

ATTI DELLA XXIV CONFERENZA NAZIONALE SIU - SOCIETÀ ITALIANA DEGLI URBANISTI  
DARE VALORE AI VALORI IN URBANISTICA  
BRESCIA, 23-24 GIUGNO 2022

07

# La misura del valore di suolo e i processi di valorizzazione

A CURA DI CLAUDIA CASSATELLA, ROBERTO DE LOTTO



Società Italiana  
degli Urbanisti



PLANUM PUBLISHER | [www.planum.net](http://www.planum.net)

Planum Publisher e Società Italiana degli Urbanisti  
ISBN 978-88-99237-49-3

I contenuti di questa pubblicazione sono rilasciati  
con licenza Creative Commons, Attribuzione -  
Non commerciale - Condividi allo stesso modo 4.0  
Internazionale (CC BY-NC-SA 4.0)



Volume pubblicato digitalmente nel mese di maggio 2023  
Pubblicazione disponibile su [www.planum.net](http://www.planum.net) |  
Planum Publisher | Roma-Milano

07

# **La misura del valore di suolo e i processi di valorizzazione**

A CURA DI CLAUDIA CASSATELLA, ROBERTO DE LOTTO



ATTI DELLA XXIV CONFERENZA NAZIONALE SIU  
SOCIETÀ ITALIANA DEGLI URBANISTI  
DARE VALORE AI VALORI IN URBANISTICA  
BRESCIA, 23-24 GIUGNO 2022

IN COLLABORAZIONE CON

Dipartimento di Ingegneria Civile, Architettura, Territorio, Ambiente e di  
Matematica - DICATAM, Università degli Studi di Brescia

COMITATO SCIENTIFICO

Maurizio Tira - Responsabile scientifico della conferenza Università degli  
Studi di Brescia, Claudia Cassatella - Politecnico di Torino, Paolo La Greca -  
Università degli Studi di Catania, Laura Lieto - Università degli Studi di Napoli  
Federico II, Anna Marson - Università IUAV di Venezia, Mariavaleria Mininni -  
Università degli Studi della Basilicata, Gabriele Pasqui - Politecnico di Milano,  
Camilla Perrone - Università degli Studi di Firenze, Marco Ranzato - Università  
degli Studi Roma Tre, Michelangelo Russo - Università degli Studi di Napoli  
Federico II, Corrado Zoppi - Università di Cagliari

COMITATO SCIENTIFICO LOCALE E ORGANIZZATORE

Barbara Badiani, Sara Bianchi, Stefania Boglietti, Martina Carra, Barbara  
Maria Frigione, Andrea Ghirardi, Michela Nota, Filippo Carlo Pavesi, Michèle  
Pezzagno, Anna Richiedei, Michela Tiboni

SEGRETERIA ORGANIZZATIVA

Società esterna - Ellisse Communication Strategies S.R.L.

SEGRETERIA SIU

Giulia Amadasi - DASTU Dipartimento di Architettura e Studi Urbani

PUBBLICAZIONE ATTI

Redazione Planum Publisher  
Cecilia Maria Saibene, Teresa di Muccio

Il volume presenta i contenuti della Sessione 07,  
"La misura del valore di suolo e i processi di valorizzazione"

Chair: Claudia Cassatella

Co-Chair: Roberto De Lotto

Discussant: Roberto Gerundo, Lucia Nucci, Anna Richiedei, Simone Rusci

Ogni paper può essere citato come parte di Cassatella C., De Lotto R. (a  
cura di, 2023), La misura del valore di suolo e i processi di valorizzazione,  
Atti della XXIV Conferenza Nazionale SIU Dare valore ai valori in urbanistica,  
Brescia, 23-24 giugno 2022, vol. 07, Planum Publisher e Società Italiana degli  
Urbanisti, Roma- Milano 2023.

CLAUDIA CASSATELLA, ROBERTO DE LOTTO

## 7 **La misura del valore di suolo e i processi di valorizzazione**

### **Mercato**

VALENTINA ADINOLFI, FRANCESCA COPPOLA, MICHELE GRIMALDI, ISIDORO FASOLINO

- 10 Un modello ecosystem services based per la riclassificazione delle destinazioni urbanistiche nei piani. Un supporto alle decisioni per la minimizzazione del consumo di suolo

FRANCESCO BOTTICINI, GIOVANNI MARINELLI, LUCA DOMENELLA, MICHELA TIBONI

- 19 Consumo di suolo e cattura del valore pubblico. Esperienze regionali a confronto

DANIELA DE MICHELE

- 27 Il valore dei suoli nei processi di Ruination

LUCIA LUDOVICI, MARTINA PARMA, MARIA CHIARA PASTORE

- 31 Dismissione e contaminazione dei suoli nella Città Metropolitana di Milano. Un patrimonio compromesso difficile da rigenerare

LIA FEDELE

- 39 La dimensione territoriale dei valori per la declinazione dello sviluppo sostenibile

ROBERTO NASTRI, ROBERTO MALVEZZI, TOMMASO DALBOSCO

- 42 Un approccio proattivo alla governance delle dinamiche territoriali: il ruolo della finanza ESG

BEATRICE MORETTI, MATILDE PITANTI, GIAMPIERO LOMBARDINI

- 48 Forme di valorizzazione del suolo. Grandi episodi urbano-portuali nella Genova contemporanea

EMANUELE GARDA, ENZO FALCO

- 57 Mercato dei diritti e poteri del Mercato: caratteri e limiti del modello perequativo milanese

### **Patrimonio**

NATALINA CARRA

- 63 Saperi e pratiche per la transizione. Processi partecipativi per la rivitalizzazione delle comunità e del patrimonio

FULVIA PINTO, ANDREA FOSSATI

- 70 La mobilità lenta come strumento di valorizzazione del patrimonio ambientale e paesistico culturale. Il caso della provincia di Lecco

FEDERICA SCAFFIDI

- 76 Agire collettivo e processi di valorizzazione dei beni e del territorio



- GIULIA CASOLINO, ALESSANDRA MARIN  
80 Paesaggi fortificati, valori da difendere. Verso una rigenerazione dei “paesaggi perduti”
- ALESSANDRA MARIN, LUCA DEL FABBRO MACHADO  
86 Valori divisi o condivisi? Uno scenario territoriale e di rilancio per la Capitale europea della cultura 2025
- GIOVANNI COMI  
93 Tra forma urbana e forma rurale. Dordolla e la Val Aupa

## Ecologia

- BARBARA PIZZO  
101 Il valore della transizione ecologica: città e paradigmi di crescita alla prova della nuova alleanza tra razionalità ecologica ed economica
- FEDERICO BROGGINI, MARCO RANZATO  
109 Il progetto de-sigillante per valorizzare il suolo
- FEDERICA GAGLIONE, SABRINA SGAMBATI  
115 Ottimizzare l’uso del suolo attraverso scelte trasformative: il caso studio del Comune Cercola (Napoli)
- CARMELA GARGIULO, FLORIANA ZUCARO  
122 Aree verdi e riduzione dei consumi energetici a scala urbana. Un’applicazione al Comune di Cercola (Napoli)
- VALENTINA CIUFFREDA  
129 Benessere biofisico e benessere sociale. Il ruolo delle Green Communities nel governo della transizione ecologica
- ROBERTO DE LOTTO, ELISABETTA MARIA VENCO, CATERINA PIETRA  
133 Conflitti e convergenze nel perseguire la sostenibilità tra tutela dell’ambiente e valorizzazione territoriale: il caso di Segrate
- STEFANIA ANGHINELLI, SARA LODRINI  
140 Il ruolo dei servizi ecosistemici nella valorizzazione e valutazione dei suoli
- VIVIANA DI MARTINO, CLAUDIA PARENTI  
146 Modelli di pagamento di servizi ecosistemici per il welfare urbano
- GUGLIELMO PRISTERI, SILVIA RONCHI  
152 Dall’informazione spaziale al progetto di rete: considerazioni e riflessioni sul disegno della Rete Verde Regionale lombarda
- MARGHERITA PASQUALI, CATERINA RIGO  
159 Valorizzare il suolo o abitare la terre? Una visione transcalare per riconnettere gli habitat marginali nei territori marchigiani e trentini
- VIVIANA PAPPALARDO, CARMELO ANTONUCCIO, FRANCESCO MARTINICO  
166 Sull’uso efficiente del suolo nei paesaggi industriali della Sicilia: approcci metodologici, criticità interpretative e riflessioni per la pianificazione strategica



# Tra forma urbana e forma rurale. Dordolla e la Val Aupa

Giovanni Comi

Università degli Studi di Udine

DPIA – Dipartimento Politecnico di Ingegneria e Architettura

Email: [giovanni.comi@uniud.it](mailto:giovanni.comi@uniud.it)

## Abstract

Il suolo è un'entità complessa, all'interno della quale permanenza e divenire convivono. Oltre a rappresentare una superficie necessaria per la costruzione dell'insediamento umano, si configura come un "dispositivo" dinamico, esito di processi trasformativi che disegnano il paesaggio. Muovendo da questa definizione, il contributo indaga il valore del suolo nei paesaggi "a margine" oggetto di fenomeni di spopolamento in costante e critico sviluppo con conseguenze sull'edificato ma anche sugli spazi pubblici.

La ricerca si configura come lettura multi-scalare che affronta il caso studio di Dordolla, piccola frazione all'interno del sistema più ampio della Val Aupa in Friuli Venezia Giulia. Questo borgo è teatro da alcuni anni di un processo di *counterurbanization* come esito dell'arrivo di nuovi migranti trasferitisi stabilmente. Una figura, quella del *newcomer*, che necessita di un approfondimento critico. Il "ritorno alla montagna" se da un lato rappresenta un freno allo spopolamento, richiede di essere supportato da piani di azione che indirizzino le pratiche di intervento sui manufatti e sullo spazio pubblico salvaguardando il carattere del luogo. Per fare questo è necessario uno studio dei caratteri patrimoniali peculiari in grado di restituire nuova centralità al complesso sistema di relazioni che disegnano l'ambiente costruito, definito da architettura, spazio pubblico e paesaggio rurale.

**Parole chiave:** rural areas, conservation & preservation, landscape

## 1 | Il suolo come dispositivo e risorsa

Oltre a rappresentare una superficie necessaria per la costruzione dell'insediamento umano, il suolo si configura come un "dispositivo" dinamico; esito di lenti processi trasformativi che, per mezzo di stratificate opere di antropizzazione, disegnano il paesaggio<sup>1</sup>. Riscritture, addizioni e modificazioni lo pongono al centro di una lettura progettuale spaziale e sociale, «conseguenza di domande, aspirazioni, opportunità collettive e individuali che incessantemente si rinnovano e che gli assegnano nuove forme e nuovi valori» (Bianchettin Del Grano, 2016: 13). È sia l'insieme delle "permanenze" – sistemi orografici e idrografici – sia entità in continuo "divenire". Il suolo è quindi sia oggetto dell'azione progettuale, sia materia viva che svolge un ruolo generatore e regolatore nel determinare le modalità dell'abitare; guida la forma degli insediamenti, e dà la misura di come il paesaggio sarà costruito.

Se, infatti, il progetto si trova, a ogni sua svolta, di fronte al problema del sito, che ha già una sua forma propria mentre ne attende una nuova, muovendosi all'interno del confronto tra queste due istanze, questo è vero nella misura in cui costruire significa realmente «collaborare con la terra, imprimere il segno dell'uomo su una superficie che verrà trasformata per sempre» (Yourcenar, 2014: 118). Da quanto detto, il suolo rappresenta per il progetto una "risorsa" necessaria, la prima manifestazione oggettuale della costruzione, che non solo dà una forma al sito ma lo "tras-forma" traducendo forme di natura in pezzi di geometria. Attraverso il controllo che l'agire artificiale esercita sulla natura, il "suolo naturale" viene trasformato in "suolo architettonico": una riscrittura del luogo che è pari a un'"invenzione" – nel senso etimologico di scoperta – che rende visibili, attraverso la propria presenza, delle verità altrimenti nascoste.

Il progetto seleziona, misura lo spazio e dà un senso concreto ovvero non più alienato e astratto all'abitare un luogo. Questo a dire che solo quando l'architettura è capace di rinvenire un equilibrio tra costruzione e luogo – restituendo all'uomo il proprio ruolo – è possibile recuperare quell'originale significato di *habitare* nel senso di "avere abitudine" a stare in un determinato luogo quale risultato dell'azione dell'uomo che, eletto un sito a luogo del suo stare, prende possesso ovvero si "prende cura" di quel luogo.

<sup>1</sup> Come osserva Paolo Pileri il suolo è una risorsa che per troppo tempo l'urbanistica ha dato per scontata, così da non comprenderne il valore al di là di quello economico, il ruolo necessario che svolge, ovvero che il suolo è più propriamente «un corpo vivo (*boden* in tedesco) complesso e delicato, dotato di un'intelligenza propria che gli consente di adattarsi ai mutamenti esterni», da Pileri P. (2016), "Ius soli, urbis fortuna", in Bianchettin Del Grano M. (a cura di), *Suolo. Letture e responsabilità del progetto*, Officina edizioni, Roma, p. 51.



Questa “cultura del suolo” che si declina come una forma del “curare” (Emery, 2011) ha quindi un’incidenza fondamentale sul paesaggio, inteso come il risultato di una costruzione sociale che deriva dalla definizione di un ordine nuovo attraverso i dispositivi e le forme introdotte dal gruppo che lo abiterà, traducendosi «nella costruzione di universi di riconoscimento» (Salsa, 1992: 26). Considerazioni che sono ancora più evidenti in quei territori ove le logiche che disegnano gli insediamenti sono condizionate dalla orografia, dalla natura boschiva, dalla forte acclività dei pendii, dall’altitudine dei siti, dall’esposizione topografica e dall’idrografia; da quei “limiti” che mostrano quanto la dimensione funzionale, organizzativa e paesaggistica dell’abitato siano tra loro interdipendenti.

Questo relazionarsi con la natura in una prospettiva che approssima il costruire al custodire rischia di restituire al paesaggio un’immagine estetizzante e nostalgica quando in realtà, riconoscendo l’identità del termine e recuperandone il senso etimologico, è possibile fornire una lettura più estesa, che riconosce nella natura, nell’uomo e nell’incontro tra questi, i fattori essenziali per la sua definizione<sup>2</sup>.

Il paesaggio è tale proprio per essere sempre stretto tra “artificio” – la presenza dell’uomo che definisce i limiti del suo stare – e Natura, proponendo soluzioni che stabiliscono gradi di “collaborazione” tra forma costruita e contesto. Il progetto quindi non si limita a disegnare e costruire oggetti, ma stabilisce relazioni territoriali, «ossia si assume il compito di commentare, arricchire, dialogare con le forme della geografia» (Barbarewicz, 2012: 111-125).

Se parlare di “suolo”, significa fare riferimento alla città, all’architettura e a come l’uomo si relaziona con il contesto, è perché esso «acquisisce senso entro un più generale progetto sociale e acquista valore attraverso un progetto di architettura» (Secchi, 1986: 19-23). Il paesaggio è strettamente connesso con i suoi fruitori, con la comunità che vi abita e, in virtù del significato identitario, se ne prende cura. Non ha una propria qualità estetica ma funziona in armonia con l’organizzazione sociale e il sistema di valori condiviso che lo sostiene e che a sua volta su di esso si basa; è l’espressione della interazione tra cultura e ambito geografico. In questo senso il luogo non è identificato dai soli elementi fisici ma dai tratti culturali ed economici: è una creatura sociale, un “organismo dal carattere specifico” prodotto del lavoro collettivo e storico, costruito dalle relazioni tra insediamento, spazio rurale e spazio pubblico.

## 2 | Paesaggi a “margine”. Un campo di applicazione

A partire da queste considerazioni, si vuole indagare il ruolo che il suolo svolge in contesti “a margine”. Territori intermedi, per loro natura ambigui e per questo difficilmente definibili – che non sono né “dentro” né “fuori” –, luoghi che si sottraggono alle logiche determinate della città statica. Aree di bordo che accolgono debolezze, abbandono e incuria, ma che si configurano anche come spazi che favoriscono l’incontro con l’alterità, l’inclusione e la collaborazione: spazi in attesa di progetto, luoghi vibranti di possibilità. Guardare a questi luoghi significa riconoscerne le matrici, le relazioni sistemiche, il loro essere esito di fenomeni trasformativi specifici e comporta la necessità di adottare strumenti appropriati per nuovi temi di progetto in grado di offrire una reinterpretazione degli spazi. Temi che, basandosi sulle invarianti strutturali, hanno lo scopo di tenere insieme i caratteri e i principi generativi, e costituire le regole che assicurano la tutela e la valorizzazione delle componenti identitarie e qualificative del patrimonio territoriale. Come noto i territori interni vivono da tempo un fenomeno di spopolamento in costante e critico sviluppo. Un argomento, quello dei borghi, del loro abbandono e delle strategie per favorirne il ripopolamento, molto dibattuto negli ultimi anni, attraverso convegni, seminari, fino alla Strategia nazionale per le Aree Interne (SNAI).

Il presente contributo, pur riconoscendo la bontà di alcune politiche (dal sistema degli alberghi diffusi, alle case a 1 euro, al ripopolamento che fa affidamento ai fondi SPRAR per comuni che ospitano rifugiati, fino al fenomeno dei *newcomers*) intende rivolgere l’attenzione verso l’impatto che questi fenomeni migratori hanno sul patrimonio materiale e immateriale. Questo “ritorno alla montagna” apre a riflessioni inedite e può rappresentare una valida alternativa allo sfruttamento turistico quale risposta allo spopolamento, al degrado e all’abbandono. Tuttavia, il ripopolamento determinando un mutamento considerevole della composizione delle popolazioni locali, ha un impatto anche sul patrimonio identitario e valoriale, oltre che dal punto di vista demografico. Fenomeni di *counterurbanization* sono vitali, ma richiedono di essere

---

<sup>2</sup> «Il paesaggio contiene il paese, ma vi si sovrappone un’altra cosa, designata dal suffisso “-aggio”, che aggiunge una prospettiva sul paese o meglio una vista del paese, cioè un punto di vista. [...] Ci limiteremo a fornire una formula breve, una specie di promemoria a vocazione pratica ed euristica: P=S+N. Il paesaggio rimanda – ciò risulta subito da questa formula – a tre fattori essenziali o condizione *sine qua non*: 1. a un soggetto (nessun paesaggio senza soggetto); 2. alla natura (nessun paesaggio senza natura); 3. a una relazione tra i due, soggetto e natura, indicata dal segno “+” (nessun paesaggio senza “contatto”, “legame”, “incontro” tra il soggetto e la natura». Da Jakob M. (2009), *Il paesaggio*, Società editrice il Mulino, Bologna, p. 30.



adeguatamente regolati attraverso una conoscenza delle peculiarità di questi luoghi. La mancanza di un bagaglio di conoscenze sul valore degli edifici, sulla tradizione del luogo e sui caratteri della morfologia può avere come conseguenza quella di interventi puntuali incapaci di collaborare al mantenimento e allo sviluppo dell'identità del borgo e alla ridefinizione delle relazioni tra nucleo abitato e forma rurale.

Il paesaggio che definisce l'ambito all'intorno di questi luoghi in abbandono rischia la riduzione a semplice scenografia se non viene riconosciuto come spazio possibile per ulteriori e inedite colonizzazioni.

Dal punto di vista insediativo e morfologico, questi contesti evidenziano una profonda integrazione del costruito con la natura: il paesaggio viene originariamente abitato dalla presenza di nuclei urbani sparsi, e dalla riconversione di spazi che conquista "terre nuove" alla natura selvaggia. Sono le ragioni dell'agricoltura, dell'allevamento, della pastorizia, a stabilire la forma degli insediamenti rurali, espressione di una "seconda natura" addomesticata in funzione eminentemente produttiva.

Questo agire organizza lo spazio, lo disegna e restituisce all'opera una dimensione pubblica: orienta cioè il disegno verso un valore che non è più rivolto elusivamente all'oggetto singolo ma alla relazione con il contesto e alla costruzione di un bene comune condiviso; riferito alla collettività. Ha in nuce una dimensione pubblica anche quando si pone come opera privata. Ne deriva che l'insediamento non può essere ridotto all'aggregazione di edifici e persone, dal momento che è il "regime dei suoli" a determinare il carattere e la logica dell'abitare.

In questo senso si è assunto il contesto alpino friulano e in particolare la valle dell'Aupa, affluente del Fella come prospettiva di riflessione<sup>3</sup>. Un territorio che si è costruito storicamente riconoscendo nel sistema idrografico la "regola" che ritma la posizione dei principali nuclei abitati<sup>4</sup>. Questa valle, attraversata dalla strada statale 112 che collega Moggio Udinese a Pontebba costituisce un sistema alternativo al più importante tracciato che fa riferimento al Canale del Ferro, e al sistema di infrastrutture che collega Udine al centro Europa. Ciò, unitamente alla conformazione geografica di valle molto stretta, ha permesso una salvaguardia delle risorse naturali e paesaggistiche, ulteriormente valorizzate dalla presenza della Riserva naturale regionale della Val Alba.

Lungo la valle sorgono la maggior parte delle frazioni che compongono il comune sparso di Moggio Udinese, tra queste, la principale, Dordolla, si compone delle borgatelle di Drentus, Virgulins Fassòz e Zais (54 abitanti, Censimento ISTAT, 2017).

L'origine di questi nuclei abitati è in funzione dell'uso agricolo del suolo all'intorno. Un'attenta indagine sulla cartografia storica mostra la stretta relazione esistente tra presidio antropico (il nucleo edificato) e matrice rurale (il disegno dei campi e delle aree boschive) e sottolinea come la forma dell'insediamento e la *forma agri*, seppur distinte morfologicamente sono strettamente interconnesse. È infatti la logica dei campi a determinare la morfologia del costruito: un nucleo compatto di case addossate le une alle altre, separate da stretti vicoli pedonali costruitosi sfruttando spazi che, in ragione dello scarso soleggiamento e dell'orografia sfavorevole, non sarebbero risultati adatti all'attività agricola. Il disegno dei campi e il tracciato dei sentieri collaborano così alla determinazione di un ambito più ampio che si configura come spazio compreso tra abitato e sistema boschivo. Uno spazio intermedio che disegna quell'ordine a scala vasta che costituisce il patrimonio territoriale, culturale e naturale.

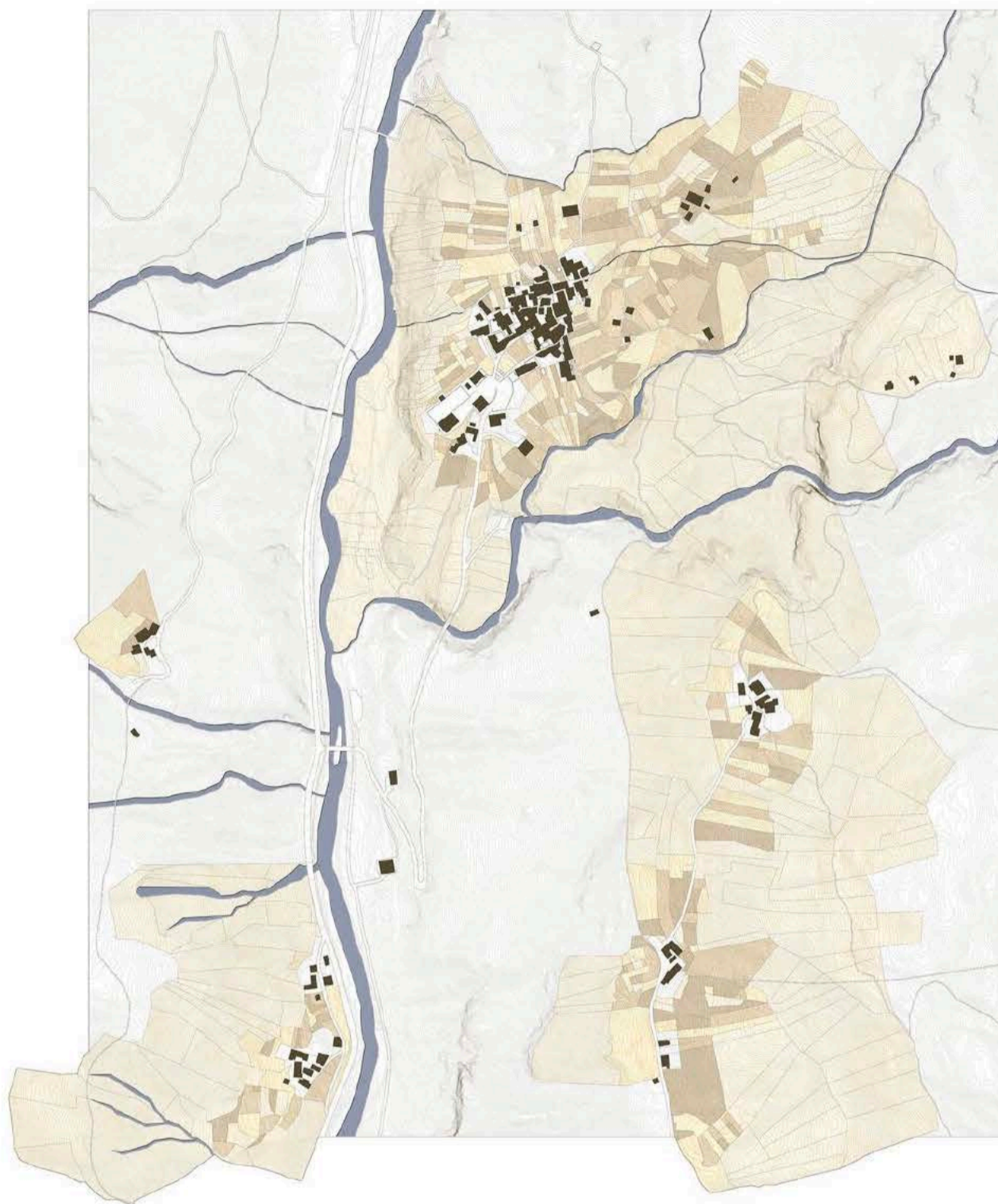
Dordolla si trova sulla sponda sinistra orografica, collocata in posizione sopraelevata rispetto all'alveo del torrente di un centinaio di metri e raggiungibile da una strada carrabile e da alcuni sentieri pedonali che salgono verso il borgo.

---

<sup>3</sup> Il presente contributo riassume e integra alcuni temi trattati dall'autore nell'ambito della ricerca dal titolo *Abbandoni e ritorni. Tecnologie per la conservazione e la valorizzazione dei piccoli borghi del Friuli Venezia Giulia*. Dipartimento Politecnico di ingegneria e architettura, Università degli Studi di Udine. Assegnista della ricerca Giovanni Comi; responsabile scientifico Claudia Pirina.

<sup>4</sup> Una condizione, difatti analoga ad altre valli limitrofe come il sistema Resiutta-San Giorgio di Resia-Prato-Stolvizza-Corit in Val Resia. Questo legame con il fiume condiziona profondamente la posizione geografica di queste frazioni all'interno del paesaggio alpino al punto da costituire la prima vera infrastruttura utile alla colonizzazione della montagna.





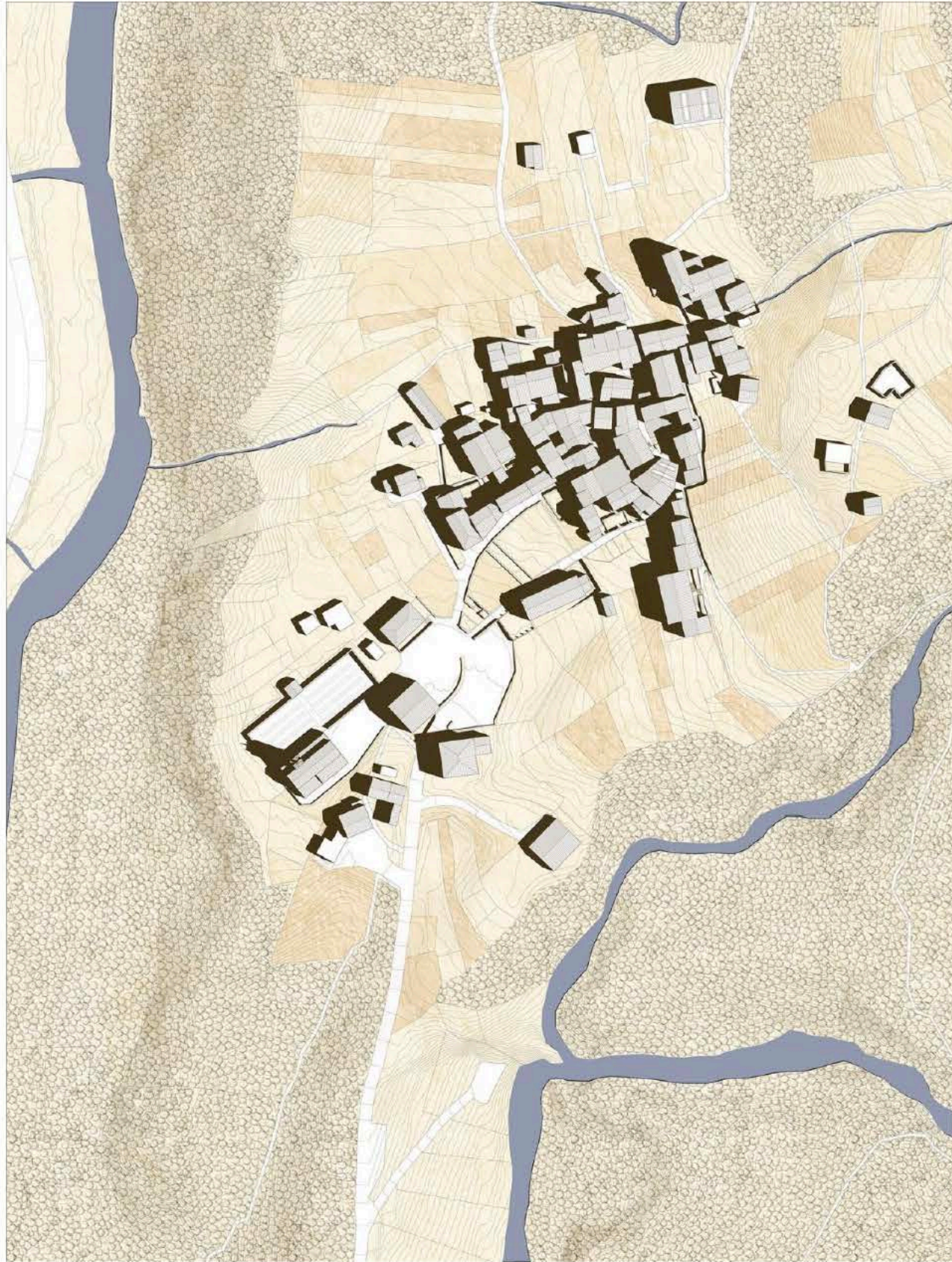
*Figura 1* | Le forme dell'insediamento. Il sistema di Dordolla e delle borgatelle limitrofe, mappa dell'uso del suolo  
Fonte: disegno a cura dell'autore

Il nucleo insediativo originario sorge addossato al crinale del Monte Vualt. In posizione eccentrica, verso valle, si trova la chiesa di San Floriano, eretta tra il 1881 e il 1885 in luogo della precedente cappella già ampliata una prima volta nel 1820 con la costruzione del cimitero. A un nucleo compatto si contrappone così un sistema costituito da architetture puntuali: oltre la chiesa, gli edifici della canonica, dell'ex-asilo, dell'alimentari, e il monumento ai caduti. Il risultato straniante è dato dalla duplicità di carattere di queste due parti: un nucleo interamente pedonale, sorto sul crinale in ombra e ampliatosi sfruttando al meglio il soleggiamento degli edifici, da cui parte la rete di sentieri che parallelamente all'andamento orografico conducono ai campi; e dall'altro un insieme di "manufatti" autonomi edificati come risultato della introduzione, a partire dagli anni '20 del Novecento, di nuovi servizi che resero Dordolla capoluogo della valle. Servizi che oggi, a seguito del calo demografico, risultano dismessi o riconvertiti. Lo spazio pubblico che ne deriva – né strada, né piazza – risulta funzionalmente poco definito, privo di qualsiasi carattere specifico, inadatto ai bisogni sociali, se non per il parcheggio.

Il declino di borghi come Dordolla non è imputabile, infatti, unicamente allo stato di conservazione dei singoli edifici ma, tra le altre cose, anche alla qualità degli spazi pubblici, pesantemente condizionata dalla



mancanza di un piano complessivo di tutela e valorizzazione del patrimonio e da una “democratizzazione” dell’accesso all’auto. Se l’accessibilità del borgo, complice la topografia del territorio, obbliga a coprire distanze relativamente lunghe solamente a piedi, ne rappresenta però anche la principale caratteristica e costruisce ambiti urbani chiaramente riconoscibili.



*Figura 2* | Dordolla, planimetria generale del borgo  
Fonte: Disegno a cura dell'autore





Figura 3 | Dordolla, il nucleo abitato e il paesaggio della valle. Sezione territoriale  
Fonte: Disegno a cura dell'autore

### 3 | Ri-abitare i luoghi dell'abbandono. Nuove opportunità

Studi recenti (Beismann et al, 2016) testimoniano come da alcuni anni Dordolla sia teatro di un processo di *counterurbanization* che ha progressivamente ripopolato il borgo tanto che un terzo dei 57 residenti<sup>5</sup> può essere considerato *amenity migrants*<sup>6</sup>. Figura trainante è quella dei *newcomers*, “nuovi migranti” che si trasferiscono nelle nuove destinazioni in modo permanente, stagionalmente o in modo pendolare. Diversamente, però, dal “turista” – riconoscibile in quanto non manifesta la propria intenzione a risiedere stabilmente in un luogo, ma di visitarlo quale tappa del proprio viaggio – il *newcomer* è motivato dalla ricerca di *amenity* e da una partecipazione attiva alla vita della comunità locale. A Dordolla questo fenomeno ha dato seguito a un rinnovato interesse verso il borgo attraverso iniziative culturali, conservazione del patrimonio e rivitalizzazione dei suoli agricoli. Iniziative che, seppur ad opera di privati, testimoniano comunque di una comunità viva.

L'indagine sul tessuto urbano mostra però una mancanza di progettualità condivisa. Per costruire le condizioni di ri-abitabilità è necessario riconoscere le matrici dei luoghi, le loro relazioni sistemiche, ridefinire le relazioni tra nucleo urbano e forma rurale, al fine di restituire al tessuto una forma consolidata e necessaria. Un “controllo artistico” degli spazi, lontano dalla tentazione nostalgica o romantica, ma fondato sul rafforzamento di uno “statuto agricolo del suolo”. Per queste ragioni il progetto<sup>7</sup> deve assumere il “vuoto” come spazio di valore e opportunità per il disegno di nuove relazioni, lavorando sul sistema delle pavimentazioni, riconnettendo pendenze, introducendo giaciture che recuperano antichi percorsi oggi quasi completamente dimenticati. Solo così, il progetto può recuperare quella “contestualità” capace di esprimere in forma costruita il carattere del luogo.

<sup>5</sup> I dati fanno riferimento al 2015, quando è stata condotta l'indagine da parte dell'Istituto di Geografia dell'Università di Innsbruck.

<sup>6</sup> L'*amenity migration* «può essere definita come un flusso di persone che si spostano dai centri urbani verso le zone periferiche – prevalentemente in montagna – attratte da una qualità della vita migliore». Da Steincke E., Čede P., Löffler R., Jelen I. (2014), “*Newcomers* nelle regioni periferiche delle Alpi. Il caso dell'area di confine tra Italia e Slovenia nelle Alpi Giulie”, in *Rivista Geografica Italiana*, n. 1, pp. 3-4.

<sup>7</sup> Il progetto è lo strumento necessario per conoscere il luogo, è il naturale prolungamento di un qualsiasi atto di analisi e di lettura del reale, come osserva Giuseppe Samonà, «l'intervento è l'atto finale di una successione di fatti culturali che si dibattono, a partire da una profonda ricerca a livello creativo di fatti creativi [...]. È un modo nostro di vedere visivamente, criticamente, l'opera come unità di un determinante contesto»<sup>7</sup>. Da Samonà G. (1957), “Il futuro dei nuclei antichi della città e l'esperienza dell'eterogeneo”, in *Urbanistica*, n. 21; ora in Lovero P. (a cura di, 1978), *L'unità architettura-urbanistica. Scritti e progetti: 1929-1973*, FrancoAngeli, Milano, pp. 420-422.



Perché questo si verifichi, questi territori hanno bisogno di interventi amministrativi, di investimento sulle pratiche di uso rurale del suolo: la montagna ha bisogno di persone che abitino questi luoghi e non solo che li vivano in modo passivo. Si tratta di investire su un modello di produzione di qualità, sostenibile e non intensiva allo scopo di valorizzare i caratteri identitari dei luoghi che si esprimono attraverso tipi architettonici specifici perché «il mondo rurale ha sempre evitato quello che il mondo industriale ha reso possibile: non avere posteri» (Scarin, 1978).

### Riferimenti bibliografici

- Arcidiacono A., Di Simine D., Ronchi S., Salata S. (a cura di, 2022), *Consumo di suolo, servizi ecosistemici e green infrastructures. Metodi, ricerche e progetti innovativi per incrementare il Capitale naturale e migliorare la resilienza urbana. Rapporto 2022*, INU Edizioni, Roma.
- Baccichet M. (2020), “Strategie di popolamento, processi di abbandono e forme di resistenza nella montagna friulana”, in Bertinotti L. (a cura di), *Da borghi abbandonati a borghi ritrovati*, Aracne editrice, Aprilia (LT), pp. 205-223.
- Barbarewicz P. (2012), “Imparare dalla strada: atlanti e strategie”, in Cacciaguerra S., *Il Li.Me.S Padano-Veneto a Nord Est. Peculiarità Ambientali e Territoriali dell'incontro tra Adriatico e LiMeS, prima di valicare le Alpi, verso Europa, Carpaži e Balcani*, Gangemi, Roma, pp. 111-125.
- Beismann M., Löffler R., Steincke E., Walder J., Warmuth W. (2016), “Amenity Migration in the Alps: Applying Models of Motivations and Effects to 2 Case Studies in Italy”, in *Mountain Research and Development*, n. 4, pp. 484-493.
- Bernoulli H. (1946), *Die Stadt und ihr Boden*, Verlag für Architektur Ag. Erlenbach, Zürich; ed. it. consultata: Id. (2006), *La città e il suolo urbano*, corte del fondego editore, Venezia.
- Bianchettin Del Grano M. (a cura di, 2016), *Suolo. Letture e responsabilità del progetto*, Officina edizioni, Roma.
- Corboz A. (1985), “Il territorio come palinsesto”, in *Casabella*, n. 516, pp. 22-27.
- Di Campi A., Mejia Moreno C. (2021), “Il discorso rurale”, in *Contesti. Città territori progetti*, n. 2, pp. 5-18.
- Emery N. (2011), “Cura, preesistenza e critica”, in Id., *Distruzione e progetto. L'architettura promessa*, Christian Marinotti Edizioni, Milano, pp. 109-122.
- Gellner E. (1970), “La trasformazione del paesaggio nell'uso turistico della montagna”, in *Economia trentina*, n. 5, pp. 3-38.
- Magnaghi A. (2020), *Il principio territoriale*, Bollati Boringhieri, Torino.
- Montanari T. (2020), “Elogio dello scarto: dall'Italia al margine. La «mossa del cavallo»”, in Cersosimo D., Donzelli C. (a cura di), *Manifesto per riabitare l'Italia*, Donzelli editore, Roma, pp. 13-20.
- Salsa A. (2019), *I paesaggi delle Alpi. Un viaggio nelle terre alte tra filosofia, natura e storia*, Donzelli Editore, Roma.
- Salsa A. (1992), “L'emergenza del nuovo nella percezione dello spazio architettonico”, in *Abacus*, a. VIII, 1992, p. 26.
- Scarin E. (1978), “La casa rurale nel Friuli”, in *Ricerche sulle Dimore rurali in Italia*, vol. VIII, Istituto di Geografia dell'Università di Firenze, Firenze.
- Secchi B. (1986), “Progetto di suolo”, in *Casabella*, n. 520-521, pp. 19-23.
- Settis S. (2002), *Italia S.p.A. L'assalto al patrimonio culturale*, Einaudi, Torino.
- Steincke E., Cede P., Löffler R., Jelen I. (2014), “Newcomers nelle regioni periferiche delle Alpi. Il caso dell'area di confine tra Italia e Slovenia nelle Alpi Giulie”, in *Rivista Geografica Italiana*, n. 1, pp. 1-20.
- Tosi M. C. (2021), “Il suolo è ‘anche’ l'uso che se ne fa”, in Cassatella C. (a cura di), *Downscaling, rightsizing. Contrazione demografica e riorganizzazione spaziale*, Planum Publisher e Società Italiana degli Urbanisti, Roma-Milano.
- Yourcenar M. (1974), *Mémoires d'Hadrien suivi de Carnets de notes de Mémoires d'Hadrien*, Éditions Gallimard, Paris; It. ed. consultata: Id. (2014), *Memorie di Adriano*, Einaudi, Torino.



## **01 Innovazioni tecnologiche e qualità urbana**

A CURA DI ROMANO FISTOLA, LAURA FREGOLENT, SILVIA ROSSETTI, PAOLO LA GRECA

## **02 Conoscenza materiale e immateriale e gestione delle informazioni**

A CURA DI FRANCESCO MUSCO, CORRADO ZOPPI

## **03 La declinazione della sostenibilità ambientale nella disciplina urbanistica**

A CURA DI ADRIANA GALDERISI, MARIAVALERIA MININNI, IDA GIULIA PRESTA

## **04 Governance territoriale tra cooperazione e varietà**

A CURA DI GABRIELE PASQUI, CARLA TEDESCO

## **05 Agire collettivo e rapporto tra attori nel governo del territorio**

A CURA DI CHIARA BELINGARDI, GABRIELLA ESPOSITO DE VITA, LAURA LIETO, GIUSY PAPPALARDO, LAURA SAIJA

## **06 Forme di welfare e dotazione di servizi, un'eredità in continua evoluzione**

A CURA DI CAMILLA PERRONE, ELENA MARCHIGIANI, PAOLA SAVOLDI, MARIA CHIARA TOSI

## **07 La misura del valore del suolo e i processi di valorizzazione**

A CURA DI CLAUDIA CASSATELLA, ROBERTO DE LOTTO

## **08 Agire sul patrimonio**

A CURA DI FULVIO ADOBATI, LUCIANO DE BONIS, ANNA MARSON

## **09 Le Planning-Evaluation. Le valutazioni nel processo di pianificazione e progettazione**

A CURA DI MARIA CERRETA, MICHELANGELO RUSSO

## **10 Il progetto di urbanistica tra conflitto e integrazione**

A CURA DI MARCO RANZATO, BARBARA BADIANI



URBANISTI • SIU SOCIETÀ ITALIANA DEGLI URBANISTI • SIU SOCIETÀ ITALIANA  
za Nazionale • XXIV Conferenza Nazionale • XXIV Conferenza Nazio  
valore ai valori in urbanistica • Dare valore ai valori in urbanistica • D  
Worthing values for urban planning • Worthing values for urban planni

Planum Publisher e Società Italiana degli Urbanisti  
ISBN 978-88-99237-49-3  
Volume pubblicato digitalmente nel mese di maggio 2023  
Pubblicazione disponibile su [www.planum.net](http://www.planum.net) |  
Planum Publisher | Roma-Milano

