346-353.
- OPPIO A., TORRIERI F., *Public and private benefits in urban development agreements*, (a cura di) Bisello A. Vettorato D. Laconte P. Costa S., Smart and Sustainable Planning for Cities and Regions. SSPCR 2017. Green Energy and Technology, 2018, pp. 345-356.
- OPPIO A., TORRIERI F., DELL'OCA E., *Il valore delle aree nel negoziato pubblico-privato: aspetti metodologici e orientamenti operativi*, Valori e Valutazioni, Vol. 21, 2018, pp. 87-96.
- RIZZO F., *Valore e Valutazioni. La scienza dell'economia o l'economia della scienza*, FrancoAngeli, Milano, 1999.
- SHARIFI A., MURAYAMA A., *Neighborhood sustainability assessment in action: cross evaluation of assessment systems and their cases from the US, the UK, and Japan*, Building and Environment, Vol. 72, 2014, pp. 243-258.
- SOLETTI E., *Simbolo*, Beccaria G. L. Dizionario di Linguistica, Piccola Biblioteca Einaudi, 1994.
- SULLIVAN L. J., RYDIN Y., BUCHANAN C., *Neighbourhood sustainability frameworks-a literature review*, Centre for Urban Sustainability and Resilience, Working Paper, University College London, 2014.
- TROVATO M. R., GIUFFRIDA S., *The choice problem of the urban performances to support the Pachino's redevelopment plan*, Int. J. Business Intelligence and Data Mining, Vol. 9, n. 4, 2014a, pp. 330-355.
- TROVATO M. R., GIUFFRIDA S., *A DSS to assess and manage the urban performances in the regeneration plan: The case study of Pachino*, ICCSA 2014, Springer Verlag, Vol. 8581, parte 3, 2014b, pp. 224-239. doi: 10.1007/978-3-319-09150-1\_17
- VINEIS E., *Grammatica*, Beccaria G. L. Dizionario di Linguistica, Piccola Biblioteca Einaudi, 1994.