

TERRITORIO DELLA RICERCA
SU INSEDIAMENTI E AMBIENTE

RIVISTA INTERNAZIONALE
DI CULTURA URBANISTICA

14

**se i vuoti non
si riempiono**



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI
DI NAPOLI FEDERICO II
CENTRO INTERDIPARTIMENTALE L.U.P.T.

Vol. 8 n. 1 (GIUGNO 2015)

print ISSN 1974-6849, e-ISSN 2281-4574

Direttore scientifico / Editor-in-Chief

Mario Coletta *Università degli Studi di Napoli Federico II*

Condirettore / Coeditor-in-Chief

Antonio Acierno *Università degli Studi di Napoli Federico II*

Comitato scientifico / Scientific Committee

Robert-Max Antoni *Seminaire Robert Auzelle Parigi (Francia)*
Rob Atkinson *University of West England (Regno Unito)*
Tuzin Baycan Levent *Università Tecnica di Istanbul (Turchia)*
Roberto Busi *Università degli Studi di Brescia (Italia)*
Sebastiano Cacciaguerra *Università degli Studi di Udine (Italia)*
Clara Cardia *Politecnico di Milano (Italia)*
Maurizio Carta *Università degli Studi di Palermo (Italia)*
Pietro Ciarlo *Università degli Studi di Cagliari (Italia)*
Biagio Cillo *Seconda Università degli Studi di Napoli (Italia)*
Massimo Clemente *CNR IRAT di Napoli (Italia)*
Giancarlo Consonni *Politecnico di Milano (Italia)*
Enrico Costa *Università degli Studi Mediterranea di Reggio Calabria (Italia)*
Giulio Ernesti *Università Iuav di Venezia (Italia)*
Concetta Fallanca *Università degli Studi Mediterranea di Reggio Calabria (Italia)*
José Fariña Tojo *ETSAM Universidad Politecnica de Madrid (Spagna)*
Francesco Forte *Università degli Studi di Napoli Federico II (Italia)*
Anna Maria Frallicciardi *Università degli Studi di Napoli Federico II (Italia)*
Patrizia Gabellini *Politecnico di Milano (Italia)*
Adriano Ghisetti Giavarina *Università degli Studi di Chieti Pescara (Italia)*
Francesco Karrer *Università degli Studi di Roma La Sapienza (Italia)*
Giuseppe Las Casas *Università degli Studi della Basilicata (Italia)*
Giuliano N. Leone *Università degli Studi di Palermo (Italia)*
Francesco Lo Piccolo *Università degli Studi di Palermo (Italia)*
Oriol Nel.lo Colom *Universitat Autònoma de Barcelona (Spagna)*
Eugenio Ninios *Atene (Grecia)*
Rosario Pavia *Università degli Studi di Chieti Pescara (Italia)*
Giorgio Piccinato *Università degli Studi di Roma Tre (Italia)*
Daniele Pini *Università di Ferrara (Italia)*
Piergiuseppe Pontrandolfi *Università degli Studi della Basilicata (Italia)*
Amerigo Restucci *IUAV di Venezia (Italia)*
Mosè Ricci *Università degli Studi di Genova (Italia)*
Ciro Robotti *Seconda Università degli Studi di Napoli (Italia)*
Jan Rosvall *Università di Göteborg (Svezia)*
Inés Sánchez de Madariaga *ETSAM Universidad Politecnica de Madrid (Spagna)*
Paula Santana *Università di Coimbra (Portogallo)*
Michael Schober *Università di Freising (Germania)*
Guglielmo Trupiano *Università degli Studi di Napoli Federico II (Italia)*
Paolo Ventura *Università degli Studi di Parma (Italia)*



Università degli Studi Federico II di Napoli

Centro Interdipartimentale di Ricerca L.U.P.T.
(Laboratorio di Urbanistica e Pianificazione Territoriale)
“R. D’Ambrosio”

Comitato centrale di redazione / Editorial Board

Antonio Acierno (*Caporedattore / Managing editor*), Teresa Boccia,
Angelo Mazza (*Coord. relazioni internazionali / International relations*), Maria Cerreta, Antonella Cuccurullo, Candida Cuturi,
Tiziana Coletta, Pasquale De Toro, Irene Ioffredo, Gianluca
Lanzi, Emilio Luongo, Valeria Mauro, Ferdinando Musto,
Raffaele Paciello, Francesca Pirozzi, Luigi Scarpa

Redattori sedi periferiche / Territorial Editors

Massimo Maria Brignoli (*Milano*); Michèle Pezzagno (*Brescia*);
Gianluca Frediani (*Ferrara*); Michele Zazzi (*Parma*); Michele
Ercolini (*Firenze*), Sergio Zevi e Saverio Santangelo (*Roma*);
Matteo Di Venosa (*Pescara*); Antonio Ranauro e Gianpiero
Coletta (*Napoli*); Anna Abate, Francesco Pesce, Donato Vig-
giano (*Potenza*); Domenico Passarelli (*Reggio Calabria*); Giulia
Bonafede (*Palermo*); Francesco Manfredi Selvaggi (*Campobasso*);
Elena Marchigiani (*Trieste*); Beatriz Fernández Águeda (*Ma-
drid*); Josep Antoni Báguena Latorre (*Barcellona*); Claudia Trillo
(*Regno Unito*)

**Responsabile amministrativo Centro L.U.P.T. / Ad-
ministrative Manager LUPT Center**

Maria Scognamiglio

Direttore responsabile: Mario Coletta | print ISSN 1974-6849 | electronic ISSN
2281-4574 | © 2008 | Registrazione: Cancelleria del Tribunale di Napoli, n°
46, 08/05/2008 | Rivista cartacea edita dalle Edizioni Scientifiche Italiane e
rivista on line realizzata con Open Journal System e pubblicata dal Centro di
Ateneo per le Biblioteche dell'Università di Napoli Federico II.

se i “vuoti” non si riempiono /if “voids” do not fill

sommario

Sommario/ Table of contents

Editoriale/Editorial

Dall'*horror vacui* alla *recreatio urbis*. Libere considerazioni su “I vuoti”, con particolare riferimento a quelli “urbani”; rendiconto di una interrotta sperimentazione rigenerativa/ *From horror vacui to recreatio urbis. Free thoughts on “voids”, with particular reference to urban empty spaces; report on a broken off regenerative experimentation*

Mario COLETTA

Interventi/Papers

Teoria e prassi dei “vuoti urbani”/ <i>Theory and practice of “urban voids”</i> Anna Maria FRALLICCIARDI, Marcello D'ANNA	23
La rigenerazione urbana e i processi di dismissione del patrimonio immobiliare pubblico e militare in Italia/ <i>Urban regeneration and processes of dismissal of public/military real estate in Italy</i> Francesco GASTALDI, Federico CAMERIN	45
Spazi aperti, tra governo e progettazione del paesaggio/ <i>Open spaces, between government and landscape planning</i> Michele ERCOLINI	59
Borghi antichi abbandonati: “nuovi vuoti” nelle città metropolitane. Il caso di Genova/ <i>Abandoned ancient villages: “new empties” in the Metropolitan Cities. The case of Genoa</i> Francesca PIRLONE, Ilaria SPADARO	75
Le aree della stazione di Mestre: dal miglioramento funzionale a opportunità di rigenerazione urbana/ <i>The railway station areas of Mestre: from the functional improvement to the urban renewal</i> Lucio RUBINI	89
“Vuoti urbani” e “suoli liberi” per la qualità ecologica. La rigenerazione post-sismica nel Comune dell'Aquila/ <i>Urban empty spaces and green fields for the ecological quality. The post-earthquake regeneration in the city of L'Aquila</i> Bernardino ROMANO, Serena CIABÒ, Lorena FIORINI, Alessandro MARUCCI, Francesco ZULLO	103
Rigenerazione urbana complessa attraverso processi informali/ <i>Urban complex regeneration of empty spaces through informal processes</i> Alicia GÓMEZ NIETO	117
Riempire di creatività. La creatività temporanea negli spazi in abbandono/ <i>Filling the gap with creativity. Creative class and temporariness in vacant and abandoned land.</i> Flavia DE GIROLAMO	129
Vuoti urbani e riuso sostenibile: l'ex Preventorio a Pozzuoli e Piazza Mercato a Napoli/ <i>Empty spaces and sustainable reuse: the ex Hospital in Pozzuoli and Piazza Mercato in Naples</i> Stefania PALMENTIERI	139
Aree dismesse “post urbane” e vocazioni sinergiche contestualizzanti? / <i>Brownfield sites: urban crisis and their possible synergies with the context</i> Piero PEDROCCO, Giulia DE PACE	155

Aree dismesse nel governo locale e metropolitano: la città industriale di Colleferro (Roma)/ <i>Brownfields in the local and metropolitan government: the company town of Colleferro (Rome)</i> Francesco FORTE, Francesco RUOCCO	167
Riempire le infrastrutture e i vuoti urbani: tipologie di aree verdi/ <i>Filling infrastructures and urban voids with nature: green areas typology</i> Paolo CAMILLETTI	183
Riempire i vuoti con le infrastrutture verdi/ <i>Filling voids with green infrastructure</i> Antonio ACIERNO	193

Rubriche/Sections

Recensioni/Book reviews	215
Mostre, Convegni, Eventi/Exhibitions, Conferences, Event	243
Studi, Piani e Progetti/Studies, Plans and Projects	257

Theory and practice of "urban voids"

Anna Maria Frallicciardi, Marcello D'Anna

Abstract

Between 1970 and 1990 the industrial cities of many advanced Countries have suffered a progressive degradation of the urban fabric, consequence in first place of the industrial crisis. The downsizing of the productive activities have caused an acceleration of the processes of decommissioning, which the rapidity of the changes has also contributed in the spatial organization of the tertiary activities. The "vacant land" have started, therefore, to be as important problem, cause of degrade and of the city and the environment and often also of risk for the health and for the ecosystems. Nevertheless, has been evident well soon that the "empty", close to the problematic aspect, have great potential.



Fig. 1 - Napoli. Stabilimenti dismessi di Coroglio

During the nineties, in which is verified a deceleration of the processes of decommisioning, the interest for the vacant land is also grown weak between the researchers and only at the end of the decade, under the push of the pressing necessity to increase the competitiveness and the quality of the cities, the interest is relighted for the voids. Recently the term “vuoto” has become wealthy of new meanings understanding different typologies of abandoned areas marginal e/o of open spaces, waiting for to be recovered.

KEY WORDS

brownfields; industrial dismissal; urban planning

Teoria e prassi dei “vuoti urbani”

Fra il 1970 e il 1990 le città industriali di molti Paesi avanzati hanno subito una progressiva degradazione del tessuto urbano, conseguenza in primo luogo della crisi industriale. Il ridimensionamento delle attività produttive ha provocato un'accelerazione dei processi di dismissione, cui ha contribuito anche la rapidità dei cambiamenti intervenuti nell'organizzazione spaziale delle attività terziarie e delle infrastrutture. Le “aree dismesse” hanno cominciato, quindi, a presentarsi come problema di primo piano, causa di degrado e di dequalificazione della città e dell'ambiente e spesso anche di rischio per la salute e per gli ecosistemi. Tuttavia, è stato ben presto evidente che i “vuoti”, accanto all'aspetto problematico, possiedono grandi potenzialità, poiché si presentano come inattese occasioni per ripensare la città e lo sviluppo locale sulla base di nuovi obiettivi, in particolare obiettivi di sostenibilità ambientale.

Nel corso degli anni novanta, in cui si è verificato un rallentamento dei processi di dismissione, l'interesse per i vuoti si è affievolito anche tra gli studiosi e solo al termine del decennio, sotto la spinta dell'incalzante necessità di aumentare la competitività e la qualità dei centri urbani, si è riacceso l'interesse per i vuoti.

Di recente il termine “vuoto” si è arricchito di nuovi significati comprendendo diverse tipologie di aree abbandonate e/o marginali di spazi aperti, una sorta di “maggese sociale” in attesa di essere recuperato.

PAROLE CHIAVE

Vuoti urbani; dismissione industriale; pianificazione urbana

Teoria e prassi dei "vuoti urbani"

Anna Maria Frallicciardi, Marcello D'Anna

1. La dismissione

La ristrutturazione del sistema organizzativo dell'industria e la crisi di interi comparti produttivi - dovuta al drastico calo della domanda o alla scarsa competitività sul mercato globale - hanno determinato, nel ventennio 1970-1990, nei paesi più industrializzati, la dismissione di un elevato numero di impianti, con gravi risvolti sia sul piano socio-economico (perdita di produttività, crescita vertiginosa della disoccupazione, aumento della delinquenza), sia su quello urbanistico ed ambientale. Il fenomeno non ha interessato nello stesso modo tutti i Paesi sviluppati, né si è manifestato negli stessi tempi. Negli anni settanta, sono soprattutto le aree ad antica industrializzazione, i distretti minerari e le città portuali degli Stati Uniti d'America e dell'Europa atlantica e centrale a risentire dei pesanti effetti della dismissione. In questi ambiti territoriali, essa si è manifestata nella forma più grave, poiché è stata causata dal vero e proprio tracollo di interi rami della produzione: i settori più duramente segnati sono stati quelli che hanno svolto un ruolo trainante, durante le prime fasi dell'industrializzazione, ovvero la siderurgia, la cantieristica e la metallurgia. L'Europa mediterranea ha invece cominciato a sentire il problema dismissione a partire dagli anni ottanta, senza però raggiungere i livelli patologici del nord del continente (Arca Petrucci, Dansero, 2000).

La dismissione, tuttavia, non ha riguardato esclusivamente i siti propriamente industriali, ma ha colpito in maniera non meno grave, per degrado e costi sociali indotti, anche aree ed impianti non direttamente collegati al mondo della produzione come strutture terziarie, discariche, infrastrutture, aree portuali, ferroviarie e militari, che hanno risentito, come l'industria, dei recenti e sempre più rapidi processi di riorganizzazione, ridimensionamento e modernizzazione.

In realtà, la dismissione in sé non è un fenomeno nuovo, ma fa parte, da sempre, dei meccanismi fisiologici dell'organizzazione spaziale delle attività umane, così come il riuso. La novità è costituita, piuttosto, dall'entità del fenomeno e dalla sua concentrazione in aree circoscritte del globo, dalla difficoltà di recupero di aree spesso contaminate da inquinanti e, quindi, bisognose di costosi interventi di bonifica e dalle dimensioni proibitive dei fondi interessati (Spaziant, 1996; Zerbi, 2000; Dallari, Gaddoni, 2000).

La dismissione si presenta, tipologicamente, come un continuum tra due estremi - da un lato la struttura in uso, dall'altro quella abbandonata - tra i quali si collocano tante situazioni differenziate, come l'uso parziale o la sottoutilizzazione.

Le sue cause sono molteplici e possono essere di natura sia endogena sia esogena. Nell'ambito del ramo produttivo, oltre alla vera e propria crisi strutturale di alcuni settori ed ai crolli dovuti a fattori interni alle aziende, hanno avuto un ruolo sicuramente determinante, per la crescita del fenomeno, le recenti strategie localizzative delle

imprese che, spesso, potendo contare su sistemi di trasporto sempre più veloci ed economici, preferiscono chiudere gli stabilimenti meno produttivi nei Paesi più avanzati (caratterizzati da un alto costo del lavoro e da più o meno rigidi vincoli ambientali) e trasferirli, per accrescere la competitività dei loro prodotti, in Paesi emergenti, dove la deregolamentazione del mercato del lavoro ed il basso livello di attenzione agli equilibri ambientali consentono loro di ridurre in misura considerevole i costi di produzione.

Molto importante è poi il ruolo giocato dall'innovazione tecnologica che può essere indubbiamente considerata come uno dei principali motori della dismissione, poiché, in genere, comportando una progressiva miniaturizzazione dei macchinari necessari alla produzione e determinando una riduzione delle esigenze spaziali degli impianti, può favorire l'abbandono delle aree sovradimensionate. Possono, invece, avere un effetto contrario i processi di crescita delle aziende, la cui necessità di ospitare molteplici funzioni, si traducono, spesso, in richiesta di spazi più ampi. Anche il grado di compatibilità con l'ambiente circostante, in presenza di normative che stabiliscono l'obbligo di delocalizzazione per le lavorazioni ad alto rischio, può provocare la dismissione degli impianti: è il caso di numerose industrie a rischio sorte in aree caratterizzate dalla presenza di ecosistemi di particolare fragilità o che, spesso, nate in ambienti extraurbani, in seguito ad un incremento demografico, si sono trovate inglobate nel tessuto cittadino. Un ruolo non secondario va, poi, attribuito alle politiche messe in atto dagli enti deputati alla gestione del territorio che, frequentemente, hanno ritardato o accelerato in maniera artificiale il processo di dismissione: se le scelte urbanistiche degli anni settanta hanno favorito il decentramento dei nuovi impianti industriali e terziari in nome del riequilibrio funzionale della città, incentivando l'occupazione delle cinture metropolitane e il consumo dei suoli agricoli, il recente neocentralismo, innalzando a dismisura le rendite delle aree urbane centrali, favorisce rilocalizzazioni speculative da parte delle aziende proprietarie dei fondi, che possono trovare conveniente metterli in vendita o affittarli per incassarne le rendite. Oltre all'interesse puramente speculativo, anche la necessità di ridurre i costi (in termini di tasse o affitti), cresciuti in proporzione alla lievitazione del valore delle aree centrali, spinge le attività che le occupano ad abbandonarle in cambio di localizzazioni periferiche, ma economicamente più accessibili (B. J. Berry, Conckling, D. M. Berry, 1976).

Dall'altro lato la dismissione delle strutture non strettamente collegate al mondo della produzione è originata da fattori molto disparati: l'abbandono di giganteschi magazzini, siti di stoccaggio delle merci ed imponenti impianti portuali, che ha colpito numerosi scali europei e statunitensi, è l'effetto combinato dell'impoverimento del tessuto produttivo e dello spostamento delle direttrici del traffico commerciale internazionale; la disattivazione di strutture terziarie può essere connessa all'eccessiva obsolescenza degli impianti, alla riduzione delle esigenze spaziali per effetto dell'innovazione tecnologica (gli archivi elettronici, infatti, hanno ridimensionato notevolmente la domanda di spazio), alla tendenza dei servizi "non strutturati" ad abbandonare le localizzazioni polarizzate in favore di una presenza capillare e diramata sul territorio. Anche la dismissione delle infrastrutture è collegata a fattori quali l'obsolescenza, l'innovazione

tecnologica, la riorganizzazione o la perdita di rilevanza di alcune emergenze territoriali, con la conseguente estinzione dei flussi; dogane ed aree militari dismesse, molto diffuse in Europa, sono invece, le une, il frutto della riorganizzazione dei rapporti commerciali tra i vari Stati del vecchio continente e le altre, l'effetto delle grandi mutazioni del quadro geopolitico mondiale verificatesi negli anni novanta.

È indubbio che, dal punto di vista globale, la dismissione di matrice industriale sia quantitativamente e qualitativamente la più incisiva, anche perché le molteplici attività e funzioni (anche quelle non propriamente produttive) che ruotano intorno alla fabbrica vengono immediatamente e, spesso irrimediabilmente, investite dagli effetti della sua crisi.

Indagare approfonditamente sulle cause e sugli effetti di un fenomeno dai risvolti così drammatici come la dismissione è estremamente importante; tuttavia, ancor oggi, dopo numerosi anni di ricerca, continua a permanere l'incertezza del giudizio sulla preminenza del carattere strutturale o di quello congiunturale, nella sua ambigua natura.

E' alquanto arduo trovare una definizione sufficientemente ampia e chiara da riuscire a circoscrivere con rigore i mutevoli prodotti della dismissione, che spesso si è soliti abbracciare con il vago termine "vuoti". Tuttavia, questa difficoltà, derivante dalla loro complessa e molteplice casistica e dalla pluralità dei processi che li hanno generati, non pregiudica la possibilità di distinguerne alcune principali tipologie. Seguendo la puntuale classificazione del Gambino si possono individuare: a) aree ed impianti derivanti da antiche o tradizionali culture produttive; b) aree ed impianti derivanti dalle fasi di industrializzazione matura, risalenti soprattutto alla prima metà del XX secolo;



Fig. 2 - Pozzuoli. Zona industriale

c) aree e manufatti relativi a grandi servizi o ad impianti urbani obsoleti, soprattutto ottocenteschi (macelli, ospedali, caserme, scale, magazzini e impianti doganali); d) aree ed impianti relativi ad insediamenti produttivi o terziari “mai nati”, in stato di completo o parziale abbandono; e) aree ed impianti di dimensione medio-piccola interessati da processi diffusi e pervasivi di rinnovo e riconversione produttiva; f) aree e edifici non più utilizzati dall’agricoltura, situati in ambiti periurbani, spesso del tutto decontestualizzati ed inglobati nell’espansione urbana (Gambino, 2000).

La scelta di denominare con il termine “vuoti” tali spazi che «sono in realtà quasi sempre molto “pieni”» (Dansero, Giaimo, Spaziante, 2000, p. 8), può apparire contraddittoria e fuorviante. Spesso si tratta di luoghi che conservano strutture di notevole pregio o che hanno un valore simbolico forte per la comunità, che riconosce in essi il prodotto tangibile di una tradizione che scompare. In questo caso, il vuoto diventa testimonianza concreta per la memoria collettiva, di usi, ritmi e situazioni che non ci sono più e che lo stato di abbandono condanna ad un lento oblio, che, gradatamente, trasforma uno spazio pieno di ricordi e di significati per le vecchie generazioni, in luogo del non-senso per le nuove. Tuttavia, non sempre i vuoti si caricano di significati simbolici tali da renderli parte integrante di un’identità comunitaria e non sempre presentano quei requisiti estetici e quei caratteri costruttivi di particolare pregio, che potrebbero prospettare loro una futura valorizzazione culturale o archeologico-industriale. Molto spesso, invece, si tratta di spazi ed immobili privi di qualità e di interesse, associati, nella maggior parte dei casi, a gravi forme di compromissione, che riguardano non solo strutture e suoli ma che si ripercuotono anche sulle aree circostanti, coinvolgendo numerosi aspetti del territorio e della vita associata.

Nonostante l’elevato numero di fattori negativi che caratterizzano i vuoti, essi manifestano anche alcuni aspetti di indubbia positività che illustrano come la natura di tali aree sia duplice: problematica e potenziale nello stesso tempo. Alla gravità dei problemi e dei disagi che essi generano, infatti, fanno da contrappunto le possibilità che offrono di trasformarsi in inaspettate risorse per ridisegnare ampie parti della città e per dare vita ad un progetto di sviluppo che si fondi su basi nuove e che sia in linea con l’esigenza, ormai ampiamente condivisa, di miglioramento della qualità urbana ed ambientale.

2. La ricerca sui “vuoti”

Della duplice valenza dei vuoti la ricerca ha subito preso coscienza, accendendosi, a volte, di facili entusiasmi di fronte alle possibilità da essi offerte, possibilità che, tuttavia, non si rivelano affatto semplici da cogliere.

Le prime indagini sulla dismissione e sui vuoti sono state condotte dagli studiosi britannici; sulle loro orme si sono mossi i francesi e, in un secondo momento, gli italiani. In Gran Bretagna, la dismissione ha prodotto i suoi effetti sin dall’inizio degli anni settanta (quasi un decennio prima che in Italia), coinvolgendo principalmente i contesti urbani ed arrivando a segnare profondamente anche le aree centrali delle città.

Frutto dello sforzo di definizione del fenomeno oggetto di studio sono i due termini adoperati, nella letteratura britannica, per designare il vuoto: *derelict land* e *vacant land* (Dansero, 1993). Il primo nasce nell'ambito del *Department of Environment* ed indica un'area talmente danneggiata dagli usi precedenti da essere inutilizzabile senza un previo trattamento. Si tratta di una definizione molto ampia che non riguarda solo le aree industriali dismesse, ma anche aree destinate ad usi diversi quali: discariche, cave e miniere, strutture militari e servizi, linee ferroviarie e scali portuali, terreni abbandonati. Il termine *vacant land* viene utilizzato, invece, negli inventari dei suoli di proprietà pubblica per indicare le aree demaniali sottoutilizzate o del tutto inutilizzate. Anche in questo caso ci troviamo di fronte ad una definizione estensiva, ma che abbraccia solo i suoli pubblici.

Gli alti costi sociali che la dismissione ha prodotto in Gran Bretagna ha immediatamente orientato le prospettive di riuso verso rifunzionalizzazioni produttive e terziarie, piuttosto che verso forme di archeologia industriale, con l'intento di ridurre la disoccupazione dilagante. Inoltre, le dimensioni del fenomeno sono state tali da lasciare poco spazio alle circoscritte proposte progettuali di matrice urbanistica, favorendo, invece, lo sviluppo di una visione globale ed integrata del problema e degli strumenti necessari per affrontarlo. In Francia, come in Gran Bretagna, la dismissione ha cominciato ad imperversare negli anni settanta. Inizialmente ha interessato solo le aree centrosettentrionali, ma negli anni ottanta si è estesa anche al Sud del paese e, ben presto, è emersa, in tutta la sua drammaticità, la questione delle *friches industrielles*¹. Fino al 1984 il dibattito e gli interventi sui vuoti sono rimasti ancorati ad un'ottica locale tendente alla valorizzazione architettonica di strutture in disuso di particolare interesse, mentre poche sono state le analisi approfondite sul vuoto in quanto fenomeno globale.

Nel 1985, la Datar (*Délégation y l'Aménagement du Territoire et y l'Action Régionale*) assegnò a Jean-Poul Lacaze l'incarico di condurre uno studio accurato sui vuoti, dimostrando l'accresciuto interesse, anche a livello istituzionale, nei confronti del fenomeno "dismissione" (cfr. Dansero, 1993, pp. 28-30).

Il rapporto elaborato da Lacaze, fornendo stime quantitative che hanno messo in luce la notevole dimensione del fenomeno, ha reso manifesta la necessità di superare l'ottica d'intervento locale, per acquistarne una di respiro globale.

Lacaze ha proposto una classificazione tipologica delle *friches industrielles* individuando anche le diverse modalità d'intervento necessarie: a) *friches* con possibilità di riuso a medio o breve termine, attraverso gli strumenti ordinari, da parte del mercato o dell'operatore pubblico; b) *friches* con notevole valore potenziale, la cui domanda è però bloccata dal costo degli interventi di cui necessitano, per cui risultano riutilizzabili solo nel medio o lungo periodo; c) *friches* difficilmente riutilizzabili perché completamente prive di domanda. Ha, inoltre, evidenziato come la concentrazione degli impianti e la monocultura industriale siano fattori predisponenti a forme gravi di dismissione, poiché la chiusura anche di un solo stabilimento di un certo rilievo è in grado di generare un effetto a catena. In più, ha affermato che presupposto per qualsiasi forma di riuso delle aree dismesse sia il recupero del paesaggio, che può essere realizzato attraverso un

ritorno ad un utilizzo agricolo o con la messa in riserva fondiaria al minimo costo per quelle aree suscettibili di un riuso urbano o come riqualificazione del sito o dell'edificio (Dansero, 1993).

In Italia, il fenomeno dismissione si è manifestato alla fine degli anni settanta ed ha coinvolto, inizialmente, soprattutto i centri dell'industrializzazione polarizzata (Milano-Genova-Torino), con i loro circondari, e le industrie pesanti delle varie città della penisola (le acciaierie di Terni e Napoli).

Il dibattito italiano, nelle fasi iniziali, è stato fortemente influenzato dalle esperienze britanniche e soprattutto francesi. Ciò ha determinato una certa tendenza ad accettare paradigmi, interpretazioni e soluzioni elaborate all'estero, ovvero in contesti spesso molto differenti da quello italiano. Infatti, la dismissione nel nostro Paese non ha assunto il carattere patologico manifestato in Europa centro-settentrionale ed il suo esito non sembra essere la deindustrializzazione assoluta; appare, piuttosto, legata a fattori congiunturali dipendenti dal mercato ed a fenomeni di ristrutturazione e rilocalizzazione. Nella prima fase (1980- 1985), quindi, la ricerca italiana, ancora poco impegnata sul fronte della definizione e dell'interpretazione del fenomeno, nelle caratteristiche peculiari che esso ha manifestato nella penisola, si è concentrata soprattutto sulla scala locale, producendo una folta messe di studi su casi di particolare interesse. Numerose sono le differenze tra la ricerche prodotte (in relazione all'oggetto, al metodo, agli strumenti adoperati), ma già compare quella che sarà una costante del dibattito italiano, ovvero «l'ottica prevalentemente progettuale [...] focalizzata sul riuso del singolo stabilimento dismesso [e la tendenza a concepire il recupero come un'operazione con cui riempire di nuovi contenuti il vuoto, talvolta] accompagnata dalla preoccupazione di non cancellare l'identità industriale che lo contraddistingueva» (Dansero, 1993, p. 31).

Negli anni '85-'90 la ricerca acquista maturità: si abbandonano i facili entusiasmi del periodo precedente e si sviluppa una visione più integrata della dismissione e delle problematiche legate al riuso. Si accentuano gli sforzi di quantificazione delle aree dismesse, anche se non si raggiungono risultati particolarmente soddisfacenti, sia per la difficoltà di comparare dati provenienti da ricerche condotte coi metodi e gli strumenti più disparati, sia per l'indifferenza delle istituzioni centrali, le quali, a differenza di quanto è accaduto in Francia o in Gran Bretagna, hanno lasciato che il lavoro di censimento rimanesse affidato solo alla buona volontà delle amministrazioni locali o, più spesso, di gruppi di ricercatori legati al mondo universitario.

Nel corso degli anni novanta, in cui si è verificato un rallentamento dei processi di dismissione, l'interesse per i vuoti si è affievolito anche tra gli studiosi, né si è avuta una sistematizzazione di quanto fino ad allora era stato prodotto dalla ricerca. Solo al termine del decennio, sotto la spinta dell'incalzante necessità di aumentare la competitività e la qualità dei centri urbani, si è riaperto l'interesse per i vuoti.

Di recente il termine “vuoto” si è arricchito di nuovi significati comprendendo diverse tipologie di aree abbandonate e/o marginali di spazi aperti, una sorta di “maggese sociale” in attesa di essere recuperato.

3. Distribuzione tipologica dei vuoti in Italia

La dismissione non ha prodotto ovunque gli stessi effetti, ma anche all'interno dello stesso territorio nazionale ha generato vuoti dalle caratteristiche diverse, che si distribuiscono in modo disomogeneo.

In Italia, accanto ai vuoti legati alla protoindustria, localizzati prevalentemente in Piemonte, ma presenti, in misura minore in tutte le regioni, troviamo grandi complessi industriali, nati soprattutto nella prima metà del XX secolo, dislocati in larga parte nei comprensori di Torino, Milano e Genova, ma anche in altre grandi metropoli della penisola come Firenze, Napoli, Taranto. Sono diffusi soprattutto nel meridione i cosiddetti impianti mai nati: si tratta in larga parte di strutture mai ultimate, o mai messe in funzione. Numerose sono poi le aree di dimensioni medio-piccole, interessate da processi di riconversione, che si distribuiscono in misura maggiore in Lombardia, in Veneto e nei comprensori di Empoli e Prato in Toscana (Gambino, 2000). Sono localizzate prevalentemente nelle aree di confine del nord-est del Paese numerose strutture militari in disuso: dopo il crollo del muro di Berlino, infatti, la riorganizzazione dell'esercito ha portato alla dismissione di un gran numero di impianti e edifici, nonché all'abbandono di molte aree soggette a servitù militare (ovvero aree non appartenenti al demanio militare, ma il cui utilizzo è impedito ai legittimi proprietari perché ritenute di interesse strategico) (Bianchetti, Zamolo, 2000). Nelle città costiere, sono molto frequenti i vuoti portuali dovuti al ridimensionamento dei traffici commerciali (magazzini, aree di stoccaggio dei containers; impianti per il carico e lo scarico delle navi). Hanno diffusione praticamente omogenea su tutto il territorio: gli impianti e gli edifici adibiti a servizi o ad altre attività, come macelli, ospedali e caserme, edificati nel corso dell'Ottocento e non più utilizzati, perché inadeguati o in stato di eccessiva



Fig. 3 - Stabilimenti di Coroglio

obsolescenza; le aree e gli edifici agricoli in disuso; le strutture ferroviarie dismesse; le infrastrutture inutilizzate; gli spazi incolti; gli immobili a carattere residenziale (talvolta si tratta di costruzioni abusive incomplete), commerciale o terziario abbandonati.

La produzione di nuovi vuoti di tipo industriale sembra essersi arrestata nelle aree centrali delle città, mentre è in continua evoluzione nelle cinture metropolitane, nei piccoli centri urbani e nelle aree rurali (Benvegnù, Campeol, 2000).

4. Il vuoto come risorsa per la città sostenibile

Oltre che come fonte di degrado e di disagio, il vuoto si presenta anche come un'occasione per la riprogettazione del territorio. Questa opportunità diventa quanto mai interessante quando il vuoto si trova nelle zone centrali della città e, quindi, consente di modificare aree fino a poco tempo prima del tutto bloccate dal punto di vista urbanistico. Ciò appare di grande importanza in un Paese come l'Italia, dove «il rispetto [per le] memorie materiali della storia [rende inattuabile l'ipotesi di trasformazioni rilevanti di quelle parti della città che ne sono più ricche, alle quali è] difficile pensare di sostituire e sovrapporre il moderno» (Spaziante, 2000, p. 14).

Le interessanti opportunità offerte dalle aree dismesse sollevano, tuttavia, la spinosa questione relativa alle destinazioni da privilegiare nei progetti di riuso. I vuoti, infatti, sono suscettibili di rifunionalizzazioni estremamente disparate: nel panorama progettuale italiano, sono stati, spesso, oggetto di proposte di riuso basate sulla riedificazione e sulla densificazione funzionale; raramente, invece, si è considerata la possibilità di rinaturalizzarli, rendendoli, così, risorse per il recupero del paesaggio agricolo e



Fig. 4 - Pozzuoli. Edificio abbandonato dell'ex SMOM, ospedale militare dell'ordine di Malta. Nato come tubercolosario militare nel 1917, in seguito trasformato in caserma e alla fine della guerra in centro per le visite mediche militari. Dagli anni '60 è in stato di abbandono.

forestale o per il miglioramento qualitativo della città.

In generale, le aree dismesse possono essere riutilizzate e valorizzate in quanto: «risorse immobiliari, utilizzabili per operazioni più o meno speculative di conversione ad usi più remunerativi [...]; risorse urbane, utilizzabili per promuovere la riorganizzazione [della città], mediante la rilocalizzazione di servizi e funzioni di grande rilievo [...]; beni culturali o siti carichi di memorie e di valori simbolici e testimoniali, recuperabili o riutilizzabili in chiave di valorizzazione intrinseca» (Gambino, 2000, pp. 169-170); risorse ambientali, utilizzabili per la creazione di parchi urbani o da destinare ad un uso agricolo o forestale.

La scelta delle destinazioni da assegnare alle aree dismesse deve essere frutto di un'attenta politica territoriale, dotata di ampio respiro e rivolta al raggiungimento di tre obiettivi irrinunciabili quali la riqualificazione dell'ambiente urbano, la modernizzazione dei centri ed il recupero della capacità produttiva o la sua trasformazione in attività terziaria. Finalità ultima del riuso deve essere la realizzazione della "città sostenibile": quando è realmente orientata al raggiungimento di tale meta, la riqualificazione dei vuoti diventa lo strumento cardine per « migliorare la qualità ambientale urbana, attraverso la coniugazione delle esigenze della produzione con le esigenze dell'ambiente» (Arca Petrucci, Dansero, 2000 p.28).

L'esigenza di verde urbano, completamente trascurata dalla città industriale, è diventata una delle priorità della città sostenibile, anche perché l'espansione urbana del XX secolo è stata tale da cancellare quasi completamente i residui spazi verdi inclusi nei tessuti urbani, giungendo ad intaccare pesantemente anche le aree agricole e forestali delle fasce periurbane e rendendo, di fatto, molto difficile e sporadico il contatto con l'ambiente naturale.

5. Il vuoto e i patrimoni

La globalizzazione ha avuto come effetto inaspettato una riscoperta dei valori e delle peculiarità locali, che, tuttavia, non sempre ha significato valorizzazione dell'identità di un luogo, ma, a volte, si è trasformata in banalizzazione e decontestualizzazione di un "patrimonio", considerato come un modello esportabile e riproducibile in qualsiasi angolo del pianeta (Dansero, Governa, 2001). Tutto ciò deriva da un'interpretazione riduttiva del concetto di patrimonio e dalla indifferenza verso la sua caratteristica principale, ovvero l'irripetibilità.

«Il patrimonio può essere definito come un insieme di beni culturali e ambientali contenuti all'interno di uno specifico contesto territoriale». Inoltre, esso racchiude in sé anche tutte le «relazioni che collegano i singoli beni al contesto». Ne consegue che gli «oggetti patrimoniali sono, allo stesso tempo, cose – beni culturali e ambientali – e valori» (Dansero, Governa, 2000, p. 227). Il patrimonio non può costruirsi e prendere forma se non attraverso lunghi processi di stratificazione, tuttavia, nonostante il suo stringente legame con il passato, non si configura come un'eredità statica e non modificabile, ma è in rapporto così stretto con il presente da non essere separabile dai pro-

cessi di patrimonializzazione, «cioè dai processi attraverso cui si realizza l'attribuzione di valore presente ad oggetti che si costruiscono nel passato» (Dansero, Governa, 2000, p. 227). E poi consequenziale la stretta relazione che lega il presente con le aspettative future nell'atto della patrimonializzazione. Il patrimonio risulta, quindi, caratterizzato dalla multidimensionalità (in quanto è composto da oggetti di natura differente – beni culturali, ambientali, valori, competenze) e dalla multitemporalità (poiché eredità del passato filtrata e valorizzata attraverso le esigenze del presente e le attese del futuro).

Un concetto in grado di sintetizzare in modo più chiaro il complesso e dinamico intreccio di fattori che, con un vocabolo forse troppo stretto, è stato definito patrimonio, è quello espresso dal termine *milieu*, col quale si indica «un insieme stabile e localizzato di condizioni naturali, sociali, economiche e culturali che si sono sedimentate in un certo territorio nel corso del tempo e che possono essere intese come proprietà specifiche del territorio stesso [e, nello stesso tempo], potenzialità endogene [di un'identità territoriale attiva]» (Dansero, Governa, 2000, p. 228).

Le aree dismesse, in quanto eredità del passato, non si sottraggono alle dinamiche della patrimonializzazione, anzi, sono forse il luogo in cui le diverse anime dell'identità locale si scontrano più vivacemente per imporre la propria immagine del passato, del presente e del futuro. In ogni operazione di modificazione del territorio e delle sue funzioni, entrano in gioco, spesso in modo conflittuale, le rappresentazioni territoriali dei pianificatori (istituzioni o grandi gruppi economici talvolta non radicati nel luogo di cui intendono decidere le sorti) e quelle dei fruitori dello spazio (Arca Petrucci, 2000). Risulta, quindi, scontato che, per realizzare con successo un progetto d'uso o di riuso, che sia in grado di innescare e/o di moltiplicare lo sviluppo locale, non si può prescindere dalla necessità di conoscere approfonditamente la realtà in cui si va ad intervenire e dalla necessità di costruire legami saldissimi tra gli obiettivi del progetto ed il *milieu* locale.



Fig. 5 - Pozzuoli. Ristorante sul lungomare

6. Il riuso: una pratica complessa

La trasformazione di un'area dismessa è un'operazione molto complessa che rimane di difficile realizzazione, sebbene che siano stati introdotti alcuni strumenti normativi atti a facilitarla. In realtà, la difficoltà nasce da un serie di cause che agiscono in concomitanza, quali la debolezza del mercato immobiliare, la carenza di figure professionali come quella del *developer* e del *promoter*, gli alti costi di bonifica e quelli necessari per l'eventuale urbanizzazione, l'eccessiva normatività dei piani regolatori.

Indubbiamente, la situazione attuale del recupero delle aree dismesse è più matura rispetto al passato per una maggiore consapevolezza dei nodi che rendono difficile la trasformazione, per una conoscenza più approfondita del fenomeno dismissione, per la coscienza dell'importanza dell'interazione tra soggetti pubblici e privati e per il superamento della logica progettuale sostituita da una logica di piano (Barbieri, 2000). Il quadro del riuso presenta caratteristiche piuttosto discontinue e si dimostra più vitale nelle grandi città, (soprattutto settentrionali, per quel che riguarda l'Italia), piuttosto che nei piccoli centri. Oggetto della rifunzionalizzazione, operata generalmente attraverso gli strumenti urbanistici straordinari, quali PRU (Programmi di Recupero Urbano), PRIU (Programmi di Riqualificazione Urbana), PRUSST (Programmi di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile) e, quindi, a ridosso dei piani regolatori, sono quasi sempre aree di dimensioni notevoli, caratterizzate da compattezza e concentrazione spaziale e che, per questo motivo, spesso non corrispondono alle scelte preferenziali dell'edilizia di nuovo impianto, che predilige invece insediamenti di tipo estensivo. Si tratta di operazioni dai tempi molto lunghi, spesso dilatati anche artificialmente per favorire la lievitazione delle rendite.

Inoltre, a causa delle grandi dimensioni dei lotti e dell'elevato costo dell'intervento, la



Fig. 6 - Pozzuoli. Edificio della Sofer in via Fasano

trasformazione rimane appannaggio quasi esclusivo dell'operatore pubblico e di pochi grandi operatori privati (grandi gruppi industriali, finanziari, immobiliari).

Le aree di estensione inferiore subiscono, invece, sorti differenti a seconda delle dimensioni dei comuni in cui sono collocate. Nei piccoli centri, solo i grandi fondi dismessi riescono a suscitare sufficiente interesse e ad attirare finanziamenti pubblici, mentre le aree di dimensioni ridotte sono ignorate sia dall'intervento pubblico sia dalla piccola e media impresa. Nelle grandi città, invece, riescono ad innescare processi di riuso spontaneo che, tuttavia, non avvengono attraverso gli strumenti urbanistici dedicati, ma per mezzo di concessioni per manutenzione straordinaria degli edifici, che, spesso, vengono utilizzate impropriamente per effettuare subdole modifiche funzionali, mai dichiarate (Spaziant, 2000).

I progressi compiuti nel campo conoscitivo riguardo al fenomeno della dismissione, pur rivelandosi efficaci dal punto di vista interpretativo, si dimostrano ancora insufficienti nel descrivere il fenomeno in termini quantitativi. Manca un censimento a livello nazionale relativo al numero ed alle dimensioni delle aree dismesse e un'adeguata conoscenza delle dinamiche ambientali, indispensabile per affrontare qualsiasi ipotesi di riuso delle numerose aree a rischio. La coniazione della definizione area a rischio ambientale, con cui si indica un sito che presenta gravi rischi sia per la salute degli uomini che per gli ecosistemi circostanti, ha portato alla nascita dei progetti di risanamento e riqualificazione ambientale. Tuttavia, tali progetti non possono rivelarsi efficaci se non sono sostenuti da un'approfondita valutazione delle caratteristiche dell'ambiente e dei processi che in esso hanno luogo.

A ciò si aggiungono i limiti normativi e di interazione fra soggetti diversi. Dal punto di vista urbanistico, ad esempio, ha pesato a lungo, sulla strada del riuso, l'inefficienza dei piani regolatori, peraltro acuita dalla contrapposizione ideologica tra ottica pianificatrice ed ottica progettuale.

La grande dimensione delle aree dismesse e, quindi, delle risorse finanziarie necessarie al loro riuso ha portato poi in primo piano il ruolo dell'operatore pubblico, il solo, oltre ai grandi gruppi industriali, ad avere una possibilità di spesa così ampia. Tuttavia, i costi di bonifica e di trasformazione sono spesso così alti da poter essere affrontati solo attraverso un'azione concordata tra soggetti pubblici e privati. Inoltre, la complessità del riuso, che, come afferma Bobbio, «si configura come un processo di montaggio di risorse diverse, controllate da attori diversi» (Russo, 1998, p. 39), ovvero risorse giuridiche, conoscitive, finanziarie e politiche, rende indispensabile la pratica dell'interazione con i soggetti detentori di quelle competenze specifiche, di cui le amministrazioni non dispongono.

Tuttavia, la difficoltà di gestione delle interazioni, delle competenze, e dei tempi dei progetti e, quindi, la necessità di una maggiore efficacia, efficienza ed economicità ha spinto molti comuni ad abbandonare la gestione urbanistica "in economia" (ovvero la gestione affidata esclusivamente alle strutture interne) e ad esternalizzarla, così come è avvenuto per molti altri servizi pubblici, delegandola a strutture esterne, ma dipendenti dall'ente locale per vincoli di partecipazione (Stanghellini, 2000). Sono state

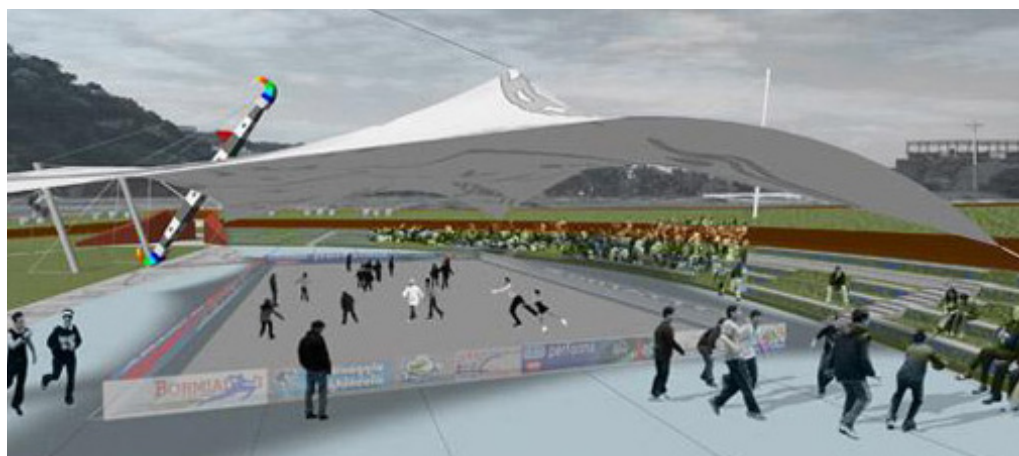


Fig. 7 - Bagnoli. Parco dello sport



Fig. 8 - Bagnoli. Centro benessere, particolare della cupola.



Fig. 9 - Centro benessere, particolare delle piscine

così istituite le “società di trasformazione urbana” che hanno il compito di progettare interventi di trasformazione attraverso gli strumenti urbanistici vigenti (in realtà, molte società si servono degli Accordi di Programma per operare in variante).

Le società di trasformazione urbana rappresentano indubbiamente un notevole passo in avanti per il riuso, in quanto istituzionalizzano quella pratica dell’interazione tra attori pubblici e privati, che risulta di fondamentale importanza per la buona riuscita dei progetti di recupero, ed inoltre, hanno dimostrato anche di avere una discreta capacità d’azione concreta.

Anche nel campo della “partecipazione”, ovvero dell’«informazione e del coinvolgimento del “pubblico” nella scelta degli obiettivi del recupero» il nostro Paese presenta un notevole ritardo. L’Italia è una democrazia di secondo grado, la quale prevede che la partecipazione alla gestione della cosa pubblica sia consentita solo ad una rappresentanza, in virtù della delega ad essa concessa, «ma mai al pubblico in quanto soggetto decisionale autonomo» (Benvegnù, Campeol, 2000, p. 202). Il basso livello di partecipazione e di informazione della popolazione, ed il disinteresse mostrato da istituzioni e operatori verso un eventuale maggiore coinvolgimento della cittadinanza, derivano quindi dalla sua sostanziale esclusione dai processi decisionali.

L’esperienza accumulata in Paesi a democrazia matura ha, invece, dimostrato l’importanza del coinvolgimento della popolazione, che può avvenire attraverso: la promozione di campagne informative sulle aree dismesse, sui rischi che comportano e sulle possibilità che offrono; la realizzazione di sondaggi d’opinione per valutare l’impatto che eventuali forme di riuso possono avere sulla collettività; l’applicazione delle dinamiche di gruppo (allo scopo di far emergere sia gli interessi forti, sia quelli deboli) finalizzata all’individuazione di proposte eque e condivisibili. E’ questa la strada più efficace per creare una base sufficientemente ampia di consenso, tale da poter assicurare il successo all’operazione di riuso.

7. Limiti di progetto e di mercato

La complessità delle operazioni di riuso e i tempi molto lunghi di realizzazione delle trasformazioni, dovuti in parte a fattori di tipo operativo, in parte alle croniche difficoltà decisionali delle amministrazioni ed alla frammentarietà dei finanziamenti che sono in genere limitati nel tempo e che richiedono spesso lunghe attese per ottenerne l’effettiva disponibilità o l’eventuale riassegnazione, sono le cause principali della scarsa efficienza e della scarsa efficacia dei progetti.

Il fattore tempo continua ad essere un grave limite sia per la realizzazione dell’operazione di riuso, sia per la progettazione della stessa, poiché gli sviluppatori dei programmi d’intervento sono costretti a stabilire i contenuti del progetto in base a previsioni di mercato a lungo termine e quindi poco affidabili. A ciò, poi, si aggiungono frequenti errori di valutazione relativi non solo alla fattibilità della trasformazione (errori legati anche alla mancanza di informazioni sistematiche sulle aree dismesse), ma anche all’effettiva utilità delle destinazioni d’uso previste. In effetti, il panorama italiano del riuso sembra

essere dominato da una «enfaticizzazione del ruolo delle attività terziarie e quaternarie» (Dansero, 1993, p. 43) che, pur essendo effettivamente sottodimensionate, risultano oggetto di una sopravvalutazione che, tra l'altro, non tiene conto della concorrenzialità che le eventuali nuove strutture avrebbero nei confronti dei centri direzionali di cui le città si sono dotate in osservanza ai piani degli anni sessanta.

Inoltre, dal momento che le scelte insediative preferenziali dei servizi non si differenziano da quelle dell'industria, sembra poco utile offrire loro la prospettiva di insediamento in poli specializzati (la tendenza attuale è l'insediamento diffuso), per giunta approntati in aree obsolete dal punto di vista localizzativo, mentre più saggio sarebbe differenziare il più possibile l'offerta funzionale dei progetti.

Causa principale della difficoltà di interpretazione della richiesta di spazio da parte del mercato è la presenza di processi di decentramento

Le città negli ultimi decenni hanno subito un arresto del processo di crescita demografica, se non addirittura una contrazione del numero degli abitanti, direttamente collegato alla delocalizzazione industriale, alla specializzazione funzionale delle aree centrali, alla necessità di maggiore vivibilità. Ne consegue che le grandi città non sembrano avere un'effettiva esigenza di incrementare le aree residenziali. Anche per quanto riguarda il settore produttivo non si riscontra la necessità di accrescere lo spazio disponibile in quanto il progresso tecnologico ne favorisce una riduzione di domanda. Lo stesso avviene per i settori terziari strutturati, che grazie all'informatizzazione di archivi e procedure riducono sempre di più le loro richieste spaziali, che invece rimangono alte per il terziario non strutturato, il quale è in crescita, in quanto tende ad aumentare la capillarità della distribuzione dei servizi.

La difficoltà di interpretazione delle tendenze di un mercato che si mostra piuttosto freddo verso gli esiti edilizi, principalmente residenziali o terziari, delle trasformazioni, congiunta alla difficoltà nell'elaborare previsioni della domanda a lungo termine sono le cause che, spesso, rallentano o addirittura arrestano la partenza dei progetti di riuso e che, frequentemente, spingono gli operatori a contrattare con i governi locali cambiamenti di destinazioni e di funzioni, per progetti già in itinere, allo scopo di adeguarli alle esigenze del mercato. Si giunge, talvolta, addirittura alla richiesta, solo apparentemente paradossale, da parte dei promoters, di ridurre le quote edilizie previste dai progetti, in maniera tale da poter risparmiare sulle spese di urbanizzazione e nello stesso tempo accrescere i prezzi degli immobili grazie al contenimento dell'offerta (Barbieri, 1996).

Nei piani urbanistici le aree dismesse di origine terziaria o industriale appaiono indistintamente come vuoti immediatamente utilizzabili per qualsiasi progetto di trasformazione. In realtà, le aree ex industriali hanno una specificità di non poco conto, ovvero la necessità della bonifica. Nel passato, la bonifica aveva l'obiettivo di rendere utilizzabili aree che risultavano malsane per cause naturali o per inquinamento da agenti patogeni, connesso ad attività produttive primarie. Lo scopo principale era, dunque, l'espansione del suolo utilizzato. Attualmente, la bonifica si è, invece, trasformata in « un intervento di recupero di aree contaminate da rifiuti industriali e caratterizzate da condizioni di rischio sanitario ed ambientale [e si profila, quindi, come un] processo di

ripristino di spazio già antropizzato, se non di vera e propria restituzione alla natura» (Arca Petrucci, Dansero, 2000, p. 35).

La bonifica di aree a rischio ambientale è un'operazione molto complessa e costosa e le normative che ne regolano le modalità di esecuzione e che stabiliscono la sua indispensabilità o meno si differenziano da Paese a Paese. In generale, il quadro normativo oscilla tra due estremi dei quali uno è rappresentato dai regolamenti che non fissano obiettivi di validità generale e che affidano agli enti di controllo la facoltà di stabilire quale sia la concentrazione di contaminanti mantenibile in sito (è il caso delle prime direttive statunitensi in materia). L'altro estremo è costituito dalle normative che impongono un limite massimo delle concentrazioni, oltre il quale la bonifica del sito diventa immediatamente obbligatoria, indipendentemente dalle sue caratteristiche ambientali o dalle prospettive di riuso (Fubini, 1996). Entrambi i metodi risultano di difficile applicazione perché, se nel primo manca un quadro di riferimento generale e, quindi, una sufficiente garanzia sull'effettiva eliminazione del rischio, il secondo appare troppo rigido e costoso.

I costi della bonifica, molto elevati per quella di tipo integrale, decrescono nelle altre due tipologie, in particolare in quella da smantellamento che oltretutto risulta la più praticata. Il loro peso è decisivo nel determinare sia la scelta delle destinazioni, sia la vera e propria fattibilità dell'intervento di riuso e, indubbiamente, la possibilità offerta dalle nuove normative di differenziare il tipo (e, di conseguenza, il costo) di bonifica in base alle previsioni d'uso è un importante fattore di facilitazione per il processo di recupero. Tuttavia, rimane aperta la questione su quale sia il soggetto (o i soggetti) su cui debbano gravare i costi di bonifica: l'azienda che ha utilizzato l'area e ne ha causato la compromissione, ma che, spesso, non esiste più o non è più proprietaria della stessa; il soggetto che promuove la trasformazione e ne incamera i profitti; la collettività (Garelli, Saccomani, 1996).

8. Alcune considerazioni

L'introduzione di strumenti urbanistici dedicati esplicitamente ad incentivare il riuso, lo stanziamento di ingenti risorse da parte delle istituzioni, il rafforzamento della pratica della concertazione e della partecipazione allo scopo di coinvolgere gli attori privati nei processi di trasformazione (Barbieri, 2000), «la diffidenza verso ipotesi di riuso eccessivamente specialistiche, soprattutto per gli usi terziari, [la maturità nel] non sottovalutare le opportunità di riuso a fini d'innovazione produttiva» (Gambino, 2000, p. 171) hanno indubbiamente contribuito al successo di numerose operazioni di recupero. Tuttavia, è possibile ed è necessario rendere meno complessa la strada del riuso, oltre che con l'indispensabile recupero dell'ordinarietà dell'azione urbanistica attraverso il rinnovamento del piano regolatore e con una maggiore chiarezza delle normative che regolano le società di trasformazione, accompagnata dall'individuazione di modalità operative più funzionali all'attrazione dei capitali privati, anche attraverso il miglioramento della situazione conoscitiva e la maggiore responsabilizzazione delle

aziende verso il problema della contaminazione.

La grave lacuna rappresentata dalla mancanza di censimenti delle aree dismesse a copertura nazionale potrebbe essere colmata grazie alle potenzialità degli elaboratori elettronici e delle reti telematiche, per mezzo dei quali si potrebbe dar vita ad un archivio informatizzato, in cui far confluire le informazioni provenienti dalle basi di dati prodotte, sia pure con differenti finalità, dai vari enti territoriali, quali Comuni, Camere di Commercio, Aziende Elettriche, Aziende di Raccolta Rifiuti, dalle quali sarebbe possibile ricostruire, in mancanza di dati espliciti o attraverso il confronto con essi, un quadro efficace della situazione della dismissione e del riuso (è possibile, infatti, individuare un probabile processo di dismissione di un'attività, attraverso la disdetta di un contratto di fornitura di energia elettrica o l'interruzione del pagamento della tassa sui rifiuti). In questo modo si eliminerebbe «la necessità di produrre lunghi, difficili, costosi e caduchi censimenti ad hoc [e si aprirebbe, inoltre], una prospettiva interessante di documentazione sistematica [e continua] dei processi di dismissione» (Spaziante, 2000, pp. 21-22)

Per quanto riguarda i costi di bonifica, sarebbe possibile ridurli incentivando le aziende ad adottare forme di autocontrollo sullo stato dei suoli utilizzati. Il risanamento delle aree industriali in uso, generalmente, viene sollecitato attraverso finanziamenti pubblici, oppure attraverso politiche di comando e controllo che consistono nell'imporre alle aziende degli obblighi, il cui ossequio viene verificato da organi pubblici addetti al controllo. Si tratta in ambedue i casi di sistemi dispendiosi e poco efficaci per le difficoltà di verificare l'effettivo rispetto delle imposizioni. Più utile sarebbe, come sostiene Zappetella, trasferire l'esperienza delle certificazioni volontarie di qualità ambientale dei prodotti anche nel campo della preservazione della qualità dei suoli utilizzati per la produzione. Infatti, «pratiche come l'eco-label e l'eco-audit, [che certificano la riduzione volontaria delle sostanze inquinanti contenute nei prodotti e, quindi, la sensibilità dell'azienda alla tematica ambientale], sembrano in grado di associare comportamenti di controllo e riduzione degli effetti inquinanti da parte delle imprese, con l'acquisizione da parte di queste di vantaggi competitivi» (Zappetella, 1996, p. 69-70).

ENDNOTES

¹ *Friche* è un termine agricolo col quale si designa un terreno incolto, inutilizzato. Nell'ambito della geografia urbana, associato al termine *industrielle*, indica uno spazio precedentemente occupato da un'attività industriale poi disattivata oppure un'area sottoutilizzata.

REFERENCES

- Arca Petrucci M. (2000), *“I vuoti industriali. Tra rappresentazioni dello spazio vissuto e rappresentazioni dello spazio pianificato”* in AGEI, Quaderni della Ricerca, pp. 43-57.
- Arca Petrucci M., Dansero E. (1998), *“Le aree urbane dismesse in Italia: il recupero nella cultura, nella prassi politica e nella produzione scientifica”* in E. Cerreti e A. Taberini (a cura di), *Ambiente geografico. storia, cultura e società in Italia*, Centro Italiano per gli studi storico-geografici, Roma, pp. 273-285.
- Arca Petrucci M., Dansero E. (2000), *“Area dismesse fra degrado e riqualificazione ambientale”* in AGEI, Quaderni della Ricerca, pp. 17-36.
- Barbieri C. A. (1996), *“Aree urbane industriali dismesse: una “seconda generazione” del fenomeno?”*, in E. Dansero (a cura di), *Le aree urbane dismesse: un problema, una risorsa*, DIT, Working Papers n.7, Torino, pp. 7-11.
- Barbieri C. A. (2000), *“Aree dismesse: temi e nodi da affrontare”*, in E. Dansero, C. Giaimo, A. Spaziente (a cura di), *Se i vuoti si riempiono*, Alinea Editrice, Torino, pp. 173-184.
- Benvegnù C., Campeol C. (2000), *“Aree industriali dismesse e bonifiche ambientali”*, in E. Dansero, C. Giaimo, A. Spaziente (a cura di), *Se i vuoti si riempiono*, Alinea Editrice, Torino, pp. 199-209.
- Berry B. J., Conckling E. C., Berry D. M (1976), *The geography of economic systems*, Prentice Hall, Englewood Cliffs, New Jersey.
- Bianchetti A., Zamolo M. (2000), *“Le aree dismesse in Friuli-Venezia Giulia: un'introduzione alla ricerca”*, in Gruppo di lavoro AGEI *Aree dismesse e verde urbano: nuovi paesaggi per l'Italia*, Quaderni della ricerca, pp. 93-114.
- Brancaccio G. (1987), *Una economia, una società* in G. Galasso, Napoli, Laterza, Roma, pp. 41-141.
- Campeol G. (1994), *“Le aree a rischio di crisi ambientale, un'altra occasione persa per la pianificazione territoriale?”*, in G. Campeol (a cura di), *La pianificazione nelle aree ad alto rischio ambientale*, Franco Angeli, Milano, pp. 11-51.
- Cappellin R. (1987), *“Le potenzialità di riconversione delle aree urbane”*, in G. Garofoli, I. Magnani (a cura di), *Verso una nuova centralità delle aree urbane nello sviluppo dell'occupazione*, Franco Angeli, Milano, pp. 37-70.
- Corsico F. (1996), *“Per un nuovo approccio al recupero delle aree urbane dismesse”*, in E. Dansero (a cura di), *Le aree urbane dismesse: un problema, una risorsa*, DIT Working Papers n.7, Torino, pp. 44-47.
- Dallari F., Gaddoni S. (2000), *“La riqualificazione delle città in Emilia Romagna: nuovi paesaggi urbani”*, in Gruppo di lavoro AGEI *Aree dismesse e verde urbano: nuovi paesaggi per l'Italia*, Quaderni della ricerca, pp. 71-91.
- Dansero E. (1993), *Dentro ai vuoti. Dismissione industriale e trasformazioni urbane a Torino*, Libreria Cortino, Torino.
- Dansero E. (a cura di), (1996), *Le aree urbane dismesse: un problema, una risorsa*, DIT, Working Papers n.7, Torino.
- Dansero E., Giaimo C., Spaziente A. (2000), *“Aree industriali dismesse: vuoti da non perdere”*, in E. Dansero, C. Giaimo, A. Spaziente (a cura di), *Se i vuoti si riempiono*, Alinea Editrice, Torino, pp. 7-12.
- Dansero E., Governa F. (2000), *“Aree industriali dismesse e patrimoni della storia industriale”*, in E. Dansero, C. Giaimo, A. Spaziente (a cura di), *Se i vuoti si riempiono*, Alinea Editrice, Torino, pp. 225-232.
- Dansero E., Governa F. (2001), *“Un approccio allo studio dei patrimoni industriali nell'ottica dello sviluppo locale”*, in E. Dansero, F. Governa (a cura di), *Patrimoni industriali e sviluppo locale*, pp. 3-14.
- Frallicciardi A.m., D'anna M., *“Le aree dismesse, risorse per lo sviluppo urbano: il caso di Pozzuoli”* Atti del Convegno Metropoli in transizione, supplemento al n°201 di Urbanistica Informazioni INU, giugno 2005.
- Frallicciardi A.m., D'anna M., *Risorse per lo sviluppo locale. I vuoti urbani nei Campi Flegrei*, Aracne editrice, Roma, 2008.
- Fubini A. (1996), *“Alcune riflessioni su aspetti di rilievo: i vuoti, il piano, il mercato, la bonifica”*, in E. Dansero (a cura di), *Le aree urbane dismesse: un problema, una risorsa*, DIT, Working Papers n.7, Torino, pp. 52-56.

- Gambino R. (1996), *"Conclusioni del seminario: nuove sinergie per nuove politiche"*, in E. Dansero (a cura di), *Le aree urbane dismesse: un problema, una risorsa*, DIT, Working Papers n.7, Torino, pp. 82-87.
- Gambino R. (2000), *"Aree dismesse. Da problemi a risorse"*, in E. Dansero, C. Giaimo, A. Spaziant (a cura di), *Se i vuoti si riempiono*, Alinea Editrice, Torino, pp. 165-172.
- Garelli M., Saccomani S. (1996), *"I processi di trasformazione delle aree dismesse: qualche riflessione sul caso piemontese"*, in E. Dansero (a cura di), *Le aree urbane dismesse: un problema, una risorsa*, DIT, Working Papers n.7, Torino, pp. 58-64.
- Giaimo C. (1996), *"Innovazione dell'impresa e aggiornamento dell'urbanistica"*, in E. Dansero (a cura di), *Le aree urbane dismesse: un problema, una risorsa*, DIT, Working Papers n.7, Torino, pp. 74-78.
- Gregoli E. (1994), *"L'evoluzione di un simbolo culturale; il Lingotto di Torino"* in C. Caldo a V. Guarra (a cura di), *Beni culturali e Geografia*, Pàtron, Bologna, pp. 289-310.
- Indovina F. (1990), *"La città possibile"*, in F. Indovina (a cura di), *La città di fine millennio*, Franco Angeli, Milano, pp. 11-73.
- Kivell P. (1993), *Land and the city*, Routledge, London, NewYork..
- Lanzani A. (1992), *"Il progetto Bicocca e il suo inquadramento metropolitano. Contesti territoriali e situazioni insediative nel Nord Milano"* in R. Camagni e M.C. Gabelli (a cura di), *Alta tecnologia e rivitalizzazione metropolitana*, Franco Angeli, Milano, pp. 251- 304.
- Martinero G. (1996), *"Chi deve pagare le bonifiche?"*, in E. Dansero (a cura di), *Le aree urbane dismesse: un problema, una risorsa*, DIT, Working Papers n.7, Torino, pp. 71-72.
- Spaziant A. (1996), *"Aree urbane dismesse: un contributo alla definizione di un quadro quali-quantitativo"*, in E. Dansero (a cura di), *Le aree urbane dismesse: un problema, una risorsa*, DIT, Working Papers n. 7, Torino, pp. 12-32.
- Spaziant A. (2000), *"Documentare, interpretare, monitorare la dismissione industriale"*, in E. Dansero, C. Giaimo, A. Spaziant (a cura di), *Se i vuoti si riempiono*, Alinea Editrice, Torino, pp. 13-42.
- Stanghellini S. (2000), *"Le società di trasformazione urbana"*, in E. Dansero, C. Giaimo, A. Spaziant (a cura di), *Se i vuoti si riempiono*, Alinea Editrice, Torino, pp. 185-197.
- Zappetella A. (1996), *"Aree industriali dismesse e qualità ambientale: verso nuovi strumenti di certificazione volontaria"*, in E. Dansero (a cura di), *Le aree urbane dismesse: un problema, una risorsa*, DIT, Working Papers n. 7, Torino, pp. 68-70.
- Zerbi M. C. (2000), *"Aree Dismesse: un approccio geografico"*, in Gruppo di lavoro AGEI *Aree dismesse e verde urbano: nuovi paesaggi per l'Italia*, Quaderni della Ricerca, pp. 37-42

Anna Maria Frallicciardi

Dipartimento di Scienze Politiche dell'Università degli Studi Federico II di Napoli
annamaria.frallicciardi@unina.it

Docente di Geografia presso l'Università di Napoli Federico II. Dirige il Centro Studi di Geografia urbana e Rurale presso il Centro Interdipartimentale L.U.P.T. per il quale è anche responsabile scientifico del Progetto OR.C.HE.S.T.R.A. nell'ambito della ricerca Smart city. Fa parte in qualità di esperto del Gruppo di Lavoro per l'istituzione della Città Metropolitana. I suoi studi riguardano in particolare i problemi delle città contemporanee, il consumo del suolo, il paesaggio.

Marcello D'Anna

madasn@katamail.com

Esperto in GIS (Geographical Information Sistem), ha collaborato con il Dipartimento di Analisi delle Dinamiche Ambientali e Territoriali dell'Università di Napoli Federico II. Ha pubblicato saggi sui vuoti urbani e sugli investimenti pubblici nei Campi Flegrei e ha collaborato al volume sul Parco Nazionale del Vesuvio per il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del territorio.

