

Elena Granata

Politecnico di Milano | elena.granata@polimi.it

PAROLE CHIAVE

produzione dello spazio; patrimonio pubblico; vulnerabilità territoriale; economie estrattive; bene comune

ABSTRACT

L'abbandono di manufatti o interi territori è spesso interpretato come esito di processi spontanei di declino demografico, crisi economica o obsolescenza funzionale del patrimonio costruito. Il presente contributo propone una lettura alternativa, assumendo l'abbandono non come condizione residuale ma come esito (anche) di una produzione politica dello spazio. Attraverso l'analisi del patrimonio pubblico dismesso e delle trasformazioni recenti delle politiche urbane in Italia, si sostiene che l'abbandono costituisca un dispositivo di governo territoriale che produce vulnerabilità sociale e disponibilità spaziale. Tale disponibilità viene successivamente intercettata da economie estrattive di valorizzazione immobiliare e finanziaria. La progressiva ritrazione dello Stato, la riduzione della capacità manutentiva pubblica e la finanziarizzazione del patrimonio collettivo delineano una geografia apparentemente duale ma in realtà unitaria, nella quale aree interne spopolate e città ad alta pressione immobiliare rappresentano esiti convergenti di una stessa trasformazione del rapporto tra pubblico, territorio e abitare.

English metadata at the end of the file

La fabbrica dell'abbandono. Territori vulnerabili e nuove economie estrattive del patrimonio pubblico in Italia

L'ABBANDONO COME FORMA DI PRODUZIONE DELLO SPAZIO

Colpisce anzitutto la dimensione del fenomeno. Stordiscono l'abbondanza e la varietà dei manufatti, delle funzioni e delle storie che il patrimonio abbandonato dissemina nel territorio italiano. Colpisce la lunga vita di molti edifici, capaci di attraversare epoche diverse, adattarsi a nuovi usi e trasformarsi senza perdere del tutto la propria funzione originaria. Ma colpisce anche, per contrasto, la vita brevissima di altri, costruiti e abbandonati quasi immediatamente, prima ancora di essere realmente vissuti. È il grande tema del non compiuto, cifra profondamente italiana di una produzione dello spazio che talvolta sembra interrompersi prima ancora di trovare una ragione piena del proprio esistere.

Secondo stime attendibili, elaborate a partire dai dati ISTAT e dai rapporti CRESME, il patrimonio edilizio inutilizzato o in stato di abbandono in Italia può essere stimato tra 1 e 2 milioni di immobili, su un patrimonio complessivo di circa

40 milioni di unità censite. L'elenco dei luoghi in disuso è impressionante per varietà: porti abbandonati, quartieri di edilizia pubblica degradati, caserme dismesse, cimiteri dimenticati, fortificazioni militari, stadi inutilizzati, preture, mattatoi, ex zoo, manifatture, lazzaretti, infrastrutture sotterranee, fino a interi paesaggi agrari progressivamente espulsi dalle economie contemporanee.

Un elemento accomuna gran parte di questi luoghi: sono nati come opere pubbliche. Scuole, ospedali, caserme, infrastrutture, edifici amministrativi e culturali raccontano una stagione nella quale lo Stato si concepiva come costruttore materiale del welfare e della vita collettiva. La loro dismissione non testimonia soltanto l'abbandono di edifici, ma la crisi di un modello di intervento pubblico che, progressivamente, ha concentrato servizi e investimenti in pochi poli territoriali, lasciando sguarnite periferie e aree interne.

Nel dibattito contemporaneo l'abbandono viene spesso naturalizzato come semplice conseguenza del declino: territori che perdono popolazione, edifici privi di funzione, infrastrutture rese obsolete dai cambiamenti economici. Questa lettura, apparentemente neutrale, rischia però di occultarne la dimensione politica.

Se lo spazio è una costruzione sociale e politica, lo sono anche le sue marginalità. L'abbandono non rappresenta quindi un esito accidentale, ma una specifica modalità di produzione dello spazio. Si produce abbandono quando vengono progressivamente sottratte risorse, interrotte le pratiche ordinarie di manutenzione, ridotti i servizi pubblici, e quando edifici e territori escono lentamente dall'orizzonte della cura collettiva.

L'abbandono coincide dunque non con l'assenza della politica, ma con una particolare forma del suo esercizio: una politica per sottrazione, che produce spazio non tanto costruendo il nuovo, quanto lasciando progressivamente deperire ciò che già esiste.

È questo il nucleo della riflessione proposta. Da un lato, continuiamo a investire nella produzione di nuovi spazi; dall'altro, mostriamo una crescente incapacità di prenderci cura del patrimonio esistente. L'abbandono non costituisce così una condizione eccezionale, ma una componente strutturale della geografia contemporanea italiana.

COSTRUIAMO PIÙ DI QUANTO SAPPIAMO CUSTODIRE

Questa tendenza si inserisce dentro una specificità nazionale particolarmente rilevante. In poche parti del mondo convivono, nello stesso spazio, stratificazioni storiche tanto dense. Elementi romani, medievali, rinascimentali, barocchi, ottocenteschi, novecenteschi e contemporanei abitano simultaneamente il territorio italiano. Questa sovrapposizione non riguarda soltanto i grandi centri storici, ma attraversa borghi, campagne, infrastrutture, sistemi idraulici, fortificazioni, reti viarie e paesaggi produttivi.

La storia, in Italia, non costituisce una presenza soltanto materiale. È una presenza emotiva, identitaria,

profondamente incorporata nel rapporto che le comunità costruiscono con i luoghi. La piazza, il campanile, la cascina, il paesaggio agrario non rappresentano semplicemente forme architettoniche, ma dispositivi di memoria collettiva. I luoghi raramente scompaiono del tutto. Cambiano funzione, vengono adattati, reinterpretati, talvolta sopravvivono in una lunga sospensione. I conventi diventano musei, gli opifici industriali si trasformano in spazi culturali, i mattatoi diventano università. Ogni epoca scrive sopra quella precedente senza cancellarla completamente.

Questa straordinaria ricchezza stratigrafica, che fa dell'Italia un palinsesto ricchissimo di storie, rivela anche la nostra fragilità. A differenza di altri paesi europei, l'Italia ha conosciuto meno demolizioni sistematiche e meno grandi operazioni di ricostruzione integrale. Non esiste, nella nostra cultura territoriale, una vera pratica della *tabula rasa*. Il nuovo si aggiunge al vecchio senza sostituirlo davvero: accumuliamo più di quanto trasformiamo e conserviamo meno di quanto ereditiamo.

Abbiamo sviluppato una sofisticata cultura della tutela del patrimonio eccezionale, ma non abbiamo mai costruito una vera cultura della manutenzione ordinaria. Conserviamo lo straordinario, ma trascuriamo sistematicamente l'ordinario. Proteggiamo il monumento, ma dimentichiamo la scuola di quartiere, l'ex presidio sanitario, il patrimonio edilizio diffuso, le infrastrutture minori che costituiscono l'ossatura quotidiana della vita collettiva.

Forse il tratto più sorprendente del caso italiano è proprio questo: non produciamo abbandono perché siamo in declino, ma perché abbiamo costruito un modello di sviluppo che considera la manutenzione meno importante della costruzione, la cura meno rilevante dell'espansione, l'esistente meno desiderabile del nuovo.

In questo senso, il patrimonio abbandonato non è il residuo del passato: è uno dei prodotti più evidenti del nostro presente.

A differenza di molti Paesi europei, l'Italia non ha mai costruito politiche continuative e strutturali di rigenerazione urbana e territoriale. Per lungo tempo lo sviluppo è stato associato quasi esclusivamente alla produzione di

nuove edificazioni, mentre il patrimonio esistente veniva progressivamente lasciato degradare. Le risorse pubbliche si sono spesso disperse in interventi frammentati, opere incompiute, programmi incapaci di costruire una visione di lungo periodo.

A questo si aggiunge una particolare complessità istituzionale che rende il riuso estremamente difficile. Molti edifici sono gravati da vincoli di tutela, altri appartengono a una molteplicità di soggetti pubblici, enti privi di risorse, patrimoni frammentati tra diversi livelli amministrativi o successioni ereditarie irrisolte. Le lentezze procedurali, la sovrapposizione normativa e la frammentazione delle competenze finiscono per scoraggiare ogni possibile trasformazione, rendendo spesso impraticabili anche iniziative promosse dal terzo settore o da soggetti privati orientati a finalità civiche.

Accanto al vecchio si è aggiunto il nuovo, spesso senza integrazione né strategia complessiva di trasformazione. Si è così prodotto un paesaggio insieme ricchissimo e fragile, dove la straordinaria densità storica convive con una geografia sempre più estesa di edifici inutilizzati, opere incompiute, infrastrutture sospese e spazi progressivamente sottratti all'uso collettivo.

RITRAZIONE DELLO STATO, VULNERABILITÀ TERRITORIALE E PRODUZIONE DI VALORE

La produzione dell'abbandono non avviene attraverso eventi eccezionali ma mediante una sequenza di processi ordinari e cumulativi che, nel tempo, ridefiniscono profondamente il rapporto tra Stato e territorio. Tra questi processi rientrano la riduzione dei servizi pubblici nei contesti periferici e nelle aree interne, la chiusura o l'accorpamento dei presidi scolastici, la contrazione della sanità territoriale, la dismissione delle infrastrutture ferroviarie minori, la progressiva riduzione della manutenzione ordinaria del patrimonio pubblico e l'indebolimento strutturale della capacità fiscale degli enti locali.

Tali dinamiche si collocano all'interno delle trasformazioni più ampie delle politiche neoliberali dello Stato e dei regimi di austerità che hanno ridefinito il ruolo pubblico nella

produzione e riproduzione dello spazio.

L'effetto di questi processi non si esaurisce in una riduzione quantitativa dei servizi, ma produce una condizione qualitativa nuova che può essere definita come vulnerabilità territoriale. Si tratta di una forma di fragilità che riguarda simultaneamente la capacità organizzativa dei territori, la resilienza delle istituzioni locali e la loro esposizione crescente a dinamiche esterne di mercato. La vulnerabilità non è dunque uno stato neutro, ma una costruzione progressiva che prepara il territorio a successive trasformazioni.

Questa condizione di vulnerabilità genera nei territori alcune dinamiche riconoscibili: un deprezzamento relativo dei beni e degli spazi; una riduzione della capacità di negoziazione dei soggetti locali; il consolidamento di una percezione diffusa di degrado o abbandono. In questo quadro le aree interne e periferiche diventano progressivamente spazi di estrazione, interessati da dinamiche di turismo intensivo, acquisizione fondiaria, investimenti energetici od operazioni immobiliari opportunistiche. Parallelamente, le aree urbane vengono sempre più integrate in circuiti finanziari globali che ridefiniscono l'abitare come asset economico.

In questo contesto, il patrimonio pubblico dismesso assume un ruolo centrale. Esso rappresenta la materializzazione storica di un modello di Stato che ha agito come investitore e produttore diretto di infrastrutture collettive, e che nel tempo ha cambiato la propria missione. La sua progressiva dismissione segna il passaggio verso un modello in cui il pubblico non produce più direttamente spazio, ma tende a gestire asset da valorizzare. In questo slittamento il patrimonio perde la sua natura di infrastruttura sociale e assume quella di risorsa economica, inserita in dispositivi di valorizzazione immobiliare e in forme ibride di *governance* pubblico-privata che ridefiniscono il perimetro stesso dell'intervento pubblico.

La re-immissione nel mercato del patrimonio dismesso avviene, infatti, attraverso meccanismi che privilegiano usi ad alta redditività, come residenze di lusso, studentati, funzioni turistiche e commerciali. Ne derivano processi di sostituzione sociale e di riallocazione selettiva dei benefici

urbani. In questa prospettiva, l'abbandono non appare come un residuo del sistema urbano e territoriale, ma come una sua fase produttiva. Non ciò che resta ai margini del processo di valorizzazione, ma una condizione attivamente costruita che ne consente il dispiegarsi.

RIGENERAZIONE URBANA E DESTINO DEL PATRIMONIO PUBBLICO

In questo quadro, l'abbandono appare non come un residuo del sistema urbano, ma come una sua fase produttiva, funzionale ai successivi processi di valorizzazione.

Il destino del patrimonio pubblico dismesso si colloca precisamente dentro questa tensione. Il recupero di un immobile pubblico non è mai un'operazione neutra, ma una scelta politica e culturale che riguarda l'idea stessa di bene comune, di giustizia urbana e di città. Ogni trasformazione produce effetti concreti: può generare spazi di vita e di comunità oppure diventare un dispositivo di estrazione di valore; può rafforzare diritti e accessibilità oppure produrre nuove esclusioni.

Per questo è necessario distinguere tra diverse modalità di valorizzazione, spesso confuse sotto un'unica etichetta amministrativa. Il termine, nel linguaggio tecnico, rimanda frequentemente all'aumento del valore economico o patrimoniale di un bene. Tuttavia, questa riduzione cancella la pluralità di funzioni che il patrimonio pubblico può assumere. Valorizzare non significa soltanto generare reddito o incrementare il valore di mercato, ma anche attivare usi, relazioni, economie e forme di vita collettiva.

In questa prospettiva distinguerei due logiche profondamente diverse e in parte alternative.

La prima è una *logica estrattiva*, nella quale il patrimonio pubblico viene trattato come capitale immobilizzato da rendere nuovamente redditizio. In questo caso l'urgenza del bilancio, la necessità di attrarre investimenti o la ricerca di visibilità politica prevalgono sull'uso sociale del bene. Gli edifici vengono alienati, concessi o trasformati senza una chiara strategia pubblica di lungo periodo, oppure ristrutturati in modo spettacolare ma svuotati di funzione collettiva. Si affermano così operazioni immobiliari orientate alla rendita,

come residenze di lusso, hotel, sedi direzionali o studentati ad alto costo, che producono valore concentrato e spesso effimero. In alcuni casi anche istituzioni storicamente legate al pubblico o al sociale partecipano a questa dinamica, trasformando asset collettivi in fonti di redditività privata, come nel caso di immobili concessi a *brand* di lusso o a operatori esclusivamente commerciali. In questi processi il patrimonio pubblico non genera più beni comuni, ma rafforza circuiti di accumulazione e disuguaglianza.

In questo quadro, la retorica della "rigenerazione" rischia di funzionare come dispositivo di legittimazione *ex post*. Essa nomina come cura ciò che spesso interviene su condizioni già predisposte alla valorizzazione, trasformando processi selettivi e talvolta estrattivi in narrazioni di recupero e rinascita. Il nodo riguarda quindi non soltanto il destino degli spazi dismessi, ma le condizioni politiche e istituzionali che ne hanno reso possibile la produzione come spazi abbandonati. Il contrario dell'abbandono non è sempre la rigenerazione, ma processi continui di cura pubblica, intesa come continuità di investimento, manutenzione e responsabilità collettiva nei confronti dello spazio.

La seconda *logica* è invece *generativa*. Qui il valore non coincide con il prezzo di mercato, ma con la capacità del bene di produrre relazioni, coesione sociale e nuove forme di economia locale. È generativa una valorizzazione che moltiplica gli usi, apre spazi di accesso, risponde a bisogni reali e innova senza escludere. Rientrano in questa prospettiva il riuso sociale di edifici dismessi per finalità culturali, educative o mutualistiche, le forme di co-gestione tra amministrazioni e cittadini attraverso patti di collaborazione o fondazioni di comunità, gli usi temporanei capaci di sperimentare nuove forme di abitare e lavorare, così come le economie sociali e circolari che si sviluppano negli spazi vuoti e li trasformano in infrastrutture relazionali. In questi casi il patrimonio non viene semplicemente conservato, ma riattivato come infrastruttura civile, capace di generare valore diffuso e duraturo.

Tra queste due polarità si collocano pratiche intermedie, spesso ambigue o transitorie. Alcuni edifici mantengono una funzione pubblica pur cambiando destinazione d'uso;

altri diventano laboratori temporanei di innovazione sociale; altri ancora si trasformano in monumenti vuoti, restaurati ma non realmente riattivati, consumati come simboli identitari o strumenti di narrazione politica. Esistono anche forme di custodia temporanea affidate a soggetti civici o comunitari, che possono attivare processi significativi quando sono sostenute e riconosciute, ma che rischiano altrimenti di restare fragili e reversibili (dagli usi temporanei al riuso adattivo).

IL PATRIMONIO: LA FRONTIERA PIÙ ESPOSTA AI CAPITALI TRANSNAZIONALI

C'è, infine, un ulteriore fenomeno da considerare, il tema meno osservato ma che ritengo il più rilevante. Dentro le logiche contemporanee della rigenerazione urbana, una parte crescente del patrimonio immobiliare è entrata stabilmente nei circuiti globali del capitale. Centri storici, edifici monumentali, complessi architettonici e interi segmenti di città vengono sempre più trattati come asset disponibili in un mercato internazionale della rendita. Non si tratta di un fenomeno marginale, ma di un passaggio strutturale che ridefinisce il rapporto tra spazio urbano, proprietà e sovranità territoriale.

In questo quadro l'Italia vede minacciata la propria capacità di governare attivamente il proprio patrimonio, e rischia di diventare uno spazio esposto alla circolazione e all'investimento del capitale globale.

Il patrimonio costruito, lungi dall'essere una semplice eredità culturale o infrastrutturale, diventa una risorsa contendibile, inserita in dinamiche di investimento che spesso trascendono le capacità di indirizzo delle istituzioni locali e nazionali.

È qui che la retorica della *valorizzazione* mostra il suo lato più ambiguo e si salda direttamente con le logiche della valorizzazione estrattiva. La cessione o la concessione di immobili pubblici e privati di pregio viene frequentemente giustificata come strumento di efficientamento, riduzione del debito o attrazione di investimenti. Tuttavia, in assenza di una chiara strategia pubblica, questi processi rischiano di tradursi in forme di trasferimento di valore dal patrimonio

collettivo verso circuiti privati e transnazionali del capitale immobiliare.

La progressiva dismissione del patrimonio pubblico non è un semplice aggiustamento tecnico-finanziario, ma un passaggio che investe la sfera della sovranità culturale e territoriale. L'idea di bene comune implica infatti che il patrimonio non sia riducibile a stock patrimoniale da valorizzare sul mercato, ma costituisca una componente essenziale dell'infrastruttura civile del Paese.

Il rischio, in questa traiettoria, è che la combinazione tra vincoli di bilancio, pressione alla dismissione e ingresso di capitali internazionali produca forme di espropriazione silenziosa o di vera e propria neo-colonizzazione del nostro Paese. Non si tratta di una perdita immediata e visibile, ma di una progressiva riduzione della capacità collettiva di accesso, governo e orientamento degli spazi urbani. Interi porzioni di città e di patrimonio culturale possono diventare progressivamente meno accessibili, più selettive e più orientate a usi ad alta redditività.

Fenomeni analoghi, osservati in diversi contesti europei e mediterranei – pensiamo al caso albanese e alla protesta dei Fenicotteri per la difesa di oasi naturalistiche – mostrano come la rapida apertura ai capitali esteri in settori strategici del territorio possa generare tensioni sociali e conflitti sull'uso dello spazio. In questo senso, la questione non riguarda la presenza del capitale in sé, ma la debolezza delle cornici regolative e delle politiche pubbliche in grado di orientarne gli effetti.

Il punto decisivo riguarda proprio questa asimmetria: da un lato, la crescente capacità dei flussi finanziari di ridisegnare il territorio secondo logiche estrattive; dall'altro, la fragilità degli strumenti pubblici di governo, spesso ridotti a pratiche di dismissione del patrimonio come scorciatoia per la gestione dei bilanci locali. In questo scenario, la vendita o la concessione degli asset pubblici non rappresenta più una scelta eccezionale, ma rischia di diventare una modalità ordinaria di funzionamento del sistema urbano.

Il problema, allora, non è semplicemente economico ma profondamente politico.

The Production of Abandonment. Vulnerable Territories and New Extractive Economies of Public Heritage in Italy

Elena Granata

KEYWORDS

Production of space; public heritage; territorial vulnerability; extractive economies; common goods

ABSTRACT

The abandonment of buildings or entire territories is often interpreted as the outcome of seemingly spontaneous processes of demographic decline, economic crisis, or the functional obsolescence of the built environment. This paper proposes an alternative interpretation, arguing that abandonment should be understood not as a residual condition but also as the outcome of the political production of space.

Drawing on an analysis of disused public assets and recent transformations in urban policy in Italy, the paper argues that abandonment functions as a mechanism of territorial governance, producing social vulnerability and spatial availability. This availability is subsequently captured by extractive processes of real-estate and financial valorisation. The progressive withdrawal of the state, the decline in public maintenance capacity, and the financialisation of collective assets delineate an apparently dual geography that is, in fact, deeply unified, in which depopulating inland areas and cities under intense real-estate pressure represent convergent outcomes of the same transformation in the relationship between the public sphere, territory, and dwelling.

Elena Granata

Politecnico di Milano | elena.granata@polimi.it

Elena Granata, professoressa di Urbanistica al Politecnico di Milano, vicepresidente della Scuola di Economia Civile. È stata membro dello staff Sherpa della Presidenza del Consiglio, sui temi della sostenibilità, presso il G20-G7 (2020). Si occupa di città, di rigenerazione urbana e di trasformazioni sociali, di temi ambientali. Tra i suoi libri recenti: *La città è di tutti. Ciò che ha valore non ha prezzo* (Einaudi, 2026); *Il senso delle donne per la città* (Einaudi, 2023), *Placemaker. Gli inventori dei luoghi che abiteremo* (Einaudi, 2021).

*Elena Granata is Professor of Urban Planning at the Politecnico di Milano and Vice President of the School of Civil Economy. In 2020, she was a member of the Sherpa team of the Italian Presidency of the Council of Ministers, contributing to sustainability issues within the G20 and G7 frameworks. Her research focuses on cities, urban regeneration, social transformation, and environmental issues. Her recent publications included *La città è di tutti. Ciò che ha valore non ha prezzo* (Einaudi, 2026), *Il senso delle donne per la città*. Curiosità, ingegno, apertura (Einaudi, 2023), and *Placemaker. Gli inventori dei luoghi che abiteremo* (Einaudi, 2021).*