

Which future for small towns? Interaction of socio-economic factors and real estate market in Irpinia

Fabiana Forte*, Luigi Maffei**, Pierfrancesco De Paola***

keywords: small towns, Irpinia district, socioeconomic dynamics, real estate

Abstract

In the Italian territory most of small towns, which represent about 70% of the municipalities, are characterized by “socio-economic marginality” and, among the several reasons, the negative demographic dynamics is one of the main causes. This phenomenon is particularly evident in the Irpinia district, approximately coincident with the province of Avellino, in Campania Region, for a long time subject

of research at the Department of Architecture and Industrial Design of University of Campania. In this perspective, the article, starting from the strategies, tools and incentives currently available for the safeguard and valorization of these territories, highlights the socio-economic dynamics in some small municipalities of Irpinia, with particular reference to the effects on the real estate market.

1. SMALL TOWNS IN IRPINIA: THE STALL OF NATIONAL STRATEGY

“Small towns” constitute a relevant part of the Italian territory, representing about 70% of the municipalities, with a surface covering 55% of the national territory. According to Legambiente (2016) on a total of 5.497 small towns under 5.000 inhabitants, 2.430 are those who suffer a strong economic and demographic discomfort. In these territories, the population has progressively reduced, with a strong decrease of working population. With the abandonment phenomenon, the empty houses result 1.991.557, while 4.345.843 the occupied one: one house every three is

empty, with several effects on the real estate market too. But small towns, because poor or depopulated, are also about 600 Italian municipalities with more 5.000 inhabitants (Lupatelli, 2016). Most of them are indeed characterized by “socio-economic marginality” and, among the several reasons, there is the negative trend of the population that led to the depletion of human capital, especially young.

As in the concept of “spiral of marginality” (Buran *et al*, 1998), the demographic decline weakens the population structure, the potential of consume and income production, the local services system, generating further pushes

to depopulation and a structural obstacle to the revitalization efforts. Therefore *marginality* identifies a localized disadvantage situation which negatively affects the development dynamics of a territory. This phenomenon is particularly evident in some areas of Irpinia, in Campania Region, for a long time subject of research at the Department of Architecture and Industrial Design of University of Campania¹ (Guida *et al.*, 2018; Galderisi, and Limongi, 2018; Castanò, 2018).

The geographical-historical district of Irpinia, which was boarder in the ancient times, today approximately coincides with the territory of the province of Avellino, in the hearth of the southern Apennines, confining with Puglia and Basilicata. The province counts 118 municipalities, with 421.523 inhabitants; the most populated centers are Avellino (54.353), Ariano Irpino (22.448) and Montoro (19.9776), followed by Solofra, Mercogliano, Monteforte Irpino e Atripalda, which count about 11.000 inhabitants. All the others towns have a population lower than 10.000 inhabitants, about 85% of towns have a population under 5.000 inhabitants and 64% have less than 3.000 inhabitants. Together with the demographic decline and population ageing, farm abandonment and unused land is a bigger issue in Irpinia district too. Further, economic productivity and quality of services, in these small towns, is also affected by *digital divide*.

In spite of these critical issues, Irpinia district contains important environmental resources (water, high-quality, agricultural products, forests, natural and human landscapes) and cultural assets (archaeological assets, historic settlements, abbeys, small museums, skills centres), all competitive factors “non-relocatable”.

In the last years, the increasing attention on the *marginality*, with specific reference to inner areas and small towns, as the Irpinia district, have seen the development of several strategies and tools, also legislative, aimed at the safeguard and valorization of this territories. The main are the initiatives of the Italian Department for Development and Economic Cohesion (DPS) as the *National Strategy for Inner Areas*, supported by all the main EU funds (2014-2020 programming period) as well as dedicated national funds (Stability Law).

The national strategy is based on the individuation of critical areas and on the selection of ambits on which to concentrate investments. In 2014 the Alta Irpinia district (Fig. 1), is selected as pilot area for the implementation of the strategy, involving 25 towns (SNAI, 2017). One of the main limits of Alta Irpinia strategy, is the fragility of the approach in the perimeter of the area, excluding vast components of the inner areas with an interpretation too much simplified of the urban and civil complexity (Forte,

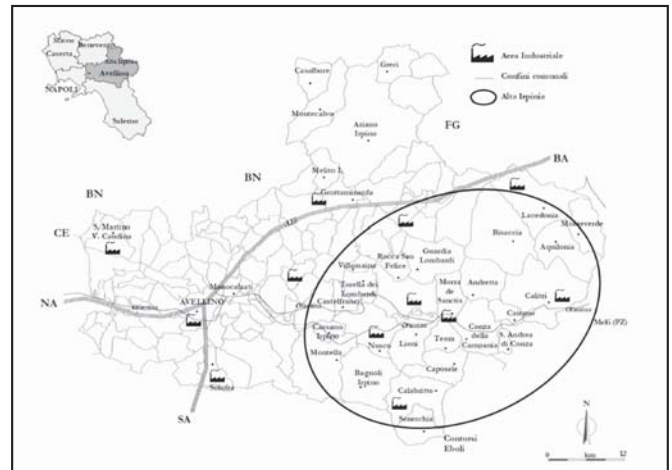


Figure 1 - Province of Avellino and Alta Irpinia district (source: Albolino, Sommella, 2018).

2018). After five years, the ambition to challenge the territories with bottom-up initiatives for avoid depopulation and promote concrete development actions, it is hard to take off (Staglianò, 2019), being reduced on the reorganization of the essential services (primary and secondary school and vocational training, local mobility and transports, healthcare and medical services).

In the meantime, in this stall situation, Alta Irpinia continues to loose inhabitants, as the rest of Avellino province (Fig. 2). There, comparing the last official census 2011 with the census 2001 (ten years before), a decline of 0,25% of population is registered. This trend is confirmed also with regard to the last years (with reference to 2018 population decreases of 5.651 inhabitants, 1,32%).

In addition to the depopulation, Irpinia is an “aged” territory, with an ageing index in continuing increase (in 2018 it is 173,5, higher than the regional average index 125,2), reflecting, in a more accentuated way, a phenomenon which in Italy has become structural. According to the official statistical data (Istat, 2018), together with a declining birth rates, increases the number of young people which go away, due to lack of job opportunities. Particularly alarming is the youth unemployment rate, overpassing the 50%, with serious impact on the birth rate and on the economic and social development (Il Sole 24ore, 2019).

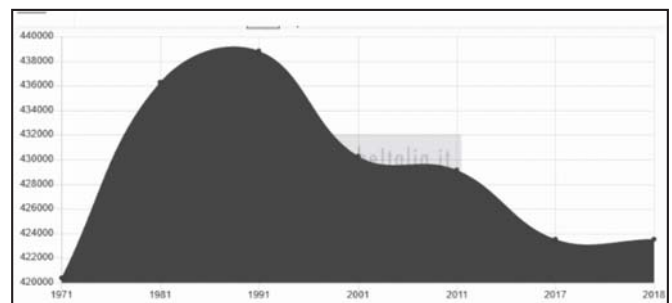


Figure 2 - Demographical trend in province of Avellino, historical series (source: Statistiche Italia, 2018).

¹ Among departmental activities for Third Mission, it should be note the Conference: “Prospettive di Sviluppo delle aree interne: idee e proposte”, held in Taurasi (Av) on 11 May 2018.

This discouraging data confirm which the only possible lever to restate perspective and future to the small towns in Irpinia are *employment* and *investments*. Waiting to understand the orientation of the central government, some tools and measures for the development of small towns are long ago available and in progress. In this perspective, the article, starting from the tools, incentives and resources currently available, highlights the socio-economic dynamics in some small municipalities of Irpinia, with particular reference to the effects on the real estate market of the towns of Mirabella Eclano and Zungoli.

2. TOOLS AND INCENTIVES IN FAVOR OF SMALL TOWNS

Regarding the crucial issue of the financial resources for implementing strategies for the development of small towns, several are the opportunities at different levels (European Union, national and regional level).

Actually the new programming period 2021-2027 of the *FESR resources* (European fund for the regional development), introducing for the first time a measure for the territories and the municipalities with difficult in access to basic services, will destine about 1,5 billion euros to small towns and inner area.

At national level, the *Budget Law 2019* (Law n. 145 of 30 December 2018, comma 107) assigns to small towns financial contributions for securing of schools, roads, public buildings and municipal patrimony, in the overall limit of 400 million euros to towns with less 20.000 inhabitants. In Irpinia can access the contribution 116 municipalities on 118, up to a maximum of 6 million euros (5.600.000 euro). Further, in the Unified Conference of 9 March 2017 a state contribution of 40 million euros was launched to finance and promote the intercommunal associazionism.

The *Italian Law n. 158/2017* "Measure for the valorization and support of the small villages and disposals for the renewal and requalification of the historical centers in the same villages", among the other measures, provides for the institution of a fund for the structural, economic and social development of small towns, with an overall budget of EUR 100 million (10 million for the year 2017 and 15 million for each of the years from 2018 to 2023). A specific measure in contrasting the abandonment of buildings and lands in the small towns is required by the law. In this perspective, the National Law n. 154/2016 (art. 16) has instituted the *National Agricultural Lands Bank* as instrument to promote access to abandoned or uncultivated land by private entrepreneurs, especially young farmers, favoring generational replacement and promoting the sustainable use of agricultural land. Consulting the *Ismea website* (2019), in province of Avellino actually result only 3 lands with an overall area of 31,98 hectares (two land in Ariano Irpino and one in Montecalvo Irpino)².

Also the national L.D. n. 91/2017 *Urgent provisions for economic growth in the South Italy* ("Disposizioni urgenti per la crescita economica nel Mezzogiorno") besides contain-

ing rules in favor of agriculture and youth entrepreneurship, extending also to the agricultural enterprises "Resto al Sud" program (the measure managed by Invitalia, aimed at encouraging young people to start up business activities in the Southern regions of Italy), establishes the Bank of abandoned or uncultivated lands and measures for the valorization of not utilized assets (art. 3). Further, Campania region, modifying and integrating the Regional Law n. 21/2013, "Enhancement of public lands with agricultural vocation to contain consumption and promote access to young people", with the Regional Law n. 21/2016 has instituted the *Bank of Campania Land*, with the aim to realize a complete and updated inventory of publicly owned agricultural land and farms, available for leases or concessions.

Regional regulation was approved on 28 August 2018, providing that Land Bank should have been implemented with lists of all the assets of agricultural real estate within 60 days from its institution. Nevertheless, till today, still nothing started. It is evident which special for Irpinia small towns, the opportunity offered by the Bank Land should not be underestimated, representing a possibility to compensate the expectation of many young people which intend to invest in the agricultural sector³.

Despite this several innovative measures, the procedures for identifying, inventorying and allocating abandoned and uncultivated land are not only slow and complex, but land and property register (which is the essential basis for a complete and reliable inventory) is still being updated. The same Strategy for Alta-Irpinia provides, with the aim of develop the services in associative form, the associated management of the cadastral function with the Municipality of Nusco as leader. But so far nothing has been implemented, except the subscription of a memorandum of understanding.

Considering the many uncultivated lands and abandoned buildings in the Irpinia small towns (also in the absence of an official census) which could represent an opportunity both for increase the employment and safeguard the local culture, the juridical tool "*administrative barter*" (introduced by the Decreto Sbocca Italia del 2014 and integrated by Italian public contract code L.D. n. 50/2016, as modified by L.D. n. 57/2017, art.190) could be more practiced, as it has happening in other Italian small towns.

The principle is that the territorial entities shall define by a specific resolution the criteria and conditions for social

² Coldiretti has surveyed in Irpinia 33 thousand hectares of uncultivated agricultural land in 84 municipalities on the overall provincial territory, to destine at 600 companies (NuovaIrpinia, 2018).

³ According to Coldiretti, Italy, with 56 thousand farm led by young people (on an overall of 560 thousand national enterprises) is at the top in Europe for number of young in agriculture (multifunctional activities as business transformation of product, direct sale, educational farm, recreational activities, social agriculture for integration of persons with disabilities, agriwellness, etc.).

partnership agreements, based on the projects presented by individuals or associated citizens, as long as chosen in relation to a precise territorial area. The agreements can regard the cleaning, maintenance, landscaping of green areas, squares or roads, or their *enhancement* through various kinds of cultural initiatives, urban decoration, recovery or reuse having purposes of general interest, of *unusable areas and real property*. In relation to the type of interventions, the territorial entities shall determine reductions or exemptions from taxes corresponding to the type of activity performed by the private party or association, or which are in any case useful to the community of reference from the standpoint of the recovery of the social value of citizen participation.

In Irpinia district, one of the towns which has adopted this measure since 2017 is Mirabella Eclano⁴, among the oldest centers of major relevance, object of specific analysis in the next paragraph. In different way, the municipality of Zungoli, with the initiative “Case a 1 euro” (Houses for one euro) launched in 2018 (Municipal Resolution n. 56/2018) aims to counter the population outflow and to give a new birth to an abandoned town, despite considered one of the most beautiful villages of Italy (“I borghi piú belli d’Italia”).

Finally, another important lever to stimulate employment in small towns is connected with the Information and Communication Technologies (I.C.T.) and new models of work which do not imply physical presence in the workplace thanks digitization: *Teleworking* and *Smart Working*.

Teleworking is a way to work independently of the geographic location of the office or business. With telework «the worker will not necessarily requested to go to an office every morning: his job, thanks to the Internet, can be anywhere. People can return to work from home, just as they did in ancient times, reducing stress and pollution and achieving a better work-life balance (Di Nicola, 2017). The different “quality of life” which small towns can offer, together with the possibility to manage in a more flexible way working time, is an innovative way to avoid the “spiral of marginality”, creating the condition for keep or attract inhabitants and revitalizing marginalized towns (Saaty et al., 2017).

In Italy the regulation of teleworking in private sector is still lacking of a discipline of legislative source; instead, when teleworking is inside a contract of subordinate work, it is disciplined by a set of administrative interventions (Fazio, 2018). Introduced since by Law n. 191/1998 (Bassanini ter) it is regulated by the D.P.R. n. 70/1999, n. 70 and the Framework Agreement on Teleworking (stipulated on 2000 by ARAN and trade unions confederations).

Successively the Stability Law 2012, n. 183/2011 (“Decreto Crescita 2.0”) introduced some incentivizing measures for teleworking and the decree 179/2012 stipulates that public administrations submit their respective plans for teleworking by 31 March every year. In 2015, the Jobs Act introduced further news in order to promote the conciliation job - family.

More recently the Law n. 81/2017 on “agile work” (“lavoro agile”) aims at increasing productivity and facilitating work life balance, concerning independent workers and smart workers. *Smart working*, different from teleworking (where there is a fixed work place away from the office) is an innovative workflow based on a strong element of flexibility in terms of hours and location of job, which applies to companies with flexible organizational models. Working at office or outside can be alternated according to the needs of the production.

Further, «to encourage the project work professionals to move in the chosen area, could be necessary adequate financial incentive, as concessions for housing purchase or rent (Giubileo and Pastore, 2014). However, in the same small towns, several are the advantages to go and live there: the cost of living, included access to housing, is much lower than in the city, while the *quality of life* is much higher, not only from an environmental point of view, but also in terms of greater time availability for own interests, outside of the work.

In this perspective and with reference to small towns in Irpinia, the role of a modern and capillary fiber optic network is crucial; nevertheless, the overall Italian delay it is not shrinking and still missing a national strategy. Also regarding this aspect, the strategy “Area pilota Alta Irpinia” (intervention 3.3: “Digital Agenda: advanced digital services” for the associate management of associate functions) is again stalled⁵.

3. REAL ESTATE DYNAMICS

Analyzing the socio economic dynamics of small towns in Irpinia, despite the small amount of data, it is possible to verify a certain correlation with real estate market (Forte et al., 2018; Bencardino and Nesticò, 2016). Currently the analysis is restricted to two towns: Mirabella Eclano and Zungoli, well representing different population density and characterized by specific “territorial capital” (Camagni, 2009). As in the subdivision of Cadastral (OMI, 2018), Mirabella Eclano is included in the Macroarea of “Colline dell’Irpinia” (Partenio Area), while Zungoli is included in the Macro area “Arianese/Valle Ufita” (Fig. 3).

Mirabella Eclano, with 7.573 inhabitants, in the Territorial Regional Plan of Campania Region (2008) is part of the Territorial Development System “Terminio Cervialto” (A12)

⁴ Comune di Mirabella Eclano, Regolamento per l’applicazione dell’istituto del baratto amministrativo, Delibera di C.C. del 12/04/2017).

⁵ Agenda digitale Campania 2020 “Felics” Rete Pubblica a Banda ultralarga nelle aree bianche.

and, in accordance to the Coordination Provincial Plan of Avellino (P.T.C.P.A., 2014), it belongs to “Sistema di città dell’Ufita” (Ufita Towns System). The town is also part of the “Unione dei Comuni Terre di Mezzo”, a public authority instituted on 21 October 2014 (together the small towns of Fontanarosa, Taurasi, Luogosano and Sant’ Angelo all’Esca) for the common management of the strategic services and for programming and obtaining resources on a wider territorial scale (the associationism is a value in the challenge to marginalization).

Situated to the north of the province of Avellino, Mirabella Eclano is rich in history and traditions, culture and archaeological vestiges. It was founded at the end of the III century B.C., the ancient Aeclanum is one of the most important Samnite centers of Irpinia, positioned between the valleys of the Calore and Ufita river, in the locality of Mirabella. The natural environment is hilly and its agriculture comprises the typical cultivations of the zone. The urbanized environment is constituted by the urban center and the fractions arose along the margins of the state road (Strada Statale delle Puglie). The town, of Norman origin, includes the area of the old historical center and the nineteenth-century development, towards East; the most recent expansion has occurred in recent decades. According to the Master Plan (Municipality of Mirabella Eclano, 2005), the town is the hinge of a difficult equilibrium among two totally different realty: the fractions which arise on the North/West axis, on the state road, and the remaining part of the municipal territory, on the South/East axis, away from the big communication arteries.

In this framework, the reconstruction interventions after the earthquake of 80s, with the opportunity offered to off-site reconstructions, have strongly encouraged the linear settlement along the state road and the scattered settlements (Mangoni, 2013). This situation it is also reflected in the dynamics of property values (Fig. 4).

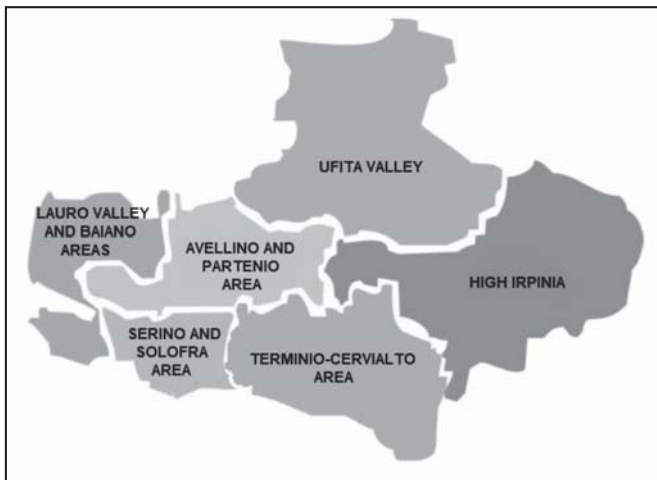


Figure 3 - Macro areas of the province of Avellino (source: our elaboration on data provided by OMI - Italian Revenue Agency, 2018).

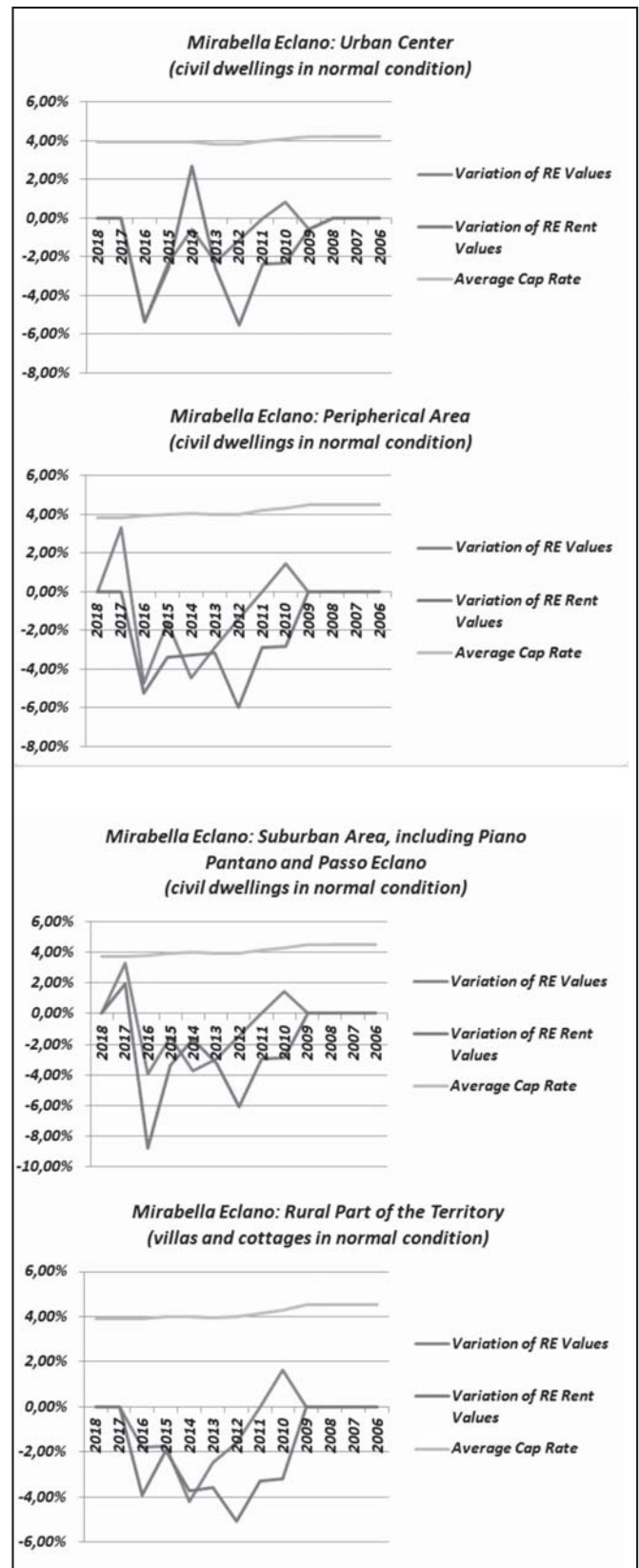
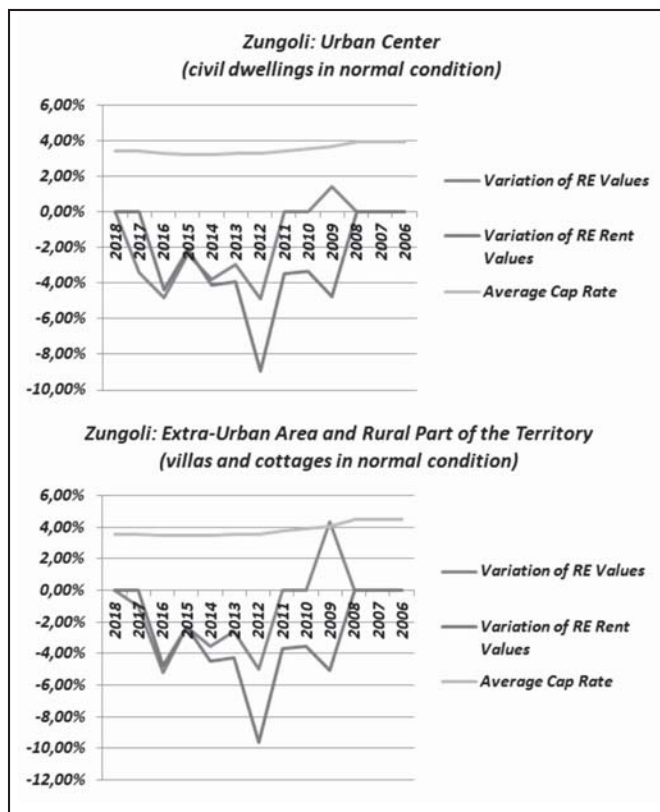


Figure 4 - Real estate dynamics for Mirabella Eclano and Zunigoli.



Segue Figure 4 - Real estate dynamics for Mirabella Eclano and Zungoli.

The small town of *Zungoli*, with 1.073 inhabitants, is situated at the border of Campani and Puglia regions. It is also one of the most beautiful villages of Italy (I borghi piú belli d'Italia). It is built at about 600 meters above the level of the sea among green hilltops; the old town itself is typical Italian with its narrow streets and houses built of stone.

The residential real estate markets of *Zungoli* and *Mirabella Eclano* show very similar dynamics, based on data provided by the Real Estate Market Observatory of the Italian Revenue Agency (only real estate data available for these Municipalities). From 2006 to 2011 these two real estate markets experienced a substantially stationary phase, while at the national level there was instead a collapse in real estate values which only stopped around the years 2011-2012. From 2012 to now, the real estate markets of *Zungoli* and *Mirabella Eclano* have suffered a more marked and constant decline. Compared to the average real estate value of the *Avellino* Municipality (€/sqm 1.125, based on *Tecnocasa* Group data), the current average values for the entire municipal areas of *Zungoli* (€/sqm 532,50) and *Mirabella Eclano* (€/sqm 647,50) are much lower.

The decrease of property values in *Zungoli* and *Mirabella Eclano* was certainly accentuated by the reduction of the resident population: *Zungoli* has seen its population decrease from 1.424 inhabitants in 2002 to 1.088 inhabitants

in 2017 (in total – 23.59% of inhabitants); *Mirabella Eclano* has seen its population decrease from 8.277 inhabitants in 2002 to 7.637 inhabitants in 2017 (in total – 7.73% of inhabitants).

The complete analysis of the *Zungoli* and *Mirabella Eclano* real estate markets is shown in the Figure 4. The examination of the data shows briefly that:

- in the 2006-2018 period, the property market of *Mirabella Eclano* shows an average annual decrease in real estate values ranging from 0,74% (suburban area, including the *Passo Eclano* and *Piano Pantano* districts) to 0,95% (central urban area); for rental values, the average annual reduction was variable from 1,56% (central area) to 2,25% (*Passo Eclano* and *Piano Pantano* districts). Also in this case the decline in property values was more marked in the 2012-2018 period, where the average annual decrease in real estate values varies from 1,48% (*Passo Eclano* and *Piano Pantano* districts) to 1,66-1,69% for all other parts of the municipal area; for the same last period, the annual rental values decreased to a variable extent: from 1,91% in the central area to 3,03% in the *Passo Eclano* and *Piano Pantano* districts. Capitalization rates are substantially stable in the total period considered (from 3,99% for the central urban area to 4,14% for the rural part of the municipal area);
- in the 2006-2018 period, the property market of *Zungoli* shows an average annual decrease in real estate values of 1,73% (central area) and 1,28% (extra-urban area and rural part of the territory); for rental values, the average annual reduction was 2,91% (central area) and 3,15% (extra-urban area and rural part of the territory). The decline in property values was more marked in the 2012-2018 period, where the average annual decrease in real estate prices was 3,17% (central area) and 2,81% (extra-urban area and rural part of the territory); for the same last period, the annual rental values decreased from 3,34% (central area) to 3,63% (extra-urban area and rural part of the territory). Modest variations in the amount of capitalization rates are registered for the total period considered (3,46% for the central urban area, 3,77% for the remaining part of the municipal area).

4. CONCLUSIONS

Several are the reasons of the marginality of small towns in *Irpinia* district. Together with the demographic decline and population ageing, farm abandonment and unused land is a serious phenomenon too. The socio-economic dynamics have generated several effects, some of them verifiable through real estate market, as the cases of *Mirabella Eclano* and *Zungoli*. The scarcity of available data, determined by a real estate market more stagnant than elsewhere, however allowed to verify a certain interaction between socio-economic factors and real estate market dynamics. Starting from this two cases, well representing different population density, the research intends to explore the other small towns of the *Irpinia* dis-

tricts, for better understand new and different strategies of land valorization.

Despite the impasse of Alta Irpinia Strategy, other tools and incentives are available to favorite employment and investments and, indeed, development and attractiveness, enhancing the "territorial capital" of these territories.

Two element are essential: take the challenge of innovation to contrast the escape of the young, improving the

competences, in accordance to Confindustria (2019) and a solid institutional cohesion for to give strength to the needs of the weaker small towns. As in the recent letter of Sannio and Irpinia Bishops "to give light to the inner areas" «network and team play occurs, planning together a development policy, a long term strategic project, giving priority to the common interest that only can allow the wellbeing of all, individuals as local authorities» (Vescovi del Sannio e dell'Irpinia, 2019).

* **Fabiana Forte**, Department of Architecture and Industrial Design, University of Campania "Luigi Vanvitelli"
e-mail: fabiana.forte@unicampania.it,

** **Luigi Maffei**, Department of Architecture and Industrial Design, University of Campania "Luigi Vanvitelli"
e-mail: luigi.maffei@unicampania.it

*** **Pierfrancesco De Paola**, Department of Industrial Engineering, University of Naples "Federico II"
e-mail: pierfrancesco.depaola@unina.it

Bibliography

ALBOLINO O., SOMMELLA R., *L'Alta Irpinia tra progetti di sviluppo e identità territoriale*, Geotema 57, Anno XXII maggio-agosto 2018.

BENCARDINO M., NESTICÒ A., *I valori immobiliari urbani per l'interpretazione dei caratteri socio economici della "Napoli de facto"*. In Società, economia e spazio a Napoli. Esplorazioni e riflessioni, 2016, L'Aquila Gran Sasso Science Institute, I.N.F.N., pp. 133-150.

BURAN P., AIMONE S., FERLAINO F., MIGLIORE M., *Le misure della marginalità. I fattori del disagio territoriale delle aree montane piemontesi*, Working Paper n. 121/1998, IRES Piemonte, www.ires.piemonte.it/contributi.html.

CAMAGNI R., *Territorial capital and regional development*, in (eds) Capello R. and Nijkamp P. Handbook of regional Growth and Development Theories, Edward Elgar, 2009.

CASTANÒ F., *Campania felix from rural landscapes to smart lands*, in Beyond all limits, Atti dell' International Congress on Sustainability in Architecture, Planning and Design (Ankara 17-19 ottobre 2019), Ankara, Cankaya University Press, 2018, pp. 167-173.

COMUNE DI MIRABELLA ECLANO, Piano regolatore generale, Relazione tecnico illustrativa, 2005.

CONFINDUSTRIA, Assemblea Nazionale Confindustria, Il Mattino, 23 maggio 2019.

DI NICOLA P., *Smart Working and Teleworking: two possible approaches to lean organisation management*, ISTAT, Roma, 2017.

FAZIO A., *Teleworking and Smartworking. Theories, Comparison and Praxis*. Tesi di Laurea Magistrale, a.a. 2017-2018, Università degli Studi di Palermo, Scuola delle Scienze giuridiche ed economiche - sociali, https://www.fondazioneaifos.org/images/files/premio-tesi-laurea/2018/Tesi_ALESSIO-FAZIO.pdf

FORTE F., ANTONIUCCI V., DE PAOLA P., *Immigration and the Housing Market: the Case of Castelvoturno in Campania Region, Italy*. Sustainability, MDPI, Switzerland, 10, 343, 2018.

FORTE FR., *Sugli squilibri territoriali italiani: considerazioni sulla politica di coesione 2014-2020 della Unione Europea*, contributo nell'ambito del Seminario SIEV - Società di Estimo e Valutazione - "L'influenza sui percorsi valutativi dell'Enciclica "Laudato Si", Roma, 14 e 15 aprile, 2016, <http://www.fforteprof.net/>

GALDERISI, A., LIMONGI G., *Strategie e strumenti per accrescere la resilienza dei piccoli borghi italiani. Il caso-studio della montagna materana*, Atti della XXI Conferenza nazionale SIU, Confini, Movimenti, Luoghi. Politiche e progetti per città e territori in transizione, Firenze, 7-8 giugno 2018.

GIUBILEO F., PASORE F., *Il telelavoro può salvare i Comuni dell'Appennino*, Corriere della Sera, 29 giugno 2014, La nuvola del lavoro, Corriereit.

GUIDA G., DE BIASE C., FORTE F., GALDERISI A., *Integrated approaches and strategies for enhancing sustainable development of Italian small villages in the South of Italy*, in Beyond all limits, Atti dell' International Congress on Sustainability in Architecture, Planning and Design (Ankara 17-19 ottobre 2019), Ankara, Cankaya University Press, 2018, pp. 428-431.

ISMEA, <http://www.ismea.it/banca-delle-terre>

IL SOLE 24 ORE, *Comune per comune, ecco chi ha un lavoro e chi no*, di Saporiti R., 16 aprile 2019, <https://www.info.data.ilsole24ore.com/2019/04/16/39185/>

LEGAMBIENTE, *Piccolo e fuori dal comune. Cosa sta cambiando nell'Italia dei piccoli comuni*, Legambiente, Unioncamere, Symbola, maggio 2016.

LUPATELLI G., *L'economia dei piccoli comuni*, in Rapporto del Territorio 2016, presentazione in preview, 3. seminario nazionale, Bologna, 4 marzo 2016, INU - Istituto Nazionale di Urbanistica, Roma, 2016.

[
MANGONI F., Città di Mirabella Eclano, *Piano Urbanistico Comunale. Relazione Preliminare*, 2013.

NUOVAIRPINIA, Il Giornale delle Zone Interne, Forte E., *Terreni demaniali, Coldiretti censisce in Irpinia 33mila ettari in 84 comuni*, 5 settembre 2018.

OMI, Statistiche Regionali. Il mercato immobiliare residenziale. Campania, Agenzia delle Entrate, 2018.

SAATY T.L., DE PAOLA P., *Rethinking design and Urban Planning for the cities of the Future*, Buildings 2017, 7, 76.

SNAI, *Strategia d'area Alta Irpinia*, Documento di Strategia 2017.

STAGLIANÒ M., L'intervista, in Orticalab, giovedì 3 gennaio 2019, <http://www.orticalab.it/alta-irpinia-progetto-pilota>.

STATISTICHEITALIA, <https://www.statisticheitalia.it/campania/avellino/popolazione-dati-demografici.html>

VESCOVI DEL SANNIO E DELL'IRPINIA, *Mezzanotte del Mezzogiorno?*, Lettera agli amministratori, 13 maggio 2019, Benevento.

Quale futuro per i centri minori? Interazione tra fattori socioeconomici e mercato immobiliare in Irpinia

Fabiana Forte*, Luigi Maffei**, Pierfrancesco De Paola***

parole chiave: small towns, Irpinia district, socioeconomic dynamics, real estate

Abstract

Nel territorio italiano molti dei centri minori, che rappresentano circa il 70% delle municipalità, sono caratterizzati da “marginalità socioeconomica” e, tra le diverse ragioni, vi è il trend demografico negativo. Tale fenomeno è particolarmente evidente nel distretto dell'Irpinia (approssimativamente coincidente con la provincia di Avellino) in Regione Campania, già da diversi anni oggetto di ricerca presso il Dipartimento di

Architettura e Disegno Industriale dell'Università della Campania “Luigi Vanvitelli”. In tale prospettiva, il contributo, partendo dalle strategie, gli strumenti e gli incentivi attualmente disponibili per la salvaguardia e la valorizzazione di questi territori, evidenzia le dinamiche socio-economiche in alcuni centri minori dell'Irpinia, con particolare riferimento agli effetti sul mercato immobiliare.

1. I CENTRI MINORI IN IRPINIA: LO STALLO DELLA STRATEGIA NAZIONALE

I “centri minori” costituiscono una parte consistente del territorio Italiano, rappresentando circa il 70% dei comuni, con una superficie che copre il 55% del territorio nazionale. Secondo Legambiente (2016) su un totale di 5.497 piccoli comuni con meno di 5.000 abitanti, 2.430 soffrono di un forte disagio economico e demografico. In questi territori, la popolazione è progressivamente diminuita, con un forte calo della popolazione attiva. Con il fenomeno dello spopolamento, le case vuote risultano 1.991.557, mentre 4.345.843 quelle occupate: una casa su tre è disa-

bitata, con diversi effetti anche sul mercato immobiliare. Ma i centri minori, spopolati o in abbandono, sono anche i circa 600 comuni italiani con più di 5.000 abitanti (Lupatelli, 2016). Molti di questi sono caratterizzati da “marginalità socio-economica” e, tra le varie ragioni, c'è l'andamento negativo della popolazione che ha portato all'esaurimento del capitale umano, soprattutto dei giovani.

Come nel concetto della “spirale della marginalità” (Buran et al, 1998), il declino demografico indebolisce la struttura della popolazione, il potenziale del consumo e della produzione di reddito, il sistema dei servizi locali, generando ulteriori spinte allo spopolamento e un ostacolo struttu-

rale ai tentativi di rivitalizzazione. Quindi la *marginalità* identifica una situazione di svantaggio localizzata che influisce negativamente sulle dinamiche di sviluppo di un territorio.

Tale fenomeno è particolarmente evidente in alcune aree dell'Irpinia, nella Regione Campania, da tempo oggetto di ricerca presso il Dipartimento di Architettura e Disegno Industriale dell'Università della Campania "Luigi Vanvitelli"¹. (Guida et al., 2018; Galderisi e Limongi, 2018; Castanò, 2018).

Il distretto geografico-storico dell'Irpinia, un tempo molto più vasto, oggi coincide approssimativamente con il territorio della provincia di Avellino, nel cuore dell'Appennino meridionale, confinando con Puglia e Basilicata. La provincia conta 118 Comuni, con 421.523 abitanti; i centri più popolati sono Avellino (54.353), Ariano Irpino (22.448) e Montoro (19.977), seguiti da Solofra, Mercogliano, Monteforte Irpino e Atripalda, che contano circa 11.000 abitanti. Tutti gli altri centri hanno popolazione inferiore a 10.000 abitanti, circa l'85% dei comuni hanno popolazione inferiore ai 5.000 abitanti e il 64% ha meno di 3.000 abitanti. Congiuntamente al declino demografico ed all'invecchiamento della popolazione, in Irpinia l'abbandono delle aziende agricole e l'inutilizzo dei terreni costituiscono un grave problema. Inoltre, anche la produttività economica e la qualità dei servizi, in questi piccoli comuni, è influenzata dal *divario digitale*.

A dispetto di queste criticità, il distretto irpino ha importanti risorse ambientali (acqua, prodotti agricoli di alta qualità, foreste, paesaggi naturali e antropizzati) e culturali (beni archeologici, insediamenti storici, abbazie, piccoli musei, centri di formazione), tutti fattori competitivi "non de-localizzabili".

Negli ultimi anni, la crescente attenzione alla *marginalità*, con specifico riferimento alle aree interne e ai piccoli comuni, come il distretto Irpino, ha condotto alla promozione di diversi strumenti e iniziative, anche legislativi, finalizzati alla salvaguardia ed alla valorizzazione di questi territori. Le principali sono le iniziative a cura del Dipartimento per lo Sviluppo e la Coesione Economica (DPS) come la *Strategia Nazionale per le Aree Interne*, supportata da tutti i principali fondi Comunitari (periodo di programmazione 2014-2020) e da fondi nazionali dedicati (Legge di Stabilità).

La strategia nazionale si basa sull'individuazione di aree critiche e sulla selezione di ambiti su cui concentrare gli investimenti. Nel 2014 il distretto dell'Alta Irpinia (Fig. 1), è stato selezionato come area pilota per l'attuazione della strategia, coinvolgendo 25 comuni (SNAI, 2017). Uno dei principali limiti della strategia Alta Irpinia, è la fragilità dell'approccio alla perimetrazione dell'area, essendo state

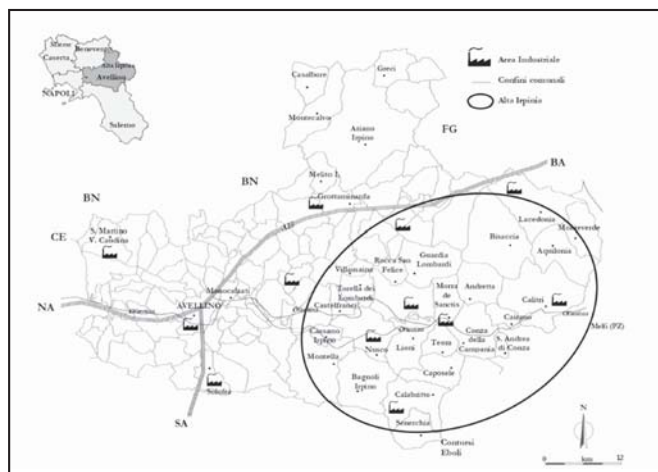


Figura 1 - Provincia di Avellino e distretto dell'Alta Irpinia - (fonte: Albolino, Sommella, 2018).

escluse vaste componenti delle aree interne con un'interpretazione fin troppo semplificata della complessità urbana e civile (Forte, 2016). Dopo cinque anni, l'ambizione di sfidare i territori con iniziative "bottom-up" per evitare lo spopolamento e promuovere azioni di sviluppo concrete, è difficile da far decollare (Staglianò, 2019), essendo ridotta alla riorganizzazione dei servizi essenziali (scuola primaria e secondaria e formazione professionale, mobilità e trasporti locali, sanità e servizi medici).

Nel frattempo, in questa situazione di stallo, l'Alta Irpinia continua a perdere abitanti, come il resto della provincia di Avellino (Fig. 2). Confrontando l'ultimo censimento ufficiale del 2011 con quello del 2001 (dieci anni prima), si registra un declino della popolazione dello 0,25%. Tale trend si conferma anche negli ultimi anni (con riferimento al calo della popolazione nel 2018 di 5.651 abitanti, 1,32%).

Oltre allo spopolamento, l'Irpinia è un territorio "invecchiato", con un indice di vecchiaia in continuo aumento (nel 2018 è del 173,5, superiore all'indice medio regionale di 125,2), riflettendo, in modo ancora più accentuato, un fenomeno che in Italia è diventato strutturale.

Secondo i dati statistici ufficiali (Istat, 2018), insieme al calo del numero di nascite, aumenta il numero di giovani che vanno via, in mancanza di opportunità lavorative. Particolarmente allarmante è anche il tasso di disoccupazione

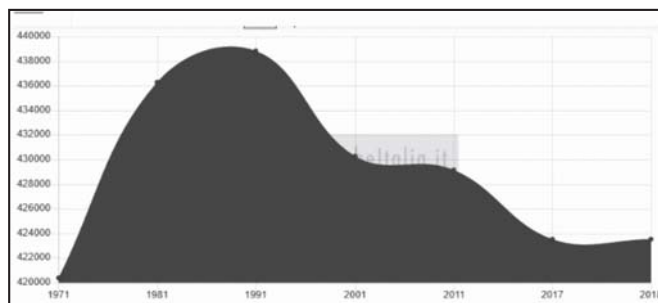


Figura 2 - Trend demografico nella provincia di Avellino, serie storica - (fonte: Statistiche Italia, 2018)

¹ Tra le attività dipartimentali per la Terza Missione, va segnalata la Conferenza: "Prospettive di Sviluppo delle aree interne: idee e proposte", tenutasi a Taurasi (AV) l'11 maggio 2018.

giovanile, che supera il 50%, con gravi ripercussioni sul tasso di natalità e sullo sviluppo economico e sociale (Il Sole 24ore, 2019).

Questi dati scoraggianti confermano che l'unica leva possibile per restituire prospettive ed un futuro ai piccoli comuni dell'Irpinia, sono *occupazione* e *investimenti*. In attesa di comprendere l'orientamento del governo, alcuni strumenti per lo sviluppo dei piccoli comuni sono già da tempo disponibili. In questa prospettiva l'articolo, partendo dagli strumenti, gli incentivi e le risorse attualmente disponibili, evidenzia le dinamiche socio-economiche in atto in alcuni piccoli comuni dell'Irpinia, con particolare riferimento agli effetti sul mercato immobiliare dei comuni di Mirabella Eclano e Zungoli.

2. STRUMENTI E INCENTIVI A FAVORE DEI PICCOLI COMUNI

Per quanto riguarda il nodo cruciale delle risorse finanziarie per l'attuazione delle strategie di sviluppo dei centri minori, diverse sono le opportunità a differenti livelli (Unione Europea, livello nazionale e regionale). Attualmente, il nuovo ciclo di programmazione 2021-2027 delle risorse FESR (Fondo Europeo di Sviluppo Regionale), introducendo per la prima volta una misura per i territori e i comuni con difficoltà di accesso ai servizi di base, destina circa 1,5 miliardi di euro ai piccoli comuni e alle aree interne.

A livello nazionale, la *Legge di Bilancio 2019* (Legge n. 145 del 30 Dicembre 2018, comma 107) assegna ai piccoli comuni contributi finanziari per la messa in sicurezza di scuole, strade, edifici pubblici e patrimonio comunale, nel limite complessivo di 400 milioni di euro ai comuni con meno di 20.000 abitanti. In Irpinia possono accedere al contributo 116 Comuni su 118, fino a un massimo di 6 milioni di euro (5.600.000 euro). Inoltre, nell'ambito della Conferenza Unificata del 9 Marzo 2017 è stato definito un contributo statale di 40 milioni di euro per finanziare e sostenere l'associazionismo comunale.

La *Legge n. 158/2017* "Misure per il sostegno e la valorizzazione dei piccoli comuni, nonché disposizioni per la riqualificazione e il recupero dei centri storici dei medesimi comuni", tra gli altri provvedimenti, prevede l'istituzione di un fondo per lo sviluppo strutturale, economico e sociale dei piccoli comuni, con un budget complessivo di 100 milioni di euro (10 milioni per l'anno 2017 e 15 milioni per ciascuno degli anni dal 2018 al 2023). Una misura ad hoc è prevista dalla legge per contrastare l'abbandono di edifici e di terreni nei piccoli comuni. In questa prospettiva, la *Legge Nazionale n. 154/2016* (art. 16) ha istituito la *Banca Nazionale delle Terre Agricole* come strumento per promuovere l'accesso a terreni abbandonati o incolti da parte di imprenditori privati, in particolare giovani agricoltori, favorendo il ricambio generazionale e incentivando l'uso sostenibile dei terreni agricoli. Dal sito Ismea (2019), in provincia di Avellino, attualmente risultano solo 3 terreni con un'area complessiva di 31,98 ettari (due a

Ariano Irpino e uno a Montecalvo Irpino)².

Anche il D. L. n. 91/2017 *Disposizioni urgenti per la crescita economica del Mezzogiorno*, oltre a contenere norme per l'agricoltura e l'imprenditoria giovanile, estendendosi anche al programma "Resto al Sud" (provvedimento gestito da Invitalia, volto a incoraggiare i giovani ad avviare attività imprenditoriali nelle regioni meridionali italiane), istituisce la "Banca delle terre abbandonate o incolte e misure per la valorizzazione dei beni non utilizzati" (art. 3). Inoltre, la regione Campania, modificando e integrando la Legge Regionale n. 21/2013, "Valorizzazione dei suoli pubblici a vocazione agricola per contenerne il consumo e favorirne l'accesso ai giovani", con la Legge Regionale n. 21/2016 ha istituito la *Banca delle Terre Campane*, con lo scopo di realizzare un censimento completo e aggiornato di terreni e aziende agricole pubbliche, disponibili per locazioni o concessioni.

Il regolamento Regionale è stato approvato il 28 Agosto 2018, prevedendo che la Banca delle Terre avrebbe dovuto essere implementata a partire dall'elenco di tutti i beni immobili agricoli entro 60 giorni dalla sua istituzione. Tuttavia, fino ad oggi, non è iniziato ancora nulla. È evidente che per i piccoli centri dell'Irpinia, l'opportunità offerta dalla Banca delle Terre non dovrebbe essere sottovalutata, rappresentando una possibilità per compensare le aspettative di molti giovani che intendono investire nel settore agricolo³.

Nonostante queste diverse misure innovative, le procedure di identificazione, inventario e assegnazione dei terreni abbandonati e incolti non solo sono lente e complesse, ma i registri fondiari e immobiliari (che costituiscono la base essenziale per un inventario completo e affidabile) sono ancora in fase di aggiornamento. La stessa Strategia per l'Alta Irpinia prevede, con l'obiettivo di sviluppare i servizi in forma associativa, la gestione associata della funzione catastale con il Comune di Nusco come capofila. Ma fin'ora non è stato attuato nulla, se non la sottoscrizione di un *memorandum* di intesa.

Considerando i tanti terreni incolti e gli edifici abbandonati nei piccoli comuni dell'Irpinia (anche in assenza di un censimento ufficiale) che potrebbero rappresentare un'opportunità sia per incrementare l'occupazione che per salvaguardare la cultura locale, lo strumento giuridico del "*baratto amministrativo*" (introdotto dal Decreto Sblocca Italia del 2014 e integrato dal Codice dei Contratti

²La Coldiretti ha rilevato in Irpinia 33mila ettari di terreni agricoli incolti in 84 comuni dell'intero territorio provinciale, da destinare a 600 aziende (NuovaIrpinia, 2018).

³Secondo la Coldiretti, l'Italia, con 56 mila aziende agricole guidate da giovani (su un totale di 560 mila imprese nazionali) è ai vertici in Europa per numero di giovani in agricoltura (attività multifunzionali come trasformazione aziendale di prodotti, vendita diretta, fattoria didattica, attività ricreative, agricoltura sociale per l'integrazione delle persone con disabilità, agri wellness, etc.).

Pubbl. Italiano D.L. n. 50/2016, modificato dal D.L. n. 57/2017, art. 190) potrebbe essere maggiormente praticato, così come sta avvenendo in altri piccoli comuni italiani.

Il principio è che gli enti territoriali definiscano con una specifica risoluzione i criteri e le condizioni per accordi di partenariato sociale, basati sui progetti presentati da cittadini autonomi o associati, purché selezionati in relazione ad una precisa area territoriale. Gli accordi possono riguardare la pulizia, manutenzione, sistemazione paesaggistica di aree verdi, piazze o strade, o la loro valorizzazione attraverso varie tipologie di iniziative culturali, arredo urbano, recupero o riuso al fine dell'interesse generale, di aree inutilizzate e beni immobili. In base al tipo di interventi, gli enti territoriali potranno esercitare sgravi o riduzioni fiscali corrispondenti al tipo di attività svolta dal privato o dall'associazione, o che siano in ogni caso utili alla comunità di riferimento dal punto di vista del recupero del valore sociale e della partecipazione cittadina.

In Irpina, una delle due città che ha adottato questa misura dal 2017 è Mirabella Eclano⁴, uno dei centri più antichi di maggior rilievo, oggetto di specifiche analisi nel prossimo paragrafo. Diversamente, il Comune di Zungoli, con l'iniziativa "Case a 1 euro" lanciata nel 2018 (Delibera Comunale n. 56/2018) mira a contrastare l'esodo della popolazione e a dare nuova vita ad un piccolo comune abbandonato, sebbene sia considerato uno dei borghi più belli d'Italia.

Infine, un'altra importante leva per stimolare l'occupazione nei piccoli comuni è legata alle Tecnologie dell'Informazione e della Comunicazione (ICT) e a nuovi modelli di lavoro che non comportano presenza fisica sul posto di lavoro grazie alla digitalizzazione: *Telelavoro* e *Smart Working*.

Il *Telelavoro* è un modo di lavorare indipendentemente dalla localizzazione geografica dell'ufficio o dell'azienda. Con il telelavoro «il lavoratore non dovrà necessariamente recarsi in ufficio ogni mattina: il suo lavoro, grazie a Internet, può essere svolto ovunque. Le persone possono tornare a lavorare da casa, così come avveniva nell'antichità, riducendo stress e inquinamento e raggiungendo un migliore equilibrio tra lavoro e vita privata» (Di Nicola, 2017). La diversa "qualità della vita" che i piccoli comuni possono offrire, insieme alla possibilità di gestire in modo più flessibile l'orario di lavoro, può essere un modo innovativo per evitare la "spirale della marginalità", creando le condizioni per mantenere o attrarre abitanti e rilanciare i comuni emarginati (Saaty et al., 2017).

In Italia la regolamentazione del telelavoro nel settore privato è ancora priva di una disciplina legislativa; invece, quando il telelavoro è oggetto di un contratto di lavoro subordinato, è disciplinato da una serie di interventi am-

ministrativi (Fazio, 2018). Introdotto dalla Legge n. 191/1998 (Bassanini ter), è regolato dal DPR n. 70/1999, n. 70 e dall'Accordo Quadro sul Telelavoro (stipulato nel 2000 da ARAN e dalle confederazioni sindacali). Successivamente la Legge di Stabilità 2012, n. 183/2011 (Decreto Crescita 2.0) ha introdotto alcune misure di incentivazione per il telelavoro e il Decreto 179/2012 prevede che le pubbliche amministrazioni presentino i rispettivi piani di telelavoro entro il 31 Marzo di ogni anno. Nel 2015, il Job Act ha introdotto ulteriori novità per promuovere la conciliazione lavoro-famiglia.

Più recentemente la Legge n. 81/2017 sul "lavoro agile" mira ad aumentare la produttività e a facilitare l'equilibrio lavoro-vita privata, per i lavoratori autonomi e smart workers. Lo *Smart Working* (lavoro agile), a differenza del telelavoro (dove è definita una postazione di lavoro diversa dall'ufficio) è una forma di lavoro innovativo basato fortemente sulla flessibilità in termini di ore e di luogo di lavoro, che si applica ad aziende con modelli organizzativi flessibili. Lavorare in ufficio o altrove può essere alternato in base alle necessità produttive. Inoltre, «per incoraggiare i professionisti dei lavori a progetto a spostarsi nell'area prescelta, potrebbe essere necessario promuovere incentivi finanziari, come agevolazioni per l'acquisto o la locazione di un alloggio» (Giubileo e Pastore, 2014).

D'altronde sono diversi i vantaggi per cui andare a vivere nei centri minori: il costo della vita è molto più basso rispetto alla città, incluso i costi di accesso all'abitazione, mentre la *qualità della vita* è più alta, non solo dal punto di vista ambientale, ma anche in termini di maggiore disponibilità di tempo per gli interessi personali, extra-lavorativi.

In questa prospettiva e in riferimento ai piccoli comuni dell'Irpinia, il ruolo di una moderna e capillare fibra ottica è cruciale; tuttavia, il ritardo complessivo Italiano non sta rientrando ed ancora manca una strategia nazionale. Anche sotto questo aspetto, la strategia "Area pilota Alta Irpinia" (intervento 3.3: "Agenda Digitale: servizi digitali avanzati" per la gestione associata delle funzioni associate) è ancora in stallo⁵.

3. DINAMICHE IMMOBILIARI

Analizzando le dinamiche socio-economiche dei centri minori in Irpinia, nonostante la scarsità dei dati disponibili, è possibile verificare una certa correlazione con il mercato immobiliare (Forte et al., 2018; Bencardino e Nesticò, 2016). Attualmente l'analisi è limitata a due comuni: Mirabella Eclano e Zungoli, ben rappresentando diverse densità di popolazione ed essendo caratterizzati da specifico "capitale territoriale" (Camagni, 2009). Nella suddivisione catastale (OMI, 2018), Mirabella Eclano è inclusa nella Macro area delle "Colline dell'Irpinia" (Area del Par-

⁴ Comune di Mirabella Eclano, Regolamento per l'applicazione dell'istituto del baratto amministrativo, (Delibera di C.C. del 12/04/2017).

⁵ Agenda digitale Campania 2020 "Felicis" Rete Pubblica a Banda ultra larga nelle aree bianche.

tenio), mentre Zungoli è inclusa nella Macro area "Ariane/Valle Ufita" (Fig. 3).

Mirabella Eclano, con 7.573 abitanti, nel Piano Territoriale Regionale della Regione Campania (2008) è parte del Sistema di Sviluppo Territoriale "Terminio Cervialto" (A12) e, nel Piano Provinciale di Coordinamento di Avellino (P.T.C.P.A., 2014), appartiene al "Sistema di città dell'Ufita". La città fa anche parte dell'"Unione dei Comuni Terre di Mezzo", un'autorità pubblica istituita il 21 Ottobre 2014 (insieme ai piccoli comuni di Fontanarosa, Taurasi, Luogosano e Sant'Angelo all'Esca) per la gestione comune dei servizi strategici e per la programmazione ed il reperimento di risorse su una scala territoriale più ampia (l'associazionismo è un valore aggiunto nella sfida all'emarginazione).

Situata a nord della provincia di Avellino, Mirabella Eclano è ricca di storia e tradizioni, testimonianze culturali e resti archeologici. Fondata alla fine del III secolo a.C., l'antica Aelclanum è uno dei più importanti centri Sanniti dell'Irpinia, ubicata tra le valli dei fiumi Calore e Ufita, in località Mirabella. L'ambiente naturale è di tipo collinare e la sua agricoltura comprende le coltivazioni tipiche della zona. Il contesto urbanizzato è costituito dal centro urbano e dalle frazioni sorte lungo i margini della Strada Statale delle Puglie. La città, di origine Normanna, include l'area del centro storico e quella di sviluppo ottocentesco, verso Est; la più recente espansione è avvenuta negli ultimi decenni. In riferimento al Piano Regolatore (Comune di Mirabella Eclano, P.R.G., 2005), la città è la cerniera di un difficile equilibrio tra due realtà completamente differenti: le frazioni che sorgono sull'asse Nord/Ovest, sulla Strada Statale, e la restante parte del territorio comunale, sull'asse Sud/Est, lontano dalle principali arterie di comunicazione.

In questo contesto, gli interventi di ricostruzione post terremoto del 1980, con le opportunità offerte dalla ricostruzione, hanno fortemente incoraggiato l'insediamento lineare lungo la Strada Statale e le abitazioni isolate (Mangoni, 2013). Questa situazione si riflette anche nelle dinamiche dei valori immobiliari (Fig. 4), come di seguito evidenziato.



Figura 3 - Macro aree della provincia di Avellino - (fonte: nostra elaborazione su dati OMI - Agenzia delle Entrate, 2018).

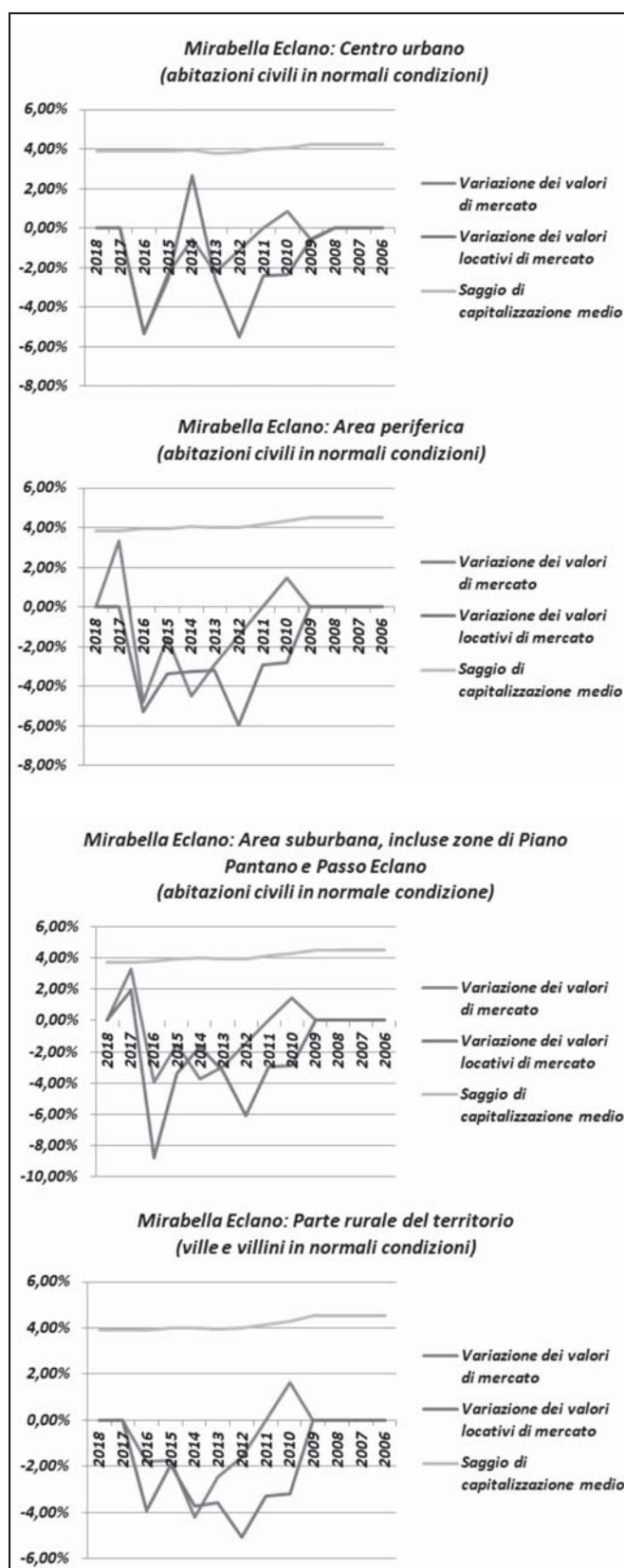
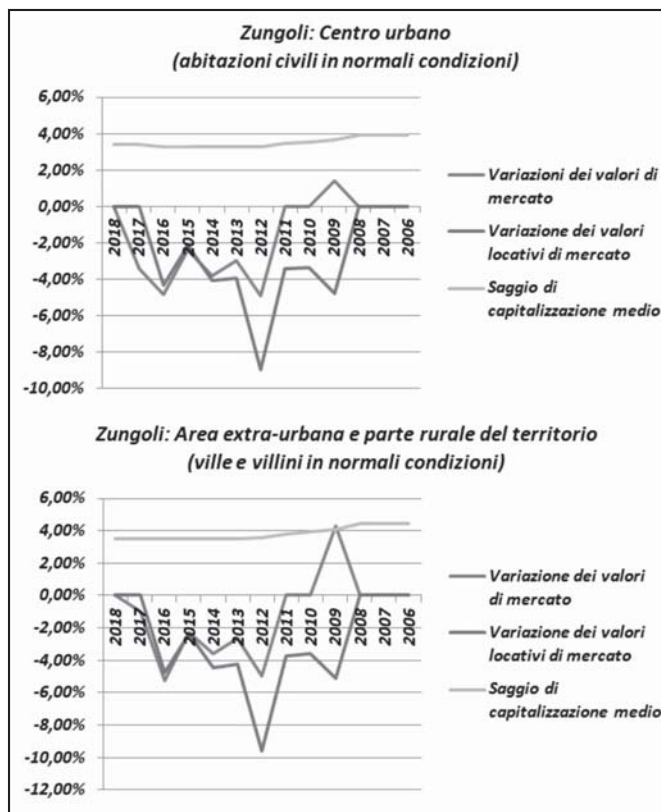


Figura 4 - Dinamiche del mercato immobiliare residenziale di Mirabella Eclano e Zungoli.



Segue Figura 4 - Dinamiche del mercato immobiliare residenziale di Mirabella Eclano e Zungoli.

La piccola cittadina di Zungoli, con 1.073 abitanti, è situata al confine delle regioni Campania e Puglia. È uno dei borghi più belli d'Italia. Fu costruito a circa 600 metri sul livello del mare tra verdi colline; il centro antico è tipicamente italiano, con vicoli stretti e case in pietra.

I mercati immobiliari residenziali di Zungoli e Mirabella Eclano presentano dinamiche molto simili, in riferimento ai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (unici dati immobiliari disponibili per tali Comuni). Dal 2006 al 2011 questi due mercati hanno vissuto una fase sostanzialmente stazionaria, mentre a livello nazionale si è registrato un crollo dei valori immobiliari che si è arrestato solo intorno agli anni 2011-2012. Dal 2012 ad oggi, i mercati immobiliari di Zungoli e Mirabella Eclano hanno sofferto una crisi più marcata e costante. Rispetto al valore medio immobiliare del Comune di Avellino (€/m² 1.125, sulla base di dati del Gruppo Tecnocasa), i valori medi attuali per l'intero territorio comunale di Zungoli (€/m² 532,50) e Mirabella Eclano (€/m² 647,50) sono molto inferiori.

Il decremento del valore degli immobili a Zungoli e Mirabella Eclano è stato certamente influenzato dal decremento della popolazione residente: Zungoli ha visto un calo della popolazione da 1.424 abitanti nel 2002 a 1.088 nel 2017 (in totale il - 23,59% di abitanti); Mirabella Eclano è passata dai 8.277 abitanti del 2002 ai 7.637 del 2017 (in totale - 7,73% di abitanti). L'analisi completa dei mercati im-

mobiliari di Zungoli e Mirabella Eclano è riportata in Figura 4. Il loro esame conduce ad evidenziare che:

- nel periodo 2006-2018, il mercato immobiliare di Mirabella Eclano registra una diminuzione media annua dei valori immobiliari dallo 0,74% (area periferica, incluso il Passo Eclano e la zona di Piano Pantano) allo 0,95% (area centrale urbana); per i valori locativi, la riduzione annuale media è variata dall'1,56% (area centrale) al 2,25% (Passo Eclano e area di Piano Pantano). Anche in questo caso la diminuzione dei valori immobiliari è stata più marcata nel periodo 2012-2018, con un calo medio annuo del valore immobiliare che varia dall'1,48% (Passo Eclano e Piano Pantano) all'1,66-1,69% di tutte le altre zone comunali; nello stesso periodo, il valore degli affitti è diminuito in misura variabile: dall'1,91% nell'area centrale a 3,03% a Passo Eclano e Piano Pantano. I tassi di capitalizzazione sono sostanzialmente stabili nel periodo considerato (dal 3,99% per l'area urbana centrale al 4,14% per le aree rurali del territorio comunale);
- nel periodo 2006-2018, il mercato immobiliare di Zungoli registra una diminuzione media annua dei valori immobiliari dell'1,73% (area centrale) e dell'1,28% (area extra-urbana e zone rurali); per quanto riguarda i valori locativi, la riduzione annua è stata del 2,91% (area centrale) e del 3,15% (area extra-urbana e zona rurale).

Il calo dei valori immobiliari è stato più evidente nel periodo 2012-2018, ove il calo medio annuo del valore degli immobili è stato del 3,17% (area centrale) e del 2,81% (area extra-urbana e rurale); nello stesso periodo, i valori locativi annui sono calati da 3,34% (area centrale) al 3,63% (area extra-urbana e rurale). Per l'intero periodo considerato si registrano modeste variazioni nell'ammontare dei tassi di capitalizzazione (3,46% per l'area urbana centrale, 3,77% per la restante parte del territorio comunale).

4. CONCLUSIONI

Diverse sono le ragioni della marginalità dei centri minori nel distretto dell'Irpinia. Congiuntamente al calo demografico e all'invecchiamento della popolazione, anche l'abbandono delle aziende agricole ed i terreni inutilizzati rappresentano un problema serio. Le dinamiche socio-economiche hanno generato diversi effetti, alcuni dei quali verificabili attraverso il mercato immobiliare, come i casi di Mirabella Eclano e Zungoli. La scarsità dei dati disponibili, determinata da un mercato immobiliare più stagnante che altrove, ha tuttavia consentito di verificare una certa interazione tra fattori socio-economici e dinamiche immobiliari. Partendo da questi due casi, ben rappresentativi di differenti densità di popolazione, la ricerca intende proseguire all'esplorazione degli altri piccoli comuni del distretto dell'Irpinia, per meglio comprendere nuove e differenti strategie di valorizzazione del territorio.

Nonostante l'impasse della Strategia Alta Irpinia, sono disponibili altri strumenti e incentivi per favorire occupazione e investimenti e, quindi, sviluppo e attratt

tività, valorizzando il “capitale territoriale” di questi territori.

A tal fine, due sono gli elementi essenziali: cogliere la sfida dell’innovazione per contrastare la fuga dei giovani, migliorando le “competenze”, in accordo con Confindustria (2019) e una solida coesione istituzionale per dare forza ai bisogni dei piccoli comuni più deboli. Come nella

recente lettera dei Vescovi del Sannio e dell’Irpinia “per dare luce alle aree interne” occorre «fare rete, quindi, gioco di squadra, programmando insieme una politica di sviluppo [...], un progetto strategico di lungo periodo che dia priorità all’interesse comune che solo può consentire il benessere di tutti, sia singoli individui che enti locali» (Vescovi del Sannio e dell’Irpinia, 2019).

* **Fabiana Forte**, Dipartimento di Architettura e Disegno Industriale, Università della Campania “Luigi Vanvitelli”
e-mail: fabiana.forte@unicampania.it,

** **Luigi Maffei**, Dipartimento di Architettura e Disegno Industriale, Università della Campania “Luigi Vanvitelli”
e-mail: luigi.maffei@unicampania.it

*** **Pierfrancesco De Paola**, Dipartimento di Ingegneria Industriale, Università degli Studi di Napoli “Federico II”
e-mail: pierfrancesco.depaola@unina.it

Bibliografia

ALBOLINO O., SOMMELLA R., *L’Alta Irpinia tra progetti di sviluppo e identità territoriale*, Geotema 57, Anno XXII maggio-agosto 2018.

BENCARDINO M., NESTICÒ A., *I valori immobiliari urbani per l’interpretazione dei caratteri socio economici della “Napoli de facto”*. In Società, economia e spazio a Napoli. Esplorazioni e riflessioni, 2016, L’Aquila Gran Sasso Science Institute, I.N.F.N., pp. 133-150.

BURAN P., AIMONE S., FERLAINO F., MIGLIORE M., *Le misure della marginalità. I fattori del disagio territoriale delle aree montane piemontesi*, Working Paper n. 121/1998, IRES Piemonte, www.ires.piemonte.it/contributi.html.

CAMAGNI R., *Territorial capital and regional development*, in (eds) Capello R. and Nijkamp P. *Handbook of regional Growth and Development Theories*, Edward Elgar, 2009.

CASTANÒ F., *Campania felix from rural landscapes to smart lands*, in Beyond all limits, Atti dell’ International Congress on Sustainability in Architecture, Planning and Design (Ankara 17-19 ottobre 2019), Ankara, Cankaya University Press, 2018, pp. 167-173.

COMUNE DI MIRABELLA ECLANO, Piano regolatore generale, Relazione tecnico illustrativa, 2005.

CONFINDUSTRIA, Assemblea Nazionale Confindustria, Il Mattino, 23 maggio 2019.

DI NICOLA P., *Smart Working and Teleworking: two possible approaches to lean organisation management*, ISTAT, Roma, 2017.

FAZIO A., *Teleworking and Smartworking. Theories, Comparison and Praxis*. Tesi di Laurea Magistrale, a.a. 2017-2018, Università degli Studi di Palermo, Scuola delle Scienze giuridiche ed economiche - sociali, https://www.fondazioneaifos.org/images/files/premio-tesi-laurea/2018/Tesi_ALESSIO-FAZIO.pdf

FORTE F., ANTONIUCCI V., DE PAOLA P., *Immigration and the Housing Market: the Case of Castelvolturno in Campania Re-*

gion, Italy. Sustainability, MDPI, Switzerland, 10, 343, 2018.

FORTE FR., *Sugli squilibri territoriali italiani: considerazioni sulla politica di coesione 2014-2020 della Unione Europea*, contributo nell’ambito del Seminario SIEV - Società di Estimo e Valutazione - “L’influenza sui percorsi valutativi dell’Enciclica “Laudato Si”, Roma, 14 e 15 aprile, 2016, <http://www.fforteprof.net/>

GALDERISI, A., LIMONGI G., *Strategie e strumenti per accrescere la resilienza dei piccoli borghi italiani. Il caso-studio della montagna materana*, Atti della XXI Conferenza nazionale SIU, Confini, Movimenti, Luoghi. Politiche e progetti per città e territori in transizione, Firenze, 7-8 giugno 2018.

GIUBILEO F., PASORE F., *Il telelavoro può salvare i Comuni dell’Appennino*, Corriere della Sera, 29 giugno 2014, La nuvola del lavoro, Corriereit.

GUIDA G., DE BIASE C., FORTE F., GALDERISI A., *Integrated approaches and strategies for enhancing sustainable development of Italian small villages in the South of Italy*, in Beyond all limits, Atti dell’ International Congress on Sustainability in Architecture, Planning and Design (Ankara 17-19 ottobre 2019), Ankara, Cankaya University Press, 2018, pp. 428-431.

ISMEA, <http://www.ismea.it/banca-delle-terre>

IL SOLE 24 ORE, *Comune per comune, ecco chi ha un lavoro e chi no*, di Saporiti R., 16 aprile 2019, <https://www.info.data.ilsole24ore.com/2019/04/16/39185/>

LEGAMBIENTE, *Piccolo e fuori dal comune. Cosa sta cambiando nell’Italia dei piccoli comuni*, Legambiente, Unioncamere, Symbola, maggio 2016.

LUPATELLI G., *L’economia dei piccoli comuni*, in Rapporto del Territorio 2016, presentazione in preview, 3. seminario nazionale, Bologna, 4 marzo 2016, INU - Istituto Nazionale di Urbanistica, Roma, 2016.

MANGONI F., Città di Mirabella Eclano, *Piano Urbanistico Comunale. Relazione Preliminare*, 2013.

NUOVAIRPINIA, Il Giornale delle Zone Interne, Forte E., Ter-

[
reni demaniali, Coldiretti censisce in Irpinia 33mila ettari in 84 comuni, 5 settembre 2018.

OMI, Statistiche Regionali. Il mercato immobiliare residenziale. Campania, Agenzia delle Entrate, 2018.

SAATY T.L., DE PAOLA P., *Rethinking design and Urban Planning for the cities of the Future*, Buildings 2017, 7, 76.

SNAI, *Strategia d'area Alta Irpinia*, Documento di Strategia 2017.

STAGLIANÒ M., L'intervista, in Orticalab, giovedì 3 gennaio 2019, <http://www.orticalab.it/alta-irpinia-progetto-pilota>.

STATISTICHEITALIA, <https://www.statisticheitalia.it/campania/avellino/popolazione-dati-demografici.html>

VESCOVI DEL SANNIO E DELL'IRPINIA, *Mezzanotte del Mezzogiorno?*, Lettera agli amministratori, 13 maggio 2019, Benevento.