



Il volume è stato pubblicato con il contributo dell'Università di Roma "Tor Vergata",
Dipartimento di Management e Diritto.

UN FUTURO PER I CENTRI STORICI

SCENARI POSSIBILI NELL'ERA POST COVID

a cura di

MARIO CERASOLI
GIANLUCA MATTAROCCHI

Contributi di

ALFONSO ÁLVAREZ MORA, ALESSANDRA BATTISTI, ANTONIO CAMPAGNOLI,
ARNALDO "BIBO" CECCHINI, MARIO CERASOLI, LUIGI DE FALCO,
MANUEL DE LA CALLE VAQUERO, MARÍA GARCÍA HERNÁNDEZ, GIANLUCA MATTAROCCHI,
BRUNO MONARDO, ANNA LAURA PALAZZO, VÍCTOR PÉREZ-EGUÍLUZ,
GIORGIO PICCINATO, CHIARA RAVAGNAN, SIMONE ROBERTI,
GIUSEPPE ROMA, FRANCESCA ROMANA STABILE, CLAUDIA YUBERO





aracne



ISBN

979-12-5994-362-0

PRIMA EDIZIONE

ROMA 1 DICEMBRE 2020

Ossimòro (alla greca ossimoro) s. m.
[dal gr. ὀξύμωρον, comp. di ὀξύς «acuto» e μωρός
«stupido», con allusione al contrasto logico]
– Figura retorica consistente nell'accostare nella
medesima locuzione parole che esprimono concetti
contrari: lat. *concordia discors, festina lente, strenua
inertia*; ital. *una lucida pazzia, un silenzio eloquente,
tacito tumulto, ghiaccio bollente*.

Treccani, *Vocabolario della Lingua Italiana*

- 11 *Prefazione* di Mario Cerasoli
19 *Prefazione* di Gianluca Mattarocci

Parte I

Intorno ai centri storici: dinamiche, teorie, piani, progetti

- 25 Capitolo I
El Comportamiento Urbanístico de los Conjuntos Históricos en España. Debate entorno a las Ciudades Medias
Alfonso Álvarez Mora
- 41 Capitolo II
Social Equity e Debt Crowdfunding: recupero immobiliare tramite lo sviluppo delle imprese sociali e, in generale, del terzo settore
Antonio Campagnoli
- 55 Capitolo III
Rigenerazione contro Conservazione
Luigi De Falco
- 65 Capitolo IV
Centro histórico y turismo urbano. Reflexiones sobre la turistificación del Centro Histórico de Madrid
Manuel de la Calle Vaquero, María García Hernández

8	Indice
75	Capitolo V <i>Patrimonio Storico e Finanza Immobiliare: il caso di Milano</i> Gianluca Mattarocci
91	Capitolo VI <i>Piccolo è bello? Strategie di sopravvivenza per i centri minori</i> Anna Laura Palazzo
103	Capitolo VII <i>Los Conjuntos Históricos Menores en Castilla y León</i> V́ctor Ṕrez-Eguíluz
117	Capitolo VIII <i>Alcune tesi sulle relazioni tra città storica e metropoli contemporanea</i> Giorgio Piccinato
123	Capitolo IX <i>Percorsi di resilienza per i centri storici minori. Politiche, piani e progetti per la mobilità</i> Chiara Ravagnan
135	Capitolo X <i>Far volare il pensiero urbanistico per borghi e città storiche</i> Giuseppe Roma
141	Capitolo XI <i>Problemi di conservazione della periferia storica: il caso della Garbatella a Roma</i> Francesca Romana Stabile
155	Capitolo XII <i>Los pequeños Conjuntos Históricos de la Comunidad de Madrid: una aproximación a su funcionamiento turístico a escala de Región Metropolitana</i> Claudia Yubero

Parte II

Centri storici minori: opportunità di rigenerazione “intelligente” nell’era post (post) covid

- 171 Capitolo I
Abitare il Domani. Sistemi insediativi post (post) COVID
Alessandra Battisti
- 179 Capitolo II
Dalla parte di Gaber, ma con simpatia per Celentano
Arnaldo Bibò Cecchini
- 187 Capitolo III
Dalla Pandemia il Germe della Rinascita? Un futuro tecnologico per i Centri Storici Minori nell’era Post (Post) Covid
Mario Cerasoli
- 203 Capitolo IV
Urbanistica delle reti per i territori dei centri minori. Opportunità per un rilancio in tempo di Covid-19
Bruno Monardo
- 213 Capitolo V
Centri Storici minori e mercato immobiliare post Covid-19
Gianluca Mattarocci
- 229 Capitolo VI
Smart working e scelte di investimento residenziale
Simone Roberti
- 239 AUTORI



Prefazione

di MARIO CERASOLI¹

La Pandemia ha portato a far parlare di nuovo di centri storici, soprattutto di piccoli centri storici.

La paura della “promiscuità”, della “densità” delle grandi aree urbane ha portato molti a guardare i piccoli centri con occhi diversi. La piazza, il campanile, i negozi di vicinato, sono improvvisamente rientrati nell’immaginario collettivo. L’anomala estate di libertà vigilata ha spinto gli italiani – come i francesi o gli spagnoli, per esempio – a praticare un turismo quasi a “km 0”. E il ricchissimo patrimonio di piccoli e piccolissimi centri è stato meta di un turismo di italiani in Italia sconosciuto da anni, spesso soppiantato da viaggi quasi più di dovere che di piacere, per il solo gusto di poter dire: “Questa estate sono andato a...” seguito dal nome di una spiaggia esotica o di una metropoli hollywoodiana o di uno Stato pressoché sconosciuto.

Già dopo poche settimane di lockdown, tra la fine di marzo e la fine di aprile 2020, alcuni tra i più illustri e conosciuti architetti italiani, come Stefano Boeri e Massimiliano Fuksas, si sono spesi per parlare dei borghi come l’alternativa al vivere nelle periferie delle grandi città.

I media in questi mesi ci hanno raccontato di seconde case prese d’assalto da famiglie di cittadini – ovviamente quelle famiglie che possedevano una seconda casa – per allontanarsi dalle città. Unica esigenza: una buona connessione internet per poter tele-lavorare o tele-apprendere.

Eppure la questione è complessa e non è certo soffiando sul fuoco della disputa tra grande e piccola città che potrà dare un apporto ragionevole alla questione dei centri storici, dei piccoli centri e delle aree interne.

Quello del *riequilibrio del territorio* dovrebbe essere invece un *must* culturale prima ancora che politico o urbanistico. E non perché c’è l’ennesima emergenza da affrontare – specialità in cui l’Italia è campione mondiale! – ma perché gli squilibri territoriali prodotti da decenni di politiche insensate o addirittura da non-politiche stanno progressivamente sgretolando fisicamente, socialmente, economicamente il territorio italiano.

¹ Professore Associato di Urbanistica presso l’Università Roma Tre.

E utilizzerei qui una metafora che forse può spiegare meglio il perché della necessità di ridurre gli squilibri del territorio. Quando si va in barca, da quelle a remi fino alle grandi portacontainer, è essenziale che i pesi a bordo siano equamente distribuiti. Altrimenti, in parole molto semplici, si può affondare, anche molto rapidamente.

Ecco, il territorio in cui viviamo è come una grande nave (e non è certo un parallelo originale) e non dobbiamo dimenticarlo mai.

Se, per un momento, mettiamo da parte la contingenza legata alla pandemia di Covid, il “fenomeno” centri storici si inquadra in una più ampia dinamica che interessa la città contemporanea a partire soprattutto dalla fine della Seconda Guerra Mondiale, legandoli strettamente a un altro “fenomeno”, lungamente studiato nei decenni scorsi, che è quello delle periferie.

Nell’arco di circa vent’anni, tra la fine degli anni Quaranta e la fine dei Sessanta, abbiamo assistito all’abbandono dei territori minori verso le grandi città, soprattutto del Nord Italia (l’urbanesimo del Dopoguerra) e al - definitivo - abbandono delle campagne (incredibilmente favorito dalla Riforma Agraria del 1950²) e dei piccoli centri (quasi tutti centri storici) per andare nelle grandi città (centri di impiego, prima nelle fabbriche – al nord – poi nei servizi e più di tutto nell’edilizia). Ma anche alla crescita esponenziale e spesso incontrollata delle grandi città³, con la nascita delle prime periferie spontanee, costituite da lottizzazioni irregolari e abusivismo di necessità, per la difficoltà sempre maggiore di accedere al mercato della casa in centro) a cui i primi piani regolatori generali, introdotti dalla Legge Urbanistica Nazionale del 1942, pur se caratterizzati da vaste previsioni di espansione urbana, non riescono a dare risposte concrete.

Negli stessi decenni, a cavallo del boom economico del 1958-1962, si fa rapidamente strada un cambiamento dei modelli culturali che sembra voler dar respiro al desiderio di modelli insediativi “differenti”: è quel “sogno americano” che viene costantemente alimentato dalla televisione, nata in Italia nel 1954 (come però in molti altri paesi dell’Europa occidentale e mediterranea e dell’America Latina), e

² La Riforma Agraria, emanata dopo le violente proteste dei braccianti agricoli della fine degli Anni Quaranta – alcune delle quali soffocate nel sangue –, contrariamente agli obiettivi dichiarati, ha portato alla polverizzazione della proprietà fondiaria senza tuttavia aver costruito preventivamente – e ovunque – meccanismi cooperativi e pratiche di consorziativismo efficaci capaci di mantenere la solidità della produzione e compensare le ridotte dimensioni dei terreni una volta sottratti al latifondo.

³ Tra il 1951 e il 1971, Roma passa da 1.651.393 a 2.781.385 abitanti (valore rimasto sostanzialmente stabile fino ad oggi); Milano da 1.274.154 a 1.732.000; Torino da 719.300 a 1.167.968; Genova da 688.447 a 816.872 e Napoli da 1.010.550 a 1.226.592. Milano, Torino, Genova e Napoli nel 1971 registrano il massimo della popolazione, da allora mai più raggiunto).

che si lega forse inscindibilmente al mito dell'automobile, simbolo di libertà propagandato da molti governi per agevolare l'industria automobilistica a discapito però di altre modalità di trasporto più sostenibili e inclusive.

Da allora, conseguenza di ciò è stata, da una parte, la diffusione del fenomeno della dispersione insediativa, la “città-regione”, come la definì Giancarlo De Carlo nel 1962, meglio noto come “*urban sprawl*”.

Il territorio *suburbanizzato*, a bassa densità, che copre vastissime porzioni delle aree urbanizzate del Mondo ma che, soprattutto, è il segnale di quella globalizzazione acritica che fa sì che nella periferia di Dubai, negli ultimi anni, si sia progettato e costruito un insediamento residenziale incredibilmente simile a quello realizzato negli anni Settanta nella periferia della Grande Buenos Aires, *Nordelta*, nel Municipio de El Tigre, che però è una chiara imitazione dei quartieri residenziali della periferia di Miami.

E, dall'altra, l'ulteriore ed inesorabile svuotamento dei centri storici, grandi e piccoli. Nelle grandi città, i centri storici si sono trasformati nello scenario per l'espulsione degli abitanti tradizionali e la terziarizzazione estrema – fino alla più recente turistificazione selvaggia. Mentre nei piccoli centri, la fuga dai centri storici da allora non è più solo per emigrare in cerca di un futuro migliore ma anche solo per abitare in un contesto meno “povero”, anche solo apparentemente.

Una pseudo cultura abitativa insostenibile che è il frutto della diffusione di riferimenti culturali distorti che hanno raggiunto tutti gli angoli del pianeta.

Questo volume raccoglie i contributi di due seminari, uno *pre* e uno *post* Pandemia, che si sono tenuti presso il Dipartimento di Architettura dell'Università Roma Tre.

Il primo, *Intorno ai Centri Storici. Dinamiche, teorie, piani, progetti. Dialoghi tra Italia e Spagna*, è stato organizzato congiuntamente con l'Istituto Universitario de Urbanística della Universidad de Valladolid ed è stato curato insieme ad Alfonso Alvarez Mora. Il seminario, che si è tenuto presso l'Aula Adalberto Libera del Dipartimento di Architettura dell'Università Roma Tre il 22 marzo 2018, ha visto partecipare studiosi⁴ di varie università ed istituzioni italiane e spagnole e si è articolato in tre sessioni:

⁴ Hanno preso parte al Seminario Internazionale: Alfonso Alvarez Mora, Manuel de la Calle Vaquero, Mario Cerasoli, Paola Falini, María García Hernández, Gianluca Mattarocci, Francesca Migliorato, Anna Laura Palazzo, Elisabetta Pallottino, Víctor Pérez Eguíluz, Giorgio Piccinato, Giovanna Spadafora, Francesca Romana Stabile, M. Alessandra Vittorini, Claudia Yubero Bernabé e Michele Zampilli.

- Memorie e Genti;
- Patrimonio (Anti)Fragile;
- Tutela ed Economia.

È stata l'occasione per (tornare a) parlare di Centri Storici alla luce di una prospettiva, evidentemente Pre Covid, che vuole superare la mera visione della tutela per riconoscere in essi gli strumenti attivi di un processo di riattivazione territoriale e soioeconomica.

Da questo primo seminario, insieme al collega e amico Gianluca Mattaroci è scaturita l'idea di costruire un Master interdisciplinare sui temi della Tutela e Valorizzazione dei Centri Storici, soprattutto quelli minori, e della Finanza immobiliare, convinti che si possa formare una generazione di esperti in grado di promuovere e gestire la rigenerazione del patrimonio urbano storico.



REUHEREF
Recovery of Urban Heritage and Real Estate Finance

Giovedì 22 marzo
Ore 9.30 | 19.00

Università Roma Tre |
Dipartimento di Architettura
Aula Adalberto Libera

SEMINARIO INTERNAZIONALE
SEMINARIO INTERNACIONAL
INTORNO AI
ALREDEDOR DE LOS
CENTRI STORICI
CENTROS HISTÓRICOS

Dinamiche, teorie, piani, progetti
Dinámicas, teorías, planes, proyectos

Dialoghi tra Italia e Spagna
Diálogos entre Italia y España

Con la collaborazione di
enel x

Perché parlare oggi di centri storici?

Viviamo da tempo un sostanziale arresto della crescita urbana. La crisi del 2008 ha lasciato ferite pesanti nel mercato immobiliare e tra gli operatori e solo in alcune delle grandi città ci sono flebili segnali di ripresa.

Tuttavia, proprio negli ultimi anni, forse per la prima volta da molti decenni, stanno cominciando a vacillare quei modelli insediativi, culturalmente orientati al suburbio di matrice nordamericana, che hanno inesorabilmente interessato le aree di cintura delle grandi e piccole città, erodendo il territorio con vaste estensioni edificate a bassa o bassissima densità.

Oggi i centri storici, luoghi di memoria condivisa, identità collettiva e qualità urbana, possono invece giocare un ruolo determinante nel riequilibrio del territorio, invertendo le tendenze (ormai anch'esse storiche) alla concentrazione urbana e alla suburbanizzazione metropolitana.

Le politiche (territoriali, economiche, sociali) attraverso piani, progetti, programmi hanno quindi il compito di riscoprire, tutelare e valorizzare i centri storici, anche e soprattutto in chiave socio-economica e ambientale.

I centri storici sono fondamentali per garantire un futuro al nostro territorio.

Per questo, è nata l'idea del Seminario "Intorno ai Centri Storici", un dialogo tra Spagna e Italia promosso dal Istituto Universitario de Urbanística della Universidad de Valladolid e dal Dipartimento di Architettura dell'Università Roma Tre, cui parteciperanno studiosi ed esperti di varie discipline, Spagnoli ed Italiani.

Ed è proprio nel contesto del Master ReUHREF, *Recovery of Urban Heritage and Real Estate Finance*, che vede la luce il secondo seminario, “Centri Storici Minori. Opportunità di rigenerazione “intelligente” nell’era Post (Post) COVID. Tenutosi il 17 luglio 2020 in modalità “a distanza”, a causa delle restrizioni allora in vigore a causa dell’emergenza sanitaria da COVID, il seminario si è concentrato sulle opportunità di rilancio dei centri storici dei piccoli comuni quando l’emergenza sarà terminata e si tornerà a una *nuova* normalità. Frutto della collaborazione con i Master ACT di Sapienza e MAREF della Luiss Business School, il seminario ha visto la partecipazione di docenti ed esperti delle Università di Roma, di Cagliari, di Sassari ed esperti del settore del Real Estate⁵.

Parlare oggi di un Futuro per i Centri Storici (pre e post COVID) può continuare ad apparire un *ossimoro*.

Ma non è così.

Questo volume vuole essere allora il pretesto per mantenere vivo il dibattito sull’immenso patrimonio di centri storici, maggiori e minori, dandogli un respiro interdisciplinare nonché internazionale, e con l’obiettivo di ricordare che in essi era vivo – e fortunatamente in molti ancora lo è – il Senso di Città e ancor di più il senso di Comunità. Perché, citando una intervista del 2003 a Marcello Vittorini, “*la città è sempre stata il luogo che esprime una comunità e, come tale, ha sempre avuto una sua fisionomia ben definita, immediatamente riconoscibile, con valori formali e figurativi che rappresentano quella comunità – e non altre*”⁶.

⁵ Al seminario del 17 luglio 2020 sono intervenuti: Alessandra Battisti (“Sapienza” Università di Roma), Gianluca Mattarocci (Università di Roma “Tor Vergata”), Ivan Blečić (Università di Cagliari), Arnaldo “Bibo” Cecchini (Università di Sassari), Bruno Monardo (“Sapienza” Università di Roma), Angelo Peppetti (ABI Associazione Bancaria Italiana), Simone Roberti (Colliers International Italia) e Fabrizio Tucci (“Sapienza” Università di Roma).

⁶ Cerasoli Mario, “Urban quality and town planning. A meeting with Marcello Vittorini”. In: Planum - The Journal of Urbanism. www.planum.net. Milano, 2003.



Per info:
master.reuhref@uniroma3.it
 +39 06 5733 2949



17 Luglio h. 16.00 | 18.00

In streaming su MS TEAMS (codice: 1j206zr)

Centri Storici minori

Opportunità di rigenerazione “intelligente” nell’era Post (Post) COVID

Negli ultimi mesi, abbiamo sperimentato una drammatica emergenza sanitaria globale, che sta obbligando tutti a prendere coscienza della necessità di un cambio nei paradigmi culturali e socioeconomici a cui stiamo stati abituati negli ultimi decenni.

Nel corso del XX secolo, abbiamo permesso alle popolazioni, da un lato, di concentrarsi in aree urbane caratterizzate da densità abitative sempre più elevate e insostenibili e, dall’altro, di consumare immensi territori intorno ad esse con quel fenomeno insediativo – individualista – che conosciamo come “sprawl”.

Ma allo stesso tempo, abbiamo lasciato che interi territori venissero abbandonati e con loro tutte quelle attività ad essi legate, attività che tuttavia ne avevano garantito la sussistenza per secoli.

Abbiamo oggi la rara opportunità di definire strategie resilienti, o meglio, antifrangili per il riequilibrio del territorio nell’era Post (post) COVID basate sulla riattivazione delle “aree interne”.

Argomento chiave di questo seminario conclusivo sono i Centri Storici Minori a partire da una rinnovata riflessione su Tempo e Stili di vita. Riabitare i territori interni, rilanciare le economie di prossimità, riscoprire i valori dell’Agricoltura e della Natura, rintracciare le Memorie del passato e l’immenso patrimonio culturale sono i temi centrali di questo incontro.

Possiamo attribuire un valore alla lentezza delle aree interne, senza farle sembrare improduttive, ma esaltando la loro “produttività diversa o diversamente scadenzata” e attivando un modello di sviluppo socioeconomico realmente sostenibile e rispettoso?

Per discuterne, abbiamo riunito alcuni dei docenti ed esperti dei tre master romani che si occupano di centri storici e finanza immobiliare: ReUHEREF Recovery of Urban Heritage and Real Estate Finance, ACT Ambiente Cultura Territorio, MAREF Major in Real Estate Finance.

Programma della Conferenza

Introduce

Giovanni Longobardi | Direttore del Dipartimento di Architettura, Università degli Studi Roma Tre

Relazioni introduttive

Mario Cerasoli | Direttore del Master **ReUHEREF** Recovery of Urban Heritage and Real Estate Finance, Università degli Studi Roma Tre

Alessandra Battisti | Direttore del Master **ACT** Ambiente Cultura Territorio, “Sapienza” Università di Roma

Gianluca Mattarocci | Direttore del **MAREF** Master in Real Estate Finance, LUISS Business School, Università di Roma “Tor Vergata”

Intervengono

Ivan Blečić | Università di Cagliari

Arnaldo “Bibo” Cecchini | Università di Sassari

Bruno Monardo | “Sapienza” Università di Roma

Angelo Peppetti | ABI Associazione Bancaria Italiana

Simone Roberti | Colliers International Italia

Fabrizio Tucci | “Sapienza” Università di Roma

Dibattito conclusivo

Prefazione

GIANLUCA MATTAROCCHI¹

I centri storici minori hanno subito a partire dal secondo dopoguerra un processo di spopolamento che ha trasformato il modello di vita di tali nuclei e dei residenti riducendo al minimo le opportunità di crescita di attività imprenditoriali in tali aree del Paese. Negli ultimi anni il modello che si era affermato per l'utilizzo del patrimonio immobiliare esistente aveva portato a creare alberghi diffusi nei piccoli comuni e il turismo ha rappresentato il principale attrattatore per una parziale rivitalizzazione delle economie locali grazie ai flussi turistici, nazionali e internazionali, interessati a visitare tali aree del Paese.

La crisi pandemica che ha interessato il paese nel 2020 ha avuto effetti negativi diffusi in tutti i principali settori economici con peso diverso a seconda dell'attività dell'azienda valutata e delle scelte fatte nei singoli Paesi per arginare l'epidemia attraverso misure di tracciamento e/o contenimento. In Italia la ristorazione e il turismo sono tra le realtà più colpite dalla pandemia con cali di fatturato talmente rilevanti che hanno portato in molti casi gli operatori economici a chiudere la loro attività. In un contesto di crisi come quello legato alla pandemia Covid-19 il modello dell'albergo diffuso ha perso di attrattività e una strategia di rivitalizzazione dei centri minori basata unicamente sulle opportunità offerte dal turismo non rappresenta un'opportunità praticabile dato il calo strutturale attuale e futuro dei flussi turistici.

La pandemia ha modificato lo stile di vita soprattutto per gli abitanti delle grandi città riducendo il tempo speso nei locali pubblici o nei luoghi di lavoro a favore di una maggiore numero di ore spese all'interno dell'abitazione per motivi di lavoro o familiari. Le abitazioni esistenti nelle grandi città, sviluppate prevalentemente a partire dalla seconda metà del secolo precedente e nei primi anni del duemila, hanno dimostrato tutti i suoi limiti legati alle scelte in termini di dimensione e organizzazione degli spazi. La compresenza di più soggetti che devono passare gran parte della propria vita lavorativa e personale

¹ Professore associato di Economia degli Intermediari Finanziari presso l'Università di Roma Tor Vergata.

all'interno dell'abitazione e le esigenze legate alla didattica a distanza rendono, infatti, necessarie abitazioni di dimensioni maggiori e con spazi organizzati in modo di assicurare la privacy necessaria allo svolgimento delle diverse attività durante la giornata. Le famiglie hanno dovuto ripensare le loro priorità nell'investimento della ricchezza disponibile aumentando la spesa per l'abitazione scegliendo case più grandi e con caratteristiche più adeguate rispetto alle nuove esigenze emerse a seguito della pandemia.

Le aziende durante l'emergenza Covid-19 hanno velocizzato il processo di digitalizzazione che era già in corso negli ultimi anni e in pochi mesi si sono ottenuti risultati che in situazioni normali avrebbero richiesto diversi anni prima di poter essere raggiunti. La durata dell'emergenza ha portato le aziende a sperimentare le nuove modalità di lavoro a distanza per un periodo prolungato di tempo permettendo loro di valutare vantaggi e limiti legati al lavoro a distanza. Nella gran parte dei casi, lo smart working ha permesso di svolgere quasi tutte le attività che precedentemente venivano svolte in presenza e ha mostrato i margini di risparmio per le aziende legate all'utilizzo delle modalità di telelavoro anche al termine del periodo dell'emergenza alternando giornate di lavoro in presenza rispetto alle attività in remoto.

Il cambiamento delle esigenze abitative e il nuovo modello di lavoro adottato dalle aziende hanno creato le condizioni per la crescita della domanda residenziale nei centri minori in cui il prezzo a metro quadro risulta più accessibile e sono disponibili immobili più grandi, con un maggior numero di stanze e dotati di spazi esterni (balconi, terrazze e giardini). I centri storici minori hanno, quindi, la possibilità di trasformare la loro economia facendo crescere il numero di abitanti, riducendo lo stock di immobili abbandonati e sviluppando attività economiche di prossimità a servizio dei residenti. L'investimento necessario per rendere attrattivi i centri minori per la nuova domanda è relativo alle infrastrutture di mobilità e di telecomunicazioni che potenzialmente avranno un effetto positivo sul valore dello stock immobiliare già esistente portando vantaggi non solo ai nuovi abitanti ma anche ai proprietari di immobili che già abitavano quei luoghi.

Il successo dei singoli centri minori è però legato alle caratteristiche del stock immobiliare costruito, al patrimonio storico e artistico dell'area, alla distanza dai centri urbani di maggiore dimensione e ai rapporti personali che legano i singoli ad un particolare borgo. La corretta gestione del processo di rivitalizzazione dei centri urbani è necessaria per avviare un processo virtuoso di crescita dimensionale e economica delle aree senza modificare le caratteristiche distintive dello stile di vita nei centri minori rispetto ai grandi nuclei urbani.