



# DISMESSA E RIOCCUPATA

LA FABBRICA POST-FORDISTA NEI CICLI DI SVILUPPO URBANO

**QUOD \_ Quality of design**  
International PhD in Architecture  
and Urbanism  
III cycle

PhD student **Fedele Marino**  
Tutor **prof. Franco Rossi**





# ABANDON AND REOCCUPATION

POST-FORDIST *FACTORY* IN URBAN DEVELOPMENT CYCLES

**QUOD \_ Quality of design**  
International PhD in Architecture  
and Urbanism  
III cycle

PhD student **Fedele Marino**  
Tutor **prof. Franco Rossi**





**DOTTORATO INTERNAZIONALE IN ARCHITETTURA ED URBANISTICA  
QUOD - THE QUALITY OF DESIGN  
III ciclo**

**INTERNATIONAL PHD IN ARCHITECTURE AND URBANISM  
QUOD - THE QUALITY OF DESIGN  
III cycle**

COMMISSIONE \_ JURY:

prof. Franco Rossi, Università della Calabria

prof. Peter Gabrijelcic, Univerza v Ljubljani

prof. Adolf Sotoca Garcia, Escola Tècnica Superior d'Arquitectura del Vallès - UPC

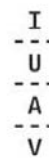
prof. Leonardo Ciacci, Università Iuav di Venezia

prof. Fabrizia Ippolito, Seconda Università di Napoli

Dottorando \_ PhD student:  
Fedele Marino

Relatore \_ Tutor:  
prof. Franco Rossi

VENEZIA, 07-05-2010





“La libertà non è star sopra un albero  
non è neanche un gesto o un’invenzione  
la libertà non è uno spazio libero  
libertà è partecipazione.”

Giorgio Gaber, 1972



## INDICE \_ INDEX

<b>Abstract</b>	9
Abstract	11
<b>Obiettivi QUOD</b>	13
QUOD objectives	15
<b>Introduzione</b>	17
Introduction	23
<b>1. <i>TEMI _ TOPICS</i></b>	29
<b><i>FABBRICA POST-FORDISTA E CICLI DI SVILUPPO URBANO</i></b>	
<b>POST-FORDIST FACTORY IN URBAN DEVELOPMENT CYCLES</b>	
1.1 De-industrializzazione, dismissione e sviluppo urbano	31
1.1 De-industrialization, abandon and urban development	35
1.2 Ex-fabbriche: risorse di trasformazione e qualità urbana	37
1.2 Ex-factories: resources for transformation and urban quality	41
1.3 Identità e capitale sociale nella fabbrica post-fordista	43
1.3 Identity and social capital in post-fordist factory	46
1.4 Il ciclo delle aree industriali	48
1.4 Industrial areas cycle	51

<b>2. RICOGNIZIONI _ RECONNAISSANCES</b>	53
<b>AREE INDUSTRIALI E TRASFORMAZIONI URBANE INDUSTRIAL AREAS AND URBAN TRANSFORMATIONS</b>	
2.1 Le aree dismesse in Italia: inquadramento e definizioni	55
2.1 Abandoned industrial sites in Italy: context and definitions	60
2.2 Dall' <i>attesa</i> alla <i>connessione</i> : tre <i>atteggiamenti</i> di intervento	62
2.2 From <i>waiting</i> to <i>connection</i> : three attitudes of intervention	69
2.2.1 Gli Ottanta: l' <i>investimento</i>	
2.2.1 The Eighties: <i>Investment</i>	
2.2.2 I Novanta: la <i>fattibilità</i>	
2.2.2 The Nineties: <i>Practicability</i>	
2.2.3 Il Duemila: la <i>sostenibilità</i>	
2.2.3 The Two Thousand: <i>Sustainability</i>	
• 2.2.4 <i>SCHEDE CASI STUDIO</i>	72
2.3 <i>Brown-fields</i> : esperienze passate, trasformazioni future	78
2.3 <i>Brown-fields</i> : past experiences, future changes	81
<b>3. VISIONI _ VISIONS</b>	83
<b>NUOVI ATTEGGIAMENTI DI INTERVENTO NEW ATTITUDES OF INTERVENTION</b>	
3.1 La <i>rioccupazione</i> delle aree dismesse	85
3.1 The <i>reoccupation</i> of industrial areas	89
3.1.1 La responsabilità sociale nei progetti per aree dismesse	
3.1.1 The social responsibility in brown-fields interventions	
3.1.2 La <i>riscoperta</i> della partecipazione	
3.1.2 The <i>revival</i> of participation	
3.2 Lo sviluppo <i>dal basso</i> nei processi di trasformazione	92
3.2 Development <i>from the bottom</i> in transformation processes	95
3.3 I nuovi territori del progetto	97
3.3 New planning territories	100
• 3.3.1 <i>SCHEDE CASI STUDIO</i>	102

<b>4. SPERIMENTAZIONI _ TESTINGS</b>	105
<b><i>RIOCCUPAZIONE TRA PARTECIPAZIONE E CONFLITTI</i></b> <b><i>REOCCUPATION BETWEEN PARTICIPATION AND CONFLICTS</i></b>	
4.1 Innovazione e nuovi processi di intervento	107
4.1 Innovation and new transformation processes	110
4.2 Processi <i>alternativi</i> per la trasformazione delle aree	112
4.2 <i>Unconventional</i> processes of transformation	115
• 4.2.1 <i>SCHEDE CASI STUDIO</i>	118
4.3 Negoziazione e conflitti pubblico-privato	120
4.3 Negotiation and public-private conflicts	123
• 4.3.1 <i>SCHEDE CASI STUDIO</i>	126
<b>5. CONCLUSIONI _ CONCLUSIONS</b>	129
<b>IL FUTURO DELLE A.I.D.: <i>DISCONNESSIONE_CONNESSIONE</i></b> <b>INDUSTRIAL BROWN-FIELDS FUTURE: <i>DISCONNECTION_CONNECTION</i></b>	
5.1 La <i>rioccupazione</i> nel ciclo delle aree dismesse	131
5.1 <i>Reoccupation</i> in brown-fields cycle	137
5.2 Ripensare le aree deindustrializzate	140
5.2 Rethinking about de-industrialized areas	144
5.3 Concertazione e nuovi attori della trasformazione	146
5.3 Negotiation and new players of transformation	150
<b><i>Bibliografia _ Bibliography</i></b>	155



## DISMESSA E RIOCCUPATA.

### LA FABBRICA POST-FORDISTA NEI CICLI DI SVILUPPO URBANO.

La ricerca cerca di mettere in luce il rapporto che sussiste tra il fenomeno della dismissione e le modalità proprie della trasformazione e di modificazione ciclica delle gerarchie e degli spazi urbani, facendo emergere alcuni temi (capitale sociale *nella fabbrica post-fordista*, rioccupazione delle aree, condivisione della trasformazione, cooperazione e partecipazione) che manifestano l'attualità di alcune problematiche relative al tema della ricerca e alle dinamiche di trasformazione della città contemporanea.

Gli spazi della dismissione rappresentano contesti che, rispetto all'omologazione del territorio circostante, presentano dei tratti di riconoscibilità, caratteri di un insieme identificabile dalla permanenza della memoria storica dei luoghi e dalla presenza di qualità differenziali rispetto al loro contesto.

Dunque, il progetto delle aree dismesse si muove tra la permanenza di riconoscibilità, identità e conformazione specifica, e la condizione della trasformazione, con le ragioni di modificazione e di progressione del nuovo, che in esse si manifesta come condizione particolare della perdita d'uso.

Stabilita questa dialettica tra permanenza e trasformazione, è stata condotta una selezione di *casi-studio*, a loro volta suddivisi in diversi *atteggiamenti* rispetto agli interventi, da cui è emersa l'impossibilità di definire un modello univoco di progetto, ma da cui è stata evinta una sostanziale convergenza verso un *progetto aperto* capace di accogliere al suo interno il confronto tra la permanenza ed il cambiamento, nell'ottica di costruire nuove relazioni, identità e differenze, considerate nuclei essenziali del progetto di trasformazione nel contesto contemporaneo.

Tali aree sembrano oggi sempre più finalizzate alla realizzazione di processi di sviluppo socio-economico, legati alla loro specifica dimensione ex-industriale, che fungono da vero e proprio motore di *trasformazione innovativa*. Questo processo di riconnessione è stato definito rioccupazione di un'area industriale dismessa e interpretato come conseguimento di obiettivi sociali, ottenuti attraverso processi di forte natura partecipativa, capaci di raggiungere l'equilibrio tra interessi privati e collettività, di garantire la qualità edilizia ed ambientale negli interventi sulle aree industriali dismesse. La *fabbrica*, perso il significato e connotazione stabile di luogo di trasformazioni e produzione delle merci, diventa luogo della memoria, luogo simbolo di valori, luogo di sperimentazione di nuove progettualità.



## ABANDON AND REOCCUPATION. POST-FORDIST *FACTORY* IN URBAN DEVELOPMENT CYCLES.

The research tries to focus on the relationship between the abandon of industrial areas and the transformation and cyclic modification of urban spaces and hierarchies, finding out topics (*reoccupation of brown-fields, social capital in post-Fordist industry, sharing of transformations, cooperation and participation*) that show the relevance of the *abandon/connection* cycles and issues in the dynamic transformations of the contemporary city.

Industrial brown-fields are contexts that, compared with the surrounding areas, have strong traits of recognisability, representing a set of identifiable qualities and features linked to the their industrial historical memory.

The transformation of these areas takes place between this permanence of *recognizability*, identity and specific configuration, and the condition of *transformation*, with its reasons of mutation and progress, that in them is expressed by the lost use special condition.

This relation between permanence and transformation established, a selection of case studies, divided into different *attitudes* of actions, has shown the impossibility to define one and only model of regeneration, but it has found out a main convergence towards an *open project* that can support the comparison between permanence and change, building new relationships, identities and differences, considered as essential *transformational engine* in the contemporary context.

Today, the implementation of socio-economic developmental processes, related to the specific ex-industrial dimension of the areas, is a real starting point for innovative transformations of industrial brown-fields.

This process of regeneration has been defined *reoccupation* of an abandoned area; it is interpreted as the achievement of social missions, obtained through processes of strong participation and cooperation, and able to reach a balance between private interests and communities, assuring constructional and environmental quality in the transformation of industrial sites.

The factory, lost its meaning and connotation of settled place of goods production, becomes a place of memory, symbol of values, resource for new design dimensions and experimentations.



## OBIETTIVI QUOD

La ricerca della qualità della progettazione architettonica e urbanistica di città e territorio costituisce il campo di interesse principale di questo percorso di studio.

Nell'ambito delle *aree industriali dismesse*, la qualità del progetto consiste nell'adeguata comprensione dei fenomeni contemporanei e nell'intervento nel vivo delle trasformazioni che coinvolgono queste parti di città.

La ricerca si caratterizza quindi per la forte propensione all'integrazione tra momenti teorici e ricerca applicata ad esperienze operative.

Il tema della qualità è affrontato sotto diversi profili, attraverso uno studio che in questa ricerca vuole sviluppare le tematiche legate al modello di *evoluzione del concetto di qualità*, secondo il quale "all'evoluzione dei tenori di vita corrisponde un continuo ampliamento del concetto di qualità"<sup>1</sup>, e che oggi vede negli aspetti culturali e deontologici la maggiore spinta all'estensione dei suoi confini.

Obiettivo della tesi di studio è quello di interpretare e *declinare* gli elementi ed i fattori ritenuti essenziali, secondo tale modello, per il raggiungimento della qualità complessiva nei progetti di trasformazione urbana.

### *Qualità urbana*

Perseguire la qualità urbana significa porre in rapporto dinamico tutti gli elementi legati alla riqualificazione di un'area ex-industriale con quelli più ampi del contesto nel quale essa si colloca.

La qualità di un intervento di rigenerazione si misura dalla sua capacità di divenire fattore di innesco di un ampio ed equilibrato sviluppo urbano e dalla sua capacità di integrazione fisica, sociale ed economica con il contesto.

### *Qualità architettonica*

La qualità architettonica di un processo di trasformazione, riferita sia ai manufatti progettati ex-novo che a quelli riqualificati, scaturisce non solo dall'integrazione e la continuità con l'esistente, la storia dei luoghi e i fattori identitari locali, ma anche dalla "sfida" della contemporaneità nei suoi nuovi stili dell'abitare, del lavorare, del vivere.

### *Qualità sociale*

Qualità sociale significa benessere per gli abitanti, sia come individui che come collettività, facilitando la coesione e l'interazione con i luoghi.

In questo senso, è indispensabile verificare la sostenibilità sociale delle trasformazioni prevedendo l'impatto che esse avranno sul contesto, attraverso un processo codificato di partecipazione.

### *Qualità economica*

La qualità economica di un intervento su aree dismesse comprende essenzialmente la capacità di produrre occasioni di sviluppo auto-propulsivo duraturo nel tempo e crescita dell'area.

Una trasformazione urbana di qualità genera benefici economici sia per gli investitori privati, sia per il pubblico e i cittadini.

---

<sup>1</sup> Manuale dell'ingegnere, vol III, HOEPLI, Milano , 2003

*Qualità ambientale*

L'obiettivo dichiarato del nostro tempo devono essere le eco-città, caratterizzate dal contenimento dei consumi energetici, dall'impiego minimo di risorse naturali, dalla riduzione dei rifiuti e delle emissioni, nel rispetto di elevati standard abitativi.

Il recupero delle aree urbane dismesse ha in questo senso due importanti ricadute sulla qualità ambientale: la prima è legata ai fattori generali che definiscono la crescita sostenibile di una città; la seconda riguarda le bonifiche ambientali che tale recupero spesso produce.

*Qualità culturale*

Qualità culturale significa progettare trasformazioni che siano consapevoli della storia fisica, economica e sociale dell'area in questione e della città.

Indagine e 'ascolto' del luogo e dei suoi abitanti sono la premessa necessaria ad ogni progetto di riqualificazione che ambisce a qualità culturale, per individuare i caratteri distintivi di un'area, valutarli e confrontarli con le nuove esigenze di sviluppo.

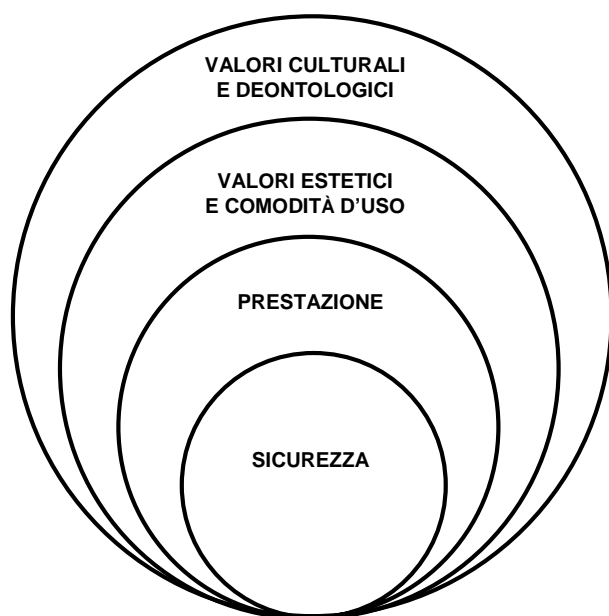


Fig.1: EVOLUZIONE DEL CONCETTO DI QUALITÀ

## QUOD OBJECTIVES

Research for quality in architectural design and city planning represents the main interest for this PhD study.

Within the *abandoned industrial sites*, quality of transformation consists in the understanding of contemporary phenomena and in the intervention *in the midst* of processes and dynamics involving whole parts of cities.

Research is therefore characterized by the strong inclination towards the integration between theoretical approach and applied investigation of operational experiences.

*Quality* is addressed in several and different fields of investigation, through a study that wants to develop topics related to the model of *evolution of the quality concept* (Fig.1), showing that the evolution of living standards is a continuous extension of the concept of quality and that, today, it finds in cultural and ethical issues the main motivations for the expansion of its boundaries.

Mission of this thesis is the interpretation and *declination* of elements and factors that, according to this model, are considered essential to achieve overall quality in projects of urban transformation.

### *Urban quality*

Pursuing urban quality means to put in dynamic relation all the redevelopment elements for an ex-industrial area with all the contexts in which it is located.

The quality in regeneration is measured by its ability to become a factor for extensive and balanced urban development and its ability to integrate physical, social and economic contexts.

### *Architectural quality*

Architectural quality of a process of transformation comes not only from the integration and continuity with local history and identity factors, but also from the contemporary "challenge" for new living and working styles.

### *Social quality*

Social quality means social welfare for people, both as individuals and communities, facilitating cohesion and interaction with areas and places.

In this sense, it is essential to verify the social sustainability of transformations to figure impacts on the environment through a codified process of participation.

### *Economic quality*

Economic quality principally includes the ability to produce self-propelling development opportunities and long-lasting growth in the area.

So today quality in urban transformation generates economic benefits for both private investors and public actors.

### *Environmental quality*

The main mission for modern planning must be the *eco-city*, characterized by energetic containment, minimum use of natural resources, reduction of urban waste and emissions.

Regeneration of abandoned areas has, in this sense, two important impacts on environmental quality: one is related to general factors defining the sustainable growth of a city, the other concerns the environmental remediation that regeneration often produces.

*Cultural quality*

Cultural quality means to plan transformations taking interests in the physical, economic and social history of an area or city.

Analysis and 'listening' to places and their people are the pre-requisites to any redevelopment project aspiring to cultural quality, identification of the distinctive characteristics of the area, evaluation and comparison with the new development needs.

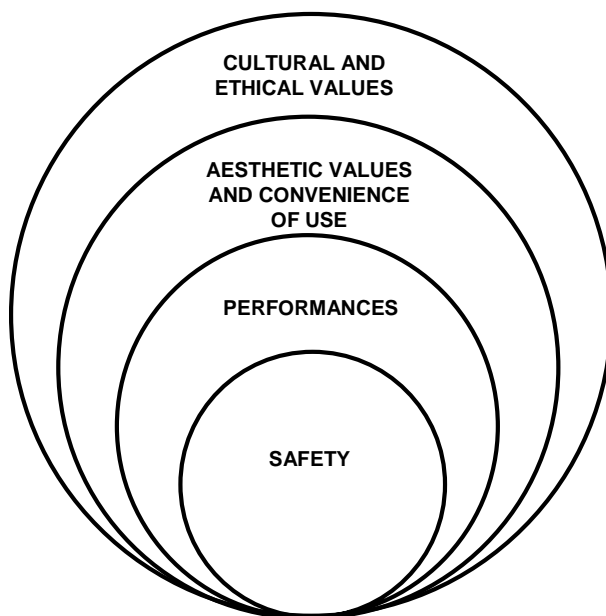


Fig.1: EVOLUTION OF QUALITY CONCEPT

## INTRODUZIONE

Il fenomeno della **dismissione industriale** rappresenta una delle più importanti manifestazioni delle dinamiche socio-economiche contemporanee.

La crisi dell'economia globale prefigura oggi scenari in cui vaste regioni industriali si troveranno coinvolte dai cambiamenti, già in atto, delle forme e delle attività produttive, private delle funzioni economiche e sociali che vi sono state svolte per decenni, dando a questi luoghi defunzionalizzati nuovi valori e sensi urbani attraverso processi di rifunzionalizzazione e trasformazione.

Interessarsi alle aree industriali dismesse vuol dire collocarsi obbligatoriamente all'interno delle problematiche connesse allo sviluppo delle metropoli, che offrono l'opportunità di visualizzare le dinamiche spazio-temporali in cui si attuano passaggi sociali ed economici responsabili dei cambiamenti dell'intero sistema territoriale.

All'interno di tali dinamiche urbane, le aree dismesse possono essere considerate parti del territorio urbano poste nel *vuoto temporale* e *in attesa* di risignificazione e reinserimento nel tessuto metropolitano. Spazi reali e localizzabili, identificabili con un contesto centrale di cui fanno parte, pur restandone paradossalmente estranei.

Frammenti *vuoti*, sottoutilizzati e rivelatori di fasi produttive in perenne susseguirsi (*dismissione e rifunzionalizzazione*), le aree industriali dismesse costituiscono il materiale urbano più sensibile a rappresentare il complesso tessuto socio-culturale della città contemporanea.

Attraverso i progetti di trasformazione delle aree industriali "si celebra il passaggio dalla città industriale alla città *senza ciminiera*, una nuova città costruita per parti. Parti *molli*, bacini e distretti industriali obsoleti e abbandonati o in via di abbandono che confinano con aree *dure*, nelle quali nuove funzioni e attività si contendono lo spazio".<sup>1</sup>

Alla luce di queste considerazioni, la scelta del tema di ricerca si pone come un contributo di riferimento per la comprensione del possibile ruolo che le aree industriali dismesse possono essere chiamate ad assolvere all'interno delle **dinamiche territoriali** contemporanee, nell'ottica della crisi che l'economia globale si trova oggi ad affrontare.

Le aree dismesse, intese come segni del passato e come componenti di eredità patrimoniali, sono interpretabili come elementi di positività in una prospettiva di tipo dinamico, su cui costruire possibili *prese* per la realizzazione di processi di sviluppo.

Tali aree paiono oggi sempre più condizionate e finalizzate alla realizzazione di processi di sviluppo socio-culturale, legati alla loro specifica dimensione ex-industriale, nell'ambito della quale esse paiono acquisire un'importanza crescente, tanto da fungere da vero e proprio motore di **trasformazione innovativa**, agendo all'interno delle dinamiche dello sviluppo urbano.

È abbastanza evidente, infatti, che la riflessione sulla riconversione delle aree industriali dismesse si inserisce agevolmente nel quadro di un'ipotesi di *sviluppo culturalmente condiviso*, che punta oggi a sostituire, alle tradizionali logiche di espansione, azioni di riqualificazione e di riuso delle strutture esistenti sul territorio.

Questa ipotesi di sviluppo "fa riferimento al territorio, non solo come ambito di localizzazione e contesto di interazione tra gli attori coinvolti, ma come risorsa di sviluppo, punto di accumulazione di competenze ed abilità relazionali, che si sedimentano in sistemi locali".<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Callegari G., *Paesaggi dismessi. I nuovi territori del progetto*, in Bondonio A., Callegari G., Frano C., *Stop&go Il riuso delle aree industriali dismesse in Italia*, Alinea Editrice, Firenze, 2005

<sup>2</sup> Amirante R., *Lo stato delle aree dismesse*, Pironte, Napoli, 2001

Le opportunità di riutilizzazione delle aree preesistenti sono oggi in grado di permettere sia la trasmissione del **senso sociale**, sia la creazione di nuovi orizzonti di **investimenti economici**.

Il processo di riuso delle aree industriali dismesse rappresenta certamente un segnale ed una sfida per la capacità del sistema locale di cogliere o di promuovere occasioni di riqualificazione del proprio tessuto fisico, ma, con esso, anche della propria struttura economica, costituendo certamente un'occasione strategica ed un punto critico dell'evoluzione attuale di molte aree urbane.

Attori istituzionali ed operatori privati coinvolti in queste iniziative, si confrontano con le prospettive di un successo che talora può avere un alto valore strategico e collettivo, ma anche con i rischi di un fallimento che potrebbe azzerare l'azione delle città per far fronte alle emergenze economiche, sociali, fisiche create dalle crisi produttive.

“L'aspetto che forse più ci affascina di queste aree legate all'immagine del nostro recente passato di potenza industriale, è la possibilità di rifare i conti con gli aspetti più materiali del passato (gli edifici, i suoli, le infrastrutture) e di riaprire un laboratorio di nuove configurazioni dello spazio stesso”<sup>3</sup>.

I vuoti industriali offrono allora l'occasione di azzerare decenni di successive intensificazioni di uso, di crescenti effetti degradanti, di monofunzionalità e di ghettizzazioni dello spazio, per invertire improvvisamente il processo, prendere decisioni diverse, rimettere di nuovo in discussione la struttura di parti rilevanti e talora dell'intera città.

Prima di descrivere la struttura generale della ricerca è opportuno definire concettualmente il **campo d'indagine** e i termini sui quali si baserà l'indagine: industria post-fordista e trasformazioni urbane in Italia.

È evidente infatti che la questione del riuso delle aree industriali dismesse, per quanto parte integrante della generale problematica che abbraccia tutti gli aspetti delle dinamiche di trasformazione del territorio, è però nel suo insieme dotata di caratteri propri, e al suo interno articolabile in una serie di tipologie, anche molto diversificate, legate spesso proprio alle caratteristiche dei territori in cui esse sono dislocate.

Per affrontare questo tema è dunque necessario un approfondimento della riflessione che consenta di definire sia i caratteri generali della ricerca, sia le diverse tipologie e la classificazione delle differenti aree, che rappresentano un indispensabile presupposto della individuazione di casi-studio sufficientemente rappresentativi.

Per quel che riguarda il secondo aspetto, il fenomeno della dismissione fuori dai grandi poli industriali di stampo fordista, nelle cinture metropolitane o in quelle aree industriali che si sono caratterizzate per la diffusione di un **tessuto industriale medio-piccolo**, sviluppatosi dopo la crisi del modello della grande industria degli anni '70, assume caratteristiche notevolmente diverse.

Queste aree, avendo ereditato una maggiore dotazione di *capitale sociale* rispetto alla grande industria fordista *individualista*, sono interessate da un crescente fenomeno di cooperazione spontanea, che offre episodi di riuso e sviluppo locale di successo.

Oggi, queste aree minori, appaiono elementi strategici nelle dinamiche di trasformazione urbana, soprattutto poiché l'eccezionale flessibilità permette loro di reagire ad un mercato più instabile, in cui la quantità e la qualità della domanda variano più velocemente.

Queste aree minori restano tuttavia inutilizzate e spesso ignorate dal mercato del riuso.

---

<sup>3</sup> Spaziante A., *Documentare, interpretare, monitorare la dismissione industriale*, in Dansero E., *Se i vuoti si riempiono. Aree industriali dismesse: temi e ricerche*, Alinea, Firenze, 2001

Per tentare di affrontare l'argomento su queste aree è necessario, da un lato, arricchire l'indagine conoscitiva e lo stato dell'arte, attraverso una precisa qualificazione del ragionamento sulle aree dismesse medio-piccole, che punti ad identificarle come luoghi *individuali*, segnati da precise caratteristiche e legati a precise condizioni; dall'altro, provare ad articolarlo ponendolo in relazione con altre questioni.

Queste questioni riguardano tutte le condizioni che rendono praticabile il complesso percorso di riuso delle aree industriali dismesse: l'appartenenza e la posizione rispetto ad un contesto territoriale; la relazione con le strutture insediative di appartenenza; le caratteristiche del sistema infrastrutturale della media e piccola scala; la tipologia delle attività dismesse, l'estensione e la struttura dell'insediamento; la qualità architettonica degli edifici, la presenza di servizi, le caratteristiche della proprietà, il valore dei suoli; ma anche l'efficienza delle amministrazioni coinvolte, le caratteristiche della normativa vigente, il livello di flessibilità e di innovazione del tessuto produttivo, il protagonismo della classe imprenditoriale.

Molti sono i problemi che rimangono aperti, relativi soprattutto alle modalità del riconoscimento delle potenzialità endogene di sviluppo insite in queste aree - al se e come avviene tale riconoscimento - all'identificazione degli attori che devono metterle in atto, agli scontri tra i diversi soggetti all'interno delle dinamiche di trasformazione, agli strumenti ed ai metodi di risoluzione di tali conflitti.

All'interno di questo ragionamento le procedure, i soggetti, le condizioni ambientali, gli strumenti operativi, il radicamento nella storia, le ricadute sociali, i vincoli economici, fanno parte di un discorso unitario che influisce sui progetti di riutilizzo di queste aree.

La **struttura generale della ricerca**, organizzata in cinque capitoli, partendo dalla definizione generale del problema delle aree dismesse, vuole arrivare alla comprensione dei fenomeni contemporanei ed all'intervento nel vivo delle trasformazioni che coinvolgono queste parti di città.

Il primo capitolo - **Tem**. **La fabbrica nella città post-fordista** - parte dal problema della dismissione nel quadro ampio delle dinamiche e dei processi urbani (*De-industrializzazione, dismissione e sviluppo urbano*), in parte per trovare il ruolo delle aree industriali dismesse all'interno delle moderne dinamiche urbane (*Ex-fabbriche: risorse di trasformazione e qualità urbana*), in parte per comprendere l'evoluzione della città industriale dallo sviluppo del modello fordista alla nascita dei nuovi modelli *territoriali* e di media-piccola impresa (*Identità e capitale sociale nella fabbrica post-fordista*).

Il capitolo affronta poi il tema della trasformazione attraverso il cambiamento di stato e di condizione all'interno del ciclo temporale di vita di queste aree, individuando le fasi principali del *ciclo delle aree industriali* (dismissione, attesa, connessione e innovazione), e individuando, nel passaggio tra attesa e connessione, il processo di trasformazione di un'area industriale dismessa e l'attivazione reale delle politiche di intervento promosse su di essa.

Il secondo - **Ricognizioni**. **Aree industriali e trasformazioni urbane** - definisce lo *stato dell'arte*, l'ambito nel quale le aree industriali dismesse si inseriscono (definizione di area dismessa e di area dismessa medio-piccola, cause della dismissione, motivi della trasformazione, problematiche della riqualificazione), ripercorrendo le fasi che la trasformazione delle aree dismesse ha attraversato dagli anni '80 fino ad oggi (*Dall'attesa alla connessione: tre tipologie di intervento*), nel tentativo di inquadrare quella che potrà essere la fase successiva, il futuro delle aree industriali dismesse nelle dinamiche di sviluppo urbano.

Dalla comparsa dei vuoti industriali fino ad oggi, sono state tre le principali *tipologie di intervento* che possono essere individuate come *atteggiamento* predominante degli attori della trasformazione:

1. *Investimento*, degli anni Ottanta, in cui si è cominciato ad interessarsi alla comparsa dei grandi *vuoti urbani*, prendendo coscienza della vastità e complessità del fenomeno;
2. *Fattibilità*, degli anni Novanta, in cui le aree dismesse sono considerate come l'occasione storica per intervenire su parti di città e su intere aree urbane degradate o congestionate;
3. *Sostenibilità*, di inizio Secolo, in cui le aree dismesse sono considerate come "la risorsa" che offre l'opportunità di riorganizzare il sistema urbano secondo i principi di sostenibilità dello sviluppo.

Il terzo capitolo – ***Visioni. Nuovi atteggiamenti di intervento*** – partendo dalle considerazioni sugli orientamenti attuali sull'argomento e dalle opportunità che si sono riscontrate negli ultimi anni (politiche locally oriented, decentralizzazione dei poteri agli Enti locali, valorizzazione delle risorse locali), suggerisce le indicazioni per gli interventi futuri e delinea gli elementi per la trasformazione delle aree industriali dismesse (*La rioccupazione delle aree dismesse*), sottolineando il ruolo di risorsa di sviluppo locale e sociale attribuito a tali aree (*La responsabilità sociale degli interventi; La riscoperta della partecipazione*).

In questa parte della ricerca si indica, come obiettivo principale della trasformazione, la possibilità di legare il significato ed i destini delle aree dismesse a processi di sviluppo locale, suggerendo alle dinamiche attuali di trasformazione di passare da politiche di mera attribuzione di funzioni (destinazioni d'uso) a una visione strategica del patrimonio industriale dismesso (*Lo sviluppo dal basso nei processi di trasformazione*), intesa come processo in cui avviene l'espressione delle volizioni sociali, dove si esprimono processi interattivi tra pubblico e privato, dove amministrazioni ed enti locali cooperano insieme all'iniziativa privata per innescare processi di recupero alla collettività di aree dismesse. In questo quadro, pare sempre più evidente l'esigenza di una partecipazione attiva e collaborativa di tutti i soggetti, in funzione della concreta realizzazione di obiettivi e progetti comuni (*I nuovi territori del progetto*).

Il quarto – ***Sperimentazioni. La rioccupazione tra partecipazione e conflitti*** – dopo aver individuato alcuni elementi strategici all'interno dei quali si prevedono specifiche azioni per la trasformazione delle aree dismesse (*Innovazione e nuovi modelli di intervento*), attraverso l'analisi e la descrizione di alcuni casi studio, individua, da un lato, i fattori potenziali e gli elementi strategici per il conseguimento del successo delle iniziative di riqualificazione delle aree (*Processi di trasformazione condivisa*), dall'altro, le problematiche che ne frenano gli interventi ed i fattori che generano conflitto tra i soggetti della trasformazione (*Negoziare e conflitti pubblico-privato*).

In questa analisi, il successo delle operazioni è interpretato come conseguimento di obiettivi sociali, ottenuti attraverso interventi e processi di forte natura partecipativa, capaci di raggiungere l'equilibrio tra interessi privati e collettività, di garantire la qualità edilizia ed ambientale negli interventi sulle aree industriali dismesse, di suggerire le strategie necessarie per progettare in chiave auto-sostenibile.

Comuni a tutti i casi presi in considerazione sono i principali obiettivi per lo sviluppo: favorire l'azione sperimentale dei soggetti sociali; aiutare a costruire comportamenti cooperativi tra i diversi attori sociali, economici ed istituzionali; sviluppare meccanismi per combinare assieme diversi attori e risorse; riqualificare e rafforzare la qualità dei contesti locali.

Infine, il quinto capitolo – ***Conclusioni. Il futuro delle aree dismesse*** – attraverso le riflessioni sui casi precedentemente esaminati, vuole dimostrare che concetti come sviluppo locale, processi condivisi e forme decisionali partecipative, risultano tra gli elementi fondanti di ogni iniziativa di trasformazione e sviluppo all'interno del *ciclo di vita delle aree industriali dismesse*.

I nuovi approcci condivisi e non convenzionali devono prefigurare una modalità di azione e di interventi che pongano grande attenzione alle progettualità locali, che devono essere considerate come una risorsa per la trasformazione, un insieme di prese sulle quali impostare strategie di azioni condivise.

La crescente attenzione per il locale e l'affermarsi del paradigma dello sviluppo locale consolidano, sia dal punto di vista teorico che pratico, una logica di azione che deve trovare una sua specifica applicazione anche nell'ambito degli interventi di riqualificazione delle aree deindustrializzate.

La chiave con la quale si possono far emergere attori, progettualità e potenzialità è quella dell'esistenza e promozione di pratiche di cooperazione e partecipazione, attraverso una più stretta ed efficace interazione tra le forme della progettualità locale e le modalità di costruzione di politiche di rigenerazione urbana.

L'obiettivo finale è quello di trarre elementi utili per il re-inserimento *condiviso* delle aree ex-industriali nelle dinamiche di sviluppo urbano, in un'ottica di miglioramento dei programmi e delle politiche di trasformazione delle aree industriali dismesse che, collocate in aree divenute baricentriche rispetto alla struttura della città, consentono oggi di proporre nuove configurazioni ad ambiti urbani sino ad ora privi di margini di flessibilità.

La *fabbrica*, perso il significato e connotazione stabile di luogo di trasformazioni e produzione delle merci, diventa oggi luogo della memoria, luogo simbolo di valori, luogo di sperimentazione di nuove progettualità, palestra per l'esercizio di una progettazione partecipata e condivisa.

La ***rioccupazione della fabbrica*** si rivolge al locale, alla collettività, alle risorse endogene; rilegge i rapporti che hanno legato l'industrializzazione al suo sviluppo, e le relazioni che potrebbero legarla, oggi, alla riconversione delle industrie dismesse.

Nella trasformazione delle aree dismesse, si devono affrontare problemi culturali, di conoscenza storica, di attribuzione di valore, di strette connessioni tra industria, città e territorio; si devono interpretare i condizionamenti reciproci tra evoluzione fisica delle aree e valore simbolico che le aree stesse esprimono per chi abita quei luoghi, la cui complessità costituisce un valore da cui ripartire.



## INTRODUCTION

The **abandon of industrial sites** is one of the most important expressions of contemporary socio-economic dynamics.

Today the global economy crisis prefigures scenarios where large industrial regions will be involved in the changes, already underway, of productive forms and activities, depriving these areas of decennial economic and social functions and giving them new urban values and meanings through processes of urban regeneration and transformation.

Interest in abandoned industrial sites necessarily means to take place into the issues associated with the development of metropolitan areas, offering the opportunity to configure spatial-temporal dynamics in which the social and economic steps, responsible of the entire system transformation and morphology, are implemented.

Within these urban dynamics, industrial brown-fields can be considered as part of the urban landscape, placed in the *vacuum of time* and *waiting* for resignification and reintegration into the metropolitan pattern. Real and localizable spaces, identified with a central setting to which they belong although remaining paradoxically unrelated.

Empty fragments, underused and revealers of productive stages in constant succession (*abandon and reconnection*), old industrial sites are the most sensitive material to represent the socio-cultural complexity of contemporary urban patterns.

Through the transformation of abandoned industrial sites is celebrated the transition from the industrial city to the no-chimney city, a new town built by portions. *Soft parts*, obsolete and abandoned industrial areas bordering on *hard parts*, in which new functions and activities dispute for space.<sup>4</sup>

According to these considerations, the topic of research want to represent a contribution for the understanding of the possible role that abandoned industrial sites may be called to perform within the contemporary **territorial dynamics**, in the perspective of crisis that global economy is now facing.

Brown-fields, considered as signs of the past and as part of the heritage assets, are interpreted as positive elements giving, in a dynamic perspective, the possibilities to build opportunities for the creation of development processes.

These areas seem now increasingly influenced and aimed at carrying out socio-cultural development processes, related to their specific ex-industrial dimension, in which they seem to obtain a so growing importance to represent a real engine of **innovative processing**, acting within the dynamics of urban development.

It is quite evident, in fact, that the reflection on the industrial sites transformation is easily placed into an assumption of *shared cultural development*, which today aims to replace the traditional logic of expansion with the re-development and re-use of the existing territorial structures. This development theory is very related to the territory, considered not only as a sphere of localization and context of interaction between the involved players, but also as a development resource, point of accumulation of responsibilities and relational skills settling into local systems.<sup>5</sup>

Opportunities for re-use of pre-existing areas are now able to permit both the transmission of a **social sense** and the creation of new horizons of **economic investment**.

---

<sup>4</sup> Callegari G., *Paesaggi dismessi. I nuovi territori del progetto*, in Bondonio A., Callegari G., Frano C., *Stop&go Il riuso delle aree industriali dimesse in Italia*, Alinea Editrice, Firenze, 2005

<sup>5</sup> Amirante R., *Lo stato delle aree dismesse*, Pironte, Napoli, 2001

Reuse for abandoned factories is certainly a sign and a challenge for the local system's ability to take or promote opportunities for the redevelopment of both its urban and economic structure, being at the same time a real strategic opportunity and a critical point for the currently evolution of many existing urban areas.

Involved institutional and private actors confront themselves with the perspective of a success that can sometimes have a high strategic and collective value, but also the risks of a failure that can reset all the city-actions to face economic, social and structural emergencies created by the crisis of production.

The most attractive aspect of these areas, related to the image of a recent history of industrial power, is the possibility to re-deal with the most material aspects of the past (buildings, grounds, infrastructures) and to re-open a laboratory of new space configurations.<sup>6</sup>

Industrial *voids* offer the opportunity to reset decades of repeated intensification of use, with its negative effects of space monofunctionality, to suddenly reverse the process focusing on the flexible structure of large portions of the city.

Before describing the general structure of the research, it is necessary to define its **field investigation** and the terms the survey will be based on: post-fordist industry and urban transformations in Italy.

It is quite clear that the issue of abandoned industrial areas re-use, although part of the general problem embracing all the aspects of territorial dynamics, also represents a set with its own characters, internally articulated in several typologies, which are highly diversified and often closely linked to the features of their territories.

It is therefore necessary an expanding reflection allowing to define both the general terms of the research and the different typologies and classification of the areas, which represent an indispensable precondition for the identification of sufficiently representative case studies.

Regarding the second aspect, after the Seventies' great industry crisis and outside the big fordist industrial centres, brown-fields abandon, in the metropolitan or suburban industrial areas, characterized by the distribution of a **medium-small industrial structure**, considerably takes different characteristics.

These medium-small areas, inheriting a greater *social capital* background than big and *individualistic* fordist industries, are experiencing a growing phenomenon of spontaneous cooperation, offering successful examples of re-use and local development.

These areas seem to represent strategic elements in the dynamics of urban transformation, especially since their exceptional flexibility allows them to react to an unstable market, where quantity and quality of demand always faster change.

But today these smaller areas remain still unused and often ignored by the market of reuse.

Addressing the issues on these areas it is necessary, first, the enrichment of the cognitive survey and the state of art, through a defined characterization of the analysis about medium-small brown-fields, aiming to identify them as *individual* places, featured by specific characteristics and related to particular conditions, and, second, the effort to articulate and interrelate it with other issues.

---

<sup>6</sup> Spaziante A., *Documentare, interpretare, monitorare la dismissione industriale*, in Dansero E., *Se i vuoti si riempiono. Aree industriali dismesse: temi e ricerche*, Alinea, Firenze, 2001

All these issues are indispensable conditions to make possible the complex process of brown-fields re-use: condition and position in relation to a local context, relationship with the existing insediative structures, typology of the infrastructures and of the abandoned activities, size and structure of the settlement, architectural quality of the buildings, presence of services, typology of the properties, value of the grounds; but also efficiency of the involved administrations, characteristics of the existing legislation, level of flexibility and innovation, leading role of the economic class.

Many problems about brown-fields transformation are still *open* and unsolved; they are mainly related with the identification of the endogenous developmental potentiality in these areas - whether and how this identification takes place - with the identification of the players implementing the process, with the conflicts involving the different interests and subjects within the dynamics of transformation, with tools and methods to resolve such conflicts.

Within this analysis, all procedures, players, environmental conditions, quality of operations, working tools, historical integration, social consequences, economic constraints, are part of an organic topic influencing the re-use of these smaller areas.

The **general structure of the research** is organized into five chapters that, starting from the general definition of the brown-fields topic, want to get the understanding of contemporary phenomena and the real intervention in the transformations involving these parts of cities.

The first chapter – ***Topic. Post-fordist factory in urban development cycles*** - starts from the issue of abandon in the large context of the urban dynamics and processes (*De-industrialization, abandon and urban development*), in part to find the industrial brown-fields role within the modern urban dynamics (*Ex-factories: resources for transformation and urban quality*), in part to analyse the industrial city evolution from the development of the fordist model to the appearance of the new *territorial* and medium-small industrial patterns (*Identity and social capital in post-fordist factory*).

The chapter then addresses the topic of the transformation towards the change of status or condition of these areas within the temporal lifecycle, identifying the main stages of the *Industrial areas cycle* (Abandon, Waiting, Connection and Innovation), and discovering, in the transition from the *standby* to the *re-connection*, the real process of transformation and the real activation of intervention policies for an abandoned industrial area.

The second - ***Reconnaissances. Industrial areas and urban transformations*** - defines the *state of art* and the field of investigation (definition of abandoned area and small-medium abandoned area, reasons of abandon, objectives for regeneration), retracing the steps of the brown-fields transformation from the '80s until today (*From the waiting to the connection: three attitudes of intervention*), trying to *frame* what could be the next step, the future of the old industrial sites in the urban development dynamics.

From the appearing of industrial voids until now, three have been the *main approaches of intervention* that can be identified as the predominant actors' *attitude* for brown-fields transformation:

1. *Investment*, in the Eighties, when urban policies begin to take interest in the materialization of large urban voids, getting the sense of size and complexity of the phenomenon;

2. *Practicability*, in the Nineties, when brown-fields are considered as a historic opportunity to regenerate entire parts of the city and depressed or congested urban areas;

3. *Sustainability*, at the beginning of the century, when brown-fields are considered as "resource" offering the opportunity to reorganize the urban system in accordance with the principles and rules of sustainable development.

The third chapter - ***Visions. New attitudes of intervention*** - starting from the reflections about the existing guidelines on the subject and the opportunities that have been recently identified (locally oriented policies, power decentralization to Local Authorities, development of local resources), suggests the directions for future actions and underlines the elements for the transformation of abandoned industrial sites (*The reoccupation of industrial areas*), emphasizing the role of local development and social resources in these areas (*The social responsibility in the brown-fields interventions; The rediscovery of participation*).

In this part of the research, the possibility to link brown-fields meaning and destiny with local development processes is considered as the main mission for transformation, suggesting to the political dynamics the changing from the simple assignment of use destinations to a strategic vision for the abandoned industrial heritage (*Development from the bottom in transformation processes*), through a process in which social volitions, interactive processes between public and private sector, cooperation involving local authorities with private initiative are expressed.

In this context, it seems increasingly clear the need of all actors' active participation and collaboration for the concrete realization of common objectives and plans (*New planning territories*).

The fourth - ***Testings. Reoccupation between participation and conflicts*** - after the identification of strategic elements activating specific actions for abandoned areas transformation (*Innovation and new transformation processes*), through the analysis and description of case studies, analyses, on one hand, potential factors and strategic elements for a successful regeneration in these areas (*Processes of shared transformation*), on the other hand, issues restraining operations and factors generating conflict between the subjects of transformation (*Negotiation and public-private conflicts*).

In this analysis, the success of operations is seen as realization of social missions, achieved through actions and processes of strong participatory nature and able to reach a balance between private interests and communities, assuring constructional and environmental quality and suggesting strategies for self-sustainable processes in abandoned industrial areas.

All analysed cases studies have common development objectives: facilitating the experimental action of social subjects, helping the construction of cooperative behaviour among different social, economic and institutional players, developing systems to join different subjects and resources; improving the quality of local contexts.

Finally, the fifth chapter - ***Conclusions. Industrial brown-fields future*** - through the reflections on the cases considered above, wants to show that such concepts as local development, shared processes and forms of participatory decision, are among the essential elements of any initiative of transformation and development within the *industrial brown-fields life-cycle*.

New and unconventional approaches need to build a style of action and intervention able to place great emphasis into local planning, which should be considered as a transformational resource and as a set of tools to activate strategies of shared activities.

The increasing attention to topics about local development consolidates, both theoretically and practically, an operation task that needs to find a specific application even in the redevelopment of de-industrialized areas.

Today the input that can find out players, missions and potentialities for urban regeneration policies is the promotion of cooperational and participatory processes through a closer and more operative interaction between forms of local planning and systems of building construction.

The final mission of research is finding out useful elements for the shared re-introduction of ex-industrial areas, today located with central position in the city pattern, into the urban development dynamics, giving *chances* for new configurations in urban sites until now without flexibility.

*Factory*, lost its stable meaning and connotation of settled place for goods production, becomes a place of memory, symbol of values, resource for new design dimensions and experimentations, training for exercises of participatory and shared planning.

**Factory reoccupation** is addressed to the community and to the local resources; it revisits the relations linking industrialization with economic process, and the relations that, today, could link local development with the industrial brown-fields transformation. Cultural issues, historical knowledge, allocation of values, closed links between industry, city and territory, must be faced; mutual influences between physical and symbolic value that these areas represent for all the subjects living in those places, must be interpreted for the industrial brown-fields transformation.







## 1.1 DE-INDUSTRIALIZZAZIONE, DISMISSIONE E SVILUPPO URBANO

L'apparire di vasti spazi vuoti nel paesaggio industriale urbano è un fenomeno che accomuna le economie di tutti i paesi industrializzati.

In Europa, dopo le grandi trasformazioni economiche e politiche avvenute nell'ultimo decennio del secolo scorso, vaste regioni industriali, soprattutto nell'Europa centrale e orientale, si sono trovate improvvisamente abbandonate, prive di funzioni e cariche di *scorie* e residui delle attività che vi si erano svolte per decenni, che ne avevano sfruttato le risorse naturali in modo intensivo e a volte indiscriminato.

In tutta Europa, a partire dai primi anni Settanta, la *dismissione* inizia a manifestarsi nei grandi impianti produttivi delle città minerarie, industriali e portuali. "Fu quello il segnale che un'intera epoca della nostra storia, fondata sull'industria pesante e le grandi economie di scala, si stava avviando al tramonto."<sup>1</sup>

Il processo di *de-industrializzazione* e *dismissione*, inteso come trasformazione degli assetti spaziali e produttivi dell'industria con il progressivo spostamento degli investimenti e della forza lavoro dall'industria al settore terziario, è legato al *trend* recessivo dell'economia occidentale all'indomani della crisi energetica del 1973.

I mutamenti economici e, quindi sociali, portati dalla crisi economica, congiuntamente alle trasformazioni generate dall'innovazione e dall'internazionalizzazione tecnologica, hanno prodotto un progressivo *decentramento* dell'insediamento negli agglomerati urbani, innescando una tendenza redistributiva, di attività e popolazione, verso le cosiddette aree periferiche non metropolitane.

A partire dagli anni Settanta, si verifica così una profonda trasformazione dei sistemi produttivi, che tendono a ri-articolarsi e ri-localizzarsi sul territorio secondo la logica del *decentramento*, sortendo effetti che caratterizzano il fenomeno della *contro-urbanizzazione*<sup>2</sup>.

Tra le componenti che determinano la forte spinta al *decentramento* vi sono quelle dell'innovazione delle reti di comunicazione e dei flussi, la trasformazione dei sistemi produttivi e la conseguente obsolescenza degli impianti, la modificazione delle tecnologie ed il loro progredire sempre più

### PROCESSI DI CRESCITA URBANA

#### DEINDUSTRIALIZZAZIONE

- Crisi energetica anni '70
- Recessione economica
- Ristrutturazione delle grandi imprese
- Innovazione tecnologica e terziario
- Delocalizzazione produttiva
- Diffusione delle imprese
- Crescita industria periferica "sommersa"

#### DECENTRAMENTO

- Contro-urbanizzazione e redistribuzione
- Smaterializzazione e frammentazione
- Discontinuità e fratture urbane
- Flussi e dimensione temporale
- Network Society
- Sistemi urbani e città-rete

#### DISMISSIONE

- Riqualificazione dei nodi
- Ricentralizzazione
- Capacità strutturante delle aree
- Potenzialità strategica di qualità diffusa
- Risorsa di trasformazione urbana
- Valori di identità e riconoscibilità

<sup>1</sup> Dansero E., Dentro ai vuoti, D.I.T., Torino, 1997

<sup>2</sup> In sostanza, la realtà metropolitana risulta caratterizzata da profonde e continue trasformazioni, evidenziando come i grandi mutamenti economici e gli assetti sociali, siano fortemente legati a processi globali di trasformazione tecnologica, di innovazione e di internazionalizzazione.

E' chiaro, dunque, come *decentramento* e *contro-urbanizzazione* vadano messi in relazione con i processi economici di tale periodo storico, ed in particolare con la crisi e la ristrutturazione del sistema industriale.

incalzante che riduce drasticamente il bisogno di mano d'opera e spazio attraverso l'automazione e l'informatizzazione<sup>3</sup>. Si assiste allora al fenomeno della *contro-urbanizzazione*, che dalla crescita smisurata dei grandi centri industriali, delle grandi città e delle sue strutture di sviluppo, porta alla crescita demografica delle piccole città e dei piccoli centri rurali indotta dalla ripresa e dalla ri-valorizzazione economica dei contesti territoriali periferici, emarginati nei precedenti processi di sviluppo<sup>4</sup>.

La **trasformazione urbana** che si genera a partire dalla crisi economica degli anni Settanta è caratterizzata dal "dissolvimento della grande fabbrica fordista, localizzata e radicalizzata sul territorio verso una nuova, e ancora incerta, organizzazione produttiva delocalizzata, sparpagliata e *diffusa* in luoghi che offrono maggiori margini alla competizione internazionale."<sup>5</sup>

La crisi industriale e il progressivo arresto della crescita urbana che ne deriva, pongono l'accento su come l'inversione di tendenza dei fenomeni di sviluppo generi il passaggio dalla *concentrazione* alla *dispersione*.

Il concetto stesso di dispersione inizia ad evocare, così, un'immagine di crisi del sistema economico fino ad allora considerato a *crescita continua*, ma anche di crisi della città in relazione al suo spazio fisico: la città visibile inizia a manifestarsi attraverso la disseminazione e la frammentazione delle sue parti, che assumono un'autonomia sempre più incerta, senza più essere riconducibili ad una unità o ad un sistema *continuo*<sup>6</sup>.

Il fenomeno della **dismissione** si inquadra nella mutazione complessiva della città post-fordista, intesa sia come sequenza di processi di arresto della crescita urbana e di declino del sistema industriale, sia come trasformazione degli aspetti fisico-spaziali della città stessa.

Nel breve periodo di circa due decenni, il rapporto tra la città e le attività industriali si è modificato in modo così profondo e vistoso da esigere una serie di riflessioni sufficientemente



#### DAL MODELLO MONOCENTRICO ALLA CITTÀ PER NUCLEI

Con la *de-industrializzazione*, i flussi e gli scambi, prima interni alle città, valicano i confini, generando un modello caratterizzato dal concetto di spazio dinamico, discontinuo e disomogeneo (**struttura a rete**).

<sup>3</sup> Sono gli anni dell'infrastrutturizzazione del territorio e della *delocalizzazione*, dell'articolazione territoriale delle imprese, della diffusione delle attività economiche, che condizionano i modelli di sviluppo e di trasformazione urbana.

<sup>4</sup> La *contro-urbanizzazione* è un fenomeno che si manifesta secondo alcuni particolari fattori verificatisi in quegli anni: la ristrutturazione della grandi imprese, il decentramento produttivo, la crescita di un'industria periferica sommersa, l'innovazione tecnologica e la multi-localizzazione delle imprese.

<sup>5</sup> Magnaghi A., Il territorio degli abitanti. Società locali e autosostenibilità, Masson, Milano, 1998

<sup>6</sup> In particolare, in Italia, a partire dal II dopoguerra, si è verificato un processo di *fordizzazione* accelerata, in cui il modello metropolitano si costituisce rapidamente come *città-fabbrica*: i territori vengono sottratti alla loro natura storica di piccoli borghi e tessuti rurali, e vengono *coperti* da una zonizzazione per grandi monofunzioni: grandi fabbriche, grandi movimenti pendolari, grandi quartieri dormitorio, grandi connessioni, grandi strutture di servizio.

L'ambiente antropico viene ricondotto a modelli e culture di produzione, di consumo di massa: il *locale* scompare perché scompaiono i luoghi e le identità locali come valori utilizzabili nel moderno modello di sviluppo economico.

concrete e realistiche in merito tanto alle prospettive future sul loro utilizzo, quanto ai guasti che tali modificazioni hanno finito col lasciare quasi ovunque alle loro spalle, in particolare rispetto alle dimensioni degli spazi fisici che ogni industria aveva avuto la necessità di occupare ed alle localizzazioni che aveva prescelto per svolgere la propria funzione produttiva.

Dal punto di vista della *localizzazione*, ogni stabilimento industriale aveva cercato di nascere in un luogo che fosse ben distinto dal contesto urbano delle grandi città senza, però, allontanarsene in misura eccessiva, per una serie di motivi che erano soprattutto economici e funzionali e che assumevano spesso, per la vita stessa dello stabilimento, un carattere di essenzialità e di logica coerenza. E, ovviamente, poiché spesso la città era nello stesso tempo tanto il luogo di mercato quanto quello di prevalente provenienza della forza-lavoro, l'attrazione che essa esercitava tendeva a crescere in misura spesso notevole.

Per quanto riguarda la *dimensione* degli insediamenti, invece, la corsa verso il gigantismo industriale, tipica del modello fordista, è risultata sovente incapace di ripagare gli investimenti effettuati, lasciando dietro di sé le *scorie* di un tessuto industriale che l'innovazione tecnologica ha reso obsoleto.

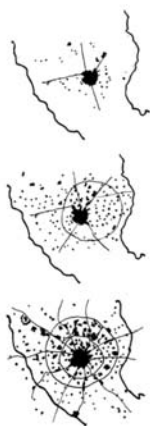
Con la deindustrializzazione e la delocalizzazione della crisi fordista, i flussi e gli scambi, che prima avvenivano all'interno delle città, valicano i confini, generando una *struttura a rete*, caratterizzata dal concetto di spazio dinamico, discontinuo e disomogeneo.

In questo contesto di mutazione dei modelli di sviluppo urbano, a partire dalla crisi industriale del modello fordista, il **riuso delle aree dismesse**, come prodotto dei fenomeni di decentramento, deindustrializzazione ed obsolescenza, diviene l'occasione per dar luogo a processi di ricentralizzazione e di riqualificazione, ponendosi potenzialmente come luoghi i cui valori specifici possono produrre identità e riconoscibilità (*nod**i della rete*).

Le aree industriali dismesse diventano il supporto di questa trasformazione, *spazi in attesa* di una nuova configurazione urbana derivante dall'attivazione della potenzialità trasformativa, intrinseca ai luoghi disattivati.

Molte zone industriali, prima esterne alla città, divengono infatti le spine centrali di un sistema insediativo complesso, in cui le distanze tra zona industriale e periferia urbana sono col tempo state colmate, configurando una specie di *rete nella rete*.

All'interno di tali dinamiche di evoluzione urbana, le aree dismesse costituiscono una risorsa fondamentale per qualunque politica di trasformazione, sia essa volta ad accrescere la competitività della città e a stimolare gli investimenti, sia a migliorare ed arricchire l'offerta e la qualità ambientale, sia, ancora, a favorire processi di reindustrializzazione o di innovazione economico-produttiva.



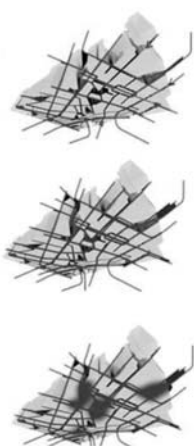
#### MODELLO DI DIFFUSIONE URBANA

Il **decentramento** si inquadra nella mutazione complessiva della città contemporanea, intesa sia come sequenza di processi di declino e ripresa del sistema industriale, sia come trasformazione degli aspetti fisico-spaziali della città stessa.

Queste aree rappresentano, molto spesso, gli unici spazi ancora disponibili all'interno della città, la cui posizione, quasi sempre divenuta centrale, consente di avanzare proposte che possono incidere sull'evoluzione dell'intero sistema urbano.

Le soluzioni di intervento devono scaturire dall'analisi di problemi di carattere strategico, come il reperimento di risorse economiche necessarie per la bonifica e il riuso, il rapporto con il contesto in cui le aree dismesse sono inserite, i tempi per la realizzazione dei progetti, l'impatto ambientale delle trasformazioni attese. Qualunque ipotesi di riuso deve basarsi su una attenta valutazione dei differenti caratteri di ciascuna area, individuando criteri di trasformazione coerenti con le caratteristiche di ciascun ambito.

La trasformazione deve avvenire cercando di adattare tali aree allo spazio circostante e di renderle flessibili rispetto ad una realtà in continua trasformazione, dando, allo stesso tempo, le garanzie che l'intervento possa essere svolto in tempi compatibili, con un'effettiva realizzazione, e sia soprattutto elemento di sviluppo sociale e sostenibile.



#### DALLA DISMISSIONE ALLA RICONNESSIONE

Le **aree industriali dismesse (nodi della rete)** diventano il supporto della trasformazione, spazi in attesa di nuova configurazione urbana derivante dalla *potenzialità trasformativa* intrinseca ai luoghi.

## 1.1 DE-INDUSTRIALIZATION, ABANDON AND URBAN DEVELOPMENT

*De-industrialization*, process of spatial and productive transformation with the progressive displacement of investment and work-force from industry to tertiary sector, is linked to the recessionary economic trend, due to the 1973 energy crisis.

Economic and social changes, produced by economic crisis, and technologic innovations and internationalizations, generate a gradual *decentralization* from urban areas, starting a redistributive trend, of activities and population, towards non-metropolitan suburbs.

Since the Seventies, the industrial transformation, trying to re-articulate and re-locate the production systems according to the logic of decentralization, produces effects of *counter-urbanization*, leading to the growth of new small cities and rural centres, with the socio-economic regeneration of peripheral contexts, marginalized in the previous development processes.

Seventies' **urban transformation** is characterized by the dissolution of the big fordist factory, localized and radicalized in the territory, into a new and *diffuse* organization, generated by the transition from *concentration* to *dispersion*, emphasizing the reversal trend of development processes and economic system. Decentralization begins to evoke a different image of the city in relation to its physical space: *visible* city begins to manifest itself through the fragmentation of its portions, taking an increasingly autonomy no longer linked to an individual system.

**Abandon** is strictly linked to these processes stopping the urban growth and declining the fordist system; it is considered as a transformation of physical and spatial aspects of the city itself.

In fact, with de-industrialization and delocalization, flows and trades, previously occurring within the city, cross over urban boundaries creating a *network structure*, characterized by the concept of dynamic, discontinuous and irregular space.

In this development dynamics, **brown-fields**, considered as product of decentralization, de-industrialization and obsolescence, becomes an opportunity to start up processes of re-centralization and regeneration, potentially planning abandoned areas as portions whose values can produce specific and recognizable identity (*network nodes*).

Brown-fields represent spaces with real transformative potentiality, now waiting for a new urban configuration. They become centre of a complex system, in which the distances between industrial and urban peripheries have been filled, setting up a sort of *network in the network*.

They become procedural-key for any policy of transformation, representing one of the available spaces, within the city, whose central position can allow effects on whole the urban system.

**RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI.****BYBLOGRAPHIC REFERENCES.**

- AA.VV., *La costruzione della città europea negli anni '80*, Cresme Ricerche, Roma, 1991
- Amirante R., *Lo stato delle aree dismesse*, Pironti, Napoli, 2001
- Benevolo L., *Storia dell'architettura moderna*, Laterza, Roma, 1973
- Bondonio A., Callegari G., Frano C., *Stop & go – Il riuso delle aree industriali dismesse in Italia*, Alinea Editrice, Firenze, 2005
- Camagni R., *Tra città e campagna. Perurbanizzazione e politiche territoriali*, Il Mulino, Bologna, 1994
- Dansero E., *Se i vuoti si riempiono. Aree industriali dismesse: temi e ricerche*, Alinea, Firenze, 2001
- Dansero E., *Dentro ai vuoti*, D.I.T., Torino, 1997
- Dansero E., *Le aree urbane dismesse: un problema, una risorsa*, D.I.T., Torino, 1996
- Dragotto M., Gargiulo C., *Aree dismesse e città*, Franco Angeli, Milano, 2003
- De Matteis G., *Le reti urbane tra decentramento e centralità*, Franco Angeli, Milano 1989
- Gargiulo C., *La città tra competizione e riqualificazione*, Di.Pi.S.T., Napoli, 2002
- Leone U., *Aree dismesse e verde urbano: nuovi paesaggi in Italia*, Patron, Bologna, 2003
- Russo M., *Aree dismesse. Forma e risorsa della città esistente*, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 1998

## 1.2 EX FABBRICHE: RISORSE DI TRASFORMAZIONE E QUALITÀ URBANA

Il fenomeno dei *vuoti industriali* occupa un posto centrale nel dibattito attuale sulla trasformazione delle aree urbane e sul futuro delle città.

Tali aree rappresentano l'occasione per riconfigurare un rinnovato *sistema* di governo delle trasformazioni urbane che sia dotato della flessibilità necessaria in un contesto in continua evoluzione, persegua il riequilibrio tra le parti urbane *disperse*, riesca a gestire gli squilibri tra queste e sia in grado di coinvolgere più soggetti, sia pubblici che privati, all'interno del processo di trasformazione. Sono l'occasione per un insieme coordinato di azioni, strumenti e regole che riesca a proporre strategie flessibili, in relazione all'evoluzione ed alle suscettività culturali, sociali ed economiche del contesto, alla compatibilità con le risorse territoriali disponibili, alle opportunità finanziarie e alla capacità di promozione degli interventi.

Questo patrimonio rappresenta, non solo per quantità di superficie, ma anche per qualità fisiche e ambientali, un'elevata potenzialità di sviluppo economico, esaltata dalla circostanza che le aree su cui erano insediati i settori produttivi sono diventate strategicamente rilevanti per il funzionamento e l'organizzazione dell'intero contesto urbano.

Attraverso l'occasione *aree dismesse* si profila, quindi, la possibilità concreta, per le aree urbane e metropolitane, di ricostruire una propria identità formale ed un nuovo ruolo funzionale, soprattutto a livello sociale e culturale. In relazione a ciò, si comprende facilmente come "risulta strategico il ruolo che queste aree possono giocare nel processo di trasformazione urbana e metropolitana, sia perché rappresentano un'occasione di ridefinizione dell'assetto di un più ampio *sistema territoriale*, sia perché costituiscono un'opportunità di recupero e riuso fisico di porzioni di città che l'abbandono delle industrie ha reso vuote non solo di attività ma anche di significato, sia ancora perché sono una eccellente possibilità di rilancio della base economica urbana e metropolitana."<sup>7</sup>

Il grande **valore di risorsa** di questo patrimonio può essere dispiegato attraverso operazioni di riuso tese ad incentivare lo sviluppo di nuove *centralità* ed attività (produttive, terziarie, culturali, ricreative) capaci di contrastare il declino urbano e di produrre qualità diffusa. In questa prospettiva si inserisce la possibilità di unire sinergicamente il riuso delle aree dismesse alla riqualificazione urbana, da attuare strategicamente nelle aree di degrado e marginalità, quali quelle del recente passato industriale.

---

<sup>7</sup> Gargiulo C., La città tra competizione e riqualificazione, Di.Pi.S.T., Napoli, 2002

Le città non possono perdere, dopo la crescita urbana verificatasi a cavallo degli anni Sessanta e Settanta, l'occasione di occupare parti di territorio, alcune volte molto ampie ed in posizioni quasi sempre strategiche rispetto ai centri urbani ed all'intera area territoriale, tornate *libere* dopo la crisi dei modelli produttivi.

Nei primi approcci degli anni Settanta, il panorama restituito dal tema *aree industriali dismesse* si presentava molto variegato e complesso; ma la tendenza alla generalizzazione della questione ha portato ad affrontare problematiche ed esigenze molto diverse tra loro con il medesimo atteggiamento ed il medesimo approccio progettuale, sia dal punto di vista fisico che sociale ed economico.

Le città, infatti, non erano ancora riuscite a cogliere la quantità e la qualità del materiale messo in gioco dai processi di dismissione, le potenzialità che con esse emergevano.

In questi anni ha prevalso allora la logica per la quale, prescindendo dai caratteri, dalla natura e dalla vocazione dei luoghi, le aree dismesse sono state interpretate come meri *vuoti* a disposizione della città e del territorio, vuoti fisici e funzionali, fratture, luoghi privati di funzioni e ruoli, luoghi che hanno perso la loro fisionomia e il loro carattere.

Questi luoghi sono sembrati ideali per dotare le città e le aree metropolitane di quei servizi per il terziario ritenuti gli elementi indispensabili per una modernizzazione e per il rilancio economico.

Ma non si può immaginare che la trasformazione urbana possa avvenire solo per punti isolati, né semplicemente attraverso un processo di rifunzionalizzazione: le aree dismesse vanno viste come segnale evidente di una disponibilità che la città ha in generale alla trasformazione, come un'esigenza della città a modificarsi, non solo nelle aree dismesse, ma in intere sue parti. A partire dalla seconda metà degli anni Ottanta, è andata allora maturando una nuova visione degli scenari di riqualificazione urbana, un *ampliamento dello sguardo* non tanto legato alla tipologia della dismissione (in dimensione, origine o risvolti economici), quanto al significato e alle potenzialità delle risorse messe a disposizione dal fenomeno ed all'occasione di riconnessione e riqualificazione di intere parti di città<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> Dalla fine degli anni Ottanta il tema del recupero e della riconversione di grandi aree urbane, focalizzando l'attenzione nell'ambito delle politiche locali, ha posto l'accento sulla connessione strategica esistente tra le politiche urbanistiche e sociali, e quelle di sviluppo immobiliare e commerciale. La motivazione di questo interesse risiedeva, da un lato, nella difficoltà di trovare nuove aree libere ed edificabili e, dall'altro, negli ormai smisurati costi sociali che l'espansione urbana comportava per la collettività nel suo complesso, molto più attenta alle problematiche ambientali, di rispetto e tutela del territorio.

Dopo un primo periodo in cui il recupero delle aree industriali dismesse, con particolare riferimento al nord Europa, era prevalentemente finalizzato a nuove quote di edilizia residenziale e terziaria, gli interventi di riqualificazione urbana iniziano ad agire seguendo soprattutto logiche locali e di intervento diretto sul territorio, avendo come finalità quella di porsi nel solco dello sviluppo urbano.

La **qualità della trasformazione** delle aree dismesse inizia a misurarsi con l'adeguata comprensione dei fenomeni di trasformazione urbana e con l'intervento *nel vivo* dei processi e delle dinamiche che coinvolgono le parti di città dismessa.

Dalla fine degli anni Ottanta, nonostante la connotazione negativa associata al fenomeno della dismissione (il *vuoto* come perdita di senso e incertezza delle destinazioni), le aree industriali dismesse iniziano ad essere quindi individuate come *risorse di trasformazione*, occasioni di potenziale rigenerazione urbana.

Le attese di rivalorizzazione, l'importanza della collocazione, il significato che le attività svolte hanno rivestito, a volte per generazioni, nella vita sociale di vaste comunità, non sono che alcuni dei contenuti inscindibili da questi straordinari contenitori di risorse, improvvisamente rese disponibili dai cambiamenti dei sistemi di produzione e degli stessi prodotti della città post-industriale.

Per quanto abbandonate dalle attività che le avevano caratterizzate e lasciate spesso in stato di degrado, fisico ma anche sociale, queste aree si sono rivelate tutt'altro che vuote, ricolme di preesistenze a volte notevoli per storia, qualità architettonica e soprattutto di valori.

Si realizza dunque un generale ripensamento sull'ambiente già urbanizzato, in cui la riqualificazione occupa un nuovo ruolo fondamentale, soprattutto in termini di **qualità urbana**; si diffonde in sostanza una nuova cultura della trasformazione che cerca di contenere lo spreco del territorio rispettando e valorizzando le vocazioni locali e ripristinando il valore dei luoghi.

Le aree industriali dismesse assumono un ruolo strategico all'interno del processo di governo delle trasformazioni urbane e nell'assetto e nell'organizzazione della città e del territorio, soprattutto quando queste risultano, per potenzialità, qualità ambientale e localizzazione, di elevato valore strategico, sociale, economico ed urbanistico.

In definitiva, la riqualificazione di queste aree offre l'occasione di ripensare in maniera innovativa alle potenzialità, alle vocazioni ed al nuovo ruolo che alcune aree dismesse, a seguito dei processi di riconversione e riuso, possono assumere nel contesto urbano e territoriale.

Queste brevi considerazioni fanno emergere una prima necessità: alle aree dismesse deve essere attribuito un ruolo, che è ormai riconosciuto come strategico, nella organizzazione complessiva della città e nella sua pianificazione. E ciò non solo in ragione della circostanza che queste aree, un tempo marginali, si trovano ora in posizioni centrali, ma anche in ragione del fatto che il loro riutilizzo ha notevoli ricadute sociali, urbanistiche ed economiche.

In questi ultimi anni, in seguito alla crescente crisi di identità e di ruolo che ha investito la città, si è presa coscienza della necessità di rilanciare una politica di governo delle città che ne consentisse l'adeguamento ai mutati bisogni della collettività attraverso operazioni di grande respiro culturale, prima che tecnico-operativo. Per fare ciò è indispensabile mettere a punto una nuova e diversa filosofia di approccio a queste aree, che analizzi i problemi alla luce delle trasformazioni in atto, innescate dal progresso sociale, economico, tecnico-scientifico e, soprattutto, dal processo di globalizzazione.

E' quindi necessario che le azioni di **governo delle trasformazioni** urbane tendano, in primo luogo, ad assicurare uno sviluppo urbano complessivo, contrapposto alla frammentazione, che esalti le necessarie *connessioni relazionali* degli *elementi strutturanti* le nuove realtà urbane: alla produzione di grandi progetti rigidi, con i relativi tempi lunghi e il conseguente mutamento delle esigenze dall'ideazione alla realizzazione, deve succedere un modello che preveda *progetti mirati*, inseriti in un quadro complessivo che connetta il tutto in modo coerente e non conflittuale, che garantisca il raggiungimento di esiti operativi in tempi ragionevoli, pur mantenendo fermi i requisiti qualitativi di fondo e garantendo, nel contempo, un grado di flessibilità capace di adattare le realizzazioni successive al mutamento delle esigenze nel tempo.

#### AREE DISMESSE\_RISORSE URBANE

##### POTENZIALITÀ

- Dimensione
- Posizione
- Livello di infrastrutture
- Ruolo nel processo di trasformazione

##### KEY-WORDS

- Valore simbolico
- Sviluppo locale
- Partecipazione
- Contesto socio-culturale
- Progettualità locale
- Fenomeni spontanei
- Interventi low-cost
- Sperimentazione
- Qualità condivisa

## 1.2 EX-FACTORIES: RESOURCE FOR TRANSFORMATION AND URBAN QUALITY

*Industrial voids* represent a great opportunity to configure new urban transformations with the necessary flexibility for an always changing context, the required balance between *scattered* urban portions, the ability to involve more players, both public and private, within the process of transformation.

This value of **great resource** can be employed through operations of reuse aimed at encouraging the development of new *centrality* and activities (production, tertiary, culture), able to contrast urban decline and to produce widespread quality in degraded and marginalized sites, such as the areas with recent industrial past.

Cities can not miss the opportunity to employ territorial portions, often in strategic positions within the urban pattern, back *free* after the crisis of fordist production models.

Brown-fields represent an evident sign of the *availability* for transformation that cities have as necessary condition to change, not only in the abandoned areas, but in whole its portions.

Since the second half of the Eighties, the **quality of brown-fields transformation** begin to be compared with the correct understanding of the urban transformation phenomena and the action into the underway processes and dynamics involving the abandoned city.

Despite the negative connotation associated with the phenomenon of abandon (*void* as loss of sense and uncertainty of destination), industrial brown-fields begin to be identified as *resources for transformation* and chances for potential urban regeneration.

Summarizing, the regeneration of these areas offers the opportunity to re-think in an innovative way about potentiality, vocations and new role of brown-fields in the urban settings.

After the growing crisis in role and identity, it seems necessary to re-establish a city governance able to allow facilities for community's requests, through cultural, rather than technical and operational, processes.

It is therefore necessary to ensure an overall urban development, opposed to fragmentation and with the indispensable *relational connections* between all the elements structuring the new urban reality: at the production of large-scale rigid plans it must be substituted a model offering *target missions*, included in a comprehensive structure, connecting all parts without conflicts, ensuring operational results in a reasonable time and maintaining the fundamental requirements of quality.

**RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI.****BYBLOGRAPHIC REFERENCES.**

- AA.VV., *La costruzione della città europea negli anni '80*, Cresme Ricerche, Roma, 1991
- Amirante R., *Lo stato delle aree dismesse*, Pironti, Napoli, 2001
- Bondonio A., Callegari G., Frano C., *Stop & go – Il riuso delle aree industriali dismesse in Italia*, Alinea Editrice, Firenze, 2005
- Dansero E., *Se i vuoti si riempiono. Aree industriali dismesse: temi e ricerche*, Alinea, Firenze, 2001
- Dansero E., *Le aree urbane dismesse: un problema, una risorsa*, D.I.T., Torino, 1996
- Dragotto M., Gargiulo C., *Aree dismesse e città*, Franco Angeli, Milano, 2003
- Gargiulo C., *La città tra competizione e riqualificazione*, Di.Pi.S.T., Napoli, 2002
- Giovannelli G., Ballestrero B., *Aree dismesse e riqualificazione urbana: strategie progettuali e modelli operativi di recupero*, Alinea Editrice, Firenze 1997
- Mazzotta D., *Il patrimonio industriale tra passato e futuro*, Il Poligrafo, Padova, 2007
- Russo M., *Aree dismesse. Forma e risorsa della città esistente*, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 1998

### 1.3 IDENTITÀ E *CAPITALE SOCIALE* NELLA FABBRICA POST-FORDISTA

Con la comparsa dei vuoti industriali, dovuta ai processi di deindustrializzazione legati alla crisi del modello fordista, si è cominciato a valutare le opportunità offerte da tali aree per la città, pensando ai *vuoti industriali* come ad una grande risorsa per la trasformazione della città.

La fabbrica, perso il significato e la connotazione stabile di luogo di trasformazione e produzione delle merci, è divenuta *luogo della memoria*, luogo simbolo di valori e scontri lontani, luogo di sperimentazione di nuove progettualità e temi di riuso. Gli edifici industriali, la loro localizzazione, le loro modalità costruttive, la loro chiusura, mettono in luce che cosa hanno rappresentato e cosa potrebbero significare per lo sviluppo futuro delle città.

Nell'ambito del processo di dismissione, diventa evidente il consumo culturale cui è soggetto l'edificio industriale che, non più simbolo di un progresso tecnico inarrestabile, appare sempre più come componente di un paesaggio oggetto di trasformazione<sup>9</sup>.

Il modello fordista, basato sul pieno accentramento delle funzioni, è entrato in crisi quando non è riuscito ad adattarsi alle innovazioni in atto dei sistemi produttivi.

Fino agli anni Settanta, infatti, la fabbrica, tempio retorico del progresso, aveva contribuito a formare l'iconografia urbana della città industriale attraverso la definizione delle direttrici di crescita e la destinazione di gran parte delle aree; le politiche per lo sviluppo avevano eletto e promosso la grande impresa come sinonimo di industrializzazione ed avevano attivato generose politiche statali a suo favore. Secondo tale approccio, solo una maggiore presenza della grande impresa avrebbe garantito uno sviluppo moderno. Quindi, solo fattori esogeni come la grande impresa esterna e lo Stato, integrandosi opportunamente, avrebbero potuto favorire *dall'alto* lo sviluppo economico.

Gli anni Settanta, con la crisi del modello fordista e la comparsa dei primi grandi vuoti industriali, hanno segnato il rovesciamento di opinioni e di ricette consolidate che erano state elaborate nei due decenni precedenti in materia di sviluppo economico. Inizialmente, la dismissione ha riguardato le aree di più antica industrializzazione, le prime a confrontarsi con la crisi, accompagnandosi a vistose perdite occupazionali ed a sensibili cali della produttività.

---

<sup>9</sup> La perdita di una centralità, non solo simbolica, dell'edificio industriale, non significa un superamento culturale di gerarchie urbane o territoriali ma semplicemente una loro messa in discussione. (Amirante R., *Lo stato delle aree dismesse*, Pironti, Napoli, 2001)

Verso la fine degli anni Settanta il fenomeno ha coinvolto, invece, anche l'Europa meridionale e mediterranea: in questo caso, a fronte della caduta occupazionale e di produttività che ha interessato i nuclei centrali delle aree metropolitane, si sono rilevati vistosi incrementi di occupazione e di capacità produttive in alcune regioni periferiche in precedenza non industrializzate, con lo sviluppo di un nuovo modello economico di *aree produttive medio-piccole*.

Così, all'inizio degli anni Settanta, la scena si è capovolta: l'**impresa medio piccola** non è apparsa più necessariamente meno efficiente della grande impresa e, nello stesso tempo, la sua eccezionale flessibilità le ha permesso di reagire ad un mercato più instabile, in cui la concorrenza è più forte e la quantità e la qualità della domanda variano più velocemente. All'interno del sistema produttivo centrato sulla grande impresa fordista, integrata verticalmente, capace di controllare il mercato del lavoro e quello dei beni di consumo di massa, viene allora introdotta l'azienda di dimensioni *medio-piccole*, caratterizzata da una struttura più agile ed adattabile, ma nello stesso tempo più dipendente dall'ambiente esterno in quanto esigente di collaborazione, alleanze e pertanto più aperta a rapporti non concorrenziali con le altre imprese.

La scoperta dei modelli produttivi flessibili della piccola impresa, in cui si fa sempre più perno sulle potenzialità locali e sulle condizioni specifiche delle varie formazioni sociali e territoriali, tende a riconoscere l'importanza del *contesto territoriale* nel quale le imprese si trovano ad operare. Fattori istituzionali, socio-culturali e politici, che costituiscono il *capitale sociale* più che economico di un determinato *contesto locale*, fino ad allora posti in secondo piano dalla capacità di controllo della grande impresa e dell'intervento dello Stato, riemergono ed acquistano un'importanza cruciale per la nascita e la sopravvivenza tanto della piccola quanto della media impresa.

L'analisi economica si arricchisce quindi della *dimensione territoriale*: ciascun luogo mobilita nella produzione la propria morfologia, la propria storia, la propria cultura, le proprie risorse specifiche. La varietà dei luoghi produttivi non può quindi più essere trascurata: ogni impresa attinge per il suo sviluppo a valori, conoscenze ed istituzioni formatasi nei luoghi in cui è insediata la proprie unità produttiva.

Si va affermando il convincimento che una reale politica di trasformazione favorevole allo sviluppo urbano sostenibile, deve essere meno pervasiva, più discreta e rispettosa delle capacità imprenditoriali locali e del contesto storico-territoriale in cui dovrà operare.

È infatti nelle società che hanno ereditato una maggiore dotazione di *capitale sociale* che gli episodi di cooperazione spontanea sono probabilmente più diffusi tra i membri di una comunità.

Al contrario, in una comunità caratterizzata da atteggiamenti individualistici, la promozione dello sviluppo può rivelarsi ben più difficoltosa.

Questi aspetti, a causa della loro forte influenza sui processi di sviluppo, configurano la trasformazione delle aree dismesse come una costruzione sociale e politica in cui gli attori endogeni, con i loro comportamenti, con i loro valori e atteggiamenti sono i protagonisti principali.

Oggi, la promozione dello sviluppo in contesti dismessi non può più tralasciare la problematica della loro **identità socio-culturale**, che è fatta di storia, consuetudini, norme civiche, tradizioni.

Solo riabilitando il ruolo svolto dal *capitale sociale* può spiegarsi come, paradossalmente, la più alta concentrazione di incentivi registrati nei grandi poli industriali si accompagna, spesso, a strutture produttive con gravi problemi di ristrutturazione e ad un ambiente fortemente corrotto, mentre segnali di uno sviluppo più autonomo e consistente provengono da quelle aree meno toccate dalle politiche tradizionali di industrializzazione; luoghi il più delle volte caratterizzati da una maggiore integrazione sociale, da un miglior equilibrio demografico, da più radicate tradizioni di lavoro autonomo, le cui passate esperienze storiche hanno favorito il diffondersi di *atteggiamenti collaborativi*, dove si sono potute cogliere maggiormente le opportunità per uno sviluppo diffuso, presentatesi a partire dagli anni Settanta con la crisi della produzione di massa; zone che nell'ottica dell'industrializzazione postbellica apparivano potenzialmente più svantaggiate e quindi non giustificavano tecnicamente un massiccio intervento pubblico.

Proprio in queste aree, il minor afflusso di trasferimenti pubblici spinge la popolazione a valorizzare le risorse e le *specificità locali* per metter in moto un processo di sviluppo con una propria identità, sollecitando alcune comunità a riconoscere, conservare e potenziare le esperienze produttive e di cultura collettiva. Queste comunità industriali possono trovare oggi, proprio nel *background* sociale legato al loro passato industriale, le conoscenze ed i valori necessari allo sforzo di trasformazione e riqualificazione.



Esempio di evoluzione di un distretto industriale (Bassin de la Villette, Parigi)

### 1.3 IDENTITY AND SOCIAL CAPITAL IN POST-FORDIST FACTORY

Within the process of abandon, old industrial buildings, no longer symbols of an inexorable technical progress, increasingly appears as part of an always processing landscape.

Fordist model, based on the full centralization of activities, reached the crisis when it failed to adapt itself to the underway innovations in the production systems.

Until the Seventies, in fact, factory contributed to the industrial city iconography establishing guidelines for growth and destination of almost all the urban areas. According to this approach, only a greater presence of large enterprises could guarantee a modern development; consequently, only exogenous factors, such as large State intervention, could generate, *from the upside*, economic development.

The Seventies, with the crisis of the fordist model and the appearance of industrial voids, marked the reversal of these conventional considerations about economic development: **medium-small factory** no more appeared less efficient than large enterprise and, at the same time, its extraordinary flexibility enabled it to react to an unstable market, where competition is increasingly stronger and quantity and quality demand ever faster change.

Within the fordist system of production, based on large enterprises, is so introduced the *industry of small-medium size*, characterized by a more flexible and adaptable structure and, at the same time, by a stronger relationship with external settings.

The discovery of these flexible models underlines the importance of the *local context* in which factories work.

Institutional, socio-cultural and political issues, representing the **social capital** of a specific local context, today acquire a central importance for the birth and survival of both small and medium industry.

The analysis is so enriched by the *territorial dimension*, where each area mobilizes its morphology, history, culture, specific resources, its own *socio-cultural identity*.

Today, industrial communities can find in the *industrial background* the necessary values for regeneration.

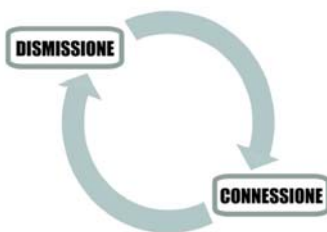
Brown-fields strong influence on the development processes configure their transformation as a social construction and as a policy in which endogenous subjects, with their values and attitudes, are the main players.

**RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI.**  
**BYBLOGRAPHIC REFERENCES.**

- Amirante R., *Lo stato delle aree dismesse*, Pironti , Napoli, 2001
- Barbolini G., *Riqualificare le città: le società miste per le aree urbane dismesse*, Franco Angeli, Milano, 2000
- Bondonio A., Callegari G., Frano C., *Stop & go – Il riuso delle aree industriali dismesse in Italia*, Alinea Editrice, Firenze, 2005
- Camagni R., *Tra città e campagna. Perurbanizzazione e politiche territoriali*, Il Mulino, Bologna, 1994
- Dansero E., *Se i vuoti si riempiono. Aree industriali dismesse: temi e ricerche*, Alinea , Firenze, 2001
- Dansero E., *Dentro ai vuoti*, D.I.T., Torino, 1997
- Dragotto M., Gargiulo C., *Aree dismesse e città*, Franco Angeli, Milano, 2003
- Gargiulo C., *La città tra competizione e riqualificazione*, Di.Pi.S.T., Napoli, 2002
- Gargiulo C., Davino A., *Processi di trasformazione urbana e aree industriali dismesse: esperienze in atto in Italia*, AUDIS, Venezia, 2001
- Giovannelli G., Ballestrero B., *Aree dismesse e riqualificazione urbana: strategie progettuali e modelli operativi di recupero*, Alinea Editrice, Firenze 1997
- Martelli A., *Sulle condizioni che influenzano la trasformabilità e ostacolano la riqualificazione delle aree industriali dismesse*, Tesi di dottorato, Università "La Sapienza", Roma, 2006
- Russo M., *Aree dismesse. Forma e risorsa della città esistente*, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 1998
- Vianello D., *Programmazione e gestione del recupero delle aree dismesse*, Audis, Venezia, 2000

## 1.4 IL CICLO DELLE AREE INDUSTRIALI

### CICLO DI VITA DI AREE URBANE



La città non è una macchina riposante e tranquilla, oggi meno che mai. Viceversa è un cantiere, un insieme di cantieri, di laboratori materiali e sociali, da cui scaturiscono cicli e processi complessi di costruzione della città, di produzione di territorio e nuova socialità.

Il concetto di industria, rapportato strettamente a quello della trasformazione della città, implica necessariamente una visione dinamica, un crescente divenire, legato a fasi di *inattività* (*OFF*) e *riconnesione* (*ON*).

Il ciclo dell'industria è un ciclo biologico. Nasce, cresce e muore, inseguendo le fasi della sua maturità in un continuo rinnovamento tecnologico, scandito dai ritmi della concorrenza e del consumo. La *fabbrica* risorge periodicamente dalla propria *quiescenza*, per rinnovarsi e ritornare poi fino alla fase dell'*obsolescenza*, quando incapace di competere e condizionato da fattori esterni, si trasforma in *archeologia*, testimonianza, memoria, monumento.

È quindi evidente che le aree dismesse hanno un loro *ciclo*: vengono dismesse, possono essere interessate da politiche di riqualificazione urbana, essere rioccupate in maniera spontanea, ritornare nella condizione di *dismettibilità*.

Con il ciclo di sviluppo degli anni Ottanta e Novanta, caratterizzato dalla fine della crescita demografica e dalla chiusura dell'esperienza della produzione fordista, le città hanno rallentato considerevolmente la loro crescita in termini di espansione fisica e spaziale, inaugurando una nuova fase volta alla riconversione del tessuto urbano esistente e interno.

Nel clima di nuova attenzione nei confronti della città edificata, l'ampia disponibilità di spazi abbandonati dall'industria ha inaugurato un nuovo modo di pensare il recupero e la conservazione dell'esistente, non più rivolto al patrimonio architettonico e urbanistico delle aree antiche ma esteso a tutte le parti della città.

I siti dismessi si sono presentati, all'interno di queste politiche di trasformazione, come aree complesse che, pur avendo una storia relativamente recente, racchiudono, oltre a un rilevante patrimonio architettonico e urbanistico legato alla nascita di molti quartieri urbani, la storia sociale, culturale ed economica di un luogo.

### CICLO DELLE AREE INDUSTRIALI



Rapportato alle dinamiche e condizioni attuali dei vuoti industriali, il **ciclo delle aree dismesse** può essere schematicamente ricondotto a quattro *fasi* principali:

- Dismissione (*OFF*)
- Attesa
- Connessione (*ON*)
- Innovazione

Dopo la crisi delle attività produttive (*dismissione*), i vuoti industriali si propongono emblematicamente come lo squarcio aperto sulla relazione dialettica tra struttura economica ed organizzazione della società e dello spazio urbano in particolare.

Nella fase dell'*attesa* entrano in gioco gli interessi delle varie parti sull'area, le problematiche legate alla riqualificazione ed alle bonifiche, riemergono i valori di memoria storica che sempre caratterizzano un'area industriale dismessa.

In questa fase, la questione del loro riuso (*connessione*) riflette, nello stesso tempo, la volontà del grande capitale di riaffermare la propria egemonia politico-culturale nel conferire un senso alle trasformazioni urbane, conseguenza della crisi fordista, e la possibilità di una maggiore autonomia della sfera sociale e culturale nel definire un senso da assegnare alle trasformazioni in cui è coinvolta.

Da un lato si ripropone dunque la visione che subordina la sfera sociale e culturale urbana ai contingenti interessi dell'apparato economico: la città conta per quanto riesce ad inserirsi nella rete internazionale su cui si struttura oggi l'economia; deve trasformarsi, modernizzarsi in funzione di questo obiettivo. Dall'altro lato si aprono inediti margini di libertà per l'ambiente, per la società locale, che può decidere per la propria trasformazione.<sup>10</sup>

### LA TRASFORMAZIONE DELLE AREE INDUSTRIALI



<sup>10</sup> In questa contrapposizione tra visione economicistica del mondo imprenditoriale ed istanze della sfera sociale e culturale, appare evidente che l'*attore pubblico* è chiamato a ricoprire un ruolo cruciale di indirizzo e di controllo dei processi, sia nella fase di *dismissione* che di *connessione*, e deve candidarsi come *attore principale* della trasformazione, soprattutto nei passaggi *intermedi* di *abbandono* e *innovazione*.

Alla luce di questa dialettica, tra la fase d'*attesa* e la *connessione*, fase conclusiva e di attivazione reale del processo di trasformazione, si possono leggere i *progetti di trasformazione* per le aree industriali dismesse.

È in questa fase del ciclo, infatti, che le città si trovano ad affrontare la *sfida* della trasformazione delle aree industriali dismesse, elaborando e proponendo strategie che riescano ad utilizzare l'occasione offerta dalla defunzionalizzazione come punto di partenza dello sviluppo urbano, contestualmente adeguato alle necessità degli abitanti, compatibile con la conservazione e la salvaguardia ambientale, rispondente alle esigenze di mercato, possibile in relazione alle disponibilità di risorse economiche, promotore di sviluppo sociale e sostenibile.

## 1.4 INDUSTRIAL AREAS CYCLE

Now more than ever city is a set of physical and social laboratories generating cyclic and complex processes and developing new territorial and social contexts.

The concept of industry, closely related with the transformation of the city, necessarily implies a dynamic view, an increasing evolution linked to the phases of *inactivity* (OFF) and *reconnection* (ON).

Industrial cycle is a biological cycle. Factory is born, grows and dies, following the rhythms of competition and modernization in a constant renewal of technologies. It periodically rises from its *dormancy* and innovates itself until to back up to the *obsolescence* stage, when, unable to race and affected by external factors, turns in archaeology, memory, monument.

It is therefore clear that brown-fields have their own cycle: they are abandoned, they may be affected by policies of urban regeneration, they can be spontaneously re-occupied and then driven to the condition of *abandonability*.

Compared to the present dynamics and conditions of industrial voids, brown-fields cycle can be schematically reduced in four *main phases*:

- Abandon (*OFF*)
- Waiting
- Connection (*ON*)
- Innovation

After the crisis of production, industrial voids symbolically represent the *laceration* between economic structure and social and urban organization (**abandon**).

In the *waiting* phase, different actors' interests, problems related with regeneration and reclamation, values of historical memory, always characterizing abandoned industrial areas, do appear.

In this stage, the question of their reuse (**connection**) reflects, at the same time, the wish of the big business to reaffirm its political and cultural hegemony within the urban transformations and the possibility for the socio-cultural spheres of a greater autonomy during the process of regeneration.

Through this analysis, between the phases of *waiting* and *connection*, final stage of real activation and implementation of the process, it can be read the real *mission of transformation* for abandoned industrial sites.

It is during this stage of the cycle, in fact, that cities face the *challenge for transformation*, producing strategies for a successful and shared urban process, linking market demands with economic resources of the area and promoting social and sustainable development.

**RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI.**  
**BYBLOGRAPHIC REFERENCES.**

- Bondonio A., Callegari G., Frano C., *Stop & go – Il riuso delle aree industriali dismesse in Italia*, Alinea Editrice, Firenze, 2005
- Dansero E., *Se i vuoti si riempiono. Aree industriali dismesse: temi e ricerche*, Alinea , Firenze, 2001
- Dragotto M., Gargiulo C., *Aree dismesse e città*, Franco Angeli, Milano, 2003
- Gargiulo C., *La città tra competizione e riqualificazione*, Di.Pi.S.T., Napoli, 2002
- Gargiulo C., Davino A., *Processi di trasformazione urbana e aree industriali dismesse: esperienze in atto in Italia*, AUDIS, Venezia, 2001





## 2.1 LE AREE INDUSTRIALI DISMESSE IN ITALIA: INQUADRAMENTO E DEFINIZIONI

Come visto nel capitolo precedente, in Europa il problema dei siti industriali obsoleti è cresciuto sistematicamente dagli anni Settanta, quando lo sviluppo industriale si è trasformato in de-industrializzazione e i siti industriali desueti e non più redditizi sono stati abbandonati<sup>1</sup>.

È a partire dalla fine degli anni Ottanta che ci si rende conto della forte connessione della questione delle aree dismesse con le grandi trasformazioni politiche ed economiche della città.

Conseguentemente, all'inizio degli anni Novanta, si è cominciato a pensare ad un nuovo modo di riorganizzare il disegno urbano, cercando di dare più spazio alla qualità, e tenendo conto anche delle opportunità economiche per gli operatori, sia pubblici che privati, di poter intervenire in queste parti di città, nuovamente *libere* e viste ora come una grande risorsa.

In **Italia**, la questione delle aree dismesse si è presentata con forza agli inizi degli anni Novanta, in concomitanza con il decremento demografico e con l'attenuazione della crescita urbana, con caratteristiche diverse rispetto ai grandi paesi industriali dell'Europa.

Nel nostro paese, l'esito spaziale dei processi di dismissione non ha portato alla dismissione perpetua; l'estensione delle aree industriali dismesse, pur rilevante, non ha posto infatti problemi di inutilizzo duraturo come invece spesso è accaduto nei bacini industriali nord-europei<sup>2</sup>.

Le dimensioni complessive della dismissione, le potenzialità di riutilizzo delle aree, la relativa tenuta dei contesti socio-economici urbani a fronte della chiusura degli stabilimenti, sono tutti elementi che "non sembrano assegnare al fenomeno quei connotati fortemente negativi che hanno fatto parlare, con riferimento ad alcune realtà regionali straniere, di *sindrome da aree dismesse*."<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Il fenomeno dei siti industriali abbandonati è stato chiamato *brown-field* (area dismessa), come opposto ai *green-field* (area verde o vergine), ossia sito senza uno sviluppo urbano precedente. Questo processo ha interessato, inizialmente, solo l'Europa occidentale, mentre uno sviluppo veloce ha preso piede nell'Europa orientale negli anni Novanta, per effetto del cambiamento delle condizioni politiche ed economiche in Europa.

<sup>2</sup> Tali differenze possono essere schematicamente riassunte in:

- *Caratteristiche della dismissione*

Nel caso italiano sono limitati i casi di profondo degrado ambientale di regioni industriali ed aree urbane, caratterizzate da estesi fenomeni di dismissione. Anzi, in virtù di una localizzazione strategica, l'inevitabile svuotamento di alcune di esse è divenuto occasione per continui subentri di nuove attività.

- *Taglia del fenomeno*

Se gran parte delle superfici dismesse è costituita da un numero relativamente ristretto di grandi contenitori (caratterizzati da lunghi tempi di messa in atto delle procedure e degli interventi di riuso), la maggior parte dei vuoti si ritrova in centri di dimensioni medio-piccole, e non soltanto nelle grandi città.

<sup>3</sup> Dansero E., *Dentro ai vuoti*, D.I.T., Torino, 1997

### FASI DELLA TRASFORMAZIONE

CAUSE	EFFETTI
Crisi della produzione	<b>Dismissione</b>
Espansione urbana	Centralità delle aree
Sviluppo delle risorse	Riqualificazione
<b>Connessione</b>	Nuova identità urbana

La dismissione industriale, in Italia, non sembrerebbe pertanto avere un carattere patologico e strutturale, bensì deriverebbe dal congiunto operare di fattori congiunturali, quali crisi di domanda e crisi settoriali che, in presenza di politiche di riequilibrio e riordino metropolitano, hanno finito per incentivare la rilocalizzazione ed il decentramento territoriale dell'industria.

Con l'emergere della questione *aree industriali dismesse*, il dibattito e la pratica urbanistica italiana hanno iniziato ad affrontare il tema delle dismissione sostenendo posizioni differenti e spesso contrastanti. L'eterogeneità del campo di analisi relativo al processo della dismissione delle aree industriali ha però reso difficile formulare una **definizione** univoca e precisa di area industriale dismessa.<sup>4</sup>

Per area dismessa si è inizialmente inteso *vuoto urbano*, interpretazione che ha indotto, soprattutto nelle prime esperienze di intervento, ad una semplificazione del problema. Con l'espressione *vuoto*, alcuni studiosi hanno inteso, infatti, parti più o meno estese della città, private di identità, di legame funzionale con il contesto urbano e di connotazione spaziale. In tale accezione queste aree sono state considerate un supporto indifferenziato disponibile per qualsiasi trasformazione, da valutare solo in termini di superficie o di eventuali nuovi volumi edificabili.

Successivamente, in considerazione della complessità del fenomeno, si è giunti a considerare le aree dismesse non più solo un tema progettuale sul quale confrontarsi, ma come aree che, per quanto abbandonate dalle attività cui erano destinate, si sono rivelate tutt'altro che vuote, ricche di potenzialità, contenuti, valori ed edifici, talvolta di notevole pregio storico e architettonico.

Se consideriamo le aree industriali dismesse che si trovano all'interno delle aree urbane, in base ai *fattori dimensionali*, sembrano essere principalmente due le tipologie di situazioni ed i percorsi prevalenti nelle operazioni in atto.

- *Grandi aree di grandi proprietà pubbliche o private*, che possono disporre delle condizioni per consentirsi lunghi tempi in attesa di una soluzione idonea, modalità di riuso complesse e fuori dalla norma, anche in termini di rapporto Comuni/Stato/privati e ricorso a grandi progetti strategici.
- *Aree medio-piccole*, generalmente, *di proprietari privati*, caratterizzate da interventi in tempi più rapidi, con destinazioni molto varie, modalità sperimentali, e spesso *non convenzionali*, di intervento.

## DISMISSIONE E CONNESSIONE

### CAUSE DI DISMISSIONE

- crisi e trasformazione dei processi economici
- cambiamenti tecnologici
- riorganizzazione dei servizi

### DIFFICOLTÀ DI TRASFORMAZIONE

- scarsa domanda del mercato immobiliare
- incompatibilità con le linee di sviluppo urbano
- complessità sull'assetto delle proprietà dell'area

<sup>4</sup> Una definizione più generale di area dismessa attribuisce a questa valenza di spazio che ha perso l'originaria funzione e che risulta, pertanto, potenzialmente trasformabile per nuove attività.

Si tratta prevalentemente di aree ed edifici in origine collocati in zone periferiche e marginali della città, che la successiva espansione ha inglobato nel tessuto urbano.

Tab. 1: Tipologia, localizzazione e incidenza delle aree dismesse sulle problematiche urbane  
(Fonte: Gargiulo C., La città tra competizione e riqualificazione, Di.Pi.S.T., Napoli, 2002)

TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	LOCALIZZAZIONE
Aree ed impianti derivanti da attività produttive antiche o tradizionali.	Setifici e cotonifici, pastifici, zuccherifici, manifatture tabacchi.	Interessano, in modi e misure diversi, tutte le regioni, anche fuori delle grandi e medie città.
Aree ed impianti derivanti dalle fasi di industrializzazione matura.	Grandi complessi inglobati nella successiva crescita urbana, di notevole interesse strategico per il rinnovo urbano.	Aree di sviluppo del Nord (Lombardia, Piemonte, Liguria) e grandi città (Torino, Milano, Genova, Firenze, Napoli).
Aree ed impianti relativi ad insediamenti produttivi "mai nati" o di breve durata.	Aree cospicue in completo o parziale abbandono e degrado, anche in contesti socio-economici assai critici.	Interessano le aree del Centro-Sud. In particolare i nuclei di industrializzazione del Mezzogiorno.
Aree ed impianti interessati da processi diffusi e pervasivi di rinnovo e riconversione produttiva.	Numerosi immobili di media e piccola dimensione, in posizione anche decentrate e non di rado interstiziali.	Tipico del Veneto e zone della Toscana (Pratese); in molte periferie metropolitane e anche in aperta campagna nelle aree a maggior diffusione insediativa.

Tab. 2: Le aree dismesse nel confronto scientifico-disciplinare tra gli anni '80 e '90  
(Fonte: Gargiulo C., La città tra competizione e riqualificazione, Di.Pi.S.T., Napoli, 2002)

AREE DISMESSE	ANNI '80	ANNI '90
<b>DEFINIZIONE</b>	Vuoti urbani senza identità, legame con contesto e connotazione spaziale.	Aree di riconosciuta potenzialità di sviluppo e di valore urbano.
<b>CAUSE</b>	Profonda crisi industriale che colpisce diversi settori produttivi.	1. Innovazione tecnologica con conseguente ristrutturazione del comparto industriale. 2. Avanzata del terziario e marginalizzazione del secondario. 3. Decentramento e ristrutturazione del sistema produttivo.
<b>STRATEGIE</b>	Strategie basate sulle potenzialità immobiliari delle aree dismesse.	1. Strategie basate sulla valutazione d'impatto delle singole trasformazioni sul sistema urbano. 2. Strategie flessibili riferite alle dinamiche evolutive del contesto.
<b>RUOLO</b>	Supporto indifferenziato per qualsiasi trasformazione.	1. Risorsa per la valorizzazione e la riqualificazione della città. 2. Occasione per il riequilibrio territoriale di servizi e infrastrutture. 3. Opportunità per accrescere la competitività e la qualità urbana e favorire la crescita economica.
<b>DESTINAZIONE</b>	Si privilegiano terziario e commercio.	1. Reindustrializzazione in settori tecnologicamente avanzati. 2. Grandi funzioni urbane, attrezzature di interesse generale, servizi, aree verdi, spazi pubblici. 3. Mix funzionali in cui ad attività produttive si affiancano commercio, servizi e infrastrutture.

Le aree di piccola dimensione, in precedenza occupate da piccole industrie, si trovano per lo più in città di contenute dimensioni ad attività produttiva prevalente (Pomezia, Arcore...), o nelle periferie delle grandi città con tessuto produttivo assai vivace (Milano, Bologna...).<sup>5</sup>

Sorprendentemente è proprio fra queste aree che si è verificata una notevole capacità autonoma di riuso che ha portato al riutilizzo di molte aree distribuite all'interno dei tessuti urbani, spesso senza particolari incentivi pubblici.

Le aree industriali *medio-piccole* sembrano dunque essere quelle che, all'interno del ciclo di dismissione-rioccupazione, soprattutto per la loro marcata identità urbana e sociale, sono più propense al riutilizzo e al superamento della fase di *attesa*. A questa considerazione si aggiungono poi altri fattori che diventano determinanti per le politiche di intervento su tali aree.

#### - GLI STRUMENTI DI INTERVENTO

La notevole produzione legislativa degli ultimi anni<sup>6</sup> testimonia la volontà politica di un rilancio degli investimenti pubblici nel settore del recupero e della riqualificazione urbana.

Lo stato di emergenza diffusa dovuto alla dismissione del settore industriale, ha condotto a privilegiare una nuova politica di gestione del territorio, per rispondere in tempi brevi alle improvvisamente mutate richieste sociali ed economiche. A tal fine, i nuovi strumenti adottati, più flessibili rispetto a quelli tradizionali, hanno offerto la possibilità di sovvertire la logica tradizionale e consolidata dei livelli gerarchici di pianificazione, integrando differenti soggetti, risorse e tipologie di intervento, in modo da consentire processi decisionali più efficaci, caratterizzati da una forte domanda di partenariato e *partecipazione* di vari e differenti soggetti, soprattutto privati, in un rapporto di collaborazione sinergica con l'operatore pubblico.

#### - LA BONIFICA DELLE AREE

Il problema della *bonifica* rimane essenziale per definire un quadro realistico della trasformabilità delle aree, sia dal punto di vista dell'idoneità ambientale rispetto agli usi proposti, sia da quello delle convenienze delle operazioni di trasformazione per gli investitori.

Il livello di bonifica, e dunque i suoi costi, variano evidentemente a seconda della natura dell'area. Se, quindi, esse sono state occupate da attività produttive a *minor impatto*, come accade più frequentemente per le aree di non elevata estensione, per contenere i costi, si può propendere per livelli di bonifica meno spinti dei casi in cui, invece, le aree sono state occupate da attività ad alto impatto e rischio ambientale, che rendono i costi di bonifica dei terreni spesso così elevati da scoraggiare eventuali soggetti interessati al riutilizzo delle aree.

#### QUESTIONI PER LA TRASFORMAZIONE

- Tempi di attuazione
  - Aspetti economici
- Contaminazione
  - Assetto proprietario
- Valore storico e della memoria
  - Pianificazione

<sup>5</sup> Nello studio in oggetto, le aree di piccola dimensione (intendendo con questa definizione quelle con estensione inferiore a 100 ha), sono per lo più localizzate nella periferia di grandi città a prevalente attività produttiva.

<sup>6</sup> Di grande rilevanza è la lettura delle opportunità offerte sia dall'introduzione di nuovi *strumenti di pianificazione*, sia dai mutamenti introdotti da disposizioni legislative (Programmi di Recupero Urbano e Programmi Integrati d'Intervento) e dalle conseguenti possibilità d'attivazione di finanziamenti statali e regionali, che ha fatto aumentare l'interesse urbanistico su queste aree.

## - IL VALORE DELLE AREE E LE CONDIZIONI DI MERCATO

In Italia, il *mercato delle aree ex industriali* non sembra avere caratteristiche uniche. Si differenzia per la dislocazione geografica nel territorio nazionale (Nord, Centro, Sud), nel territorio comunale (aree centrali, periferiche, di futura espansione, aree agricole periferiche), e soprattutto, per dimensione delle stesse (piccole o grandi). C'è quindi un mercato delle piccole aree e un mercato delle grandi aree.

In assenza di gravi problemi di bonifica dei terreni, il mercato delle *piccole aree* appare piuttosto attivo.<sup>7</sup> Il risparmio economico che il riutilizzo degli edifici esistenti comporta, nonostante le necessarie spese di adeguamento funzionale, fa propendere per il recupero di aree dismesse più che per realizzazioni ex novo.<sup>8</sup>

## - I TEMPI DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

La dimensione temporale è, come sempre, una chiave interpretativa fondamentale per capire la natura dei processi.

Il *fattore tempo* ha un ruolo importante nell'assorbimento degli esiti delle trasformazioni; il riuscito contenimento dei tempi tra la fase della decisione e della realizzazione mette al sicuro da possibili variazioni in corso, da nuove richieste del mercato nel frattempo subentrate, oltreché dalla possibile modificazione della composizione dei diversi soggetti interessati alla trasformazione e, di conseguenza, assicura dalla possibile trasformazione degli obiettivi.

Da questo punto di vista sembra che le piccole aree siano caratterizzate da interventi in tempi più rapidi rispetto alle aree di vasta dimensione, in una atmosfera economica, sociale e politica molto favorevole alla ricerca di soluzioni sostenibili e condivise.

## - IL VALORE DELLA MEMORIA

Il *patrimonio di storia industriale*<sup>9</sup> è uno strumento di riqualificazione e riorganizzazione dello spazio urbano, utilizzabile per la rinascita economica e fisica della città, un mezzo di promozione e di comunicazione, una risorsa per i sistemi territoriali, in grado di generare nuove attività, capacità innovative e processi di sviluppo locale.

Questi *luoghi del lavoro, residui* delle varie fasi dello sviluppo industriale, sono diventate una risorsa economica strategica per la loro collocazione ed una straordinaria e stimolante risorsa progettuale.

In questo senso, il valore della memoria rappresenta una forte spinta alla trasformazione soprattutto per le piccole aree industriali, dove più radicato risulta il *residuo sociale* della recente storia industriale, dove il ritorno alla comunità locale è ritenuto elemento fondamentale di costruzione del processo di trasformazione.

<sup>7</sup> Le *aree di grandi dimensioni*, al contrario, hanno problemi di mercato più complessi. Nell'ultimo decennio, queste aree non hanno avuto mercato, preferendo alla loro trasformazione azioni finalizzate a migliorare le strutture esistenti o a trasferire le stesse in siti più appropriati.

<sup>8</sup> La profittabilità di queste aree dipende dalla loro localizzazione e dalla tipologia; da questo punto di vista possono essere distinti tre tipi di aree:

- siti *auto-sviluppatisi*, con investimenti inferiori rispetto al ritorno (aree, spesso centrali, molto attraenti, il cui riuso è spesso possibile senza fondi pubblici);
- siti di *potenziale sviluppo*, con localizzazioni dove la profittabilità non è certa, per esempio per i rischi di contaminazione, (di solito, la rigenerazione avviene attraverso una partnership pubblico-privata);
- siti di *riserva*, in cui il ritorno atteso è più basso dell'investimento stesso (il riuso di queste aree può essere perseguito solo con considerevoli fondi pubblici).

<sup>9</sup> Il concetto di *patrimonio*, riassunto nel termine *milieu*, permette di descrivere il territorio-patrimonio sia come insieme di specificità e caratteristiche prodotte da una civiltà locale, sia come insieme di potenzialità e risorse per il futuro.

### 2.1 ABANDONED INDUSTRIAL SITES IN ITALY: CONTEXT AND DEFINITIONS

In Italy, brown-fields issues strongly arise in the early Nineties, with different traits from the other industrial countries of Europe.

In fact, Italian industrial crisis does not seem to generate perpetual abandon and brown-fields extension, although considerable, has not brought problems of durable non-use, like it is often happened in the north-Europeans industrial areas.

Therefore, industrial abandon in Italy does not seem to have a pathological structure, but it derives from socio-economic dynamics that, with the presence of metropolitan rebalancing and reorganization policies, have at the end encouraged the relocation and the territorial decentralization of industry.

Italian debate has addressed the issues of brown-fields abandon supporting different and often conflicting positions. So heterogeneity of the field investigation has not allowed to formulate a specific and clear **definition** of abandoned industrial area.

For abandoned area it was originally connoted an *urban void*, interpretation that has led, especially in the early intervention experiences, to a simplification and generalization of the problem, considering these areas as an undifferentiated support, available for any transformation.

Later, considering the complexity of the phenomenon, brown-fields begin to be considered no longer as empty areas for topic designs, but as areas with great potentialities and considerable historic and architectural values.

In general, looking at the abandoned industrial sites located within urban areas, according to the *size factors*, they seem to be mainly two the prevailing typologies in the underway operations:

- *big-sized areas*, mainly of public property, with long time operations waiting for appropriate solutions and reuses of large strategic developments.
- *medium-sized areas*, generally of private property, characterized by more rapid actions and experimental, often *unconventional*, approach of intervention.

Surprisingly, it is among small areas (generally located in medium-small cities with a prevailing production activity or in suburbs of big industrial cities) that can be analysed a remarkable self-reuse capacity, leading to the transformation of many areas, distributed in the urban pattern, often without special government incentives.

*Medium-sized industrial areas*, particularly for their strong urban and social identity, seem to be those ones, within the abandon-reconnection cycle, more inclined to reuse and overcoming of the *waiting* phase of transformation.

**RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI.****BYBLOGRAPHIC REFERENCES.**

- Amirante R., *Lo stato delle aree dismesse*, Pironti, Napoli, 2001
- Barbolini G., *Riqualificare le città: le società miste per le aree urbane dismesse*, Franco Angeli, Milano, 2000
- Bondonio A., Callegari G., Frano C., *Stop & go – Il riuso delle aree industriali dismesse in Italia*, Alinea Editrice, Firenze, 2005
- Dansero E., *Se i vuoti si riempiono. Aree industriali dismesse: temi e ricerche*, Alinea , Firenze, 2001
- Dansero E., *Dentro ai vuoti*, D.I.T., Torino, 1997
- Dansero E., *Le aree urbane dismesse: un problema, una risorsa*, D.I.T., Torino, 1996
- Dragotto M., Gargiulo C., *Aree dismesse e città*, Franco Angeli, Milano, 2003
- De Matteis G., *Le reti urbane tra decentramento e centralità*, Franco Angeli, Milano 1989
- Gargiulo C., *La città tra competizione e riqualificazione*, Di.Pi.S.T., Napoli, 2002
- Gargiulo C., Davino A., *Processi di trasformazione urbana e aree industriali dismesse: esperienze in atto in Italia*, AUDIS, Venezia, 2001
- Giovannelli G., Ballestrero B., *Aree dismesse e riqualificazione urbana: strategie progettuali e modelli operativi di recupero*, Alinea Editrice, Firenze 1997
- Leone U., *Aree dismesse e verde urbano: nuovi paesaggi in Italia*, Patron, Bologna, 2003
- Martelli A., *Sulle condizioni che influenzano la trasformabilità e ostacolano la riqualificazione delle aree industriali dismesse*, Tesi di dottorato, Università "La Sapienza", Roma, 2006
- Russo M., *Aree dismesse. Forma e risorsa della città esistente*, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 1998
- Vianello D., *Programmazione e gestione del recupero delle aree dismesse*, AUDIS, Venezia, 2000

### 2.2 DALL'ATTESA ALLA CONNESSIONE: TRE TIPOLOGIE DI INTERVENTO

La produzione di studi e ricerche sul tema delle aree industriali dismesse, in Italia, si avvia a partire dai primi anni Ottanta, allorché, volgendo al termine il processo di ristrutturazione del sistema industriale nazionale, soprattutto all'interno delle aree urbane del Nord industrializzato, iniziano a comparire sulla scena i primi *grandi vuoti industriali*.

Con l'apparire dei grandi vuoti assistiamo ad una crescente attività di ricerca e di studio, con una molteplicità di approcci ed iniziative, che si differenziano sulla base della diverse finalità conoscitive proposte, delimitazione dell'oggetto d'indagine, metodologie adottate e obiettivi conoscitivi prefigurati<sup>10</sup>.

In Italia, l'evoluzione del fenomeno dismissione-connezione di un'area industriale può essere articolata in tre diversi *atteggiamenti*, tre diverse **tipologie di intervento**, che distinguono le metodologie di trasformazione di un'area nel passaggio tra attesa e riconnezione.

Un prima tipologia, degli anni Ottanta, che, alla comparsa dei grandi *vuoti urbani*, ha cominciato ad interessarsi e prendere coscienza della vastità e complessità del fenomeno; una seconda, degli anni Novanta, in cui le aree dismesse sono considerate come l'occasione storica per intervenire su parti di città e su intere aree urbane degradate o congestionate; una terza fase, in cui le aree dismesse diventano la *risorsa* che offre l'opportunità di riorganizzare il sistema urbano secondo i principi dello *sviluppo sostenibile*.

La prima di queste tipologie è contrassegnata, come detto, dalla comparsa dei grandi vuoti, a cui fanno seguito alcuni tentativi di valorizzazione fondiaria, immobiliare ed urbanistica (*investimento*).

In virtù della posizione strategica occupata, i grandi impianti dismessi si sono presentati come le grandi occasioni per la riqualificazione dell'assetto urbanistico delle grandi città e per la definizione dei nuovi ruoli che le medesime erano chiamate a svolgere in un fase di intense trasformazioni economiche.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Una costante che ritroviamo nella maggior parte dei casi italiani risiede nell'approccio prevalentemente progettuale e focalizzato sul riuso del singolo stabilimento dismesso.

Ci si è scarsamente occupati, invece, della natura e dimensione urbana del problema, con la conseguenza di recepire spiegazioni direttamente dagli studi sviluppati in Gran Bretagna o in Francia, dove il fenomeno si è tuttavia presentato con connotati assai diversi e più vistosi rispetto al caso italiano.

<sup>11</sup> Non sono soltanto le amministrazioni locali a ricercare una legittimazione sul versante della pianificazione territoriale. È soprattutto il grande capitale industriale a perseguire, attraverso un'operazione sul versante urbanistico, proprie finalità promozionali. La grande industria, che era così pesantemente intervenuta nel caratterizzare l'assetto funzionale della città, proprio nel momento in cui sembra simbolicamente abbandonarla, non vuole rinunciare a imporre la propria idea di città, e soprattutto il proprio ruolo.

Nella seconda fase cresce la consapevolezza della vastità del fenomeno e si cerca di affrontare una problematica più ampia, soprattutto attraverso il confronto con altre situazioni a livello internazionale. Se la prima fase era stata contraddistinta dall'entusiasmo per le grandi occasioni che si venivano a creare in un tessuto urbano caratterizzato da un'elevata rigidità, ora emerge una crescente preoccupazione per le dimensioni assunte dal fenomeno (*fattibilità*).

"La problematica dei vuoti industriali si allarga fino a comprendere non soltanto le aree e gli impianti effettivamente liberi dai precedenti utilizzi industriali, ma anche altri impianti ed aree ancora in attività, che appaiono *liberabili* in tempi ed a condizioni imprecise, o sottoutilizzate rispetto alla loro capacità produttiva: ciò contribuisce ad alimentare un immaginario urbano dai toni contrastanti, in cui alle tinte fosche della deindustrializzazione si affiancano le verdi speranze per una profonda riprogettazione della città."<sup>12</sup>

Il dibattito approda infine ad una fase di maturità (*sostenibilità*), in cui si tende ad attenuare la portata del fenomeno, sia riguardo alle sue possibili spiegazioni, sia dal punto di vista della problematicità del riuso delle aree. A tal fine si estendono le iniziative di ricerca volte a cogliere la reale estensione della dismissione industriale e le sue caratteristiche locali attraverso censimenti ed analisi di casi.



### 2.2.1 GLI OTTANTA: L'INVESTIMENTO

A partire dagli anni Ottanta, a causa della crisi e del riadeguamento tecnologico di vari settori produttivi si è registrata un'esplosione del fenomeno dismissione, che ha reso necessario non solo conoscere approfonditamente le cause che generano la dismissione, ma anche quantificare il fenomeno stesso.

In questi anni molti sono gli studi che tentano la messa a punto di quadri conoscitivi attraverso l'interpretazione del fenomeno, la ricerca delle cause e la previsione degli effetti del processo di dismissione, la misura del fenomeno in atto, la classificazione delle aree abbandonate secondo la dimensione, la localizzazione, le caratteristiche economiche ed urbanistiche, la valutazione dell'efficacia delle politiche d'intervento e delle strategie di riuso adottate dalle diverse amministrazioni.

<sup>12</sup> Dansero E., Dentro ai vuoti, D.I.T., Torino, 1997

In questa **prima tipologia** di interventi, nei processi di trasformazione costante è la logica utilizzata per l'individuazione dell'uso cui destinare le aree dismesse; una logica basata sulla semplice, ma miope, scelta delle attività che più tradizionalmente garantiscono il maggiore plusvalore economico (*investimento*) per le imprese realizzatrici e non sulla effettiva valutazione della *domanda*. In tal senso la scelta è ricaduta quasi sempre sulla riconversione di tipo industriale, a volte su quelle di tipo terziario o residenziale, con il ricorso, quasi sempre, a procedure straordinarie, che consentissero di realizzare il più rapidamente possibile la trasformazione anche al di fuori di un disegno generale.

In particolare, nella seconda fase degli anni Ottanta, la presa di coscienza della "rilevanza, anche economica, dei fenomeni di dismissione di vaste aree urbane non lascia indifferenti operatori pubblici e privati, pianificatori e progettisti, e determina l'avvio di numerose esperienze volte al recupero e al riuso di aree industriali dismesse prevalentemente localizzate nelle grandi aree metropolitane."<sup>13</sup>

In questi anni, gli interventi, prevalentemente orientati alla riconversione produttiva di aree considerate come episodi isolati all'interno del sistema urbano, sono affidati essenzialmente agli operatori privati. La finalità prioritaria è l'innescare di sinergie tra nuove attività tecnologicamente avanzate e strutture produttive, ma non mancano strategie tese a massimizzare gli interessi immobiliari gravanti su tali aree.

Gli anni Ottanta, di fronte ad un fenomeno urbano complesso ed ancora da definire come quello delle aree industriali, segnano una stagione della disciplina urbanistica in cui le regole e le modalità della trasformazione vengono in molti casi affidate a concorsi di idee, occasioni di confronto e di scambio, certamente efficaci, ma improntate ad una lettura per parti dell'organismo urbano, ed a grandi progetti urbani, cui si affida il compito di ridisegnare parti di città anche in assenza di una visione unitaria ed estesa al sistema urbano.

In tale contesto, le regole della trasformazione urbana delle aree dismesse, vengono in molti casi affidate a grandi progetti urbani in assenza di un quadro di riferimento esteso alla città.

I grandi progetti urbani degli anni Ottanta, pure finalizzati al recupero e al riuso di aree urbane strategiche e spesso connotati da un'elevata qualità dal punto di vista architettonico-formale, non sembrano, dunque, produrre l'innescare di processi di riqualificazione alla scala urbana. Prevalentemente affidati agli operatori privati e in assenza di un sistema di regole a scala urbana in grado di orientare le scelte d'uso, la definizione dei ruoli e delle funzioni viene spesso definita in relazione a logiche di massimizzazione del profitto.

---

<sup>13</sup> Gargiulo C., Davino A., Processi di trasformazione urbana e aree industriali dismesse: esperienze in atto in Italia, AUDIS, Venezia, 2001

Tra i casi appartenenti alla *prima fase*, è stato analizzato il caso delle *officine meccaniche Breda* a Pistoia, una delle prime esperienze di trasformazione urbana avviate in Italia, attraverso varianti e modifiche agli strumenti urbanistici, con un progetto di massima per la realizzazione di aree residenziali e verde pubblico.

### 2.2.2 I NOVANTA: LA FATTIBILITÀ

All'inizio degli anni Novanta, per quanto non si fosse ancora riusciti a stabilire l'entità del fenomeno *aree dismesse*, si è affermata l'idea che gli ordinari strumenti di pianificazione non fossero adeguati ad affrontare le necessità che questo poneva. Così, nel corso della **seconda tipologia** di interventi, accanto alle questioni emerse in precedenza, ne sono state individuate altre, quali la bonifica dei siti contaminati, il peso assunto dalle caratteristiche economiche e sociali del contesto urbano circostante l'area dismessa, il ricorso ad una nuova strumentazione urbanistica per attuare la riconversione, la complessa articolazione dei soggetti ed attori coinvolti (*fattibilità*).

In questa *svolta*, la questione di come procedere per recuperare le aree dismesse ha assunto un ruolo cruciale, di sperimentazione e stimolo.

È con questa nuova fase che si è cominciato a prendere atto della nuova situazione e si è cercato di valutarne le opportunità per la città, sia dal punto di vista urbanistico (possibilità di insediare nuove attività, di ripensare al disegno urbano), dal punto di vista della qualità urbana e delle opportunità economiche per gli operatori, pubblici e privati, capaci di cogliere l'occasione di intervenire in queste parti di città particolarmente pregiate e improvvisamente liberate.<sup>14</sup>

Tale azione di rifunionalizzazione rende inevitabili nuovi approcci tecnici, procedurali ed economici.

I temi fondamentali riguardano le aree dismesse come occasione per riqualificare la città e per reperire servizi e spazi che la crescita forsennata precedente ha tralasciato; il tema dell'intervento pubblico e del nuovo rapporto pubblico/privato negli interventi; le potenzialità economiche, fortemente connesse con il recupero di valori intrinseci a quelle aree; ma anche le tematiche relative alle bonifiche dei suoli, oltre che tematiche legate a fattori più squisitamente urbanistici o culturali quali l'archeologia industriale e la qualità dell'ambiente.

---

<sup>14</sup> Si è sviluppata in quegli anni una forte innovazione urbanistica, caratterizzata dalla sostituzione di un fare urbanistico improntato al contenimento e all'indirizzo attraverso regole e vincoli, con l'idea di azioni positive finalizzate al governo delle trasformazioni territoriali, idea che ha comportato un ruolo del tutto diverso dal precedente delle Amministrazioni pubbliche, che sono diventate attori primari della trasformazione e non semplici (e spesso inefficaci) regolatori.

Il fenomeno di dismissione si caratterizza così, oltre che per questioni di natura urbanistica, anche per questioni di carattere economico, sociale e ambientale.

Sembrano percepibili negli anni Novanta alcune linee di ripensamento delle politiche *per progetti* praticate negli anni Settanta ed Ottanta, anche alla luce dell'alta percentuale di stalli o di insuccessi registrati da tali politiche di riconversione.

Si consolida l'orientamento ad utilizzare più ampiamente ed organicamente le aree dismesse ai fini della riqualificazione urbana, spesso in un'ottica di *marketing* urbano e territoriale che consideri unitamente le diverse valenze economiche, culturali ed ambientali concorrenti nella configurazione del *milieu* locale. Si avverte l'esigenza di basare il riuso delle aree dismesse su *progetti di città* e strategie urbane consensuali, riferite alle dinamiche del contesto e capaci di mobilitare gli interventi pubblici necessari.

Se è vero che le aree dismesse rappresentano risorse strategiche e di qualità per la trasformazione urbana e per politiche realmente innovative, in questa fase, si prende atto delle difficoltà che frenano l'utilizzazione di tali risorse.<sup>15</sup>

In sintesi, ascrivibili alla seconda tipologia di interventi, sono progetti e realizzazioni che si sono basati prevalentemente su strategie di lungo periodo e più ampio respiro, in grado di determinare non solo la riconversione della singola area ma anche la riqualificazione dell'intorno urbano, capaci di coinvolgere una pluralità di soggetti e di risorse, e di perseguire una molteplicità di obiettivi (sviluppo socio-economico, riqualificazione urbana, risanamento ambientale).

Tra le iniziative di riconversione riconducibili alla *seconda tipologia*, avviate grazie all'introduzione di specifici strumenti urbanistici, quali i programmi complessi e le società di trasformazione urbana, e al ricorso di particolari forme di finanziamento, soprattutto comunitario, è stato analizzato il caso dell'*ex zuccherificio a Cesena*, una delle prime trasformazioni di iniziativa pubblica realizzata in Italia con il ricorso a forme consortili ed a società di diritto privato.

---

<sup>15</sup> In questa fase, rimangono da affrontare alcuni punti di cruciale importanza per individuare le caratteristiche (*dimensioni del problema, caratteristiche, taglia della dismissione*) essenziali al confronto con l'ambiente urbano.

A fronte di una notevole produzione di progetti, anche pregevoli in intenti e contenuti, non ha fatto riscontro l'effettiva attuazione degli stessi, salvo rari casi, nei quali peraltro, a causa di un'eccessiva lentezza nelle operazioni, sono spesso mutati nel tempo i contenuti progettuali. Ciò è riconducibile a difficoltà nei processi decisionali (farraginosità delle procedure, inerzia degli operatori, conflittualità fra i soggetti), alla scarsità delle risorse finanziarie (in primo luogo pubbliche), ai costi e, soprattutto, ai tempi di trasformazione, con scarti ancora ampi tra proposte e realizzazioni.

### 2.2.3 IL DUEMILA: LA SOSTENIBILITÀ

Una progressiva ridefinizione dell'approccio al tema del recupero e della riqualificazione delle aree urbane dismesse si registra con la fine degli anni Novanta: è in questi anni che, con l'affermarsi del concetto di *sostenibilità* e con il riconoscimento del ruolo cardine della città nell'inesco di processi di sviluppo sostenibile, prendono avvio alcune esperienze di trasformazione che assegnano una decisa priorità al tema della rigenerazione delle *risorse industriali* attraverso gli strumenti propri della pianificazione urbanistica.

È con la **terza fase** di interventi che le aree dismesse vengono progressivamente sottratte all'egemonia della progettazione *per parti*. Con l'affermarsi del concetto di sostenibilità e con il riconoscimento della stretta interrelazione tra capitale fisico e capitale sociale, a tali aree vengono riconosciuti valori storici, funzionali e ambientali, ridelineandone un'identità specifica con la quale è indispensabile confrontarsi per la definizione delle loro nuove destinazioni d'uso.

Nelle trasformazioni *sostenibili*, il ruolo di tali aree viene ricercato in relazione al sistema urbano e interpretato quale risorsa fondamentale sia per l'attivazione di politiche di innovazione economico-produttiva, sia per il miglioramento della qualità ecologica del sistema urbano e ideati servizi offerti alla collettività. Sul versante delle politiche urbane si evidenzia una crescente attenzione alla tematica del riuso delle aree dismesse come motore di processi di sviluppo locale, che diventa una delle questioni centrali attorno alla quale si snodano gran parte delle ipotesi di trasformazione e che si configurano come uno dei principali metodi di supporto a quanti, imprenditori ed amministratori, intendano affrontare la trasformazione delle aree con il duplice obiettivo di rispettare i principi di sostenibilità delle risorse ambientali e di accrescere il capitale sociale.<sup>16</sup>

Nella gran parte delle esperienze d'intervento messe a punto in questa fase, a partire dal riconoscimento dei valori intrinseci delle aree dismesse, in primo quelli ambientali, e del ruolo che ciascuna area può assumere all'interno del sistema degli spazi aperti urbani, si definiscono gli indirizzi generali per l'inesco di un processo di riqualificazione che, partendo dalle aree dismesse, investa il sistema urbano nel suo complesso.

---

<sup>16</sup> In questa fase si attribuisce definitivamente alle aree dismesse il ruolo di *risorsa* tanto da individuarne diverse tipologie:

- risorsa *immobiliare*, da valorizzare attraverso operazioni di conversione ad usi più remunerativi e orientate, in alcuni casi, ad innescare processi più ampi di rinnovo urbano;
- risorsa *urbana*, da valorizzare attraverso la localizzazione di funzioni di grande rilievo (quali Università, parchi scientifici, centri di ricerca, ecc.);
- risorsa *storico-culturale*, da promuovere attraverso il riconoscimento dei valori simbolici e testimoniali del sito, inteso come luogo della memoria;
- risorsa *ambientale*, utilizzabile per ricreare equilibrio tra tessuto urbanizzato e spazi aperti, e per decongestionare le città più soffocate dalle costruzioni.

Queste esperienze mostrano il diffuso riconoscimento delle aree dismesse come opportunità per l'innesco di processi di riqualificazione e di rigenerazione, attraverso l'introduzione di nuove tematiche, come la ricerca di equilibrio fra aspetti economici, sociali ed ambientali, la verifica della sostenibilità degli interventi, la cooperazione tra settore pubblico e settore privato, la valorizzazione delle risorse locali.

Ai nuovi obiettivi dei piani di trasformazione, conseguenti all'affermarsi del paradigma della sostenibilità, alla cronica scarsità di risorse economiche, alla conflittualità tra i numerosi attori coinvolti nel processo di trasformazione, si comincia a far corrispondere, necessariamente, un più articolato sistema di meccanismi attuativi, costruiti su obiettivi specifici, elastici e integrati tra loro, ed un nuovo ruolo del soggetto pubblico che, ponendosi come garante degli interessi della collettività, assuma un ruolo attivo nel promuovere la necessaria partecipazione degli attori privati ai processi di trasformazione urbana.

In conclusione, alla terza fase di interventi, sono ascrivibili i progetti e le realizzazioni, temporalmente avviati tra la fine degli Novanta e i primi anni del XXI secolo, che si caratterizzano per un'attiva partecipazione della collettività alla formazione del progetto, per una maggiore attenzione all'identità locale e culturale, per una ponderata utilizzazione delle risorse naturali e per l'integrazione fra i soggetti coinvolti nel progetto.<sup>17</sup>

Il caso studio appartenente a tale tipologia è stato scelto tra quelli la cui trasformazione può dirsi completata: il progetto di riconversione dell'*ex raffineria Agip* di Rho, è un esempio di collaborazione, efficace e virtuosa, fra le istituzioni ed i soggetti privati, che, superando la logica di pianificazione a scala locale, hanno riconosciuto la necessità di ragionare insieme sulle strategie di ampia scala e sono riusciti a costruire insieme un progetto condiviso e comune, in cui la scelta di affidare la progettazione, definitiva ed esecutiva, e la realizzazione delle infrastrutture ad un unico soggetto responsabile, ha inoltre costituito una novità rilevante.

---

<sup>17</sup> Le esperienze italiane di questa fase sono ancora poche: stentano infatti a formarsi nuove figure in grado di gestire e promuovere il progetto di riconversione, oppure in grado di convogliare sul progetto una pluralità di risorse economiche.

Nonostante un mutato approccio al tema del recupero e della riqualificazione delle aree produttive dismesse, l'*atteggiamento sostenibile* evidenzia che i risultati, in termini operativi, di quest'ultima generazione di trasformazione sono ancora da verificare.

### 2.2 FROM *WAITING* TO *CONNECTION*: THREE ATTITUDES OF INTERVENTION

In Italy, the evolution of brown-fields *abandon-connection* can be divided into three different typologies, three different **attitudes of intervention**, distinguishing the transformation processes during the transition from *waiting* to *reconnection*.

A first attitude, in the Eighties, that, with the emergence of large *urban voids*, begin to take interest about vastness and complexity of the phenomenon; a second one, in the Nineties, where brown-fields begin to be considered as a historic opportunity for depressed or congested urban areas; and a third phase in which brown-fields become resource offering the opportunity to reorganize the urban system in accordance with the theories of sustainable development.

In the first typology, appearance of large voids is followed by attempts for land use and urban development (**investment**). Because of their strategic position, abandoned sites present themselves as great opportunities for development and for new urban roles, in a phase of deep economic changes.

In the second phase, the growing consciousness about brown-fields potentialities addresses the problem towards a wider range. If the first phase is characterized by fervour for new opportunities of intervention into the urban inflexibility, it is now emerging a growing alarm about the size and scale of the phenomenon (**practicability**).

The question finally arrives at a stage of maturity (**sustainability**), which try to reduce the scale of the phenomenon, through local surveys and analysis about problematic of reuse, extension and characteristics of the industrial decline.

#### 2.2.1 THE EIGHTIES: *INVESTMENT*

In this *first attitude* of intervention, it is quite constant the simple logic to assign an use identifying the ex-industrial areas, a logic based on the easy but short-sighted choice of activities more traditionally basing on the most economic added value (*investment*) and not on the real valuation of *demand*. So the choice has often fallen on the industrial, sometimes tertiary or residential, reconversion, through the application of extraordinary procedures, able to realize the transformation as quicker as possible, even outside a general plan.

In the Eighties, urban interventions do not seem, therefore, to produce processes of regeneration at the urban scale: essentially managed by private operators and in absence of a system of rules able to guide the choices, the definition of roles and functions is often defined in relation to the logic of profit maximization.

In the cases belonging to the *first phase*, it is analyzed the case of the *Breda machine shops* in Pistoia, one of the first experiences of urban transformation in Italy, realized through variations and changes of the planning instruments, with a preliminary plan of residential and public green areas.

### 2.2.2 THE NINETIES: *PRACTICABILITY*

In the early Nineties, it emerges the idea that ordinary planning tools are not sufficient to reach brown-fields regeneration.

So abandon begins to be characterized not only by issues of urban planning, but also by economic, social and environmental operations. Brown-fields reuse begins to be based on *cities planning* and on consensual urban strategies and dynamics, mobilizing the necessary public interventions.

In summary, the *second attitude* of interventions is characterized by plans and designs principally based on long-term and wider-view strategies, able to generate the transformation and development of the entire urban pattern, capable to involve a variety of players and resources and to pursue a variety of objectives (socio-economic development, urban regeneration, environmental reclamation).

Among this kind of initiatives, characterized by introduction of specific planning instruments and employment of particular financing forms, it is analyzed the *ex-Sugar Factory* in Cesena, one of the first transformation of public initiative implemented in Italy by consortium forms and private companies.

### 2.2.3 THE TWO THOUSAND: *SUSTAINABILITY*

In the *third phase*, with the success of sustainable theories and the identification of close interrelationship between physical and social capital, abandoned areas begin to be identified by historical, physical, functional and environmental values.

So brown-fields reuse becomes one of the central issues for many of the hypotheses of transformation and growth of social capital, representing an engine for local development.

In conclusion, the *third attitude* is characterized by an active public participation, a wider attention to local identity and cultural heritage, a sustainable use of natural resources and a better integration between the involved actors.

The case study belonging to this attitude is the transformation of the *ex-Agip refinery* in Rho, an example of effective and real collaboration between institutions and private subjects which, extending the local level of the process towards a larger scale, has produced a common and shared plan.

**RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI.****BYBLOGRAPHIC REFERENCES.**

- Amirante R., Lo stato delle aree dismesse, Pironti, Napoli, 2001
- Bondonio A., Callegari G., Frano C., *Stop & go – Il riuso delle aree industriali dismesse in Italia*, Alinea Editrice, Firenze, 2005
- Dansero E., *Se i vuoti si riempiono. Aree industriali dismesse: temi e ricerche*, Alinea, Firenze, 2001
- Dansero E., *Dentro ai vuoti*, D.I.T., Torino, 1997
- Dansero E., *Le aree urbane dismesse: un problema, una risorsa*, D.I.T., Torino, 1996
- Dragotto M., Gargiulo C., *Aree dismesse e città*, Franco Angeli, Milano, 2003
- De Matteis G., *Le reti urbane tra decentramento e centralità*, Franco Angeli, Milano 1989
- Gargiulo C., *La città tra competizione e riqualificazione*, Di.Pi.S.T., Napoli, 2002
- Gargiulo C., Davino A., *Processi di trasformazione urbana e aree industriali dismesse: esperienze in atto in Italia*, AUDIS, Venezia, 2001
- Gibelli M.C., *Pianificazione strategica e gestione dello sviluppo urbano*, Alinea, Firenze, 1996
- Leone U., *Aree dismesse e verde urbano: nuovi paesaggi in Italia*, Patron, Bologna, 2003
- Russo M., *Aree dismesse. Forma e risorsa della città esistente*, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 1998

**OTTANTA: INVESTIMENTO**

**Ex officine meccaniche Breda**

*Pistoia*

**Cronologia**

*Fasi di fondazione e trasformazione*

1905, insediamento del primo nucleo industriale della San Giorgio, per la costruzione di carrozze ferroviarie

1907-1918, fase di ampliamento

1939, seconda fase di ampliamento

1943-1944, bombardamento di gran parte del complesso

1949, cambio di denominazione in S.A. Officine meccaniche ferroviarie pistoiesi e ricostruzione

1968, trasferimento di proprietà all'Efim (Ente Finanziamento Industria Manifatturiera)

*Fasi di dismissione*

1972-1980, chiusura dello stabilimento

*Fasi di riuso*

1975, redazione di un progetto di massima per la realizzazione di edifici residenziali e verde pubblico

1983-1985, redazione di un progetto generale di riqualificazione per l'intera area, approvato dal Comune come piano particolareggiato con variante al PRG

1989, approvazione regionale della variante al PRG che recepisce il piano particolareggiato

1990, trasferimento di proprietà del comparto al Comune

1996-1997, approvazione della variante generale al piano particolareggiato per l'intera area

2001, concorsi per la progettazione di una biblioteca e di una scuola media nei comparto est

**Proprietà**

Comune di Pistoia; Giusti per l'edilizia Spa, Pistoia; Cooperativa muratori sterratori e affini, Montecatini Terme (Pt); Publienergia, Pistoia

**Committenza**

Comune di Pistoia; Giusti per l'edilizia Spa; Cmsa, Montecatini terme (Pt); Fondazione Cassa di Risparmio di Pistoia e Brescia

**Progettisti**

*progetto di riqualificazione*: Giancarlo De Carlo con International laboratory of architecture and urban design (llaud); *variante piano particolareggiato*: Lidia Cottini, Sandro Stilli; *biblioteca forteguerriana*: studio Pica Ciamarra Associati; *complesso ricettivo-commerciale*: studio Lotti; *scuola media*: Massimo Mortelliti; *questura e sede della polizia stradale*: studio Natalini; *passerella pedonale*: Santiago Calatrava

**Il sito**

L'area si trova immediatamente a sud-ovest del centro storico, in prossimità della stazione ferroviaria, punto d'incontro delle linee per Firenze, Lucca e Bologna.

La fondazione dello stabilimento risale al 1905, quando la società *San Giorgio* di Genova Sestri consolida la vocazione industriale di questa parte di città rilevando una fabbrica di carrozze ferroviarie e costruendo quattro nuovi padiglioni.

Grazie al successo dell'iniziativa, nel 1907 la società acquista i terreni contigui dando avvio a un ampliamento che condiziona lo sviluppo urbano verso ovest.

Il dopoguerra segna un grave periodo di crisi per l'industria locale. Nel 1949 la denominazione cambia in S.A. Officine meccaniche ferroviarie pistoiesi e lo stabilimento, quasi completamente bombardato, viene ricostruito su una superficie di 130.000 mq, affiancando alla produzione di carrozze ferroviarie quella di macchine agricole e tessili.

Nel 1957, dopo un'ulteriore crisi, l'attività ha nuovo impulso con la produzione di locomotive. Tuttavia, l'impossibilità di impiegare catene di montaggio determina la necessità di rilocalizzare gli stabilimenti. Nel 1968 avviene il passaggio di proprietà all'Efim. Nel 1972, con la costruzione di un nuovo impianto a sud della ferrovia, l'attività si riduce sensibilmente.

### Il progetto

L'intervento riguarda la realizzazione di un nuovo complesso urbano che, mantenendo lo schema insediativo originario e ripristinando diversi edifici preesistenti, prevede una mescolanza di funzioni di pubblica utilità e private (residenze, complesso ricettivo, funzioni commerciali, centro espositivo, centro congressi e ristorante). La riqualificazione intende esercitare effetti rivitalizzanti sull'intera struttura urbana, ricomponendo la frattura tra centro storico e periferia attraverso l'integrità funzionale e morfologica.

Le prime ipotesi di recupero dell'area risalgono al 1975, con la redazione di un progetto di massima che prevede la completa demolizione dei capannoni e la costruzione di nuovi edifici residenziali e verde pubblico. Nel 1983, il Comune affida l'incarico della riqualificazione dell'intera area all'International laboratory of architecture and urban design (Ilaud), coordinato da Giancarlo De Carlo. Il progetto generale di riqualificazione è approvato come piano particolareggiato con variante al PRG nel 1985 dal Comune e nel 1989 dalla Regione. A seguito di uno studio di fattibilità, nel 1996 lo studio Cottivi e Stilli è incaricato di redigere una variante generale al piano, con uno stralcio esecutivo per il comparto ovest, acquistato dal Comune nel 1990. Per l'attuazione di tale variante, che si ispira al progetto dell'Ilaud, il Comune sceglie di vendere all'asta i singoli lotti a imprenditori privati che, per gli interventi destinati a funzioni pubbliche, realizzano gli immobili affittandoli poi agli enti destinatari. Tuttavia la variante, ancora in vigore con minime modifiche, resta quasi completamente inattuata: parecchi lotti risultano non assegnati o non registrano l'apertura dei cantieri; a eccezione della biblioteca forteguerriana, il cui progetto è aggiudicato nel 2001 attraverso concorso allo studio Pica Ciamarra Associati. Un secondo concorso per il progetto di una scuola media è vinto nel 2002 da Massimo Mortelliti.

### Viabilità e accessibilità

Per facilitare le relazioni con il centro storico e per incrementare le connessioni territoriali, il progetto prevede di orientare i flussi di transito e di penetrazione in direzione nord-sud. La viabilità principale è costituita dal nuovo percorso che connette porta Lucchese con la stazione. Un secondo scavalco del piano del ferro è previsto tramite una passerella pedonale, di luce pari a 160 m, riconoscibile come *landmark* e porta urbana, che immette nello slargo rettangolare a est e prosegue in un percorso pedonale che attraversa le mura all'altezza di via della Costituzione. Tali collegamenti dovrebbero garantire la connessione con un parcheggio d'interscambio previsto a sud della stazione.

### Riferimenti bibliografici

- Cacioli G., *Le officine Breda di Pistoia, archeologia industriale e restauro*, Ecop, Pistoia, 1981
- Fontana J., *Una nuova biblioteca per Pistoia*, L'Arca, n. 159, maggio 2001
- Giovannelli G., *Aree dismesse e riqualificazione urbana.- strategie progettuali e modelli operativi per il recupero*, Alinea, Firenze, 1997
- Guastini P., *La Breda a Pistoia: dalla S. Giorgio all'Ansaldo 1944-1996*, Crt, Pistoia, 1998
- Morelli A., *La Breda di Pistoia 1944-1962*, La nuova Italia, Firenze, 1984



**NOVANTA: FATTIBILITÀ**

**Ex zuccherificio**

*Cesena*

**Cronologia**

*Fasi di fondazione e trasformazione*

Fine XIX secolo, insediamento degli stabilimenti

*Fasi di dismissione*

1970, chiusura dello stabilimento

*Fasi di riuso*

1987, trasferimento di proprietà alla Cassa di Risparmio di Cesena

1992, affidamento d'incarico per la redazione di un piano particolareggiato inerente la realizzazione di un insediamento a funzioni miste e di un polo universitario

1994, approvazione del piano particolareggiato, nel frattempo presentato come PRU

1996-2005, realizzazione

**Proprietà**

Cassa di Risparmio di Cesena

**Committenza**

Fondazione opera Don Baronio, Cesena; Coop Adriatica; Fondazione Cassa di Risparmio di Cesena; Cooperativa lavoratori muratori, Forlì; Cooperativa nuovo mondo, Bologna; Istituto case popolari, Forlì; Cooperativa postelegrafonici, Forlì; impresa Sacchetti, Forlì; sede cesenate dell'Università degli studi di Bologna

**Progettisti**

*piano particolareggiato e progetti architettonici:* Gregotti Associati International

**Il sito**

L'area, attraversata dal fiume Savio, si trova in prossimità della ferrovia Bologna-Ancona e della Secante, arteria di scorrimento sovracomunale che raccorda la città con il sistema viario regionale, situata qualche centinaio di metri a nord della linea ferroviaria. L'area fa parte della città consolidata di inizio Novecento, di cui rappresenta tuttora, a nord-ovest, il limite con il territorio agricolo circostante.

Il sito dista poche centinaia di metri dal centro storico, ubicato a sud, mentre a est confina con una recente e disordinata espansione edilizia a carattere prevalentemente terziario-produttivo. La collocazione, relativamente centrale, è avvalorata sia dalla vista libera sui colli cesenati, sia dall'affaccio sul fiume.

L'area, a partire dalla fine del XIX secolo e fino ai primi anni Settanta del secolo successivo, è sede dello zuccherificio cittadino, che nel periodo di massima produttività occupa oltre 1.000 lavoratori. Il complesso, danneggiato durante la seconda guerra mondiale, era costituito da tre gruppi principali di edifici. Al centro del lotto, intorno alla ciminiera, si trovava il nucleo originario, successivamente integrato da due grandi capannoni sviluppati longitudinalmente, ubicati verso est. Il terzo gruppo di edifici sorgeva lungo il fiume, sul margine sud.

**Il progetto**

Dopo quasi un ventennio di abbandono della produzione, nel 1987 la Cassa di Risparmio di Cesena acquisisce l'area impegnandosi con il Comune a cedere le parti destinate dal PRG alla sede di Cesena dell'Università degli studi di Bologna e all'edilizia popolare. Nel 1992 viene redatto il piano particolareggiato, commissionato dal Comune allo studio Gregotti Associati International e approvato nel 1994 come PRU. Con la sua adozione si costituisce una società consortile per azioni, avvalendosi di un modello già collaudato per interventi urbani rilevanti, in tutta la Regione, a partire dagli anni Settanta. Le quote iniziali di tale società sono distribuite tra Comune (51%), Cassa di Risparmio (33,5%) e Coop (15,5%).

Il finanziamento ministeriale, insieme a quello della Cassa di Risparmio e a quello comunale, permettono l'avvio dell'intervento. Il complesso deve la sua unitarietà all'affidamento allo stesso progettista non solo della redazione del piano particolareggiato, ma anche di tutti i progetti architettonici.

L'intervento riguarda la realizzazione di un nuovo quartiere con funzioni miste residenziali, commerciali e terziarie, e di un polo universitario, che privilegi gli aspetti della pubblica utilità e attribuisca all'area valenze di centralità urbana. Del complesso preesistente è conservata la ciminiera in mattoni, isolata come stele monumentale, a catalizzare la memoria industriale del luogo, oltre ai due edifici di servizio, di cui uno è destinato a funzioni universitarie e l'altro a funzioni residenziali. L'insediamento, composto da sedici nuovi edifici, è suddiviso in ambiti la cui configurazione e destinazione d'uso è in parte legata sia alla geomorfologia dell'area, sia alla viabilità dell'intorno. Le funzioni residenziali occupano due zone collocate alle estremità nord e sud, separate da una zona centrale destinata a funzioni commerciali, terziarie e universitarie. Questa costituisce il polo attrattivo dell'intervento e prospetta su un sistema di spazi pubblici a verde e pedonali concatenati da un parco fluviale urbano, ribassato rispetto al nuovo sedime dell'insediamento.

L'intervento presenta un carattere unitario evidenziato dall'altezza uniforme degli edifici e dalla scelta dei materiali di facciata, prevalentemente in mattone locale, nonché dal rigore geometrico che coordina il disegno degli spazi aperti e dei volumi costruiti. Il piano particolareggiato ha tentato di far fronte ad alcuni obiettivi inerenti il risparmio energetico e quello delle risorse non rinnovabili. L'intera area è infatti dotata di un sistema di teleriscaldamento, legato a un nuovo impianto di cogenerazione, e di una doppia rete idrica: una per gli usi domestici e una che riutilizza l'acqua depurata per gli altri usi.

#### *Viabilità e accessibilità*

La circolazione viaria di grande scorrimento è assicurata da una nuova arteria veicolare, pedonale e ciclabile, tangenziale all'area. Essa mette in comunicazione il centro urbano con il territorio a nord attraverso un sottopasso ferroviario. Un nuovo ponte sul Savio affianca quello preesistente su viale Europa, favorendo il collegamento tra le zone periurbane a ovest e il baricentro dell'area costituito dalla piazza su cui si affacciano l'edificio universitario e la sede bancaria.

#### **Riferimenti bibliografici**

- Biscaglia A. M., *Cesena-ex Zuccherificio.01. Dal cantiere ai primi insediamenti abitativi*, Montanari Editore, Ravenna, 2003
- Gregotti V., *Metafore di eternità*, Domus, n. 795, luglio 1997
- Morpurgo G., *GregottiAssociati 1953-2003*, Rizzoli-Skira, Milano, 2004
- Orlandi P., *Forme e tracce dell'abitare*, Editrice Compositori, Bologna, 2003



**DUEMILA: SOSTENIBILITÀ**

**Ex raffineria Agip**

*Rho-Pero (Milano)*

**Cronologia**

*Fasi di fondazione e trasformazione*

1948-1953, insediamento della raffineria oleodotto greggio

1961, trasferimento di proprietà alla Shell

1967-1968, massima espansione

1974, trasferimento di proprietà all'Italiana petroli (gruppo Eni)

1987, trasferimento di proprietà all'Agip raffinazione

*Fasi di dismissione*

1992, chiusura dello stabilimento

*Fasi di riuso*

1994, Accordo di programma tra Fondazione Fiera di Milano, Regione e Comuni di Milano, Rho e Pero

1999-2000, progetto preliminare per la realizzazione del nuovo polo fieristico di Milano

2001, trasferimento di proprietà alla Fondazione Fiera di Milano Spa

2001-2002, concorso per l'individuazione di *general contractor* e affidamento d'incarico

2003, conclusione lavori di bonifica

2001-2005, progetto esecutivo e realizzazione

**Proprietà**

Fondazione Fiera di Milano Spa, Milano

**Committenza**

Sviluppo sistema Fiera Spa (controllata da Fondazione Fiera di Milano Spa)

**Progettisti**

*complesso fieristico*: Massimiliano Fuksas, studio Altieri, Lombardi e Associati, studio Marzullo; *parcheggio*: Mario Bellini

**Il sito**

L'area è situata ai confini degli agglomerati urbani di Rho, Pero e Milano, a pochi chilometri dall'aeroporto di Malpensa e nel punto di intersezione tra due infrastrutture strategiche: la direttrice nord-sud e quella est-ovest.

Nel 1948 la società Condor avvia nell'area la costruzione della raffineria oleodotto greggio Rho-Genova. A seguito del trasferimento di proprietà alla Shell nel 1961, l'impianto viene potenziato e ampliato, fino a essere riconosciuto fra le più avanguardistiche strutture di raffinazione in Europa. Nel periodo di massima espansione, nella seconda metà degli anni Sessanta, l'impianto assicura l'approvvigionamento energetico dell'hinterland milanese negli anni del suo massimo sviluppo industriale.

Accusata di incidere notevolmente sul livello di inquinamento ambientale dell'area, dal 1979 la raffineria è inserita nell'elenco delle industrie più pericolose e inquinanti. Nell'ambito di un piano organico di razionalizzazione delle attività di Agip petroli, nel 1992, si registra la definitiva cessazione dell'attività. A seguito della demolizione completa, il terreno inquinato è oggetto di una complessa operazione di bonifica affidata alla Foster Wheeler Environmental Italia, con continui monitoraggi periodici del sito.

**Il progetto**

Il mutamento di destinazione d'uso dell'area da industria a servizi fieristici viene sancito nel marzo 1994, con la firma di un Accordo di programma tra Fondazione Fiera di Milano, Regione Lombardia, e comuni di Milano, Rho e Pero. Nell'ottobre 2001 viene firmato l'accordo tra Agip ed Ente Fiera Milano per l'acquisto dell'area, mentre il mese seguente viene pubblicato il bando di concorso per la costruzione del nuovo polo fieristico della città con procedura di *general contracting*.

Nell'agosto 2002 si aggiudica la commessa il gruppo formato dall'associazione temporanea delle imprese Astaldi, Pizzarotti e Vianini, con i progettisti Massimiliano Fuksas, studio Altieri, Lombardi e Associati e studio Marzullo. Per la realizzazione dell'opera, l'associazione temporanea di imprese costituisce la società consortile Npf (Nuovo polo fieristico). Nel dicembre 2002 viene avviato un programma di attività per predisporre un documento strategico a cui partecipano la Provincia ed i nove comuni interessati dalle problematiche di riqualificazione.

La costruzione del complesso fieristico è legata alla decisione della committenza di decentrare il polo principale della struttura espositiva. Il progetto presenta un percorso distributivo pedonale centrale attestato su due porte d'accesso frontali distanziate tra loro di 1.300 m, otto padiglioni di 40.000 mq ciascuno, e un sistema di circolazione differenziata tra merci, pubblico e visitatori paganti. Il principio insediativo del complesso, che occupa una superficie di 1.200.000 mq, è impostato su due assi ortogonali: uno in direzione est-ovest, coincidente con il percorso centrale di distribuzione che collega le due porte d'accesso, e uno in direzione nord-sud, che funge da asse di simmetria della composizione e segna il terzo e principale ingresso. Il percorso centrale è organizzato su due livelli e coperto da una struttura in vetro e acciaio, ondulata e continua lungo tutto il suo sviluppo.

In corrispondenza dell'asse di simmetria, si apre a sud l'ingresso principale, su cui si attesta una vasca d'acqua. Da qui, attraverso una passerella, si accede a una piastra di pianta quadrata, destinata a centro congressi, su cui si ergono quattro torri in vetro e acciaio di cinque piani, destinate a uffici per il personale.

All'esterno del recinto fieristico, segnato da una barriera alta 2,5 m e composta da una zoccolatura in muratura con parte superiore in acciaio, sono previste dalla committenza funzioni compatibili che completano l'offerta di servizi insediati: strutture alberghiere, per la ristorazione, per il fitness e per la vendita di prodotti tipici regionali.

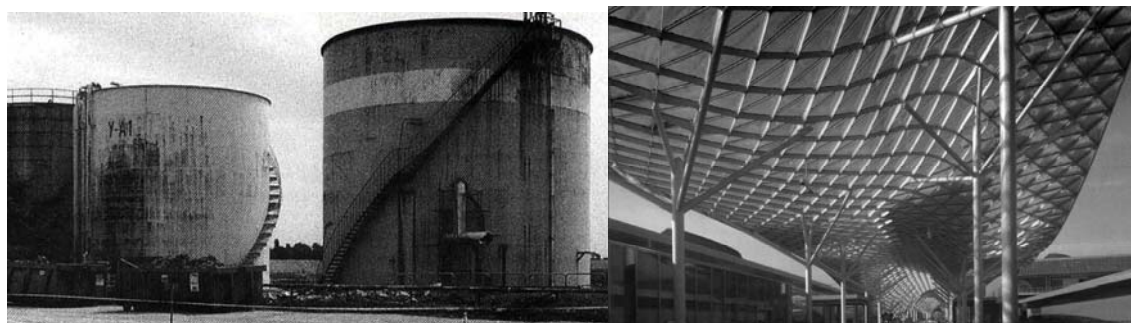
#### *Viabilità e accessibilità*

L'intervento, configurato come sistema autonomo chiuso, presenta relazioni funzionali alla scala sovralocale. Per favorire l'accessibilità veicolare sono previsti sei nuovi svincoli stradali, mentre i trasporti pubblici dal centro di Milano sono garantiti dal prolungamento della Linea 1 della metropolitana. All'interno del recinto, la circolazione pedonale coincide con l'articolazione degli spazi pubblici.

Lo spazio aperto residuale compreso fra le direttrici viarie e il recinto è destinato a verde pubblico, con la previsione di una pista ciclabile, e a parcheggio per 10.000 posti auto.

#### **Riferimenti bibliografici**

- Agnoletto M., *Nuovo Polo Fiera Milano*, Abitare, n. 451, giugno 2005
- Barazzetta G., *Il fondale disegnato*, Casabella, n. 690, giugno 2001
- Boeri S., *Le tre anime di Milano*, Domus, n. 859, maggio 2003
- Cesarini C., *La fiera di Milano: da un'ex raffineria ad un'area d'eccellenza*, Urbanistica Informazioni, n. 190, luglio 2003
- Dematteis G., *Decolla la fiera a Rho-Però*, Il Giornale dell'Architettura, n. 28, aprile 2005
- Morivo M., *Fiera, ecco il cantiere dei miracoli*, Il Sole 24 Ore, 23 gennaio 2004
- Muratore G., *Stile Fuksas*, L'Arca, n. 197, novembre 2004



### 2.3 BROWN-FIELDS: ESPERIENZE PASSATE, TRASFORMAZIONI FUTURE

Le aree industriali dismesse rappresentano i segni più evidenti delle trasformazioni produttive e dei cambiamenti delle attività economiche di un territorio: sono i luoghi della produzione abbandonati per effetto di crisi congiunturali che possono aver colpito un particolare comparto produttivo; sono la manifestazione di nuove necessità localizzative e logistiche. Spesso la stessa tipologia delle dismissioni riflette la storia di un determinato ambito urbano o territoriale, così come le logiche che determinano il loro riuso, o il permanere in una situazione di abbandono, sono la manifestazione delle dinamiche sociali, economiche e politiche del contesto locale <sup>18</sup>.

Proprio per questa loro connotazione storica e sociale, le aree dismesse rappresentano un'**opportunità** per lo sviluppo futuro della città. Ciò può realizzarsi attraverso processi di riappropriazione di spazi rimasti a lungo esclusi dall'uso collettivo, attraverso la preservazione dei luoghi della memoria.

In una prospettiva più strettamente economica, le aree dismesse rappresentano l'occasione per orientare le trasformazioni territoriali soprattutto là dove la carenza di spazi aperti e terreni edificabili rende queste aree non solo una risorsa culturale, storica e sociale, ma anche e soprattutto una risorsa spaziale. Qui le dismissioni assumono il carattere di preziosità per le scelte localizzative e strategico-competitive di una realtà che deve rapportarsi ad un contesto territoriale e infrastrutturale sempre più articolato e complesso. Il carattere strategico delle ubicazioni delle aree industriali dismesse esalta, in questo senso, la possibilità di divenire luoghi di innesco per nuovi processi di trasformazione del territorio.

In tutti i paesi europei si registra una crescente sensibilità verso i benefici che derivano dalla rigenerazione delle aree dismesse e, fortunatamente, possono essere trovati in essi anche esempi di buone pratiche. Ma "c'è ancora da fare parecchia strada per un pieno utilizzo di tutto il potenziale rappresentato da tali aree, poiché ogni area dismessa riflette il suo uso precedente ed il suo riuso è un percorso pieno di *ostacoli* causati dalle attività umane e dai suoi *residui*".<sup>19</sup>

Le dismissioni, pur nella varietà dei significati positivi e propositivi legati alle opportunità offerte dalla loro presenza, costituiscono, dunque, anche elementi di **negatività**, soprattutto là dove le logiche economiche ed evolutive del contesto territoriale non ne richiedano o ne suggeriscano la riqualificazione, ma anche

---

<sup>18</sup> Bergaglio M., Osservazioni per una mappatura delle aree industriali dismesse, in Leone U., Aree dismesse e verde urbano: nuovi paesaggi in Italia, Patron, Bologna 2003

<sup>19</sup> Gargiulo C., Conservare, ristrutturare, demolire: vincoli, scelte ed opportunità nella trasformazione delle aree dismesse, Convegno Inertech, Rimini, 7 novembre 2007

là dove l'inerzia dei meccanismi amministrativi ne prolunga l'agonia o, semplicemente, dove l'abbandono ha ormai superato la soglia temporale dell'indifferenza e dell'oblio.<sup>20</sup>

In quest'ottica, gli interventi attuati, nonostante i buoni propositi iniziali che avrebbero dovuto riguardare tutti gli aspetti sociali, si sono poi trasformati in semplici operazioni immobiliari.

Se, quindi, dalla fine degli anni Novanta, il consolidamento delle nuove amministrazioni e la crescita delle loro capacità decisionali hanno portato ad un graduale aumento delle operazioni di recupero, tuttavia, le operazioni che ne sono emerse hanno dimostrato di contenere ancora molti fattori critici dal punto di vista della capacità di essere strumenti efficaci per affrontare alcuni importanti problemi di riqualificazione urbana e sociale.

Le aree industriali dismesse sono terreno di *scontro sociale* perché rappresentano il tramonto di modi di produzione che sembravano consolidati e progressivi, e che invece, nell'arco di meno di mezzo secolo, hanno rivelato inattese forme di obsolescenza, con risvolti drammatici sul piano del lavoro.

Le rivendicazioni sono molteplici: dalla domanda di spazi pubblici da parte dei cittadini, all'offerta di servizi e infrastrutture da parte dell'amministrazione pubblica, alle ambizioni degli investitori privati, alle azioni di gruppi sociali che identificano queste aree come spazi residui degli stessi modi di produzione che li hanno generati, perciò adatti ad usi alternativi rispetto al sistema sociale cui tali gruppi si contrappongono.

Proprio per la molteplicità di significati che incarnano, le aree dismesse costituiscono un *indicatore* delle dinamiche passate e di sviluppo futuro del territorio, ma anche delle volontà di intervento e delle capacità di coordinamento e gestione tecnica, programmatica ed economica delle amministrazioni locali, delle forze sociali e degli enti territoriali.

Negli ultimi tempi stanno allora emergendo nuovi approcci che riconoscono al patrimonio industriale un ruolo, non solo di rinnovo urbano, ma anche di innegabile rafforzamento dei tradizionali circuiti culturali.

In questo senso, vanno sempre più rinnovandosi e modernizzandosi gli aspetti coinvolti all'interno delle questioni da trattare negli interventi sulle aree dismesse, volgendo verso un' **ottica innovativa** che permette di costituire un legame fra la salvaguardia del patrimonio industriale, la crescita culturale e le occasioni di sviluppo di attività occupazionali.



Interventi di riqualificazione nel bacino della Ruhr (IBA Emscher Park)

<sup>20</sup> In molti casi ciò è dovuto a problematiche legate all'accumulo di residui tossici che comportano costose bonifiche; in altri casi le aree dismesse divengono il luogo di espressione di più ampie manifestazioni di degrado del tessuto sociale, spazi della segregazione spaziale e dell'esclusione sociale.

In altri termini, si sta configurando una sorta di **quarta fase** di riuso, che si differenzia dalle fasi precedenti per lo spettro ben più ampio dei nodi individuati come necessari da affrontare<sup>21</sup>.

Nell'attuale fase della tematica delle aree industriali dismesse, è possibile riconoscere una più consapevole considerazione che il fenomeno presenta una spiccata natura plurale ed articolata per le differenze, non solo dimensionali e localizzative, che si possono registrare, e che, pertanto, richiedono molta sperimentazione: politiche e progetti, prassi e strumenti diversi, obbiettivi ed esiti attesi, anche *minimalisti* e non soltanto *strategici o strutturali*.

Quello che oggi sembra essere efficace e da prendere in considerazione, nel nuovo *approccio* sulle aree deindustrializzate, è quello di non poter prescindere da un processo con carattere cooperativo, di interazione e partecipazione, cioè da elementi che, se da un lato connotano la complessità del processo, dall'altro sono in realtà garanti di più elevate possibilità di esiti efficaci ed operativi.

---

<sup>21</sup> Sembra necessario promuovere un *nuovo atteggiamento* del riuso delle aree dismesse, che si caratterizzi per alcuni elementi di necessaria innovazione. L'atteggiamento *innovativo* a cui si fa riferimento volge soprattutto verso logiche locali che:

- considerano una dimensione territoriale e urbanistica allargata, in una visione che consideri anche le nuove utenze;
- rifiutano i modelli di marketing territoriale orientati al solo potenziamento dell'offerta turistica, ponendo grande attenzione alle esigenze delle comunità locali;
- favoriscono il coinvolgimento dei soggetti già attivi nel campo della valorizzazione, censendo e disciplinando le iniziative temporanee, assicurando forme di coordinamento di iniziative espositive e culturali;
- adottano metodologie di progettazione, che considerano tutti i possibili impatti, con grande attenzione alle procedure e alle competenze.

### 2.3 BROWN-FIELDS: PAST EXPERIENCES, FUTURE CHANGES

Historical and social connotations give brown-fields the chance to represent an **opportunity** for city future development.

This can be realized through the re-appropriation of space for long time left out the collective use, through the preservation of places rich of memory, through the regeneration of contaminated territories.

But *abandon* is also element of **negativity**, especially where industrial areas represent *social battlegrounds*, produced by the production systems and revealing in less than half century unexpected forms of obsolescence, with dramatic implications in terms of work and social issues.

Claims on these areas are frequent and various: citizens' request for public spaces, public administrations' provision of services and infrastructures, private investors' ambitions, social groups' actions.

These residual spaces of the production system are today suitable for *alternative uses*.

In fact, **new approaches** are recently emerging; they give the industrial heritage a role, not only of urban regeneration, but also of increasing growth of traditional cultural circuits, turning towards an *innovative perspective* that establish a link between preservation of industrial brown-fields and opportunities for the development of employment activities.

So today it is emerging a sort of **fourth attitude** of reuse, differing from the previous stages for the wider spectrum of issues and for the greater consciousness that each phenomenon presents significant differences, not just in size and localization, therefore requiring much testing and experimentation.

This *new approach* can not be separated from a process characterized by cooperation, interaction and participation, that are elements both characterizing the complexity of the process and actually guaranteeing the highest possibility of operational results.

**RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI.****BYBLOGRAPHIC REFERENCES.**

- Cricona A., *Figure della demolizione. Il carattere instabile della città contemporanea*, Costa & Nolan, Milano, 1998
- Dansero E., *Se i vuoti si riempiono. Aree industriali dismesse: temi e ricerche*, Alinea, Firenze, 2001
- Dragotto M., Gargiulo C., *Aree dismesse e città*, Franco Angeli, Milano, 2003
- Gargiulo C., *Conservare, ristrutturare, demolire: vincoli, scelte ed opportunità nella trasformazione delle aree dismesse*, Convegno Inertech, Rimini, 7 novembre 2007
- Gargiulo C., *La città tra competizione e riqualificazione*, Di.Pi.S.T., Napoli, 2002
- Gargiulo C., Davino A., *Processi di trasformazione urbana e aree industriali dismesse: esperienze in atto in Italia*, AUDIS, Venezia, 2001
- Leone U., *Aree dismesse e verde urbano: nuovi paesaggi in Italia*, Patron, Bologna 2003
- Natalini L., *Indagine transnazionale per identificare e scambiare buone pratiche sul riuso delle aree dismesse*, MISTER, 2007
- Sgorbati G., Dotti N., *Aree industriali dismesse: la situazione nelle aree metropolitane italiane*, ARPA Lombardia, Milano, 2005
- Valente R., *La riqualificazione delle aree dismesse*, Liguori, Napoli, 2006



**NUOVI ATTEGGIAMENTI DI INTERVENTO**



### 3.1 LA RIOCCUPAZIONE DELLE AREE DISMESSE

Alla luce delle ultime esperienze fatte in questi anni sulle aree industriali dismesse, emergono alcuni punti di riflessione giocati attorno a un *modo diverso*, un *nuovo atteggiamento* di intendere gli interventi su queste aree.

Se, fino agli anni Ottanta, la paura del declino economico spingeva a cercare di riutilizzare queste aree *in fretta*, perdendo di vista le ripercussioni complesse sul sistema città, oggi è indispensabile, come dimostrano alcune esperienze, collegare la riqualificazione delle aree a un disegno generale di strategia di trasformazione urbana nella quale le aree dismesse costituiscono la vera, grande occasione per realizzare delle città *nuove*.

L'evoluzione delle strutture produttive ha creato degli spazi che sono al tempo stesso memorie, documenti, volumi architettonici e, insieme, spazi suscettibili di nuovi impieghi e significati. L'obiettivo principale per la trasformazione di un'area industriale dismessa, diventa allora la possibilità di legare il significato e i destini dell'area a processi di *sviluppo sociale*, arricchendo l'area stessa di nuovi significati e nuove funzioni culturali e sociali.

Ciò significa passare da politiche di mera attribuzione di funzioni e nuove destinazioni d'uso ad una visione strategica del patrimonio industriale dismesso.

Le componenti dell'eredità industriale vengono così considerate ingredienti del *milieu*, ovvero dell'insieme di fattori storico-socio-culturali che si sono sedimentati nella comunità e nelle istituzioni locali, che possono funzionare quali *prese* per nuovi processi di sviluppo, puntando alla rivitalizzazione di quegli aspetti suscettibili di innescare processi di *sviluppo*, di auto-rappresentazione sociale ed economica della comunità.

È naturale allora che le strategie di trasformazione e di pianificazione devono confrontarsi con il processo di sviluppo sociale della città, attraverso forme di partecipazione e cooperazione allargata.

Lo scenario strategico cui si riferisce è definito come **rioccupazione** di un'area industriale dismessa, inteso come processo di *sviluppo auto-sostenibile*<sup>1</sup> in cui avviene l'espressione delle volizioni sociali, dove si esprimono processi interattivi tra pubblico e privato.

---

<sup>1</sup> La definizione di *sviluppo auto-sostenibile* nasce in opposizione a definizioni tecnicistiche di sostenibilità. Di qui il concetto di *auto* che sottolinea la necessità di una cultura di autogoverno e di cura del territorio. Al centro dell'approccio auto-sostenibile è quindi collocata l'azione della *comunità sostenibile*, come soggetto della manutenzione e della trasformazione ambientale. In questo quadro relazionale il tema della partecipazione riacquista un significato centrale, strategico. La partecipazione diventa costruzione sociale dei progetti di città e territorio, produzione collettiva di luoghi e comunità, autogoverno delle comunità insediate nel proprio spazio di relazione e di vita.

#### RIOCCUPAZIONE INDUSTRIALE

##### LINEE GUIDA

- Strategic planning
- Cooperazione pubblico-privato
- Snellimento delle procedure
- Coordinamento degli interventi
- Continuità della trasformazione
- Gestione del processo

##### FATTORI

- Fattibilità tecnica e procedurale
- Fattibilità economica
- Ricadute sociali (lavoro, residenze, servizi, ecc.)
- Ricadute urbane (ambientali, funzionali, ecc.)
- Qualità dell'intervento

La ricostituzione della *comunità* è l'elemento essenziale della rioccupazione, che delinea un processo che dalla partecipazione evolve fino alla *produzione sociale del progetto di trasformazione*.<sup>2</sup>



Si può infatti affermare che laddove si è cercato un accordo tra parti sociali, il progetto è risultato accettabile e, invece, laddove questo non è accaduto, si è ottenuto un effetto opposto.

Sono quindi l'azione e l'interazione che permettono di conoscere e interpretare i bisogni, di costruire le *volizioni sociali*, mediante processi di ascolto di saperi locali e non specialistici, e di determinare esiti progettuali coerenti alle istanze ecologiche, di qualità di vita e di insediamento per l'abitare il territorio<sup>3</sup>.

### 3.1.1 LA RESPONSABILITÀ SOCIALE NEI PROGETTI PER LE AREE DISMESSE

Una particolare attenzione è stata rivolta, negli ultimi anni, alle conseguenze sociali che ogni trasformazione urbana porta inevitabilmente con sé, soprattutto in aree di non facile lettura e interpretazione come le aree deindustrializzate.

Dove c'è più trasparenza e più responsabilità, c'è anche un'attenzione ad accrescere il benessere sociale e c'è anche una maggiore garanzia che i risultati possano essere durevoli. In questa logica è opportuno introdurre la tematica della **responsabilità sociale** negli interventi di recupero urbano, finalizzata al controllo della trasparenza ed equità dei processi di trasformazione.

<sup>2</sup> I fattori principali per poter garantire il successo di un'operazione di *rioccupazione* potrebbero ridursi fondamentalmente a tre: quello della *progettazione*, quello della *negoiazione* tra i diversi attori (generalmente almeno tre: il progettista, l'ente locale e l'investitore), quello della *gestione* (non solo dell'intervento costruttivo, ma del processo nel suo insieme).

In particolare, nella prima fase della *progettazione*, si deve tenere conto di tutti gli aspetti, specialmente di quelli culturali, che potrebbero assumere rilevanza: la miglior soluzione è sicuramente un mix non solo di funzioni ma anche di comportamenti sociali, rispettosi della comunità che vive in essa.

<sup>3</sup> Un esempio eclatante, di segno opposto, sono i *docklands* di Londra, riqualificati durante gli anni Ottanta secondo un'impostazione che, interagendo quasi esclusivamente con gli operatori economici, cambia radicalmente il volto dell'area, dando massima spinta a trasformazioni radicali e minimizzando le relazioni con il contesto locale. Se eliminare rapidamente l'area degradata dei *docklands* londinesi era la soluzione del problema, sicuramente non era la strada percorribile più giusta poiché non teneva conto del contesto sociale.

Muoversi nella prospettiva su esposta richiede l'assunzione di un atteggiamento dialettico nei confronti delle specificità e dei *soggetti locali*.

Ciò vuol dire, in primo luogo, capacità di ascolto, capacità di accompagnamento dei processi e delle pratiche che spontaneamente sul territorio si sviluppano, attenzione alle condizioni che li rendono possibili accrescendone le potenzialità generative autonome, assunzione delle differenze e dei conflitti generati dalle scelte come una risorsa su cui lavorare più che come un limite di cui disfarsi.

L'azione di trasformazione non è, quindi, diretta ma *mediata* dalla *progettualità locale* e utilizza *procedure negoziali* di intervento.

La responsabilità sociale negli interventi porta a considerare il contesto urbano dell'intervento in tutti i suoi aspetti: fisico-funzionali, economici, edilizi, sociali, in modo che gli investimenti finiscano per essere vantaggiosi non solo per gli operatori immobiliari, ma abbiano una positiva ricaduta generale, con una specifica attenzione verso i precedenti abitanti.

In questo sottile, ma essenziale, gioco di equilibri tra la soddisfazione degli *users* interni e la proiezione della città verso il territorio esterno, un peso indubbiamente fondamentale viene assunto dall'*amministrazione locale*.

La capacità di proposta da parte delle istituzioni riveste un ruolo particolare proprio in quelle situazioni, come le aree dismesse, dove la non eccezionalità della condizione urbana e sociale rende più difficile il coagularsi delle progettualità locali. Qui la capacità del soggetto pubblico di avanzare proposte, svolge un ruolo essenziale nel catalizzare e nel dare continuità ai processi sociali.

La capacità del soggetto pubblico di svolgere un ruolo di *sollecitatore*, di proporre nuove opportunità, di dare visibilità, non solo locale, ai processi in atto è elemento cruciale per l'attivazione ed il successo di tali interventi.

### 3.1.2 LA RISCOPERTA DELLA PARTECIPAZIONE

La forte ripresa delle forme di protagonismo sociale e di coinvolgimento diretto degli abitanti nella costruzione della città, il loro carattere articolato e contraddittorio, l'incertezza degli esiti e delle realizzazioni, hanno rimesso al centro della discussione disciplinare il tema della partecipazione<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> *Partecipazione* è un termine indefinito, vago, con qualche connotazione volontaristica e *sentimentale*; tuttavia esprime un principio generale, buono ed efficace: il convincimento che i prodotti collettivi dell'insediamento umano siano costruiti attraverso la mobilitazione delle energie individuali e collettive, attraverso la messa in cantiere, in tutte le forme possibili, del margine creativo di innovazione degli abitanti e delle comunità.



Aree industriali dismesse: nuovi territori del progetto

I *nodi urbani*, e in generale i nodi delle politiche sociali, richiedono una specializzata attività di conoscenza, una disponibilità di ascolto degli abitanti e degli utenti, una procedura efficace di coinvolgimento di tutti gli interessi e gli attori coinvolti nel processo.

È attorno a questa sequenza nuova di vincoli e di responsabilità che si è consolidato, negli ultimi decenni un metodo di pianificazione dialogato e comunicativo. Uno stile di pianificazione che cerca la decisione nell'*arena* di protagonisti e di attori sociali inseguendo un livello più alto di efficacia operativa, comunicazione allargata, dialogo e interpretazione positiva dei bisogni individuali e collettivi.

La partecipazione torna allora ad essere una condizione tecnica dei nuovi processi di trasformazione, per l'adozione, da parte delle amministrazioni, di procedure di coinvolgimento diretto degli abitanti, in particolare in aree urbane con forti precondizionamenti sociali come un'area industriale dismessa.

Una condizione importante del processo partecipativo è quella di dare adeguata informazione, voce e peso negoziale a tutti i soggetti, anche a quelli più deboli, che spesso non arrivano a dialogare con le istituzioni e la cui esclusione dalle procedure decisionali acuisce ancora di più il senso di insicurezza già gravato dalla precarietà delle garanzie sociali.

La costruzione di una dimensione partecipativa reale trova maggiore interesse proprio in questi gruppi di popolazione, molto più interessati a sperimentare modalità innovative e cooperanti nella risoluzione di problemi di carattere abitativo e di inserimento urbano.

Oggi il *metodo partecipativo*, piuttosto che rincorrere identità perdute, appare sempre più interessato a misurarsi con la produzione di nuova identità urbane.

In questa prospettiva, è chiaro come ogni area industriale dismessa abbia caratteristiche e potenzialità di sviluppo proprie e che non sia possibile costruire modelli riproducibili in ogni contesto; al contrario è proprio l'ammissione della differenza fra i territori, e quindi, la ricerca e valorizzazione di risorse uniche, il primo passo per sviluppare strategie condivise e di sviluppo sociale *dal basso*.

Intervenire nel processo di trasformazione delle aree industriale dismesse, interrogarsi sul tema delle identità locali come questione che consente una qualità di coesione sociale, è condizione necessaria per far decollare un progetto di trasformazione con le caratteristiche dello sviluppo locale e del risarcimento sociale, che diventano priorità indispensabili per la realizzazione degli interventi.

### 3.1 THE REOCCUPATION OF INDUSTRIAL AREAS

If, until the Eighties, the fear of economic decline pressed for a quick reuse of abandoned areas, ignoring the complex consequences on the city system, today a different approach, a *new attitude*, is necessary to *re-connect* these areas through a general strategy of urban transformation, in which brown-fields are the real opportunity to create new cities.

The main mission for the transformation of an abandoned industrial area becomes the possibility to link the regeneration processes to the social developments, enriching the areas of new meanings and new cultural and social functions.

This means moving away from policies of mere allocation of functions and new uses, addressing the regeneration towards strategic visions.

Today, transformation and planning strategies have to deal with the process of social development of the city, through participation and increased cooperation.

This strategic scenario is defined **reoccupation** of an industrial brown-field, considered as a process of self-sustainable development in which social volitions and interactive processes between public and private sectors are expressed.

The *community* becomes the essential element for reoccupation, outlining a process that evolves from the participation until the production of social transformation.

#### 3.1.1 THE SOCIAL RESPONSIBILITY IN BROWN-FIELDS INTERVENTIONS

In the last years, particular attention has been paid to the *social consequences* that any urban transformation inevitably produces, particularly in areas of not easy interpretation as de-industrialized sites.

In this logic, it is appropriate to introduce the topic of **social responsibility** in the brown-fields regeneration, with its issues of transparency, negotiation and equality, that makes the process of transformation no more direct and off-community, but *mediated by local planning*.

In this essential balancing between internal users and city projection towards outside areas, a very essential part is taken by the *local government*. In fact, public subject's ability to play a role of *solicitor* for urban regeneration offers new opportunities to provide visibility, not only locally, to the underway processes and to activate a real and successful transformation.

### 3.1.2 THE REVIVAL OF PARTICIPATION

The strong revival of social processes and direct involvement of inhabitants have re-brought *participation* as central topic for city regeneration.

It seems today rather evident that one of the main inputs for the real success in redevelopment operations is the existence of cooperation and participatory approaches, considered as important technical conditions to activate procedures with direct involvement of inhabitants, particularly in areas with hard social pre-conditions such as an industrial brown-field.

Today, the *participatory approach* is increasingly interested in measuring with the production of new *urban identities*. In this perspective, it is clear that any abandoned industrial area has its own characteristics and development potentialities and that it is impossible to build reproducible models; on the contrary, the admission of these differences is the first step to develop shared strategies and social development *from the bottom*.

**RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI.  
BYBLOGRAPHIC REFERENCES.**

- Brugellis P., Pezzulli F., *Spazi comuni. Reinventare la città*, Bevivino, Verbania, 2006
- Dragotto M., Gargiulo C., *Aree dismesse e città*, Franco Angeli, Milano, 2003
- Gargiulo C., *La città tra competizione e riqualificazione*, Di.Pi.S.T., Napoli, 2002
- Governa F., *Periferie tra riqualificazione e sviluppo locale*, Alinea, Firenze, 2002
- Leone U., *Aree dismesse e verde urbano: nuovi paesaggi in Italia*, Patron, Bologna 2003
- Magnaghi A., *Il territorio degli abitanti. Società locali e autosostenibilità*, Masson, Milano, 1998
- Scazzosi L., *Leggere il paesaggio. Confronti Internazionali*, Gangemi, Roma 2003

### 3.2 LO SVILUPPO *DAL BASSO* NEI PROCESSI DI TRASFORMAZIONE

La riscoperta, in Italia, di una necessità di *sviluppo dal basso*, generato dal tessuto locale, è un'affermazione piuttosto recente, che possiamo far risalire alla fine degli anni Novanta<sup>5</sup>.

Questa nuova stagione delle politiche per lo sviluppo locale è nata da una serie d'opportunità/necessità che si sono incontrate negli ultimi anni:

- L'Unione Europea è diventato soggetto attivo che promuove politiche e programmi a favore del territorio avviando una serie di politiche *locally oriented* per promuovere la coesione del territorio a livello comunitario.
- La riforma dell'assetto della pubblica amministrazione ha decentralizzato agli Enti locali poteri che di fatto ridisegnano il quadro dell'azione pubblica, specie nello sviluppo e promozione del territorio.
- La necessità, visto il fallimento del *Welfare State*, di porre un freno a finanziamenti a pioggia sui territori, cercando di costruire programmi capaci di coinvolgere il tessuto locale economico e sociale, al fine di individuare azioni mirate per il territorio e valorizzando le risorse locali.
- Il riemergere di una corrente di pensiero che vede, nella mobilitazione del contesto locale, la chiave del successo per i progetti di sviluppo.

Lo **sviluppo dal basso** si configura come uno *stile di pensiero*, un concetto che racchiude al suo interno un insieme di fenomeni sociali, economici e politici che valorizzano le caratteristiche e la specificità dei luoghi, principali fattori di sviluppo endogeno.

Il concetto non è definito in termini dimensionali o di scale, ma è piuttosto un modo di concepire il territorio, di guardare alle specificità ed alle differenze che lo caratterizzano come elementi rilevanti delle analisi. Il locale si configura così come uno specifico sguardo alle problematiche territoriali, parte attiva all'interno delle dinamiche del territorio, in contrapposizione alle logiche globalizzanti.

Tale tipo di trasformazione può essere considerato come un processo attraverso il quale un certo numero di attori istituzionali e/o attori locali si mobilitano per creare, rinforzare e stabilizzare modi d'uso compatibili con le specificità territoriali dell'area<sup>6</sup>.

#### RIOCUPAZIONE E SVILUPPO

- Riqualificazione dei tessuti urbani degradati
- Rivitalizzazione delle aree produttive dismesse
- Massima partecipazione alle scelte e ai programmi di trasformazione
- Incentivazione dei privati nel recupero (e/o integrazione tra risorse pubbliche e private)
- Approfondita conoscenza dei luoghi e dei suoi caratteri storici e sociali

<sup>5</sup> Lo sviluppo *dal basso* è mosso da più *motori* procedurali:

- l'importanza delle reti sociali e politiche per lo sviluppo. In quest'asse assumono grande importanza il capitale sociale ed umano dei territori.

- la dimensione economica rivolta allo sviluppo della specificità dei luoghi. Il mercato, le imprese ed il territorio costituiscono un tutt'uno che deve reagire alla competitività esterna

- lo sviluppo locale come valorizzazione delle caratteristiche dei luoghi. Il contesto locale non è neutro, ma attraversato da un insieme di valori, risorse ambientali e culturali che sono i principali fattori di sviluppo endogeno.

<sup>6</sup> Solitamente è un processo *bottom-up* nel quale gli attori locali intervengono per migliorare gli aspetti economici, sociali ed ambientali del proprio territorio; questa mobilitazione è resa spesso necessaria per il fallimento del mercato e delle politiche pubbliche nel rispondere ai bisogni della società post-fordista.

Le politiche di sviluppo dal basso vengono quindi a trovarsi all'incrocio tra tre diversi *mondi* che devono dialogare e cooperare: il mercato economico, le istituzioni pubbliche e la società locale, per realizzare azioni efficaci che devono sviluppare ed accrescere la propria capacità di *fare progetto*. La mobilitazione degli *attori locali* e il coinvolgimento della *comunità locale* sono fattori strategici per generare proposte, per valorizzare le risorse e per sfruttare la conoscenza del contesto. Le politiche di sviluppo locale permettono agli attori di agire come catalizzatori per lo sviluppo, di attrarre idee ed energie del tessuto locale.

I principali obiettivi per lo sviluppo dal basso diventano quindi:

1. Favorire l'azione *sperimentale* dei soggetti sociali.
2. Aiutare a *costruire la società* cercando di costruire comportamenti cooperativi tra i diversi attori sociali, economici ed istituzionali.
3. Sviluppare meccanismi per combinare assieme diversi attori e risorse.
4. Riquilibrare i contesti territoriali, migliorando la competitività dei soggetti economici e l'efficienza della pubblica amministrazione.
5. Rafforzare la *qualità di sistema* dei contesti locali, prestando particolari attenzioni verso i servizi collettivi.

Un'alta qualità degli interventi è sempre prodotta attraverso la costruzione di relazioni *virtuose* tra gli attori coinvolti.

Ma perché esistano le relazioni in grado di valorizzare il patrimonio dismesso occorre che esista una *società locale* sufficientemente complessa e articolata da essere in grado di aver cura del proprio ambiente e del proprio territorio, valorizzato costruendo socialità.

L'*auto-riconoscimento* e la crescita dell'identità locale, la sua capacità di ripensarsi, sono dunque la matrice più profonda dello sviluppo sociale. La valorizzazione dei luoghi assume un ruolo centrale nella definizione degli obiettivi di sviluppo: lo sviluppo diviene immediatamente *locale* (trattandosi di luoghi dotati di identità) e necessariamente *autosostenibile* (trattandosi di regole di crescita immanenti all'identità di ogni luogo).

Il rapporto tra patrimonio industriale e sviluppo dal basso conduce a riflettere sulle pratiche di produzione e di trasformazione del territorio che contribuiscono alla sua continua re-invenzione. Contemporaneamente, consente di sottolineare il cambiamento nei processi di trasformazione, con l'affermarsi, anche nelle pratiche, del superamento di una visione del territorio industriale come supporto di risorse da sfruttare, a favore di una visione delle aree dismesse come patrimonio da valorizzare.

Il paesaggio industriale sembra essere qualcosa di più di un mezzo per rafforzare il *senso di appartenenza* ai luoghi.

Sembra evocare piuttosto il bisogno di ricostruire nuove relazioni con il patrimonio ereditato in vista del futuro, sembra nascere cioè dall'esigenza della soggettività locale di rileggere il territorio industriale al fine di immetterlo in un nuovo ciclo di produzione di valore. Il paesaggio industriale appare uno strumento di riproduzione dell'identità, intesa sia come senso di appartenenza al luogo, sia come agire in comune dei soggetti nella costruzione di progetti collettivi. In questa prospettiva, "i vuoti industriali, resti di una territorialità del passato in corso di trasformazione, diventano paesaggio del presente, non solo in quanto sostegni della memoria e simboli di un'epoca, ma soprattutto in quanto luoghi ideologici che soddisfano la nostra esigenza di dare senso all'eredità industriale."<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Dansero E., *Geografie dei paesaggi industriali in Italia*, Franco Angeli, Milano, 2006

## 3.2 DEVELOPMENT *FROM THE BOTTOM* IN TRANSFORMATION PROCESSES

In Italy, the rediscovery of *development from the bottom*, generated by local patterns, is a rather recent affirmation, belonging to the late Nineties.

This new season of local development policies is born from a series of opportunities. In the last years:

- European Union has become an active player, promoting *locally-oriented* policies for the cohesion and development of territorial structures.
- Public administration has decentralized the governmental powers towards local authorities.
- Socio-economic programs, after the failure of *Welfare State*, have involved the local patterns, identifying local resources as the key-success for development plans.

**Development from the bottom** appears to be a *thinking style*, a concept containing a set of social, economic and political issues that highlight specific identities and endogenous development factors.

This kind of transformation can be considered as a process through which a number of institutional and/or local players try to create compatible profiles for territorial specificities.

Development policies from the bottom work within the intersection of three different worlds that need to communicate and cooperate: economy, public institutions and local society.

Within this process, mobilization of local subjects and involvement of *local community* become critical factors that can generate resources for transformation, giving local actors the possibility to act as *development channels* and to attract ideas and energies from the local pattern.

Main objectives for the development *from the bottom* become:

1. Encouraging the *experimental action* of social subjects.
2. Helping *to make society*, trying to build cooperative behaviours among the different social, economic and institutional actors.
3. Developing mechanisms to combine together different players and resources.
4. Regenerating territorial contexts, improving the competitiveness in economic subjects and public administrations.
5. Improving the *quality* of local systems and structures, paying particular attention to collective services.

**RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI.****BYBLOGRAPHIC REFERENCES.**

- AA.VV., *Archeologia industriale in Italia*, AIPAI, Roma, 2005
- Dansero E., *Geografie dei paesaggi industriali in Italia*, Franco Angeli, Milano, 2006
- Dansero E., *I patrimoni industriali. Una geografia per lo sviluppo locale*, Franco Angeli, Milano, 2003
- Gargiulo C., *La città tra competizione e riqualificazione*, Di.Pi.S.T., Napoli, 2002
- Germiniani D., *Dopo l'innovazione. Interpretazioni e scenari di cambiamento*, Politecnico, Milano, 2006
- Governa F., *Periferie tra riqualificazione e sviluppo locale*, Alinea, Firenze, 2002
- Leone U., *Aree dismesse e verde urbano: nuovi paesaggi in Italia*, Patron, Bologna 2003
- Magnaghi A., *Il progetto locale*, Masson, Milano, 1998
- Magnaghi A., *Il territorio degli abitanti. Società locali e autosostenibilità*, Masson, Milano, 1998

### 3.3 I NUOVI TERRITORI DEL PROGETTO

Si è visto che i cambiamenti radicali intervenuti negli ultimi trent'anni nei processi di ristrutturazione dell'industria hanno posto la questione del patrimonio industriale al centro dell'attenzione generale, assegnando a questa categoria di beni culturali un ruolo innovatore nella transizione contemporanea.

L'intensificazione dell'uso dei vuoti urbani è oggi considerata come una grande occasione per incrementare la vitalità e la varietà della vita urbana e, soprattutto, per promuovere processi di riqualificazione sociale.

Tuttavia, affinché i suoi riconosciuti pregi in termini di sostenibilità complessiva (economica, ambientale, sociale) siano percepiti e apprezzati dai suoi abitanti, occorre che le realizzazioni effettuate si caratterizzino non solo per l'alta qualità degli spazi urbani e delle architetture proposte ma anche per il valore sociale e culturale degli interventi.

In questa prospettiva, lo *sviluppo dal basso* diventa l'occasione irripetibile di processo attraverso il quale un certo numero di attori istituzionali ed attori locali si mettono in gioco per creare modi d'uso compatibili con le caratteristiche territoriali di tali aree e con gli aspetti economici, sociali e ambientali del proprio territorio di appartenenza.

È questa dinamica di intervento che permette un progetto di sviluppo fondato sull'auto-sostenibilità dell'intervento come carattere distintivo, quindi necessariamente espresso dalla società insediata e socialmente prodotto.

Le dinamiche socio-economiche contemporanee e i processi di globalizzazione hanno paradossalmente imposto una riscoperta del tema della *società locale*, delle specificità e delle differenze che caratterizzano le diverse realtà territoriali come un'opportunità e una risorsa attiva per lo sviluppo delle stesse.

L'eredità patrimoniale si configura come insieme di potenzialità endogene da mettere in gioco nei processi di trasformazione, un'identità attiva che genera legami identitari tra soggetti, un insieme di *prese* nella costruzione di processi di trasformazione territoriale e di sviluppo, che trovano il necessario equilibrio tra istanze simbolico-culturali e necessità socio-economiche, tra partecipazione locale e progettualità *esperta*, tra differenti interessi, saperi e razionalità.

Le aree industriali dismesse, riconosciute come componenti del *patrimonio della storia industriale*, sono così interpretabili con una visione di tipo dinamico e attivo: il riconoscimento dei lasciti del passato come fondamento di una specifica identità collettiva si interseca al riconoscimento del loro ruolo come insieme di potenzialità endogene su cui costruire possibili sviluppi futuri.

#### NUOVI ATTEGGIAMENTI

---

##### CONTESTO

- Politiche *locally oriented*
- Decentramento dei poteri pubblici
- Valorizzazione delle risorse locali

##### STRATEGIE

- Responsabilità sociale degli interventi
- Riscoperta della partecipazione
- Processi di sviluppo locale auto-sostenibile

##### ELEMENTI

- Progettazione
- Negoziazione
- Gestione

Il problema è quindi capire se e come le componenti dei patrimoni della storia industriale siano riconosciute, interpretate, utilizzate come prese per impostare progetti e strategie di sviluppo del sistema territoriale considerato. In questa prospettiva, le aree industriali dismesse diventano i luoghi in cui sperimentare processi di innovazione sociale e territoriale.

Il patrimonio industriale diventa allora uno strumento di riqualificazione e riorganizzazione dello spazio urbano, utilizzabile per la rinascita economica e fisica della città, una risorsa preziosa per i sistemi territoriali, specialmente per quelli in crisi o marginali. L'attenzione non è più posta, quindi, sulla mera attribuzione di funzioni, ma sulla messa in rete di competenze e sulla definizione di un progetto comune e condiviso.

Il recupero delle aree industriali dismesse pone oggi problemi che non possono più essere risolti grazie ai vecchi strumenti. Soprattutto non è pensabile un intervento che piova dall'alto e stravolga completamente la realtà ambientale, imponendo modelli incompatibili con la memoria locale e il senso di appartenenza della gente.

Questi spazi possono dunque diventare oggetto di fruizione *non convenzionale*, sfruttando le capacità della libera iniziativa, in un momento in cui lo Stato non può farsi totalmente carico di grandi opere di ridisegno urbano.

Nell'idea che la funzione ottimale possa essere ricercata in modo partecipato e progressivo, le funzioni *povere*, che possono essere introdotte facilmente cominciando ad utilizzare concretamente gli spazi, sono interventi che possono rilevarsi vitali anche per il successo di iniziative più complesse e strutturate. Il recupero delle aree dismesse diventa terreno di **sperimentazione** di nuove forme di partecipazione dei cittadini alle scelte di trasformazione della città. L'impressione prevalente è che vecchie logiche e vecchi strumenti siano insufficienti e che servano invece strategie alternative e proposte in grado di misurarsi con le dimensioni del fenomeno della dismissione, nuovi indirizzi in linea con i tempi, nuovi accordi strategici fra ex-industrie ed imprese, con obiettivi di solidarietà sociale.<sup>8</sup>

Gli spazi urbani, nonostante la loro accezione negativa di risulta o di margine, vengono sempre più interessate da fenomeni spontanei di uso del suolo, a volte impropri, ma carichi di un valore intrinseco molto forte, tanto da indurre molte amministrazioni ad assecondare alcuni di questi fenomeni con l'obiettivo di stimolare ricadute sul piano culturale<sup>9</sup>.



Esempi di rioccupazione: interventi temporanei e non convenzionali

<sup>8</sup> In questo ambito, sono essenziali i riferimenti ai processi partecipativi inseriti nei programmi urbanistici e della pianificazione (ad esempio, i *laboratori urbani*) e, soprattutto, occorre non sottovalutare lo sviluppo che può provenire da nuove progettualità e forme di economia locale, da *approcci non convenzionali* in cui si sta sempre più diffondendo la consapevolezza di un uso più responsabile delle risorse grazie all'autorecupero, all'autocostruzione o al co-housing.

<sup>9</sup> Si tratta di interventi puntuali spesso sollecitati da associazioni giovanili che vengono avviati attraverso finanziamenti pubblici. Si sfruttano al meglio risorse esistenti che con investimenti minimi si possono recuperare scenograficamente;

Fabbriche dismesse, vecchi serbatoi del gas, silos, torri di raffreddamento, posseggono una carica evocativa molto forte, legata all'immagine di un'ormai trascorsa civiltà industriale, che si manifesta e prende corpo in una dimensione del progetto innovativa, in cui si fanno largo sperimentazioni formali e spaziali.

Le città, prima fulcro della *modernità solida*, fatta di economie stabilmente organizzate su base industriale, di persone fissate in ruoli e classi sociali che ne definivano una precisa identità, diventano oggi rappresentazione, come scrive Zygmunt Bauman, della *modernità fluida*, delle reti, dei flussi, dell'incertezza, della non prevedibilità.<sup>10</sup> La città diviene laboratorio di nuove relazioni sociali, di modi alternativi di vivere insieme, di nuove abilità sociali.

E' il caso dei *gasometri di Vienna*, un perfetto esempio di sviluppo e di rinnovamento urbano, difficile da trovarsi altrove.

Quando i gasometri di Vienna sembravano perduti, inappropriati a qualunque uso, iniziano ad essere utilizzati per usi non convenzionali e temporanei (installazioni artistiche, rave parties), che iniziano a recuperare e aggiungere alla loro antichità un nuovo significato. Questo processo di riutilizzo dal basso porta nuove utenze e interessi sull'area, fino a quando il Comune di Vienna, nel 1997, decide di recuperare e di riqualificare questi spazi, attraverso un concorso internazionale<sup>11</sup> che ha portato ad un vero rinnovamento: alla creazione di abitazioni e centri commerciali, si aggiungono una serie di obiettivi, che vanno dalla realizzazione di un immenso spazio per concerti rock fino alle più diverse attrezzature per fini culturali.

---

spazi affascinanti, legati al mondo storico produttivo, che diventano sfondi ideali per i laboratori urbani culturali e della comunicazione.

<sup>10</sup> Bauman Z., *Modernità liquida*, Laterza, Roma, 2002

<sup>11</sup> Gli obiettivi del concorso a inviti consistono nel prevedere la destinazione dei gasometri a residenze e servizi, qualificanti tutta l'area urbana; non vengono poste limitazioni ai progettisti, salvo alcune direttive sulle possibilità di creare nuove aperture nel paramento murario tali però da non compromettere il disegno della facciata.

### 3.3 NEW PLANNING TERRITORIES

In order to identify the industrial heritage in terms of economic, environmental and social sustainability, it is necessary to characterize operations not only by the high quality of urban spaces and architectural designs, but also by the social and cultural value of interventions.

The *development from the bottom* becomes the main opportunity to involve institutional and local actors and to create compatible profiles for territorial, economic, social and environmental aspects of these areas.

In this perspective, industrial brown-fields *reoccupation*, considered as a process in which local authorities cooperate with private initiatives for urban regeneration, represents, now more than ever, a processing approach able to develop projects based on self-sustainability as a distinctive quality, so necessarily implemented by local society and collectively produced.

According to the idea that best urban role can be pursued in a participatory and progressive approach, *low-cost and unconventional* functions, which can be easily introduced in the transformation processes through a real use of spaces by the community, also become central topics for the success of more complex and structured initiatives.

Urban spaces are increasingly affected by spontaneous phenomena of land use and many administrations try to support and promote some of them to reach effects on the cultural plane.

Experiences in abandoned industrial areas become **testing grounds** for new forms of citizens participation and planning experimentations within the urban development.

It is the case of the *Gasworks* in Wien, a perfect example of urban development, hard to find elsewhere.

When gasworks seem to be forever *off*, inappropriate for any use, they start to be employed by unconventional and temporary uses (artistic installations, *rave parties*), that begin to transform and add a new meaning to their industrial past.

This process of *re-use from the bottom* begins to generate new interests on the area, until when the City of Wien, in 1997, decides to transform and restore these spaces through a successful international competition: at the creation of housing and shopping centres, an important set of objectives, ranging from the creation of spaces for rock performances until several facilities for cultural purposes, is joined.

**RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI.****BYBLOGRAPHIC REFERENCES.**

- AA.VV., *Archeologia Industriale. Metodologie di recupero e fruizione del bene industriale*, Edifir, Firenze, 2001
- Bauman Z., *Modernità liquida*, Laterza, Roma, 2002
- Bondonio A., Callegari G., Frano C., *Stop & go - Il riuso delle aree industriali dismesse in Italia*, Alinea Editrice, Firenze, 2005
- Dansero E., *Geografie dei paesaggi industriali in Italia*, Franco Angeli, Milano, 2006
- Dansero E., *I patrimoni industriali. Una geografia per lo sviluppo locale*, Franco Angeli, Milano, 2003
- Dansero E., *Se i vuoti si riempiono. Aree industriali dismesse: temi e ricerche*, Alinea, Firenze, 2001
- Dragotto M., Gargiulo C., *Aree dismesse e città*, Franco Angeli, Milano, 2003
- Gargiulo C., *La città tra competizione e riqualificazione*, Di.Pi.S.T., Napoli, 2002
- Governa F., *Periferie tra riqualificazione e sviluppo locale*, Alinea, Firenze, 2002
- Magnaghi A., *Il progetto locale*, Masson, Milano, 1998
- Magnaghi A., *Il territorio degli abitanti. Società locali e autosostenibilità*, Masson, Milano, 1998

## NUOVI ATTEGGIAMENTI

### I Gasometri di Simmering

Vienna

#### Cronologia

*Fasi di fondazione e trasformazione*

1892, concorso internazionale per la costruzione delle prime fabbriche di gas comunali

1896, inizio della costruzione, sulla base del progetto dell'ingegnere berlinese Schimming

1899, entrata in funzione dell'impianto

*Fasi di dismissione*

1981, cessazione della produzione di gas e chiusura dell'impianto, per l'introduzione del gas metano

1984, demolizione dell'intero impianto, fatta eccezione per i gasometri

*Fasi di riuso*

1988, uno dei gasometri viene utilizzato per la mostra "100 anni di Socialdemocrazia"

1993, un volume viene utilizzato per rave e techno party dalla società XXX Production

1997, il Comune di Vienna decide di recuperare e di riqualificare questi spazi, conservando però la facciata storica e la costruzione metallica del tetto

1999-2001, inizio della riconversione e della trasformazione dell'area

#### Proprietà

Comune di Vienna

#### Committenza

Comune di Vienna; fondo per la promozione dell'economia della Città di Vienna (Vienna Business Agency); cooperative sociali per la ristrutturazione degli immobili, con una generosa partecipazione del Comune.

#### Progettisti

Progetto di riconversione 1997-2001. Ogni gasometro è stato progettato da un diverso architetto: Nouvel (A), Coop Himmelblau (B), Wehdorn (C), Holzbauer (D).

#### Il sito

Sito dell'antica fabbrica del gas della città, l'area di Simmering si trova nella zona urbana periferica sud-est di Vienna, non lontano dal Danubio e dal Prater.

Nel 1896 si inizia la costruzione del primo impianto di gas pubblico in Europa. La particolarità del progetto consiste nell'inusuale immagine dei quattro serbatoi: per evitare un loro aspetto puramente *tecnico*, infatti, le strutture in ferro sono nascoste da un involucro in mattoni, con finestre, per una altezza di 70 metri, sormontate da una cupola. La struttura muraria esterna in mattoni faccia a vista riprende nel disegno, nelle decorazioni e nelle aperture (inutili dal punto di vista funzionale/tecnico) i caratteri tipici dell'edilizia residenziale.

L'impianto entra in funzione nel 1899 e funziona sino al 1981 quando il gas metano, proveniente dalla Russia, sostituisce quello prodotto a Simmering.

#### Il progetto

Dell'impianto originario sono sopravvissuti solo i grandi serbatoi; gli edifici degli uffici e delle installazioni tecniche vengono demoliti dopo il 1984, con l'introduzione del gas metano.

Una volta dismessa, la fabbrica e i suoi manufatti sono immediatamente sottoposti a tutela dall'ufficio delle Belle Arti, che però non riesce a far fronte agli elevati costi di restauro e conservazione, esponendo i manufatti a serio rischio di degrado e dissesto.

Per mantenere il complesso si cerca di garantirne un uso alternativo e nel 1988 uno dei gasometri viene utilizzato a fini espositivi per la mostra "100 anni di Socialdemocrazia".

Dal 1983, un volume viene utilizzato per rave e techno party dalla società XXX Production, che riempie ogni due mesi lo spazio del primo gasometro con fragorose esplosioni di musica e luce. Il ritmo della musica techno porta un nuovo fascino d'uso al gasometro, coinvolgendo 5.000-10.000 persone per ciascun evento.

Un nuovo iter di trasformazione inizia nel 1995, quando il fondo per la promozione dell'economia della Città di Vienna avvia un piano per il riutilizzo di tutta l'area, sviluppando un progetto di urbanizzazione che come prima azione stabilisce il proseguo della linea metropolitana U3 sino ai piedi dei gasometri. La possibilità di ricevere finanziamenti e contributi statali a favore dell'edilizia residenziale, influisce in maniera determinante nella scelta delle attività e delle funzioni da collocare nel complesso. Oltre 700 unità abitative vengono progettate ai livelli superiori, mentre alcuni parcheggi, una sala per concerti, l'archivio della città di Vienna ed una galleria commerciale sono progettati ai livelli inferiori.

Nel 1997, il Comune di Vienna decide di recuperare e di riqualificare questi spazi, conservando però la facciata storica e la costruzione metallica del tetto.

Classificati monumenti storici, si cerca una nuova funzione per questi edifici, realizzando all'interno un'utilizzazione mista: 615 abitazioni, uffici, archivi municipali, un centro commerciale e una sala per concerti.

La riconversione ha luogo tra il 1999 e il 2001, contemporaneamente alla realizzazione della stazione Gasometer della nuova linea della Metropolitana che serve il quartiere.

I progetti di trasformazione sono affidati a quattro architetti di spicco del panorama austriaco ed internazionale (Coop Himmelblau, Jean Nouvel, Manfred Wehdorn e Wilhelm Holzbauer), che reinterpretano la natura di questi involucri, la cui presenza scenica contribuisce al successo e caratterizza lo sviluppo dell'intera area, denominata oggi G-Town.

Il risultato della riconversione è considerato come un grande successo. A partire dalla riconversione dei gasometri, tutto il quartiere si sta trasformando in un nuovo centro urbano.

#### *Viabilità e accessibilità*

Una delle aree sulla quale si focalizza oggi la maggior attenzione della città risulta essere la zona che si sviluppa attorno all'asse che collega il centro di Vienna all'aeroporto e che poi continua nella direzione di Bratislava. Lo sviluppo della linea nuova della Metropolitana è stato il primo passo in questa direzione ed ha portato, come primo risultato, la riconversione dei gasometri di Simmering.

La disponibilità di vaste aree vicine ha permesso di sviluppare numerosi altri progetti: la vicina zona industriale è stata riconvertita con nuovi progetti che hanno e stanno sostituendo ai depositi e ai magazzini industriali nuovi appartamenti, uffici, cinema ed attività di intrattenimento che costruiscono un nuovo centro quasi autonomo dalla città.

#### **Bibliografia:**

- Bondonio A., Callegari G., Frano C., *Stop & go - Il riuso delle aree industriali dimesse in Italia*, Alinea Editrice, Firenze, 2005
- Carraio M., *Vienna, il museo della città*, SSAV, Venezia, 2003
- Klier H., *I Gasometri ieri - oggi e domani*, catalogo del 1996
- Paschini L., *I gasometri: recupero o distruzione?*, Casabella, n. 664, marzo 1999









### 4.1 INNOVAZIONE E NUOVI PROCESSI DI INTERVENTO

Le aree industriali dismesse, collocate in aree divenute baricentriche rispetto alla struttura della città, consentono oggi di proporre nuove configurazioni ad ambiti urbani sino ad ora privi di margini di flessibilità.

Dopo un periodo in cui il recupero delle aree industriali dismesse, con particolare riferimento al Nord-Europa, era prevalentemente finalizzato a nuove quote di edilizia residenziale<sup>1</sup>, gli interventi di riqualificazione urbana agiscono ora seguendo soprattutto le logiche locali: la loro finalità è porsi nella dinamica dello sviluppo urbano.

Come detto, accanto alle grandi operazioni di riqualificazione di portata territoriale e urbana, va sempre più costituendosi un fenomeno diffuso di riconnessione delle aree dismesse, determinato da una significativa domanda di siti ex-industriali, generalmente di piccola dimensione, dove l'intero processo progettuale si configura come operazione che parte dalla collettività e dalle logiche locali per promuovere una trasformazione auto-sostenibile.

Tale processo, già definito *rioccupazione*, radicandosi nella identità strutturale del caso specifico, si rivolge al locale, alla collettività, alle risorse endogene; rilegge i rapporti che hanno legato l'industrializzazione al suo sviluppo, e le relazioni che potrebbero legarla, oggi, alla riconversione delle industrie dismesse.

La fabbrica, perso il significato e connotazione stabile di luogo di trasformazioni e produzione delle merci è divenuta oggi luogo della memoria, luogo simbolo di valori, luogo di sperimentazione di **nuove progettualità**, palestra per l'esercizio di una progettazione partecipata.

Nell'affrontare la trasformazione delle aree dismesse, architetti e urbanisti devono affrontare problemi culturali, di conoscenza storica, di attribuzione di valore, di strette connessioni tra industria, città e territorio; devono essere capaci di interpretare i condizionamenti reciproci tra evoluzione fisica delle aree e valore simbolico che le aree stesse esprimono per chi abita quei luoghi, la cui complessità costituisce un valore da cui ripartire.

I *nuovi processi di intervento*, facendo leva su una duplice strategia di comunicazione, la prima rivolta all'utenza, la seconda al mondo imprenditoriale, cercano di rispondere a

---

<sup>1</sup> Le tendenze sulla riconversione delle aree industriali sono state diverse, innescando spesso forti dissensi. In alcuni casi queste aree hanno subito sostanziali stravolgimenti per accogliere centri poli-funzionali avulsi da qualsiasi memoria storica del luogo; in altri casi, invece, gli interventi hanno mirato essenzialmente a riconoscere il fascino e l'originalità delle architetture industriali, facendo assumere nuove funzioni a luoghi solitamente poco vissuti rendendoli poli attrattori della città.

una domanda composta, da un lato, da obiettivi per il raggiungimento di una elevata qualità urbana tesa a promuovere lo sviluppo delle comunità locali e, dall'altro, dalle necessità espresse dalla competitività economica della città nel mercato allargato.<sup>2</sup>

Si rileva, infatti, che interventi di qualità, ben integrati con l'identità locale, sono un volano per l'economia di una società in trasformazione, e che investimenti pubblici possono svolgere la funzione di catalizzatore per veicolare investimenti privati in aree altrimenti poco appetibili.<sup>3</sup>

Le aree dismesse diventano così non un problema ma una **risorsa per la trasformazione** urbana, assumendo una funzione di produttori di identità possibili.

L'aspetto completamente nuovo sta nella reale disponibilità che le strutture dismesse della città industriale offrono di mutare il proprio uso, divenendo luoghi significativi nei quali liberare potenzialità che pongono lo spazio storico quale riferimento per le identità collettive locali. Ciò significa intendere edifici o parti urbane non solo come serbatoio di occasioni da cogliere per ottenere effetti di valorizzazione immobiliare, quanto individuare la specificità di parti urbane da riqualificare come valore contestuale e strategico per il recupero dell'*identità dei luoghi*.

Un'azione progettuale di riqualificazione che abbia questi caratteri, richiama la nozione di *città dismessa* e afferma la specificità di un tessuto urbano generato dalla liberazione degli usi per cui è stato creato, sottolineandone l'appartenenza al complesso sistema delle relazioni urbane, come parte integrante di un insieme in cui interagiscono città e società.

Ciò significa considerare la città dismessa come parte del complesso tessuto urbano dotata di caratteri specifici e radicati in un tempo della sua vita (la fase industriale), il cui senso e significato va recuperato come carattere distintivo e permanente, in un processo di mutazione della realtà urbana che vede conservazione e trasformazione come elementi interconnessi, dialettici e non antitetici.

## RIOCCUPAZIONE INDUSTRIALE

### POTENZIALITÀ

- Sviluppo socio-economico
- Flessibilità d'uso
- Partecipazione

### CARATTERE

- Fenomeni spontanei
- Sperimentazione
- Interventi low-cost
- Valore simbolico

<sup>2</sup> In relazione alle diverse modalità attuative, si individuano alcuni elementi strategici attraverso cui prevedere specifiche azioni per la trasformazione, quali:

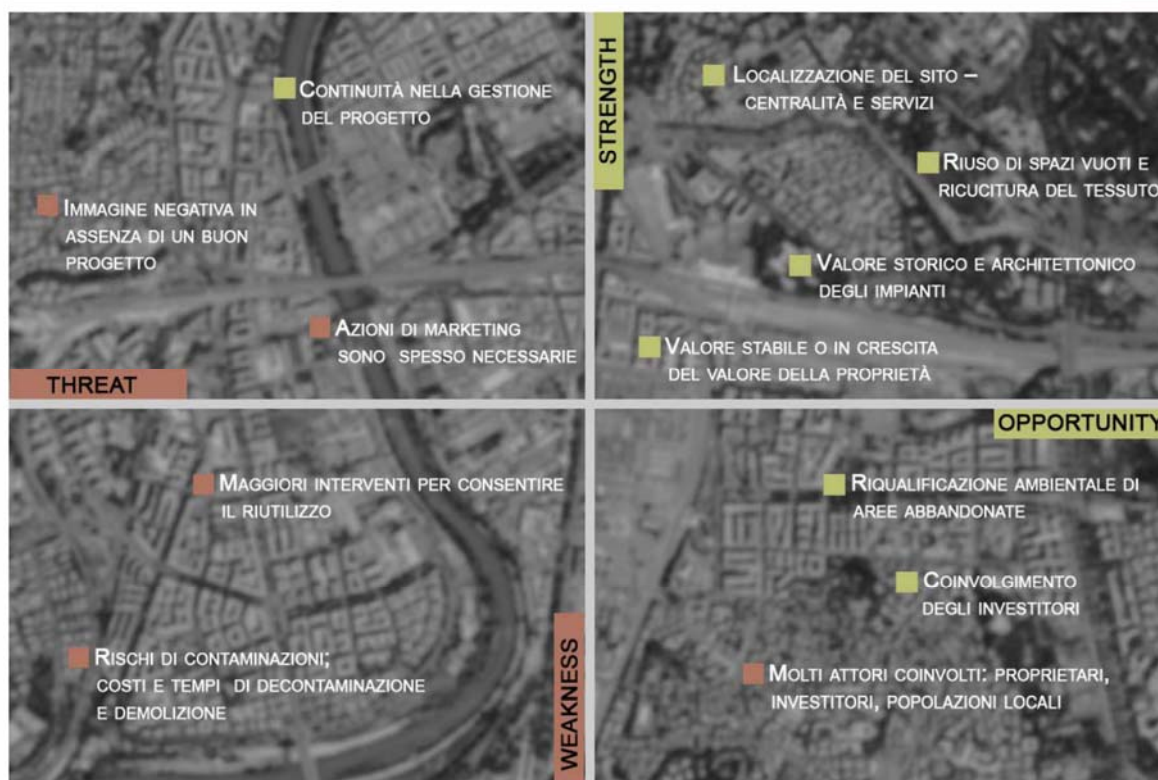
- messa a punto di una visione complessiva sullo sviluppo futuro della città e del ruolo che possono giocare gli interventi di riqualificazione delle aree dismesse;
- valutazione delle diverse concentrazioni funzionali ipotizzate e dei loro effetti sul sistema urbano, condizione necessaria per il buon esito dell'operazione;
- forte regia pubblica delle operazioni, per garantire l'equilibrio tra gli interessi privati e quelli della collettività;
- definizione di regole certe di intervento, fornendo maggiori garanzie sui tempi e sulle procedure da utilizzate per favorire l'intervento dei privati;
- presenza di un già consolidato e abbastanza diffuso consenso sugli interventi connesso con le diverse forme di partecipazione alle scelte.

<sup>3</sup> I nuovi processi cercano di consentire una trasformazione più rapida ed efficace, coinvolgendo maggiormente i mercati e facilitando modalità di cooperazione tra soggetti diversi. (Il project financing, introdotto dalla Legge Merloni ter, e le Società di Trasformazione Urbana (STU), promosse dagli enti locali per gestire processo di riqualificazione, ne sono un esempio).

Concepire l'esistenza della fabbrica dismessa come un flusso continuo nel contesto urbano, valutare la sua permanenza come risorsa in grado di generare molteplici effetti, vuol dire trascendere il significato del singolo edificio, per istituire un rapporto più ampio e fecondo con il luogo e il resto del territorio urbano.

Ciò comporta considerare le aree dismesse come parti della città e del suo patrimonio, distinte in base ai loro caratteri visibili e interpretabili come esiti di procedure sociali.

### FATTORI DI TRASFORMAZIONE E PROBLEMATICHE



## 4.1 INNOVATION AND NEW TRANSFORMATION PROCESSES

As mentioned, it is increasingly emerging a general *attitude of re-connection* that is generated by an important *demand* for ex-industrial sites, usually of small size, where all the phases of the process are configured as operations starting from community and local logic to support self-sustainable transformations.

This process, called *reoccupation*, basing on the structural identity of specific cases, is addressed to the local communities and their resources.

Factory, lost its connotation of stable place for goods production, is today a place of memory, symbol of values, place for experimentations of *new design*, chance for *participated planning*.

*New intervention processes* try to answer to requests in urban quality and development coming from local communities and, at the same time, from the necessary conditions expressed by the economic competitiveness.

Industrial brown-field become in this process a **resource for urban transformation**, becoming issue for new possible identities.

*Reoccupation* evokes the idea of *abandoned city*, considered as a part of the complex urban pattern, with specific features and specific life-cycles (industrial phases), whose sense and meaning must be recovered as distinctive and permanent quality, through a process of urban regeneration that considers preservation and transformation as interrelated, dialectical and not antithetical elements.

Abandoned factories, considered results of continuous temporal cycle within the urban context, are resources that can generate multiple effects, establishing a more comprehensive and successful relationship between abandoned areas and rest of urban pattern.

This means to consider brown-fields as part of the city and its heritage, identified by their visible characters and interpreted as results of social processes.

**RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI.****BYBLOGRAPHIC REFERENCES.**

- Bondonio A., Callegari G., Frano C., *Stop & go – Il riuso delle aree industriali dismesse in Italia*, Alinea Editrice, Firenze, 2005
- Dansero E., *I patrimoni industriali. Una geografia per lo sviluppo locale*, Franco Angeli, Milano, 2003
- Dansero E., *Se i vuoti si riempiono. Aree industriali dismesse: temi e ricerche*, Alinea, Firenze, 2001
- Dragotto M., Gargiulo C., *Aree dismesse e città*, Franco Angeli, Milano, 2003
- Gargiulo C., *La città tra competizione e riqualificazione*, Di.Pi.S.T., Napoli, 2002
- Governa F., *Periferie tra riqualificazione e sviluppo locale*, Alinea, Firenze, 2002
- Russo M., *Aree dismesse. Forma e risorsa della città esistente*, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 1998

## 4.2 PROCESSI ALTERNATIVI PER LA TRASFORMAZIONE DELLE AREE

La rioccupazione delle aree industriali è caratterizzata in molti casi, almeno nella fasi iniziali della trasformazione, da fenomeni spontanei di uso del suolo, a volte impropri, ma carichi di un valore intrinseco molto forte, che hanno trovato nelle aree industriali dismesse parti di città pronte per assumere nuove funzioni e diventare sedi di utilizzi moderni.

Tali politiche di trasformazione, che si fondano sulla partecipazione e condivisione, comprendono diverse sfaccettature culturali, dal tempo libero, al gioco, al volontariato sociale, fino all'associazionismo ambientalista, prendendo in considerazione fattori quali la mobilità, i servizi, la scuola, la qualità ambientale.

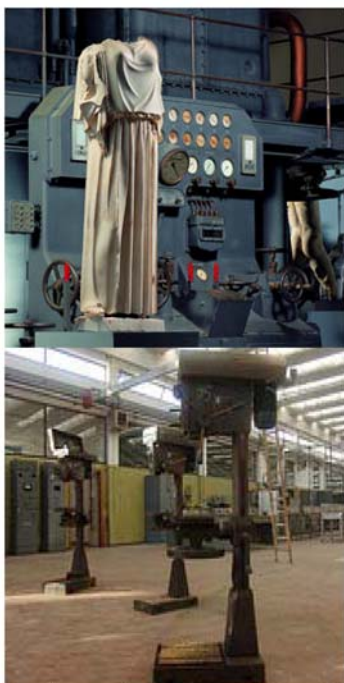
Il *progetto temporaneo* e le strategie di riqualificazione permettono di avviare un dialogo pubblico e un ascolto delle necessità degli abitanti, di evidenziare un processo che parte dal basso, prefigurando scenari futuri di valorizzazione.

Prende allora avvio una cultura di intervento basata sulla presa di coscienza della realtà del luogo, del valore delle specificità locali, oltre a una partecipazione ai processi decisionali da parte dell'utenza. Popolazione e comunità locali diventano attori fondamentali per la costituzione di scenari in grado di produrre processi di cambiamento.

L'**approccio non convenzionale** che ne discende prefigura una modalità di azione che pone l'attenzione sulle progettualità locali: le aree industriali dismesse non sono più considerate come un vincolo all'azione di trasformazione, ma sono piuttosto viste come una risorsa del locale, un insieme di *prese* sulle quali impostare strategie di azione tendenzialmente condivise.

Tra le varie forme di recupero di edifici e di aree dismesse, una delle più originali e non convenzionali è sicuramente quella dei *Centri Sociali Autogestiti*.<sup>4</sup>

In generale, il termine Centri sociali indica realtà basate sull'occupazione di spazi urbani, finalizzate a un uso sociale e quindi alternativo a quello del mercato. I CSA fondano la loro esistenza sull'occupazione di edifici vuoti, lasciati dai processi di deindustrializzazioni delle città, e sulla loro riqualificazione architettonica e sociale.



Trasformazione non convenzionale di aree industriali dismesse

<sup>4</sup> I CSA rappresentano un tentativo di risposta ai vuoti lasciati, a partire degli anni Settanta, dalla crisi della società industriale. Da questo punto di vista, i CSA sono pensabili solo dentro una società post-industriale, non solo perché occupano i vuoti dei luoghi della produzione industriale, ma anche perché i soggetti che li popolano sono alcuni dei protagonisti dei cambiamenti degli ultimi decenni, rappresentando l'eredità di un'epoca, in larga parte scomparsa, di modi di produzione, relazioni sociali, stili di vita. (Montagna N., *Il recupero sociale dal basso*, in Dragotto M., Gargiulo C., *Aree dismesse e città*, Franco Angeli, Milano, 2003)

Edifici ex-industriali, officine e capannoni, vengono occupati, sottoposti a un processo di riqualificazione e trasformati in spazi pubblici dove vengono organizzate iniziative di carattere sociale, culturale e politico, aprendo in questo modo un *dialogo* con le amministrazioni pubbliche sulla destinazione degli edifici dismessi e, quindi, sulla direzione da intraprendere per lo sviluppo sociale e urbanistico delle aree.<sup>5</sup>

Molte operazioni di *riconversione dal basso* sono ormai avviate ed in molte città si possono cominciare a valutare gli effetti sull'avvio del processo di trasformazione.<sup>6</sup>

Nella maggior parte dei casi, il buon risultato della *rioccupazione* dei residui industriali avviene in ragione del ruolo che tali aree hanno assunto nelle politiche di trasformazione urbana, rappresentando elementi strategici da cui partire per avviare processi più ampi di riqualificazione delle città e del territorio.

In quest'ottica di riconversione, si segnalano tre aree ex-industriali, distribuite nel territorio italiano, che sono state interessate, nella fase di *attesa* della trasformazione, da interventi di uso temporaneo mirati alla creazione di sviluppo auto-sostenibile e la cui trasformazione è ancora in atto.

La selezione di tali casi studio è stata effettuata attraverso l'utilizzo di alcune chiavi di lettura ritenute essenziali per un'analisi critica e per una reale descrizione delle trasformazioni in atto: **Partnership** pubblico-private, **Flessibilità** e temporaneità d'uso, **Partecipazione**.

#### - PARTNERSHIP: LA FABBRICA DEL VAPORE A MILANO

Nel novembre del 1985 l'Amministrazione comunale stipula una convenzione, nell'ambito di un piano di lottizzazione, che prevede la cessione al Comune di Milano di tutta l'area.

L'Amministrazione comunale decide di intervenire attraverso una sistemazione in grado di salvaguardare gli aspetti architettonici di fondo e di consentire la realizzazione di un grande centro per la produzione artistica giovanile. Nel 2000 il Comune indice un bando pubblico per individuare i soggetti - associazioni culturali, singoli artisti, società di diritto - che attraverso progetti specifici legati ad attività produttive artistiche e culturali gestissero l'attività del centro, per costituire uno spazio volto alla sperimentazione e alla ricerca, in collegamento con i circuiti della produzione.

## CONFLITTI PUBBLICO-PRIVATO

### PROBLEMATICHE

- Ruolo nel processo di trasformazione urbana
- Tempi di attuazione
- Costi del risanamento
- Reperibilità degli investimenti
- Valore simbolico delle aree
- **Interessi privati**
- **Esigenze della collettività**

<sup>5</sup> Per molti giovani diventano unico spazio possibile per esprimere il loro bisogno di libertà, comunicazione e socialità al di fuori di un mondo istituzionalizzato. Nessuno comprende sino in fondo cosa spinga i giovani ad *assalire* le fabbriche in disuso, a prendere possesso delle zone industriali: in questi luoghi simbolo del passato industriale, la sola irruzione della musica o di altre forme d'arte diventa già un modo di assegnare un nuovo senso ad una realtà dismessa.

<sup>6</sup> Di diversa natura sono invece le aree *off limits*, quelle abitate *non regolarmente*, spazi edificati che ospitano l'illegalità. Sono aree, espressione di maggior degrado, "abitate o utilizzate dalla vasta comunità dei *border line* per i quali costituiscono dei ripari lontani dai circuiti normali di fruizione legale della città. Per i clandestini costituiscono un riparo estremo, unico rifugio possibile, spazio di transizione (*Callegari G., op.cit., 2005*)

- FLESSIBILITÀ: NUOVA SEDE DI ZONE MODA A RIMINI

Il posizionamento di ZoneModa in Rimini rientra in una strategia tesa a innovare i processi di sviluppo della città e ad accrescerne la competitività. Una strategia dove le scelte urbanistiche e le politiche economiche e sociali si propongono l'obiettivo di migliorare non solo la qualità della vita dei cittadini residenti, ma anche dei *cittadini utilizzatori*. Aniché edifici storici finemente restaurati a prescindere dalla funzione che andranno a svolgere, anziché strutture edilizie definite, si rende necessaria una visione dove l'architettura si afferma attraverso l'uso, un uso che adatterà gli spazi, non definiti, alle necessità dei bisogni dell'utenza e delle dinamiche della città.

- PARTECIPAZIONE: EX-MANIFATTURE KNOS A LECCE

Il progetto di recupero dell'ex knos, è stato sostenuto da varie associazioni che operano in ambito creativo a livello locale, nazionale e internazionale. L'obiettivo è quello di creare un luogo di incontro tra professionalità ed esperienze diverse per la ricerca, la formazione e la produzione nei vari ambiti culturali e artistici. L'idea di promuovere la collaborazione interdisciplinare per stimolare il territorio e attrarre competenze esterne ad esso, si coniuga con l'esigenza di dare vita a uno spazio non settorializzato e non finalizzato alla creazione di singoli eventi. Il progetto, partendo dal recupero della memoria e dello spirito del luogo, è rivolto a promuovere una nuova idea di lavoro che sappia integrare le diverse forme del sapere contemporaneo.

## 4.2 PROCESSES OF SHARED TRANSFORMATION

Industrial sites *reoccupation* is characterized, in many cases, at least in the early stages of processing, by experiences of spontaneous land use, often with a very strong intrinsic value, discovering brown-fields as portions of the city ready to assume new functions and modern uses.

*Temporary projects* and regeneration strategies give the possibility to start a public dialogue and listening to collective needs, highlighting a process that starts *from the bottom* and prefiguring scenarios for future development.

With **unconventional approaches** focusing on local planning, old industrial sites are no longer considered as restraints for transformation, but are rather seen as *resource* for local policies and shared strategies.

Population and local communities become key-players in the building of scenarios able to produce processes of self-sustainable transformation.

Many operations of *reoccupation from the bottom* have already begun in many cities, and positive effects of transformation begin to be analysed.

Good results seem today to come from the role that these areas have in the policies of urban transformation, representing strategic elements to generate wider process of regeneration for towns and territory.

In this research, three industrial areas within the Italian territory have been analysed.

They are characterized, at the stage of *waiting*, by interventions of temporary uses focused on self-sustainable development and *temporary transformation*.

The selection has been made through three main key-words for underway transformation: public-private **Partnership**, **Flexibility** and temporary use, **Participation**.

### **- PARTNERSHIP: "La fabbrica del Vapore" in Milano**

In November 1985, a Convention, part of a plan for housing development, establishes the transfer of the area to the City of Milano. Municipality decides for an action that could preserve industrial and architectural aspects of the area and, at the same time, realize a large youth-centre for artistic production. In 2000, through a public competition, it identifies the players - cultural associations, individual artists, private companies - to commit specific projects of productive and cultural activities, with experimentations and researches in conjunction with the circuits of production.

**- FLEXIBILITY: "Nuova Zone Moda" in Rimini**

The project of "Zone Moda" in Rimini is part of a strategic process trying to innovate the city development and to increase its competitiveness.

A strategy where urban, economic and social choices are proposed in order to improve not only the quality of life for residents, but also for *public users*.

Instead of defined and completed buildings and structures, "Zone Moda" offers a vision where architecture is achieved by *underway uses*, setting *undefined* spaces for users needs and city dynamics.

**- PARTICIPATION: "Ex-manifatture Knos" in Lecce**

Ex-Knos regeneration has been supported by several associations working at local and national level. Its mission is to create a meeting place for skills and experiences about training and production of cultural, artistic and creative interventions.

The promoting of interdisciplinary collaboration by participation, to stimulate the area and to attract external players and interests, is combined with the need to create a flexible space for *not-individual* events. The transformation, starting from the recovery of memory and spirit of the place, want to promote a new concept of work, able to integrate different forms of the contemporary learning.

**RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI.****BYBLOGRAPHIC REFERENCES.**

- Bondonio A., Callegari G., Frano C., *Stop & go – Il riuso delle aree industriali dismesse in Italia*, Alinea Editrice, Firenze, 2005
- Dansero E., *I patrimoni industriali. Una geografia per lo sviluppo locale*, Franco Angeli, Milano, 2003
- Dansero E., *Se i vuoti si riempiono. Aree industriali dismesse: temi e ricerche*, Alinea, Firenze, 2001
- Dragotto M., Gargiulo C., *Aree dismesse e città*, Franco Angeli, Milano, 2003
- Gargiulo C., *La città tra competizione e riqualificazione*, Di.Pi.S.T., Napoli, 2002
- Governa F., *Periferie tra riqualificazione e sviluppo locale*, Alinea, Firenze, 2002
- Russo M., *Aree dismesse. Forma e risorsa della città esistente*, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 1998

## SPERIMENTAZIONI

### PARTNERSHIP



### "FABBRICA DEL VAPORE", milano

#### IMMAGINE

Nel 1985, l'Amministrazione comunale stipula una convenzione, nell'ambito di un piano di lottizzazione, che prevede la cessione al Comune dell'area, ex zona di produzione di materiali da trasporto. Il Comune, modificando la convenzione, decide in seguito di realizzare un centro per la produzione artistica giovanile.

#### ATTORI

Nel 2000 indice un bando pubblico per individuare i soggetti che, attraverso progetti specifici legati ad attività produttive artistiche e Culturali, gestiscano le attività (associazioni culturali, singoli artisti, società di diritto).

#### EFFETTI

L'area è divenuta un polo di ricerca, di sperimentazione e di produzione culturale; luogo aperto alla creatività, ma anche saldamente collegato ai poli produttivi della realtà milanese.

#### CARATTERE

Il progetto parte dalla necessità di coniugare le esigenze di sviluppo con i nuovi moduli di produzione, materiale e immateriale, e di aggregazione socio-economica.

#### IDENTITÀ

- Centro di produzione culturale giovanile
- Laboratorio di idee, sperimentazione, ricerca
- Centro eventi (musica, danza, cinema, ecc.)

### FLESSIBILITÀ



### "NUOVA ZONE MODA", rimini

#### IMMAGINE

Il posizionamento di ZoneModa, nell'area dell'ex macello comunale, rientra in una strategia tesa a innovare i processi di sviluppo della città e ad accrescerne la competitività e la qualità di vita.

#### ATTORI

Nel 2006, il Polo universitario riminese inizia il processo di trasformazione dell'area attivando nuovi corsi di laurea innovativi dedicati allo studio della moda.

#### EFFETTI

Il processo di trasformazione parte dall'appropriazione del luogo e dalla sua successiva gestione: gli edifici rimangono grezzi e "finiti" di volta in volta (si ristruttura velocemente e solo alcuni punti, il resto rimane a un livello meno finito).

#### CARATTERE

Lo spazio acquista identità attraverso l'uso, che adatta gli spazi non definiti alle necessità dell'utenza e alle dinamiche della città, non stravolgendo l'identità visiva degli immobili e il loro aspetto esteriore stratificato nel tempo.

#### IDENTITÀ

- Biblioteche e mediateche
- Project rooms
- Conferenze/esposizioni
- Museo della città

## SPERIMENTAZIONI

### PARTECIPAZIONE



### “MANIFATTURE KNOS”, Lecce

#### IMMAGINE

L'obiettivo del progetto di recupero dell'ex knos è di creare un luogo di incontro tra professionalità ed esperienze diverse per la ricerca, la formazione e la produzione nei vari ambiti culturali e artistici.

#### ATTORI

L'attuazione del progetto di ristrutturazione è promosso dalla Provincia di Lecce e della Regione Puglia, con il sostegno di varie associazioni che operano nell' ambito locale.

#### EFFETTI

L'intervento promuove la collaborazione interdisciplinare per stimolare il territorio, dare vita a uno spazio non settorializzato e non finalizzato alla creazione di singoli eventi, per attrarre competenze esterne ad esso.

#### CARATTERE

Il progetto, partendo dal recupero della memoria e dello spirito del luogo, è rivolto a promuovere una nuova idea di lavoro che sappia integrare le diverse forme del sapere.

#### IDENTITÀ

- Laboratori, teatro, cinema, musica
- Riciclo di materiali e arti applicate
- Seminari, convegni, festival
- Progettazione partecipata

### 4.3 NEGOZIAZIONE E CONFLITTI PUBBLICO-PRIVATO

I segni presenti sul territorio rappresentati dalle aree dismesse si configurano come una concreta testimonianza della complessità dello sviluppo industriale delle città. Questi segni del passato occupano una posizione particolarmente significativa all'interno del tessuto metropolitano, diventando elemento importante nel processo della loro ri-definizione.

In generale, all'interno del processo di *rioccupazione* e *risignificazione* delle aree dismesse, si evidenzia sempre più l'intenzionalità dei soggetti interessati, attori locali, pubblici e privati, di funzionare come sistema e di interagire per la realizzazione di un obiettivo comune, all'interno di un processo di riqualificazione auto-sostenibile di tali aree.

Nonostante queste premesse e gli sforzi di comunicazione di decisori, collettività e investitori, risultano ancora poche le attività realizzate secondo i principi della cooperazione e della partecipazione.

Il problema principale rimane, oltre ovviamente alla reperibilità di investimenti, la **risoluzione dei conflitti** tra privati ed esigenze della collettività.<sup>7</sup>

Il superamento dei conflitti verso un'ipotesi progettuale condivisa, costituisce infatti uno dei presupposti del successo: lo studio di modelli innovativi nel processo decisionale costituisce un aspetto da tener presente allo scopo di ridurre i conflitti che sorgono inevitabilmente durante il processo di definizione di scelte complesse, come quelle su aree dismesse.

Nonostante la considerazione della *progettualità sociale* come una risorsa per le azioni e, in particolare, dei rapporti tra progettualità sociale e progettualità istituzionale, rimangono delle differenze fra i diversi attori coinvolti che rendono evidente la presenza di conflitti nel locale e la necessità di confrontarsi con essi, considerando il valore costruttivo del conflitto e partire da questo per la ridefinizione dei problemi.

Si pone allora come necessaria la creazione delle condizioni per il superamento delle consuete conflittualità che generano ostacoli e ritardi nel raggiungimento di un esito positivo; pare evidente l'esigenza di una partecipazione attiva e collaborativa di tutti i soggetti, in funzione della concreta realizzazione di obiettivi e progetti comuni.

Il *modello cooperativo* può, in questa prospettiva, rappresentare un nuovo modello strategico nel processo di



Problematiche e conflitti pubblico-privato

<sup>7</sup> Gli interventi risultano spesso complessi per la necessità di relazionare fra loro proprietà ed operatori (attori sempre meno coincidenti con la proprietà immobiliare, che spesso appaiono sulla scena in fasi successive e prevalentemente alla fine del processo); per la difficoltà di gestire interventi dai tempi necessariamente medio lunghi e costituire rapporti stabili con i governi locali (per periodi che spesso superano la durata dei governi locali stessi); per una sempre più attenta domanda di conoscenza e partecipazione nella definizione dei contenuti e del controllo degli esiti da parte dei cittadini.

trasformazione, con il compito di snellire le procedure, di coordinare gli interventi, di assicurare continuità e coerenza alle principali opere di trasformazione costruendo un efficiente *network decisionale*, capace di far interagire i diversi attori e di gestire gli eventuali conflitti.

Tenendo conto della complessità dei problemi e dei processi decisionali è possibile trovare adeguate risposte in organismi che possono essere creati *ad hoc*, su progetti-obiettivo ben definiti. Tali organismi, a partecipazione mista, potrebbero assumere compiti di promozione degli interventi, di coordinamento e di gestione operativa delle trasformazioni, consentendo anche il superamento di una diffusa scarsità di risorse, soprattutto finanziarie, a fronte di una cospicua produzione di progetti, spesso non sorretti da una reale fattibilità economica.

Uno dei fattori determinanti della difficoltà ad avviare grandi progetti urbani condivisi è rappresentato soprattutto dalla scarsità di veri e propri *developers*, di soggetti cioè capaci di gestire l'intera operazione di valorizzazione di un'area o di un immobile, dalla fase urbanistica alla realizzazione e alla gestione degli interventi.<sup>8</sup>

In conclusione, si è detto che all'interno del processo di riqualificazione delle aree dismesse, si evidenzia il tentativo di indirizzare gli interventi sempre più verso i binari dell'auto-sostenibilità e dello sviluppo sociale dal basso, dove i soggetti in campo cercano di realizzare obiettivi comuni rivolti verso la crescita e lo sviluppo della *comunità locale*.

Ad oggi però, nonostante gli sforzi di comunicazione di decisori, collettività e investitori, poche sono state le attività realizzate, con successo, secondo i principi della cooperativi e partecipativi delineati da principi di condivisione degli obiettivi e delle scelte di trasformazione.

Qui di seguito si espone il caso del quartiere *Prenestino-Labicano* a Roma, dove gli interventi di trasformazione sui siti dismessi presenti nell'area, pur avendo una forte *premessa* di partecipazione e cooperazione, trovano difficoltà di realizzazione e sviluppo: trovati gli investimenti e gli attori dei processi, il problema principale rimane ancora la risoluzione dei conflitti tra privati ed esigenze della collettività.

In questi casi, **Partnership** pubblico-private, **Flessibilità** e temporaneità d'uso e **Partecipazione** sembrano essere idee rimaste solo sulla carta e la loro assenza, o anche solo carenza, nel processo di trasformazione genera tempi più lunghi di *attesa*, costituendo un freno spesso insormontabile per l'attuazione di sviluppo e conseguente rigenerazione di tutta l'area.

---

<sup>8</sup> In Europa, esperienze in tal senso, sono da tempo in atto in Inghilterra, Germania (si veda il caso della società IBA Emscher Park) e soprattutto in Francia, grazie anche a strutture quali le SEM, *Sociétés d'Economie Mixte*, in cui i soggetti promotori hanno la prerogativa di guidare e aggregare la domanda privata, diffusa o derivante dai grandi investitori, in modo tale da proporsi come autorevoli interlocutori dell'amministrazione pubblica.

-IL PRENESTINO-LABICANO: AREE DISMESSE E TRASFORMAZIONE

L'area del Prenestino-Labicano, denominata anche come *Pigneto*, risulta compresa tra due grandi direttrici viarie, la via Prenestina e la via Casilina, e racchiusa sul terzo lato da via dell'Acqua Bullicante.

Le radici storiche ed il forte senso di appartenenza della popolazione, si sono da sempre espresse attraverso la predisposizione ad un tipo di sviluppo alle risorse locali e attraverso strumenti di trasformazione auto-sostenibile e di partecipazione collettiva.

Un risultato tra i più recenti di questo atteggiamento è il *Contratto di quartiere* del 2002, che ha consentito di disegnare una proposta complessiva di sviluppo che, attraverso la partecipazione progettuale, fosse la base di partenza per affrontare le inevitabili contraddizioni tra interessi contrapposti, con l'obiettivo di far emergere l'interesse della comunità locale per la realizzazione di un obiettivo comune.

Nonostante queste premesse, i processi di trasformazione delle aree industriali presenti nel quartiere rimangono ancora di difficile attuazione e, in alcuni episodi, idee rimaste solo *sulla carta*.

- PARTNERSHIP: EX SNIA-VISCOVA

Una parte dell'area della *ex SNIA-Viscosa*, dismessa negli anni Cinquanta, sta lentamente trovando la sua fisionomia, nell'idea di *Parco delle Energie*: energie non solo rinnovabili e pulite, ma anche *energie sociali* che un territorio e i suoi abitanti possono esprimere per condividere spazi, progetti, idee.

In questo contesto, accantonato il progetto di campus universitario previsto dal Contratto di Quartiere, associazioni cittadine e centri sociali continuano ad essere una presenza importante, riuscendo a bloccare i progetti di lottizzazione dell'area, proposti negli anni dagli investitori, e salvaguardando il parco come unico spazio verde di rilievo nel quartiere.

- FLESSIBILITÀ: EX SERONO

I locali della *ex-Serono*, rientranti nel quadro del PRU del Comune di Roma, sono in fase di riconversione attraverso la realizzazione di un complesso residenziale, direzionale, ricettivo e commerciale, a cui si aggiungono aree a verde e servizi. Come stabilito dal Contratto di Quartiere, alcuni di questi locali sono stati ceduti dalla proprietà al Municipio, a seguito dei cambi di destinazione d'uso della fabbrica.

È attuale la discussione sulla destinazione di questa area, che frena la trasformazione: se la previsione iniziale aveva prefigurato la creazione di uno spazio pubblico di servizi e socializzazione, una *casa del quartiere*, la proprietà rifiuta tale destinazione d'uso, per i conflitti che questa genera con il progetto di investimento.

- PARTECIPAZIONE: EX DEPOSITO ATAC

Il *deposito dei tram* del Pigneto, primo storico deposito fuori le mura, fa parte delle aree che il Comune ha consentito alla società ATAC s.p.a. di dismettere con l'obiettivo di risanare il deficit finanziario dell'azienda. Nel 2007 il Comune, dopo aver raccolto le proposte e le richieste della cittadinanza attraverso workshop e forum di democrazia partecipata, indice un concorso internazionale di idee con alcune indicazioni funzionali (abitazioni, usi commerciali, servizi privati, botteghe di quartiere). Il progetto scelto, però, non sembra prendere in considerazione le istanze emerse e presentate al momento della partecipazione. La vicenda sembra al momento sospesa: gli abitanti del quartiere stanno cercando di portare avanti un progetto alternativo che abbia come priorità gli interessi e la volontà dei cittadini.

### 4.3 NEGOTIATION AND PUBLIC-PRIVATE CONFLICTS

Within the process of *reoccupation*, it can be found a growing interest, of both public and private actors, to work as a system and to interact for common missions.

Despite this background, processes performed by principles of cooperation and participation are still few; the main problem remains the **resolution of conflicts** between private interests and community's needs that, almost always, make different players uncoordinated and conflicting: owners, builders, users, service companies, investors, financial institutions.

*Public-private conflicts* clearly highlight the issue of balance between public and private benefits.

It seems necessary to create conditions overcoming usual conflicts and impediments for positive results; it seems clear the need of an active participation and collaboration between all players for the effective achievement of common and shared objectives.

The *cooperative model* may represent, in this perspective, a new strategic approach, reorganizing procedures, coordinating actions, ensuring the continuity of transformation and building an efficient *decision-making network*, able to make different actors interact and manage possible conflicts.

In conclusion, within the process of brown-fields transformation, the challenge for self-sustainability and social development *from the bottom*, where actors try to reach common objectives, is emerging. But until today, despite communities and investors' efforts, there have been few activities successfully carried out through cooperative and participatory processes.

Here it is exposed the case of *Prenestino Labicano's* district in Rome, where the transformation of abandoned sites in the area, although having a strong assumption of participation and cooperation, still find difficulties in the process of transformation: complexity in the implementation and inability to resolve conflicts between private interests and community's needs.

In this cases, public-private **Partnership**, **Flexibility** and **Participation** seem to be only *on paper* ideas and their absence, or just lack, in the process generates longer times of *waiting* for transformation.

#### **- PARTNERSHIP: EX SNIA-VISCOVA**

SNIA-Viscosa factory, abandoned in the Fifties, is slowly finding its new image in the idea of *Energy Park*, where energies do not exclusively mean for renewable and clean, but also for *social energies*, that territory and its inhabitants can express to share spaces, projects and ideas.

In this context, citizens associations and community centres continue to be the main presence protecting the area, managing to block housing development plans, proposed over the years by private investors, and safeguarding the park as the only significant green space in the district.

**- FLEXIBILITY: EX SERONO**

Ex-Serono's buildings are in phase of restructuring for the creation of offices, hotels, residential and commercial districts, in addition to green areas and services.

As stipulated by a *Quarter Convention*, a part of these buildings has been given to Municipality after the change of use of the old factory.

It is very actual the discussion, between private interests and community, about the destination of this area: if the initial expectation prefigured the creation of a public space, a *district house* for services and socialization, property now refuses this destination because of the conflicts that it generates with the private investment project.

**- PARTICIPATION: EX ATAC**

The tram depot is an area, belonging to ATAC public transport company, that City Administration authorized to sell and transform.

Municipality, after collecting people's proposals and requests through workshops and participation forums, announces an international competition, indicating some functional restraints (housing, commercial uses, craft shops). But the winning design really does not seem to consider those requests and visions raised and presented during the participation.

The transformation process on this area seems currently stopped: inhabitants are trying to carry on an alternative plan having citizens interests and wishes as its priorities.

**RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI.****BYBLOGRAPHIC REFERENCES.**

- Bernareggi G.M., *Pubblico e privato*, Franco Angeli, Milano, 1990
- Bondonio A., Callegari G., Frano C., *Stop & go – Il riuso delle aree industriali dismesse in Italia*, Alinea Editrice, Firenze, 2005
- Comitato di Quartiere Pigneto-Prenestino, *La Pigna n.1*, Roma, marzo 2009
- Comune di Roma, Municipio VI, *Contratto di quartiere "Pigneto"*, Programma Definitivo, novembre 2002
- Dansero E., *I patrimoni industriali. Una geografia per lo sviluppo locale*, Franco Angeli, Milano, 2003
- Dansero E., *Se i vuoti si riempiono. Aree industriali dismesse: temi e ricerche*, Alinea, Firenze, 2001
- Dragotto M., Gargiulo C., *Aree dismesse e città*, Franco Angeli, Milano, 2003
- Gargiulo C., *La città tra competizione e riqualificazione*, Di.Pi.S.T., Napoli, 2002
- Governa F., *Periferie tra riqualificazione e sviluppo locale*, Alinea, Firenze, 2002
- Morelli A., *I territori di Roma. Storie, popolazioni, geografie*, Abilgraph, Roma, 2002
- Russo M., *Aree dismesse. Forma e risorsa della città esistente*, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 1998

**SPERIMENTAZIONI**

**“PRENESTINO-LABICANO”, roma**

**STRUMENTO**

Programma strategico “Contratto di quartiere” (2002)

**ATTORI**

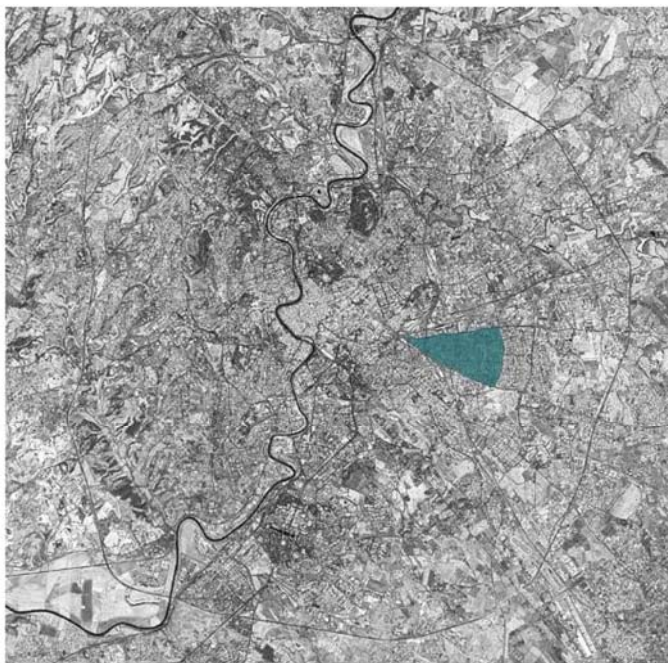
- Municipio VI
- Agenti economici
- Aziende pubbliche e private
- Associazionismo
- Scuole
- Sindacati

**METODOLOGIA**

- Coinvolgimento
- Trasparenza del processo
- Consenso diffuso
- Sviluppo della creatività
- Sviluppo di partnership
- Partecipazione

**CARATTERE**

Il programma strategico è la base di partenza per un impegno locale collettivo in grado di affrontare le inevitabili contraddizioni tra interessi contrapposti e far emergere l'interesse generale della comunità del quartiere.



**PARTNERSHIP**

**IMMAGINE**

L'area della ex SNIA-Viscosa, dismessa negli anni '50, sta lentamente trovando nuove funzioni e nuovi significati.

**ATTORI**

Le associazioni cittadine e i centri sociali sono per questa area una presenza davvero importante, che è riuscita a bloccare i progetti di lottizzazione dell'area proposti negli anni dagli investitori e a salvaguardare il parco come unico spazio verde di rilievo nel quartiere.

**PROBLEMATICHE**

Accantonato il progetto di Campus Universitario previsto dal Contratto di Quartiere, le associazioni cittadine cercano di dare una nuova fisionomia, nell'idea di “Parco delle energie”.

**L'EX SNIA-VISCOSA**



**La rioccupazione dell'area**



**Il parco preservato**



**La proposta del contratto di quartiere**

## SPERIMENTAZIONI

### FLESSIBILITÀ

#### IMMAGINE

I locali della ex-Serono sono in fase di riconversione attraverso la realizzazione di un complesso residenziale, ricettivo e commerciale, con aree a verde e servizi.

#### ATTORI

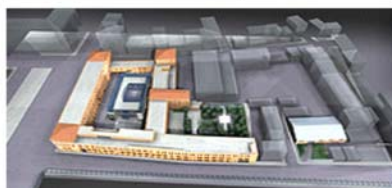
Come stabilito dal Contratto di Quartiere, alcuni dei locali sono stati ceduti dalla proprietà al Municipio, a seguito dei cambi di destinazione d'uso della fabbrica.

#### PROBLEMATICHE

È attuale la discussione sulla destinazione dell'area ceduta al Comune tra investitori e collettività: la previsione iniziale prefigurava la creazione di uno "casa del quartiere"; ma la proprietà rifiuta tale destinazione per i conflitti che questa genera con il progetto di investimento.



I locali ceduti al Comune



Il progetto di trasformazione

### L'EX SERONO



Eventi partecipativi

### PARTECIPAZIONE

#### IMMAGINE

Il deposito fa parte delle aree che il Comune ha consentito alla società ATAC s.p.a. di dismettere per risanare il deficit finanziario dell'azienda.

#### ATTORI

Nel 2007 il Comune, dopo aver raccolto proposte e richieste della cittadinanza attraverso forme di partecipazione, indice un concorso internazionale di idee con alcune indicazioni funzionali (abitazioni, negozi, servizi privati, botteghe, ecc.).

#### PROBLEMATICHE

Il progetto scelto sembra non prendere in considerazione le istanze emerse e presentate dalla partecipazione. Gli abitanti stanno cercando di portare avanti un progetto alternativo.



Il deposito

### L'EX DEPOSITO ATAC

I TEMI	GLI ELEMENTI
<b>SPAZI APERTI</b>	Verde Piazze e luoghi di incontro Circuiti ciclo-pedonali
<b>EDIFICI</b>	Residenze Servizi
<b>VIABILITÀ</b>	Parcheggi e sosta Sistema della mobilità

temi emersi dalla partecipazione



Il progetto vincitore: "central park pigneto"







### 5.1 LA RIOCCUPAZIONE NEL CICLO DELLE AID

Le conclusioni che qui si propongono giungono al termine di un percorso che si è definito ed affinato *strada facendo*, per indagine e selezione, tracciando prospettive di approfondimento e ambiti di osservazione che restano inevitabilmente aperti.

La ricerca ha preso le mosse dall'intenzione di mettere in luce il rapporto che sussiste tra il fenomeno della dismissione e le modalità proprie della trasformazione e di modificazione ciclica delle gerarchie e degli spazi urbani, facendo emergere alcuni nodi tematici che manifestano l'attualità di alcune problematiche relative al tema della ricerca ed alla sua contestualizzazione nell'orizzonte urbano e territoriale.

Si è trattato dunque di delineare alcune possibili acquisizioni che, lungi dall'essere *conclusive*, vengono qui proposte come punto di vista conquistato sui temi affrontati e come punto di partenza per potenziali sviluppi futuri del processo di ricerca.

La ricerca ha individuato nella categoria degli spazi della dismissione il contesto principale in cui si sono definite le trasformazioni contemporanee più incisive della produzione e riproduzione urbana, contesti che rispetto all'omologazione del territorio circostante, presentano dei tratti di riconoscibilità, caratteri di un insieme identificabile dalla permanenza di qualità differenziali rispetto al loro contesto. Dunque, il progetto delle aree dismesse si muove tra la permanenza di riconoscibilità, identità e conformazione specifica, e la condizione della trasformazione, con le ragioni della modificazione e della progressione del nuovo, che in esse si manifesta come condizione particolare della perdita d'uso e di significato.

Stabilita questa dialettica tra permanenza e trasformazione, è stata condotta una selezione di *casi-studio*, a loro volta suddivisi in diversi *atteggiamenti* rispetto ai casi di intervento, da cui è emersa l'impossibilità di definire un modello univoco di progetto, ma da cui è stata evinta una sostanziale convergenza verso un *progetto aperto* capace di accogliere al suo interno il confronto tra la permanenza ed il cambiamento, nell'ottica di costruire nuove relazioni, identità e differenze, considerate quali nuclei essenziali del progetto di trasformazione nel contesto contemporaneo.

Riassumendo, si è detto (Capitolo I) che le *fasi* principali a cui il *ciclo delle aree industriali* può essere ricondotto sono *dismissione, attesa, connessione e innovazione*, e che, in questo sviluppo dinamico, è tra l'attesa e la connessione che si individuano il processo di trasformazione di un'area industriale dismessa e l'attivazione reale delle politiche di intervento promosse su di essa.

Si è aggiunto inoltre che, dalla comparsa dei vuoti industriali fino ad oggi, sono state tre le principali *tipologie di intervento* che possono essere individuate come *atteggiamento* predominante degli attori della trasformazione all'interno di questa fase di passaggio tra attesa e connessione: Investimento, Fattibilità, Sostenibilità (Capitolo II).

È stato poi possibile affermare (Capitolo III) che un *atteggiamento innovativo* sul tema della dismissione-connessione di un'area ex-industriale sembra oggi essere guidato dall'intenzione di selezionare, all'interno della città dismessa, quei valori capaci di assumere una dimensione collettiva e condivisa, di risolvere la complessità dei fattori in gioco e definire le scelte attraverso processi interattivi, anche temporanei e spontanei, che vedano il coinvolgimento delle collettività locali e dei sistemi di valori che queste esprimono. Tale atteggiamento è stato definito *rioccupazione*<sup>1</sup> di un'area industriale dismessa.

Infine si sono individuate alcune *sperimentazioni* di rioccupazione in Italia, in modo da mostrare, da un lato, come azioni temporanee e non convenzionali possano far rinascere nuovi interessi sulle aree dismesse attraverso le quali giungere alla loro nuova *connessione*, dall'altro, come, in molti casi, nonostante buone premesse di cooperazione, partecipazione e condivisione del processo di trasformazione, siano ancora da superare i numerosi conflitti che si presentano all'interno delle dinamiche attuative e decisionali (Capitolo IV).

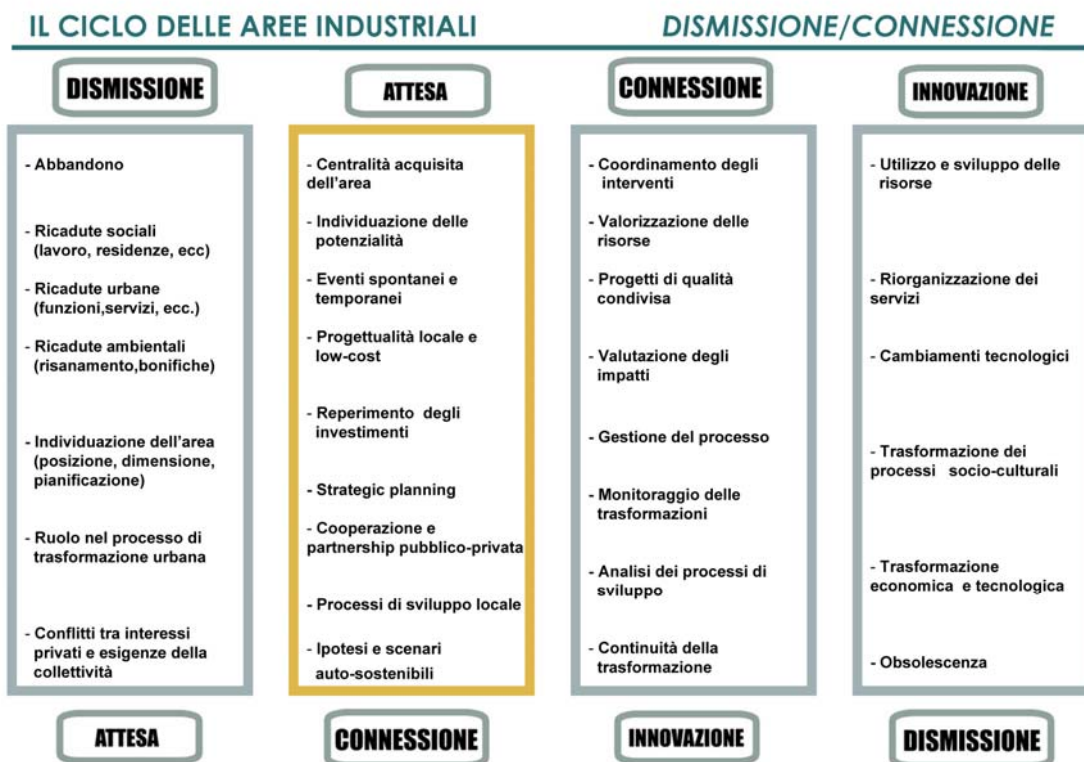
Dopo queste riflessioni e considerazioni, se ora riprendiamo lo schema del ciclo delle aree industriali e proviamo a declinare gli spazi temporali che tra una fase e l'altra intercorrono, possiamo trovare i vari *steps* che caratterizzano il passaggio, il cambiamento di stato, all'interno del ciclo, attraverso cui si può rappresentare il percorso evolutivo di un'area industriale rapportata alle condizioni odierne di *dismissione* e *connessione*.

#### RIOCCUPAZIONE E CICLI DI VITA



<sup>1</sup> Sintetizzando dai capitoli precedenti, il processo di *rioccupazione* di un'area industriale deve:

- Valorizzare il processo di progettazione sociale, che agevola la costruzione di sistemi di appartenenza collettiva, incrementando la socialità come risorsa.
- Sviluppare partnerships e reti improntate all'attivazione e allo sviluppo di finanza etica locale e di reti di scambio di lavoro volontario.
- Costruire scenari locali condivisi, per attingere a più fonti di finanziamento e costruire fiducia negli attori (pubblici e privati) per l'investimento sui progetti.
- Promuovere diversità nella valorizzazione del patrimonio territoriale, tenendo conto dei contesti locali e delle peculiarità che valorizzano il patrimonio.
- Sviluppare e valorizzare i saperi contestuali, valorizzando tecniche, culture e saperi ambientali attraverso i quali promuovere sviluppo locale e dal basso.



All'interno di questi *steps* possono essere collocati i casi analizzati e descritti nel precedente capitolo, in modo da mostrare il loro effettivo *stadio* di evoluzione all'interno del ciclo di vita delle aree industriali.

### LA RIOCCUPAZIONE DELLE AREE INDUSTRIALI

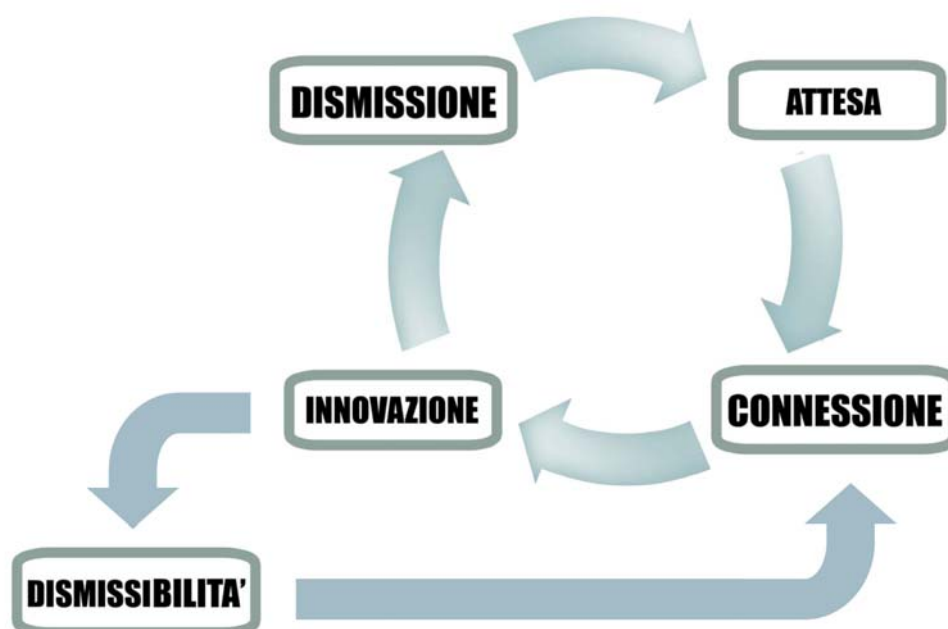


Se poi analizziamo il passaggio che dopo la *connessione* avanza verso l'*innovazione*, fase in cui avviene la valorizzazione delle risorse portata dal progetto attuato di trasformazione condivisa, la ricerca della continuità del processo, caratteristica di ogni azione di *rioccupazione* come prima intesa e descritta, potrebbe portare, nella fase successiva del ciclo di vita, ad una nuova fase di *ri-connessione*, che farebbe, così, addirittura evitare la fase di *dismissione*.

È in questo senso che potrebbe essere introdotto il concetto di *dismittibilità*<sup>2</sup> di un'area industriale: si interviene sul ciclo di vita di un'area in modo da *prepararne* il futuro cambiamento di stato ed evitare, così, la fase di obsolescenza ed abbandono, inevitabilmente portata dai cambiamenti e dalle innovazioni tecnologiche e di sviluppo economico, con una trasformazione e riattivazione predisposta già nella fase di sviluppo e utilizzo delle risorse (*innovazione*)

Si passa così dal *dismesso* al *dismettibile*, dalle aree dismesse alla pratica positiva della dismissione/connessione che, operando per la riqualificazione dell'ambiente urbano nel suo insieme, promuove lo sviluppo e l'innovazione attraverso pratiche che possano ridurre al minimo le fasi di *attesa* di un'area industriale in fase di trasformazione.

### CICLO DELLE AREE INDUSTRIALI E DISMITTIBILITÀ



<sup>2</sup> Dragotto M., India G., *La città da rottamare. Dal dismesso al dismettibile nella città del dopoguerra*, Cicero Editore, Venezia, 2007

Nelle attuali condizioni economiche e sociali, il problema delle aree industriali dismesse si pone, in definitiva, come una grande risorsa formata da frammenti di città e territorio che *gravano* sul contesto urbano, creando talvolta degrado e *insostenibilità*, che devono, invece, essere ripensati per rilanciare lo sviluppo nelle nostre città, anche con interventi *non convenzionali*.

La riappropriazione spontanea e non convenzionale (*rioccupazione*), infatti, non consente un pieno recupero di funzioni innovative, ma certamente ogni possibile attenzione fa iniziare un processo che rimette le aree nel circuito del mercato, aumentandone il valore urbano e sociale e contribuendo a velocizzare il passaggio critico tra *attesa* e *riconessione*.

Se può essere accettata la rioccupazione, con i temi di condivisione, partecipazione, cooperazione e sperimentazione a cui essa è legata, come nuovo *atteggiamento* rispetto alle aree industriali dismesse, appare evidente che *l'attore pubblico* è chiamato oggi a ricoprire un ruolo cruciale di indirizzo e di controllo dei processi odierni d'intervento su un'area industriale dismessa, dovendosi candidare come attore principale, soprattutto nel passaggio intermedio dell'*attesa*, fase cruciale in cui nascono e si sviluppano visioni e scenari futuri della trasformazione.

In un contesto in cui il *ruolo urbano* dipende dalla capacità di promuovere relazioni materiali e immateriali almeno quanto dalla propensione a essere punto di riferimento di sviluppo, l'allargamento dell'*arena* competitiva determina nuove opportunità, ma anche nuovi rischi<sup>3</sup>.

Tutto ciò pone alla sfera politica e alla pubblica amministrazione la necessità, in primo luogo, di far *partecipare* al perseguimento di questi obiettivi l'insieme delle forze economiche e sociali presenti nella realtà urbana, poiché solo la sperimentazione di intese e di alleanze, impostate con una logica di complementarità, reciproco sostegno e convergenze fondate sulla selezione comune degli obiettivi, potrà avere successo.

La proiezione *fisica* di tali obiettivi generale è legata all'utilizzo intelligente del patrimonio industriale dismesso.

È richiesta quindi un'azione costante, una verifica continua dei processi in corso, una ricerca attenta delle soluzioni innovative, un continuo sforzo di immaginazione, progettazione e realizzazione di un futuro urbano, che coniughi le aspettative future con le esigenze più immediate.

---

<sup>3</sup> Le direttrici lungo le quali si sta già definendo l'impegno delle città italiane per tener conto dell'ampliamento dell'*arena competitiva* possono essere ricondotte a tre grandi filoni:

- lo sviluppo di una vocazione internazionale che senza pretesa di globalità sappia però essere multidimensionale;
- il mantenimento di una capacità di interscambio sociale per alimentare i processi di sviluppo;
- una forte capacità di dominare e governare i fattori sociali e di tipo comunitario.

La ricerca di una *identità* è indispensabile per permettere anche alle realtà minori di ritagliarsi un proprio spazio di visibilità, promuovendo strutture con elevata capacità di coinvolgimento sociale.

Tale *atteggiamento* contribuisce a spostare l'attenzione degli stessi attori istituzionali da forme di azione orientate esclusivamente al progetto, a forme più orientate al processo. Ciò vuol dire un'attenzione particolare all'individuazione ed alla costruzione, nel corso dell'elaborazione e stesura di piani e programmi, di una rete di soggetti locali *attivi*, portatori di istanze progettuali specifiche, e quindi di risorse necessarie per sviluppare le potenzialità presenti su un territorio; vuol dire anche attenzione alle modalità di interazione fra gli attori, alla risoluzione degli eventuali conflitti e all'identificazione di soluzioni largamente *condivise*.

Nell'affrontare l'approccio di intervento su queste aree, ci troviamo dunque di fronte a frammenti di territorio che *gravano* sul contesto urbano e che vanno oggi ripensati per rilanciare lo sviluppo nelle nostre città, anche con interventi *non convenzionali*<sup>4</sup>.

Un risultato certamente significativo delle esperienze affrontate è dato dal fatto che nelle situazioni di *marginalità urbana*, come tali aree industriali dismesse spesso si presentano, sono talvolta sufficienti minimi interventi di trasformazione per dar vita a nuovi ruoli e significati di tali ambiti, secondo una logica di metamorfosi vitale, capace di attivare nuove relazioni e nuove opportunità di fruizione dello spazio.

Nell'attuale situazione storica, è evidente che qualora i vari soggetti interessati alla trasformazione non comprendano appieno l'opportunità offerta dal ricco e diffuso patrimonio in attesa di riuso, ai fini di una duratura e strutturale riorganizzazione delle città, e non siano altrettanto capaci di perseguire, in forma collaborativa, un disegno comune di riqualificazione, forse in futuro non ci saranno molte altre possibilità per porre rimedio alle distorsioni della crescita urbana subite negli ultimi decenni.

Il mutamento di prospettiva, da una visione del tema come problema, ad una concezione che ne individui le potenzialità di risorsa strategica di riqualificazione, pare in questo senso un passaggio non solo auspicabile, ma obbligato.

---

<sup>4</sup> La riappropriazione spontanea non consente un pieno recupero di funzioni innovative, ma certamente ogni possibile attenzione fa iniziare un processo che le rimette nel circuito del mercato, aumentandone il valore urbano e sociale.

## 5.1 REOCCUPATION IN BROWN-FIELDS CYCLE

It has been said (Chapter I) that the main stages of industrial brown-fields cycle are represented by *abandon*, *waiting*, *connection* and *innovation*, and that, in this dynamic development, it is among the *waiting* and the *connection* that the process of transformation and the real activation of intervention policies are identified and produced.

It was also added (Chapter II) that, from the appearance of industrial voids until now, three have been the main *attitudes* of transformation identifiable as the predominant approaches in the phase of transition from *stand-by* to *restart*: Investment, Practicability and Sustainability.

It was then possible to say (Chapter III) that an *innovative attitude* seems today to be driven by those values, within the *abandoned city*, that through interactive and shared processes can resolve involved conflicts and define choices, also temporary and spontaneous, planned with the involvement of local communities. This attitude has been defined *reoccupation* of an abandoned industrial area.

Finally, they were identified (Chapter IV) *testings* of reoccupation in Italy, to show, first, as temporary and non-conventional approaches can produce new interests on brown-fields giving the chance to reach a new *connection*, secondly, as in many cases, despite good conditions for cooperation, participation and sharing processes of transformation, many conflicts arising in the dynamics of implementation still remain to be resolved.

Spontaneous and unconventional reemployment (*reoccupation*) does not assure full recovery for innovative uses, but certainly every possible attention on the area can start processes able to increase its urban and social value, speeding up the critical step between *waiting* and *reconnection*.

This *attitude* move players' target from institutional approaches, exclusively addressed to the project, towards process-oriented actions, identifying potentialities and resources for a strategic regeneration.

After these considerations, reconsidering the scheme of industrial brown-fields cycle and trying to find the temporal fractions between one stage and another, it is possible to find the different *steps*, characterizing the *change of state* within the regeneration cycle, representing the evolution of an industrial area related to the today's issues of *abandon* and *connection*.

Within these *steps*, case studies, described in the previous chapter, can be located to show their actual stage of evolution in the industrial areas life-cycles.

If the *change* moving from *connection* towards *innovation* is then analysed, the effort for process continuity, trait of quality for any action of reoccupation as previously described, could directly drive to the next stage of cycle, a new *re-connection* phase, even skipping out the stage of *abandon*.

It is in this sense that could be introduced the concept of industrial *abandonability*: working on the life cycle of the industrial areas it could be possible to plan for future *changes of state*, avoiding the stage of obsolescence and abandon, inevitably generated by changes of technological innovation and economic development, through a transformation already organized and equipped during the phase of use (*innovation*).

This represents a change from *abandoned* area to *abandonable* area, from simple brown-fields to the positive practice of abandon/connection, promoting development and innovation through practices that can minimize the *waiting steps* in the life-cycle of an industrial area.

**RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI.****BYBLOGRAPHIC REFERENCES.**

- Bondonio A., Callegari G., Frano C., *Stop & go – Il riuso delle aree industriali dismesse in Italia*, Alinea Editrice, Firenze, 2005
- Dansero E., *I patrimoni industriali. Una geografia per lo sviluppo locale*, Franco Angeli, Milano, 2003
- Dansero E., *Se i vuoti si riempiono. Aree industriali dismesse: temi e ricerche*, Alinea , Firenze, 2001
- Dragotto M., India G., *La città da rottamare. Dal dismesso al dismettibile nella città del dopoguerra*, Cicero Editore, Venezia, 2007
- Dragotto M., Gargiulo C., *Aree dismesse e città*, Franco Angeli, Milano, 2003
- Gargiulo C., *La città tra competizione e riqualificazione*, Di.Pi.S.T., Napoli, 2002
- Gargiulo C., Davino A., *Processi di trasformazione urbana e aree industriali dismesse: esperienze in atto in Italia*, AUDIS, Venezia, 2001
- Governa F., *Periferie tra riqualificazione e sviluppo locale*, Alinea, Firenze, 2002
- Russo M., *Aree dismesse. Forma e risorsa della città esistente*, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 1998

### 5.2 RIPENSARE LE AREE DEINDUSTRIALIZZATE

La problematica della trasformazione e riqualificazione delle aree industriali dismesse costituisce oggi una formidabile opportunità di riqualificazione complessiva e di riorganizzazione delle nostre città, con il potenziale miglioramento della qualità di vita della cittadinanza.

Come visto, il declino di un'area produttiva può essere arrestato solo se si configura una qualche forma di strategia che compensi questa perdita d'identità che dismissione e abbandono sempre provocano. In questo senso viene a delinearsi una soluzione possibile, ovvero quella che alla crisi e al declino affianca un processo di segno opposto, che sostituisce all'uso produttivo la funzione di *produzione d'identità*.

In questo senso due tendenze in particolare sembrano affermarsi oggi nel riuso delle aree industriali dismesse: da un lato, la forte componente ecologista che di fronte ai forti cambiamenti dell'ambiente, pone come centrale la necessità di un rinnovato rapporto con la natura; dall'altro, la rinnovata importanza della dimensione collettiva e condivisa della città, che attribuisce allo spazio urbano, luogo fisico *aperto* delle relazioni sociali ed economiche di un insediamento, un ruolo centrale nella vita della città.

Dunque l'*approccio innovativo* al tema del riuso delle aree dismesse è guidato dall'intenzione di restituire a questi spazi una dimensione sostenibile e condivisa (*rioccupazione*), sia selezionando quei valori capaci di assumere il ruolo strategico per la costruzione della nuova *identità* dei luoghi, sia conferendo qualità al sistema urbano attraverso azioni di coinvolgimento di più *attori* e parti sociali.

Appare ormai evidente che oggi la promozione dello sviluppo non può più tralasciare la problematica dell'identità socio-culturale delle industrie dismesse, che è fatta di storia, consuetudini, tradizioni.

Concetti come sviluppo locale, processi condivisi, forme decisionali partecipative, hanno acquisito negli ultimi anni sempre maggiore importanza, grazie anche alla presa di coscienza che gli aspetti socio-culturali ed economici risultano tra gli elementi fondanti di ogni iniziativa di successo.

La scoperta dei modelli di media-piccola impresa ha portato inoltre a riconoscere l'importanza del contesto territoriale nel quale le imprese si trovavano ad operare. Fattori istituzionali, socio-culturali e politici, che costituiscono il *capitale sociale* di un determinato contesto locale, dopo la crisi del modello fordista, sono riemersi ed hanno acquistato rilevante importanza, facendo sempre più perno sulle potenzialità locali e sulle condizioni specifiche delle varie formazioni sociali e territoriali, valorizzando e utilizzando sempre più le risorse locali di un territorio, la propria morfologia, storia e cultura.

Questi sono alcuni aspetti che, a causa della loro forte influenza sui processi di sviluppo, non devono più essere dimenticati o messi in secondo piano dalle politiche di trasformazione.

Lo sviluppo si configura allora come una costruzione sociale e politica in cui gli attori endogeni, con i loro comportamenti e con i loro valori, sono i protagonisti principali. Al tempo stesso, si afferma il convincimento che la politica di trasformazione favorevole allo sviluppo auto-sostenibile debba essere meno pervasiva, più rispettosa delle capacità e delle risorse locali e del contesto storico-territoriale in cui dovrà operare.

I nuovi approcci condivisi e *non convenzionali* sulle aree industriali dismesse devono quindi prefigurare una modalità di azione e di interventi che pongano grande attenzione alle *progettualità locali*, che non devono più essere considerate come un vincolo all'azione di trasformazione, ma piuttosto viste come una risorsa del locale, un insieme di *prese* sulle quali impostare strategie di azioni condivise.

La presa di coscienza del valore delle aree dismesse e delle loro **potenzialità** - identità locali da riscoprire e valorizzare, presenza di soggetti che operano per il cambiamento, forme di progettualità diffusa, innovativa e sperimentale - emerge come risorsa per un processo che, più che prefigurare politiche di riqualificazione calate dall'esterno, punta a sollecitare esperienze di sviluppo locale. Simmetricamente l'affermarsi di pratiche partecipative, interattive e negoziali, enfatizza il ruolo dei soggetti locali, della progettualità diffusa, delle specificità dei luoghi nella definizione di azioni e programmi.

Ne consegue, almeno in linea teorica, la necessità di una politica di riqualificazione urbana più *complessa* che richiede un'idea più sostanziale di integrazione nelle azioni: non solo intersettorialità e integrazione di risorse pubbliche e private, ma anche interazione fra soggetti diversi per cercare una sintesi fra esigenze talvolta distanti. Una politica attenta a cogliere e ad integrare le sollecitazioni che emergono dal territorio anche al di là dei confini di ciascun specifico strumento di intervento, valorizzando, cioè, anche quelle azioni *non convenzionali* che proprio in una realtà quella delle aree dismesse riescono talvolta ad emergere e a radicarsi.

I **principi guida** che caratterizzano questo nuovo atteggiamento verso le aree industriali dismesse devono tendere, come già detto, alla previsione di destinazioni d'uso flessibili quanto mutevoli nel tempo, tenendo conto delle esigenze globali di riqualificazione della città<sup>5</sup>.



Nuovi atteggiamenti di intervento

<sup>5</sup> Una *check list* per pesare il valore delle proposte potrebbe essere così articolata:

- congruenza della proposta con piani/politiche di settore;
- capacità di sviluppare iniziative economiche in grado di garantire una ricaduta socio-economica positiva stabile e duratura;
- capacità di attrarre investimenti produttivi finalizzati alla realizzazione di nuovi interventi di riqualificazione;

Deve inoltre cambiare l'attività progettuale: essa deve diventare sempre più un'attività dialogante con il contesto in cui l'opera dovrà trovare inserimento e con le esigenze che l'intervento dovrà soddisfare.

Un ultimo ordine di considerazioni concerne il problema finanziario: la soluzione di quest'ultimo passa attraverso la definizione di nuovi strumenti in grado di convogliare il risparmio privato e le risorse finanziarie esistenti a livello degli investitori pubblici, anche attraverso il perseguimento di nuove forme di collaborazione operativa tra pubblico e privato, tali da consentire una maggior sinergia di intervento e una rapida realizzazione dei programmi.

#### LA RIOCCUPAZIONE DELLE AREE INDUSTRIALI

Obiettivi	Affori	Strumenti	Qualità
Governare i mutamenti	Il Pubblico	Politiche pubbliche	Qualità urbana
Riqualificare i tessuti urbani degradati	Il Privato economico	Valutazione	Qualità architettonica
Integrare discipline, interessi e competenze	Il Privato collettivo (Terzo Attore)	Informazione	Qualità sociale
Approfondire i caratteri storici e sociali		Partnerships pubblico-private	Qualità economica
Affermare il ruolo delle decisioni condivise		Partecipazione	Qualità ambientale
Innescare azioni diffuse di rigenerazione urbana		Flessibilità e temporaneità d'uso	Qualità culturale
Incentivare l'intervento dei privati			

Si arriva, così, al nocciolo della questione: l'**attuazione degli interventi** di recupero delle aree dismesse.<sup>6</sup>

La situazione attuale mostra che la Pubblica Amministrazione non ha le risorse necessarie per operare da sola la trasformazione delle superfici interessate. Una soluzione possibile è data dall'interazione tra soggetti pubblici e privati: l'amministrazione quale garanzia di certezza negli obiettivi territoriali (priorità, gradi di trasformabilità e scelte funzionali), gli operatori come fonte di risorse e di competenze necessarie per l'intervento.

- capacità di incidere sull'organizzazione del sistema della mobilità, sulla riallocazione delle funzioni urbane;
- capacità di produrre il miglioramento della qualità ambientale e la valorizzazione del patrimonio storico-culturale;
- capacità di finanziamento degli investimenti, utilizzando anche tecniche finanziarie innovative di utilizzo di risorse pubbliche.

<sup>6</sup> Per quanto riguarda il processo di trasformazione, gli elementi essenziali della *qualità della trasformazione* possono essere sintetizzati in: formazione della domanda pubblica, processo e nel ciclo della progettazione, prodotto progettuale, gestione del progetto.

In un ininterrotto dialogo tra i soggetti coinvolti o interessati al riuso delle aree industriali, di valore strategico per le città, vanno studiati gli *strumenti idonei* a conseguire la certezza delle regole e la definizione dei contenuti per un miglioramento dell'attuale situazione operativa.<sup>7</sup>

A questo miglioramento di procedure e tempi corrisponde, quasi inevitabilmente, la presenza di **conflitti** che qualsiasi tipo di intervento finisce col provocare, poiché è sempre molto difficile conciliare le esigenze di chi vuole trarre profitto da una iniziativa, rispetto a chi, al contrario, vuole conservare inalterato un bene culturale storico e, soprattutto, salvaguardare gli interessi della componente sociale coinvolta nel processo di trasformazione.

Di conseguenza, nell'ambito di qualsiasi iniziativa per la rigenerazione urbana, può presentarsi il rischio fondamentale che le politiche pubbliche siano indotte ad intervenire in modo differenziale, considerando la pianificazione delle parti *forti* e di quelle *deboli* della città, come se si trattasse di due tipi di intervento corrispondenti a finalità distinte.

A questa logica di segmentazione, deve contrapporsi un approccio di carattere *integrato*, che deve instaurare rapporti di complementarità tra diversi tipi di attori, dalle istituzioni pubbliche ai privati, comprendendo gli operatori, che agiscono con logiche di mercato, le cooperative sociali, le organizzazioni di volontariato e, più in generale, tutti i soggetti che rientrano nel cosiddetto *Terzo Settore*<sup>8</sup>.

La *concertazione* diventa allora un valore di *qualità*, la cui tutela può essere garantita solo da una sana cooperazione tra tutti gli attori coinvolti.

Chi ha la competenza di gestione del territorio da salvaguardare e valorizzare per l'interesse collettivo, deve mettere in atto dei meccanismi di *concertazione* e di convenienza di interessi, in un quadro di negoziazione con il privato, secondo criteri di trasparenza e oggettività.

Gli operatori coinvolti devono "richiedere flessibilità delle normative, snellezza delle procedure, tempi rapidi per le autorizzazioni necessarie, e un confronto ed una dialettica continui tra l'interesse pubblico e le esigenze-tendenze di mercato."<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> L'introduzione dei nuovi strumenti di programmazione negoziata, come i Programmi Complessi, ha comportato notevoli miglioramenti, soprattutto nei tempi delle operazioni di trasformazione.

Per quanto riguarda le aree dismesse, la media italiana per la trasformazione, dai 10-15 anni dei primi grandi interventi, oggi si sta riducendo a tempi che possono essere considerati quasi in linea con quelli europei (3 ai 6 anni).

<sup>8</sup> Secondo una definizione di matrice sociologica, il Terzo Settore può essere visto con l'insieme di movimenti, associazioni e gruppi che operano nel volontariato e nella cooperazione sociale e promuovono soluzioni alternative alla crisi dei tradizionali modelli di Welfare.

<sup>9</sup> Barbolini G. e altri, Riqualficare le città: le società miste per le aree urbane dismesse, Franco Angeli, Milano, 2000

### 5.2 RETHINKING ABOUT DE-INDUSTRIALIZED AREAS

The *innovative approach* in brown-fields transformation is ruled by the intention to give these spaces a new sustainable and shared dimension (*reoccupation*), selecting those strategic values able to create *new identity* and giving the urban system quality through actions involving more players and social partners.

The discovery of medium-large enterprise models has also led to recognize the importance of *local contexts*. After the fordist model crisis, in fact, *social capital* emerges and acquires considerable importance, increasingly becoming specific local potentialities for social and territorial development.

The consciousness of brown-fields value and their potentiality appear as key-resource for a process that, more than prefiguring external policies of regeneration, tries to encourage local development experiences.

The **guiding principles** characterizing this new approach must aim at provisions of different **flexible uses**, changing over time, and at global and essential **participation** for cyclic urban developments. Plans and designs must increasingly become open processes, dialoguing with the context and its social and economic requests, linked together through the avail of **partnerships**.

So the analysis arrives at the heart of the matter: the implementation of brown-fields regeneration.

The present situation shows Public Administration without the necessary resources to produce the transformation of the areas. A possible solution is given by the interaction between public and private: government as guarantee for territorial objectives, private operators as essential base of resources and skills for implementation.

In a continuous dialogue between all the players involved in the industrial areas reuse, the *right tools*, achieving certainty of rules and definition of contents, must be found to improve the operational situation.

**RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI.****BYBLOGRAPHIC REFERENCES.**

- Bondonio A., Callegari G., Frano C., *Stop & go – Il riuso delle aree industriali dismesse in Italia*, Alinea Editrice, Firenze, 2005
- Camarlinghi R., *Le città. Laboratorio di futuro. Il ruolo delle città nel tempo della globalizzazione. Intervista a Zygmunt Bauman*, in *Animazione Sociale*, n.12, 2004
- Dragotto M., Gargiulo C., *Aree dismesse e città*, Franco Angeli, Milano, 2003
- Gargiulo C., *La città tra competizione e riqualificazione*, Di.Pi.S.T., Napoli, 2002
- Gargiulo C., Davino A., *Processi di trasformazione urbana e aree industriali dismesse: esperienze in atto in Italia*, AUDIS, Venezia, 2001
- Governa F., *Periferie tra riqualificazione e sviluppo locale*, Alinea, Firenze, 2002
- Leone U., *Aree dismesse e verde urbano: nuovi paesaggi in Italia*, Patron, Bologna 2003
- Mismetti Capua C., *Ex fabbriche, qui ora si produce cultura*, La Repubblica, 30 giugno
- Piemontese F., *La dismissione in Europa: sperimentazione tecnico-linguistica nella riqualificazione delle aree dismesse*, Università Federico II, Napoli, 2008
- Stella Richter P., *Recupero urbanistico e ambientale delle aree industriali dismesse*; Editoriale Scientifica, Torino, 2008

### 5.3 CONCERTAZIONE E NUOVI ATTORI DELLA TRASFORMAZIONE

La tendenza verso la concertazione e il ricorso a procedure partecipative, che associano diverse categorie di attori, sia pubblici che privati, comporta elementi di novità nei processi di trasformazione dei siti deindustrializzati.

Il cambiamento della percezione di queste aree mette in luce nuove potenzialità che vengono dalle comunità locali, dalla presenza di soggetti che operano per il cambiamento, da forme di progettualità diffusa, da risorse che puntano a sollecitare processi ed esperienze di sviluppo locale.

Gli interventi di recupero coinvolgono una pluralità di attori, economici e sociali, pubblici e privati:<sup>10</sup> i *proprietari* delle aree; i soggetti istituzionali, che hanno il ruolo di previsione e di controllo (*decisor*); gli *utenti*, che a loro volta possono essere distinti in diretti ed indiretti.

Nella molteplicità di interessi in gioco, quelli *particolari* sono legati all'utilità economica, in termini di rendita e di profitto, e tendono ad entrare in conflitto con il beneficio generale, sociale e pubblico.

Tale è il motivo per cui gli obiettivi delle politiche di recupero e di risanamento richiedono una ricerca di consenso basata sulla strutturazione di *processi negoziali*, capaci di risolvere il conflitto e di esplicitare il beneficio sociale collettivo, trasformando la contrapposizione in logica competitiva e convertendo il contrasto in coazione e cooperazione, a vantaggio della trasparenza e della flessibilità del processo, ma anche dell'efficacia della previsione.

La chiave con la quale si possono far emergere attori, progettualità e potenzialità è quella dell'esistenza e promozione di pratiche di *cooperazione e partecipazione*, secondo un tipo di approccio già definito *auto-sostenibile*.

Non più solo la lettura del territorio in chiave urbanistica, secondo indicatori socio-economici, non più solo attenzione agli indicatori relativi ad una possibile valorizzazione, di cui sono portatori di soggetti economici. Il processo di trasformazione delle aree industriali deve portare in campo interessi legati alle compatibilità ambientali, ponendo questioni sul rapporto tra investimenti e qualità di vita delle reti sociali.

Un tratto che caratterizza i diversi modelli di sviluppo, è l'importanza che ricopre la mobilitazione degli attori locali, poiché il coinvolgimento della *comunità locale* è strategico per generare proposte, per valorizzare le risorse e per sfruttare la conoscenza del contesto.

---

<sup>10</sup> Gli attori pubblici, direttamente coinvolti, comprendono le istituzioni regionali provinciali e locali. Gli attori economici e sociali comprendono i lavoratori, i sindacati, gli imprenditori, le università ed il mondo della formazione e gli attori del Terzo Settore.

Le politiche di sviluppo locale permettono agli attori di agire come catalizzatori per lo sviluppo, di attrarre idee ed energie del tessuto locale.

In breve, la *qualità delle trasformazioni* delle operazioni di recupero e riqualificazione rimanda allora sempre più ad una corretta impostazione dei rapporti negoziali; ciò non soltanto perché possa formarsi il consenso attorno ad ipotesi redistributive e trasformative dell'esistente, ma anche perché il rapporto pubblico-privato possa generare modelli di cooperazione e di azione concertata.

Tale processo di *interazione* non annulla la *dimensione del conflitto*, ma ne riconosce un valore costruttivo, quale *risorsa/opportunità* per ridefinire i problemi e per giungere a soluzioni legittimate e condivise.

L'approccio *negoziale* richiede al soggetto pubblico di svolgere un ruolo importante nell'agevolare l'interazione tra le parti, orientando la comunicazione e facilitando la mediazione tra aspettative contrapposte, a partire dall'elaborazione di prime visioni concrete di trasformazione da sottoporre a negoziazione con gli attori del processo.

Il soggetto pubblico deve svolgere il ruolo di *sollecitatore* delle progettualità locali, aggregando le diverse forme endogene di azione attorno a proposte di sviluppo che si propongono come opzioni di base per l'avvio del confronto, ma anche quale *processo sociale* per la progressiva accumulazione di consenso attorno alle diverse azioni avviate.

C'è la necessità, dunque, di stabilire una più stretta ed efficace interazione tra le forme della *progettualità locale* e le modalità di costruzione di politiche di rigenerazione urbana. Tale interconnessione dipende, in larga parte, dalla capacità delle amministrazioni pubbliche di innescare un sostanziale processo di cambiamento e riorganizzazione dei processi di trasformazioni delle aree dismesse, consentendo di svolgere un'azione realmente innovativa nella elaborazione di progetti di riconversione, sollecitando le progettualità locali e facilitando visioni condivise di riqualificazione tra soggetti pubblici e privati. Questo tipo di *ruolo del soggetto pubblico* attribuisce al processo di elaborazione dei programmi di trasformazione non soltanto il compito di allocare le risorse, ma anche quello di mobilitazione delle stesse, con il fine di tramutarle nel corso dell'interazione sociale in precise e condivise opportunità di sviluppo locale auto-sostenibile.

Nell'ambito degli interventi di trasformazione sulle aree dismesse, i soggetti pubblici devono allora confrontarsi con schemi e processi di rigenerazione non convenzionali, che riconoscano e valorizzino il ruolo svolto da reti di interazione di attori locali, e, dall'altro lato, portare avanti una politica di negoziazione tra i diversi soggetti interessati alla trasformazione (attori sociali e attori privati portatori di interessi economici).

L'*approccio collaborativo* che si va configurando per effetto dell'evoluzione del clima sociale e del riconoscimento delle aree industriali dismesse come risorsa implica, quindi, una serie di innovazioni dal punto di vista organizzativo.

In primo luogo, è necessario che la pubblica amministrazione provveda al rafforzamento tecnico e professionale per le sue funzioni irrinunciabili di indirizzo, di promozione e di controllo: occorre creare nuovi meccanismi, procedure amministrative che favoriscano la collaborazione e la partecipazione, che assicurino regole oggettive di gestione, obiettivi e responsabilità.

Come detto, il processo di concertazione fa leva su una duplice strategia di comunicazione: la prima è rivolta all'utenza, la seconda al mondo imprenditoriale. Le Amministrazioni cercano di rispondere a una domanda composta da un lato da obiettivi per il raggiungimento di una elevata qualità urbana, e dall'altro dalle necessità espresse dalla competitività economica della città nel *mercato* delle aree.

Il fattore *profitto* non può essere in nessun modo tralasciato in una funzionale progettazione di intervento per la valorizzazione di aree urbane dismesse, poiché la convivenza conflittuale tra il pubblico e il privato deriva in larga misura dall'assenza dei profitti nelle operazioni di recupero e riqualificazione di queste aree.

In tali condizioni di intervento, la logica della *concertazione* è l'unica che consente di operare il recupero e la riqualificazione delle aree dismesse, e al tempo stesso di creare un mercato di questi interventi<sup>11</sup>.

L'*integrazione tra pubblico e privato* è una necessità, perché è essa che deve garantire l'attenzione per i fattori extra-immobiliari. Del resto, oggi, una integrazione che non tenesse conto di questi fattori sarebbe fallimentare anche dal punto di vista del mercato, perché oggi la dimensione qualitativa e sociale ha rilevanza anche come requisito di mercato.

Gli *interventi di qualità*, ben integrati con l'identità locale, sono un volano per l'economia di una società in trasformazione, e, in tale direzione, gli investimenti pubblici diventano un *catalizzatore* per veicolare investimenti privati in aree altrimenti poco appetibile.

---

<sup>11</sup> Un esempio di trasformazione che si basa su tale logica è quello operato a Napoli dalla Fondazione Idis (Istituto per la diffusione e la valorizzazione della cultura scientifica) attiva dal 1989 ed organizzata per funzionare come una e vera e propria impresa, sfruttando cioè le opportunità offerte dallo Stato e dal Mercato, ma senza perdere di vista i propri obiettivi. Dal 1994 la Fondazione ha avviato la realizzazione della "Città della Scienza", scegliendo come sede un complesso di edilizia industriale dismessa della zona di Cordoglio-Banogli. Una parte degli edifici è stata recuperata con fondi pubblici, ma l'individuazione di funzioni economiche alternative ha consentito nel giro di pochi anni il completamento ed una completa autogestione, con la creazione di una struttura operativa destinata ad attrarre una media annuale di un milione di visitatori e un'occupazione stabile di almeno 550 persone.

## ATTORI DELLA TRASFORMAZIONE

### IL PUBBLICO

Rappresentante dei cittadini, deve essere regista, attore ed arbitro, in modo da promuovere modalità di progettazione che facilitino la comprensione degli elementi sui quali la collettività è chiamata a decidere (processo partecipativo).

### IL PRIVATO ECONOMICO

Costituito da proprietari delle aree, imprese e investitori, interviene con finalità di profitto.

L'iniziativa e la partecipazione del P.E. devono essere orientate a dare prodotti di qualità che facciano crescere il valore economico e sociale degli interventi.

### IL PRIVATO COLLETTIVO

Costituito da residenti e da chi vive nel luogo, anche temporaneamente, interviene con legittime finalità sociali. Gli interessi del P.C. devono essere facilitati attraverso informazione e confronto che rendano chiare le condizioni reali nelle quali si svilupperanno i programmi.

In linea di massima, la *concertazione* non è solo una forma di approvazione delle scelte pubbliche, ma anche una forma di intesa. La collaborazione pubblico-privata diventa effettiva solo quando dalla conoscenza e dalla comprensione degli obiettivi si raccolgono consensi, generando fiducia nell'ente promotore e giungendo alla formulazione di una domanda di mercato effettiva e condivisa.

La natura essenzialmente *pubblica* o di *pubblico interesse* di questi interventi, sottolineata dal fatto di coinvolgere molti soggetti privati e pubblici, rende l'intervento diretto dell'ente locale ormai insostituibile: i soggetti istituzionali devono perciò essere in grado di orientare il processo di interazione e gli attori della trasformazione a definire i problemi e le poste in gioco, di assumere cioè il ruolo di coordinatore nel processo di concertazione tra i diversi soggetti, pubblici e privati.

Gli interventi di riconversione di aree dismesse richiedono che l'*amministrazione comunale* si faccia carico di funzioni che possiamo definire *funzioni imprenditoriali*.

È chiaro infatti che le difficoltà e le sfide che oggi si presentano nella programmazione e realizzazione delle politiche sociali e dei servizi richiedono dei modelli operativi, gestionali e di funzionamento degli Enti locali profondamente innovativi.

La mancanza di una *regia* svolta da un soggetto pubblico che, in presenza di deboli reti relazionali tra i soggetti locali sia in grado di valorizzare le azioni frammentate e disperse di progettualità locale in atto, è un aspetto che rimanda all'esigenza di un reale *intervento innovativo* dell'attore pubblico capace di stimolare la comunicazione tra i soggetti locali e di favorirne gli intrecci reciproci attorno ad una prospettiva di cambiamento, che richiede cooperazione tra tali soggetti.

Il processo di interazione sociale, che unisce pratiche di partecipazione, di negoziazione e di costruzione del consenso, sollecita i diversi soggetti, pubblici e privati, a riconoscersi e prendere parte alla costruzione di visioni, producendo un effetto di socializzazione.

Si pone la necessità di stabilire una più stretta ed efficace interazione tra le diverse forme ed i diversi attori della progettualità locale e le modalità di costruzione di politiche *integrate* di rigenerazione urbana.

### 5.3 NEGOTIATION AND NEW PLAYERS OF TRANSFORMATION

Industrial regeneration involves a plurality of actors, economic and social, public and private: owners of the areas, institutional players, decision-makers, direct and indirect users.

At this kind of plurality corresponds, almost inevitably, the presence of **conflicts** that any form of action can generate, because it is always difficult to balance the requests of those who want profits from initiatives, compared to those ones who, at the contrary, want to preserve cultural and historic sites and, above all, to safeguard interests of the social component involved in the transformation.

Today regeneration policies require a *compromise*, based on **negotiating processes**, able to resolve conflicts and reach collective and social benefits, turning differences in competitive logics and converting contrast in cooperation.

This new attitude promotes cooperation and participation through an approach already defined *self-sustainable*.

*Quality of transformations* leads the process of regeneration to a correct setting of *negotiating relationships*, not only because it can create *consensus* around redistributive and transformative policies, but also because public-private relationships can generate models for cooperation and concerted actions.

This process of *interaction* does not stop conflicts, but it identifies constructive values that can be considered resources and opportunities for shared solutions.

The new approach requires Public Administration to play an important role for the interaction between different subjects, orienting communications, facilitating mediations and negotiating with all involved actors in the process.

Public subjects must play the role of *accelerator* for local planning, joining various endogenous forms of transformation with visions of social development.

*Quality interventions*, well integrated with local identity and private sector, are a *driving force* for the economy of a society in transformation and, in this direction, public investments become a *collector* for private interests in areas otherwise unattractive.

Negotiation is not only a form to approve public choices, but also a form to value all the phases of process.

In conclusion, the *reoccupation* of an industrial brown-field need to establish a closer and more effective interaction between the different forms and players of the local planning and the tools of *integrated policies* in the urban regeneration.

**RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI.****BYBLOGRAPHIC REFERENCES.**

- Barbolini G., *Riqualificare le città: le società miste per le aree urbane dismesse*, Franco Angeli, Milano, 2000
- Bernareggi G.M., *Pubblico e privato*, Franco Angeli, Milano, 1990
- Bondonio A., Callegari G., Frano C., *Stop & go – Il riuso delle aree industriali dismesse in Italia*, Alinea Editrice, Firenze, 2005
- Dansero E., *I patrimoni industriali. Una geografia per lo sviluppo locale*, Franco Angeli, Milano, 2003
- Dansero E., *Se i vuoti si riempiono. Aree industriali dismesse: temi e ricerche*, Alinea , Firenze, 2001
- Dragotto M., Gargiulo C., *Aree dismesse e città*, Franco Angeli, Milano, 2003
- Gargiulo C., *La città tra competizione e riqualificazione*, Di.Pi.S.T., Napoli, 2002
- Governa F., *Periferie tra riqualificazione e sviluppo locale*, Alinea, Firenze, 2002
- Piemontese F., *La dismissione in Europa: sperimentazione tecnico-linguistica nella riqualificazione delle aree dismesse*, Università Federico II, Napoli, 2008







## BIBLIOGRAFIA \_ BIBLIOGRAPHY

- AA.VV., *Archeologia industriale in Italia*, AIPAI, Roma, 2005
- AA.VV., *Archeologia Industriale. Metodologie di recupero e fruizione del bene industriale*, Edifir, Firenze, 2001
- AA.VV., *Avventure urbane, progettare la città con gli abitanti*, Elèuthera, Milano, 2002
- AA.VV., *Creativity and the city*, Nai Publisher, Rotterdam, 2006
- AA.VV., *La costruzione della città europea negli anni '80*, Cresme Ricerche, Roma, 1991
- AA.VV., *The metapolis, dictionary of advanced architecture*, Actar, Barcellona, 2003
- Agnoletto M., *Nuovo Polo Fiera Milano*, Abitare, n. 451, giugno 2005
- Amirante R., *Lo stato delle aree dismesse*, Pironti, Napoli, 2001
- Augè M., *Non luoghi*, Eléuthera, Milano, 246-247, 1993
- Augè M., *Rovine e macerie*, Bollati Boringhieri, Torino 2004
- Barazzetta G., *Il fondale disegnato*, Casabella, n. 690, giugno 2001
- Barbolini G., *Riqualificare le città: le società miste per le aree urbane dismesse*, Franco Angeli, Milano, 2000
- Bauman Z., *Modernità liquida*, Laterza, Roma, 2002
- Benevolo L., *Storia dell'architettura moderna*, Laterza, Roma, 1973
- Bernareggi G.M. (a cura di), *Pubblico e privato*, Angeli, Milano, 1990
- Biscaglia A. M., *Cesena-ex Zuccherificio-01. Dal cantiere ai primi insediamenti abitativi*, Montanari Editore, Ravenna, 2003
- Boeri S., *Le tre anime di Milano*, Domus, n. 859, maggio 2003
- Bondonio A., Callegari G., Frano C., *Stop & go – Il riuso delle aree industriali dismesse in Italia*, Alinea Editrice, Firenze, 2005
- Brugellis P., Pezzulli F., *Spazi comuni. Reinventare la città*, Bevivino, Verbania, 2006
- Cacioli G., *Le officine Breda di Pistoia, archeologia industriale e restauro*, Ecop, Pistoia, 1981
- Camagni R., *Tra città e campagna. Perurbanizzazione e politiche territoriali*, Il Mulino, Bologna, 1994

- Camarlinghi R., *Le città. Laboratorio di futuro. Il ruolo delle città nel tempo della globalizzazione. Intervista a Zygmunt Bauman*, in *Animazione Sociale*, n.12, 2004
- Carraio M., *Vienna, il museo della città*, SSAV, Venezia, 2003
- Cesarini C., *La fiera di Milano: da un'ex raffineria ad un'area d'eccellenza*, *Urbanistica Informazioni*, n. 190, luglio 2003
- Cricona A., *Figure della demolizione. Il carattere instabile della città contemporanea*, Costa & Nolan, Milano, 1998
- Dansero E., *Geografie dei paesaggi industriali in Italia*, Franco Angeli, Milano, 2006
- Dansero E., *I patrimoni industriali: una geografia per lo sviluppo locale*, Franco Angeli, Milano, 2003
- Dansero E., *Se i vuoti si riempiono; aree industriali dismesse: temi e ricerche*, Alinea, Firenze, 2001
- Dansero E., *Dentro ai vuoti*, D.I.T., Torino, 1997
- Dansero E., *Le aree urbane dismesse: un problema, una risorsa*, D.I.T., Torino, 1996
- Datar, *Les grandes friches industrielles*, La Documentation Française, Paris, 1985
- Dematteis G., *Decolla la fiera a Rho-Pero*, *Il Giornale dell'Architettura*, n. 28, aprile 2005
- De Matteis G., *Le reti urbane tra decentramento e centralità*, Franco Angeli, Milano 1989
- Dragotto M., India G., *La città da rottamare. Dal dismesso al dismettibile nella città del dopoguerra*, Cicero Editore, Venezia, 2007
- Dragotto M., Gargiulo C., *Aree dismesse e città*, Franco Angeli, Milano, 2003
- Ecosfera, *La città intelligente. Le ragioni della partecipazione nei processi di trasformazione urbana*, USPEL, Roma, 2006
- Fontana G.L., *Archeologia industriale in Italia*, AIPAI, S. Zeno Naviglio, 2005
- Fontana J., *Una nuova biblioteca per Pistoia*, *L'Arca*, n. 159, maggio 2001
- Gargiulo C., *Conservare, ristrutturare, demolire: vincoli, scelte ed opportunità nella trasformazione delle aree dismesse*, Convegno Inertech, Rimini, 7 novembre 2007
- Gargiulo C., *La città tra competizione e riqualificazione*, Di.Pi.S.T., Napoli, 2002
- Gargiulo C., Davino A., *Processi di trasformazione urbana e aree industriali dismesse: esperienze in atto in Italia*, AUDIS, Venezia, 2001
- Germiniani D., *Dopo l'innovazione. interpretazioni e scenari di cambiamento*, Politecnico, Milano, 2006

- Gibelli M.C., *Pianificazione strategica e gestione dello sviluppo urbano*, Alinea, Firenze, 1996
- Giovannelli G., Ballestrero B., *Aree dismesse e riqualificazione urbana: strategie progettuali e modelli operativi di recupero*, Alinea Editrice, Firenze 1997
- Governa F., *Periferie tra riqualificazione e sviluppo locale*, Alinea, Firenze, 2002
- Gregotti V., *Metafore di eternità*, Domus, n. 795, luglio 1997
- Guastini P. L., *La Breda a Pistoia: dalla S. Giorgio all'Ansaldo 1944-1996*, Crt, Pistoia, 1998
- Guerrini L., *La Gran Bretagna: il rinnovo urbano come rivitalizzazione economica*, Daest, Venezia, 1990
- Haydin F. Temel R., *Temporary urban spaces, Concept for the use of city Spaces*, Birkhaeuser, Basel, 2006
- Klier H., *I Gasometri ieri, oggi e domani*, catalogo mostra, Vienna, 1996
- Leone U., *Aree dismesse e verde urbano: nuovi paesaggi in Italia*, Patron, Bologna, 2003
- Lynch K., *L'immagine della città*, Marsilio, Padova, 1969
- Magnaghi A., *Il progetto locale*, Masson, Milano, 1998
- Magnaghi A., *Il territorio degli abitanti. Società locali e autosostenibilità*, Masson, Milano, 1998
- Martelli A., *Sulle condizioni che influenzano la trasformabilità e ostacolano la riqualificazione delle aree industriali dismesse*, Tesi di dottorato, Università "La Sapienza", Roma, 2006
- Mazzotta D., *Il patrimonio industriale tra passato e futuro*, Il Poligrafo, Padova, 2007
- Mismetti Capua C., *Ex fabbriche, qui ora si produce cultura*, La Repubblica, 30 giugno 2007
- Morelli A., *I territori di Roma. Storie, popolazioni, geografie*, Abilgraph, Roma, 2002
- Morelli A., *La Breda di Pistoia 1944-1962*, La nuova Italia, Firenze, 1984
- Morivo M., *Fiera, ecco il cantiere dei miracoli*, Il Sole 24 Ore, 23 gennaio 2004
- Morpurgo G., *GregottiAssociati 1953-2003*, Rizzoli-Skira, Milano, 2004
- Muratore G., *Stile Fuksas*, L'Arca, n. 197, novembre 2004

- Natalini L., *Indagine transnazionale per identificare e scambiare buone pratiche sul riuso delle aree dismesse*, MISTER, 2007
- Nelson S., *The nature of partnership in Urban renewal in Paris and London*, *European Planning Studies*, Taylor&Francis, London, 2001
- Orlandi P., *Forme e tracce dell'abitare*, Editrice Compositori, Bologna, 2003
- Paschini L., *I gasometri: recupero o distruzione di un monumento?*, Casabella, n. 664, 1999
- Piemontese F., *La dismissione in Europa: sperimentazione tecnico-linguistica nella riqualificazione delle aree dismesse*, Università Federico II, Napoli, 2008
- Rykwert J., *La seduzione del luogo, storia a futuro della città*, Einaudi, Torino, 2003
- Rubino G., *Patrimonio industriale, non-profit e nuovo welfare : relazione alla Euroconference Patrimoine industriel et effets de taille*, Ecomusée de la Communauté urbaine Le Creusot - Montceau le Mine, Chateau de la Verrerie - Le Creusot, 1997
- Russo M., *Aree dismesse. Forma e risorsa della città esistente*, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 1998
- Scazzosi L., *Leggere il paesaggio. Confronti Internazionali*, Gangemi, Roma 2003
- Sgorbati G., Dotti N., *Aree industriali dismesse: la situazione nelle aree metropolitane italiane*, ARPA Lombardia, Milano, 2005
- Stella Richter P., *Recupero urbanistico e ambientale delle aree industriali dismesse*: Editoriale Scientifica, Torino, 2008
- Valente R., *La riqualificazione delle aree dismesse*, Liguori, Napoli, 2006
- Vianello D., *Programmazione e gestione del recupero delle aree dismesse*, AUDIS, Venezia, 2000

**WEB:**

[www.audis.it](http://www.audis.it)

[www.comune.roma.it](http://www.comune.roma.it)

[www.euromusees2001.org](http://www.euromusees2001.org)

[www.exsnia.it](http://www.exsnia.it)

[www.fabbricadelvapore.org](http://www.fabbricadelvapore.org)

[www.forcopar.net](http://www.forcopar.net)

[www.okkupation.com](http://www.okkupation.com)

[www.manifattureknos.org](http://www.manifattureknos.org)

[www.masterecopolis.it](http://www.masterecopolis.it)

[www.mister.cadses.org](http://www.mister.cadses.org)

[www.moda.unibo.it](http://www.moda.unibo.it)

[www.oree.org](http://www.oree.org)

[www.patrimonioindustriale.it](http://www.patrimonioindustriale.it)

[www.pigneto.it](http://www.pigneto.it)

[www.rimesseingioco.comune.roma.it](http://www.rimesseingioco.comune.roma.it)





