

editoriale *editorial*

Silvano Arcamone

Agenzia del Demanio, Direttore Regionale Sicilia | silvano.arcamone@agenziademanio.it

Francesca Cremasco

Ricercatrice indipendente | francesca.cremasco@gmail.com

English metadata at the end of the file

Patrimonio Pubblico in Trasformazione. Atlante di una città che cambia

C'è un momento, nella vita di un edificio pubblico, in cui esso smette di servire allo scopo per cui è nato e non è ancora diventato altro. Una caserma dopo l'abolizione della leva, un opificio dopo la chiusura della produzione, una scuola accorpata, uno scalo merci dismesso: per un tempo che può durare anni o decenni, questi edifici restano in piedi, vuoti ma presenti, sospesi tra una funzione ormai esaurita e una destinazione ancora da definire. Siamo abituati a leggere questa condizione solo come un problema, un costo, un degrado, un'attesa da abbreviare. Non è solo così: questo primo numero di "Patrimonio pubblico in trasformazione" propone di leggere questa condizione diversamente, come la forma più nitida attraverso cui osservare la città mentre cambia natura.

Il patrimonio pubblico in trasformazione non è solo un tema legato agli interventi sugli immobili. È una lente interpretativa. Ogni edificio dismesso è il fossile vivente di un'economia e di una società che hanno cambiato forma e che continuano a cambiarla sotto i nostri occhi. Siamo soliti chiamare questi spazi vuoti urbani. Eppure, il vuoto, in realtà, non esiste. Ciò che osserviamo è una pausa: un tempo sospeso tra un ciclo che si è concluso e uno che deve ancora iniziare.

Per due secoli le istituzioni si sono incarnate nello spazio: la fabbrica, la caserma, l'ospedale, la scuola, lo scalo

ferroviario, erano insieme funzioni e architetture. A ogni funzione corrispondeva un edificio specializzato, costruito per durare e per non cambiare. È il lascito del Novecento e del suo paradigma funzionalista, espresso chiaramente nel paradigma "form follows function" di Louis Sullivan.¹ Quell'antico patto tra funzione e forma si è però spezzato, o, per dirla con un termine postmodernista, si è "disgiunto."² La deindustrializzazione ha congedato opifici e capannoni, la fine della leva e le caserme, lo spostamento della logistica, scali e magazzini, la contrazione del welfare territoriale, presidi e plessi; il commercio digitale sta svuotando negozi e gallerie. Il lavoro, la conoscenza, i servizi e perfino la socialità si distribuiscono ormai tra reti immateriali e luoghi fisici, e nessuna delle grandi tipologie pubbliche del secolo scorso può più contare sulla stabilità della propria destinazione.

Stiamo assistendo al passaggio dalla città della permanenza alla città della *disponibilità*. La disponibilità non coincide con l'indeterminatezza, bensì indica la capacità di uno spazio di attraversare il tempo senza esaurirsi in una sola funzione. Protagonista è quindi non più una città in cui ogni edificio ha una funzione assegnata una volta per tutte, ma una città fatta di spazi che valgono per la loro capacità di rendersi disponibili, adattivi, flessibili, reversibili, capaci di ospitare configurazioni successive.

Sarebbe ingenuo, però, raccontare tutto questo come se si trattasse di una smaterializzazione dolce e inevitabile. Lo stesso processo che libera spazi ne mette altri sotto pressione: dove il pubblico si ritrae, il capitale avanza, e la dismissione diventa occasione di finanziarizzazione e di privatizzazione della città. Una circostanza di per sé non deprecabile, ma da governare con equilibrio e avendo consapevolezza delle opportunità da redistribuire sul territorio. La disponibilità non è un destino, è un campo conteso. Decidere che cosa un patrimonio liberato debba diventare – bene comune o *asset*, *civitas* o terreno di rendita – è il cardine attorno al quale si articolano i contributi che questo numero della rivista, e i due che seguiranno, vogliono porre all'attenzione.

Come mostra, per esempio, Elena Granata, la disponibilità dello spazio non è mai neutrale: essa può essere prodotta dalla progressiva ritrazione della cura pubblica e diventare la condizione attraverso cui si attivano nuove forme di valorizzazione estrattiva del patrimonio.

La prima conseguenza di questo sguardo è il congedo da un'idea consolante e nostalgica, tuttavia insostenibile: quella secondo cui tutto il patrimonio debba, prima o poi, essere recuperato. Il recupero in senso globale è economicamente, socialmente e urbanisticamente non sempre praticabile né sempre auspicabile. Alla logica del cieco, integrale recupero va sostituita una grammatica della gestione differenziata, fatta di azioni distinte e legittime: rigenerare, trasformare, usare nel tempo, conservare nella sospensione, rinaturalizzare. Tutte azioni, queste, rientranti in quella grande categoria che è la trasformazione, che deve trovare volta per volta la giusta misura, volgendo all'istanza più corretta tra i due poli opposti del restauro conservativo

e della demolizione.

Alla base di questa grammatica c'è una premessa che va esplicitata: il vuoto urbano, in realtà, non esiste. Ciò che chiamiamo vuoto è quasi sempre una *pausa*³ – un tempo sospeso, non un'assenza. Un edificio che non ha più una funzione non si svuota: trattiene la propria stratificazione di memoria, di architettura e di paesaggio, e resta in attesa di una trama da riscrivere. Dove il lessico corrente registra un residuo depositato nello spazio – dal *terrain vague* alle *friches* urbane – la pausa nomina un tempo che attende di essere ripreso. È una differenza non solamente terminologica: misura ciò che la parola *vuoto* non sa vedere – cioè il tempo – e con esso la riserva di possibilità che ogni edificio fermo custodisce. La pausa restituisce all'edificio la sua natura di racconto interrotto, sottraendolo all'equivoco del contenitore vuoto da riempire con qualsiasi destinazione.

Tre voci di questa grammatica, in particolare, meritano un approfondimento, perché rovesciano un pregiudizio. La *conservazione della sospensione* muove dal riconoscere che questa non è abbandono: con interventi minimi, manutenzione essenziale e gestione attiva, un edificio può conservare la propria integrità e continuare a partecipare alla vita urbana senza una funzione definitiva. La *rinaturalizzazione* fa del vuoto una risorsa, non un fallimento: come il maggese rigenera il campo, la pausa urbana rigenera il patrimonio, considerando che non ogni spazio deve essere rifunzionalizzato all'istante. È il principio che Gilles Clément ha riconosciuto nel "terzo paesaggio",⁴ dove i suoli lasciati all'abbandono diventano riserva di biodiversità e di possibilità. Altro sarà possibile quando le condizioni socioeconomiche lo consentiranno. *L'uso temporaneo*,

infine, smette di essere una soluzione provvisoria per diventare una modalità ordinaria – quella che la ricerca europea confluita in *Urban Catalyst*⁵ ha riconosciuto come una vera e propria strategia di trasformazione urbana: l'edificio attraversa una successione di usi culturali, sociali, educativi ed ecologici senza essere fissato una volta per sempre. Riconoscere tempi e gradi diversi di trasformazione non è rinuncia al progetto: è una forma nuova e più matura del progetto sul patrimonio esistente.

È in questa cornice che vanno letti i contributi raccolti in questo primo fascicolo. Abbiamo scelto di non ordinarli per sottotemi: ciascuno dei tre numeri della serie attraverserà il fenomeno trasversalmente, considerando che l'unità non nasce da una tassonomia, ma dagli echi che i casi si rimandano l'un l'altro. Più che capitoli, questi tre numeri sono tavole.

Ad aprire questo primo è la già citata Elena Granata, che propone una lettura dell'abbandono come esito della produzione politica dello spazio. Lungi dall'essere semplice conseguenza del declino, l'abbandono diventa un dispositivo che genera vulnerabilità territoriale e prepara nuove economie estrattive del patrimonio pubblico. Una prospettiva che costituisce una delle chiavi interpretative con cui leggere l'intero atlante.

Alcune tavole leggono la dismissione come fossile dell'economia. Jacopo Carli segue il patrimonio industriale, militare e civile, dall'ex STAVECO di Bologna all'ex Manifattura Tabacchi di Torino, mostrando come lo spazio liminale possa diventare elemento di mediazione tra natura e città; Luca Montuori interroga i "fantasmi urbani" di Roma in tre progetti; Francesco Gastaldi,

Federico Camerin e Alessia Cibirin indagano le inerzie che frenano la rigenerazione delle caserme abbandonate, ricordandoci che la trasformazione ha anche tempi, attriti e poteri.

Altre tavole raccontano il patrimonio che torna a essere civitas. Fabio Cutroni e Maura Percoco immaginano "fabbriche di conoscenza" per costruire una nuova cittadinanza; il caso delle ex Fornaci Picci a Quartu Sant'Elena, raccontato da Massimo Faiferri, lega recupero industriale e funzioni culturali ed educative; Gianluigi Mondaini e Francesco Chiacchiera riportano la scala urbana al centro con le ricerche applicate ai Piani Città di Ancona e Ascoli Piceno.

Un terzo gruppo di tavole misura le tensioni del valore ed è forse il controcanto più necessario. Ilaria Agostini, Mattia Fiore, Giuseppe Garzia e Lucia Tozzi analizzano la finanziarizzazione dello *student housing* tra Bologna, Firenze e Milano, dove gli studentati privati esclusivi mostrano il rovescio della medaglia: il patrimonio liberato che diventa terreno di rendita. A questo si oppone, sul versante della casa, il paradigma di trasformazione dell'edilizia popolare proposto da Luigi Benatti; mentre il riuso del patrimonio culturale a Bergamo, esposto da Alessio Cardaci, Emanuele Garda, Marta Rodeschini e Antonella Versaci, mette in scena senza retorica, l'incontro non sempre pacifico tra pubblico e privato.

Una quarta famiglia di tavole mette al centro la cura del costruito e la competenza tecnica di chi la esercita. Cecilia Marcheschi rilegge l'archetipo dell'architetto pubblico attraverso la figura e l'operato di Massimo Carmassi, e la Pisa dagli anni Settanta a oggi, restituendo dignità a un mestiere fin troppo bistrattato ma centrale nello sviluppo

della città, quello del funzionario pubblico; Maria Paola Borgarino, Ketti Maria Germana Muscarella e Verdiana Peron raccontano nel MNAD di Milano, un patrimonio complesso che si trasforma insieme nella materia e nel digitale; Giorgio Danesi e Silvia Degan misurano, sulla Terrazza a Mare di Lignano Sabbiadoro, le istanze della conservazione del moderno costiero, tra memoria, identità e innovazione.

Le ultime tavole guardano alla sospensione e alla circolarità come progetto. Katia Gasparini propone, per i sistemi difensivi dismessi, un modello che fa dell'abbandono e della circolarità una risorsa; Maria Luisa Germanà rovescia la categoria del *white elephant* in opportunità, ripensando alla radice l'approccio al patrimonio pubblico; Andrea Crudeli, con l'esperienza di Reuse Italy, e Nicola Delledonne con il progetto su Torre Rinalda a Lecce, mostrano i processi e i dispositivi – concorsi, risemantizzazioni, pratiche – con cui il riuso prende forma.

Se i contributi sono tavole, la pubblicazione è un atlante. La scelta non è soltanto metaforica. Pensiamo a queste tre uscite come a un'opera aperta, nel senso preciso in cui Umberto Eco usava l'espressione:⁶ non un'opera incompiuta né indefinita, ma un'opera dotata di una struttura rigorosa e tuttavia non prescrittiva, che si completa attraverso le interpretazioni e le relazioni che mette in moto. E pensiamo anche all'atlante nei termini in cui Aby Warburg costruì la sua *Mnemosyne*:⁷ non una narrazione lineare, ma una costellazione in cui le immagini dialogano tra loro e generano significati nuovi a ogni accostamento. È anche per questo che abbiamo voluto la trasversalità nei volumi e non una divisione per temi: perché il lettore non percorra

una storia già scritta, ma costruisca da sé le connessioni tra casi, discipline e scale differenti. Il senso del progetto editoriale non sta in ciascuna tavola, ma nello spazio tra le tavole, dove si possono cogliere anche significati altri, non espressamente enunciati.

Per oltre un secolo il progetto urbano ha cercato di assegnare a ogni edificio una funzione stabile. Il patrimonio pubblico in trasformazione suggerisce un paradigma diverso: la qualità di uno spazio non dipende dalla permanenza della sua destinazione, ma dalla persistenza della sua capacità di rendersi disponibile alle esigenze del tempo. Letto così, il patrimonio pubblico del Novecento è una riserva di possibilità civiche: un bene comune, nel senso che Salvatore Settis⁸ ha rivendicato quando ha legato il patrimonio alla cittadinanza e ai principi della Costituzione, non un insieme di edifici da completare definitivamente, ma un ecosistema capace di attraversare il tempo conservando l'attitudine ad accogliere bisogni ancora ignoti. Il compito del progetto, allora, non è prevedere il futuro: è renderlo possibile.

Se il Novecento è stato il secolo della destinazione, questo potrebbe diventare il secolo della disponibilità, di una città disponibile, intesa non come un patrimonio su cui tutto è lecito, ma come una città che resta capace di accogliere ciò che ancora non sappiamo immaginare. Un secolo chiamato a progettare non soltanto gli spazi della città, ma anche le sue pause: quei tempi sospesi in cui il passato non è ancora concluso e il futuro non è ancora deciso. È un'ipotesi, più che una definizione: la affidiamo a questo primo numero e ai due che seguiranno, perché siano i saggi, una tavola dopo l'altra, a confermarla o a smentirla.

- ¹ Il concetto originario è in realtà molto più ampio ed è derivato dalla contrazione di "form ever follows function." Louis H. Sullivan, *The tall office building artistically considered*, Lippincott's Magazine, n. 57 March, 1896, 403–09.
- ² Bernard Tschumi, *Architecture and Disjunction* (MIT Press, 1994).
- ³ Silvano Arcamone, *La pausa urbana, non il vuoto. La riserva nascosta delle città italiane* (in corso di pubblicazione).
- ⁴ Gilles Clément, *Manifesto del Terzo paesaggio* (Quodlibet, 2005) (ed. or. 2004).
- ⁵ Philipp Oswalt, Klaus Overmeyer e Philipp Misselwitz, *Urban Catalyst. The Power of Temporary Use* (DOM publishers, 2013).
- ⁶ Umberto Eco, *Opera aperta: Forma e indeterminazione nelle poetiche contemporanee* (Bompiani, 1962).
- ⁷ Aby Warburg, Mnemosyne. *L'atlante delle immagini*, cur. Martin Warnke, con la collaborazione di Claudia Brink, ed. italiana cur. Maurizio Ghelardi, traduzione di Maurizio Ghelardi e Bernhard Müller (Nino Aragno Editore, 2002).
- ⁸ Salvatore Settis, *Paesaggio Costituzione cemento. La battaglia per l'ambiente contro il degrado civile* (Einaudi, 2010); Salvatore Settis, *Azione popolare. Cittadini per il bene comune* (Einaudi, 2012).

Ringraziamenti

Ringraziamo tutti coloro che hanno preso parte con deciso entusiasmo a questa pubblicazione e alle successive, collaborando alla formazione di questo progetto aperto e prolifico di temi. Il convegno tenutosi a Bologna nel maggio 2025 ha costituito un momento di dialogo importante per la comunità scientifica evidenziando l'importanza e l'urgenza di riflettere e confrontarsi su un tema così aperto, ma così importante qual è lo stato e il destino del patrimonio pubblico, specie per il nostro paese. Ringraziamo il comitato scientifico del convegno, che ha collaborato alla selezione delle numerose proposte e alla stesura del programma. Ringraziamo gli speaker invitati al convegno che hanno contribuito a rafforzare punti di vista, suggerire temi e dimostrare come i progetti siano un campo di misura fondamentale. Ringraziamo autrici e autori che hanno partecipato alla pubblicazione di questo numero e che hanno dedicato il proprio tempo e pazienza alla scrittura dei saggi. Ringraziamo chi ha letto i manoscritti durante la fase di peer-review, contribuendo a rafforzare la qualità di ogni testo. Questa pubblicazione non sarebbe stata possibile senza il contributo preciso e professionale di Marianna Gaetani, Giorgio Nepote Vesin, Andrea Conti (copy editing e proofreading), di Michael Venturelli e Danilo Manzo (impaginazione e grafica) e di Federica Fuligni (coordinamento editoriale).

Infine, vogliamo ringraziare la redazione di in_bo e i membri del Centro Studi Cherubino Ghirardacci che hanno supportato l'organizzazione del convegno, in particolare Martina Ulbar, Veronica Lazzari e Antonella Grossi per le attività di comunicazione. Infine, ma non ultimo, il direttore Luigi Bartolomei per il coordinamento generale.

Public Heritage in Transformation.

Atlas of a Changing City

Silvano Arcamone

Francesca Cremasco

KEYWORDS

public heritage; availability; urban regeneration; adaptive reuse; contemporary city

ABSTRACT

Public Heritage in Transformation inaugurates a three-volume series that explores public heritage as an interpretative framework for understanding the contemporary city. This editorial challenges the conventional view of disused heritage as a condition of decline or merely a preliminary stage leading to adaptive reuse. Instead, it proposes that periods of disuse should be understood as a transitional phase capable of revealing the economic, social, and institutional transformations reshaping urban space. The crisis of the functionalist paradigm gives rise to a new interpretative category, availability, understood as the capacity of buildings to endure over time without being confined to a single, predetermined function. From this perspective emerges a grammar of transformation based on a range of complementary strategies – including urban regeneration, conservation of suspension, temporary use, renaturalisation, and adaptive reuse – that acknowledges the value of heritage even during periods of inactivity. The contributions collected in this volume are presented as the plates of a critical atlas, in which research, design projects, and theoretical reflections map an interdisciplinary geography of public heritage transformations. Rather than offering a taxonomy of case studies, the volume proposes a new cultural and design paradigm grounded in the relationship between heritage, the city, and the common good, while introducing the themes that will be further developed in the subsequent volumes.

Silvano Arcamone

Agenzia del Demanio, Direttore Regionale Sicilia | silvano.arcamone@agenziademanio.it

Architetto e Direttore Regionale per la Sicilia dell'Agenzia del Demanio, vanta oltre vent'anni di esperienza nella gestione di opere pubbliche, rigenerazione urbana e valorizzazione del patrimonio pubblico. È Ambassador WorldGBC #BuildingLife, presso l'Università di Palermo è co-tutore di attività di ricerca dottorale e componente del Collegio dei Docenti del Corso PhD AAP 42° Ciclo, nonché autore di pubblicazioni sulla rigenerazione urbana e il patrimonio pubblico.

Architect and Regional Director for Sicily region at the Italian State Property Agency. He has more than twenty years of experience in the management of public works, urban regeneration, and the enhancement of public real estate assets. He is a WorldGBC #BuildingLife Ambassador and serves at the University of Palermo as co-supervisor of doctoral research and a member of the PhD Program Board for the 42nd cycle of the PhD in Architecture, Arts and Planning (AAP). He is also the author of numerous publications on urban regeneration and public heritage.

Francesca Cremasco

Ricercatrice indipendente | francesca.cremasco@gmail.com

Architetto e dottore di ricerca in composizione architettonica e urbana. Ha svolto attività di ricerca e di supporto alla didattica presso l'Università IUAV di Venezia, l'Università degli Studi di Udine e il Politecnico di Milano. I suoi interessi di ricerca riguardano le teorie e i linguaggi dell'architettura, con particolare attenzione al rapporto tra riflessione teorica, pratica progettuale e recupero del patrimonio pubblico.

Architect and PhD in Architectural and Urban Composition. She held research and teaching appointments at the IUAV University of Venice, the University of Udine, and the Polytechnic University of Milan. Her research focuses on architectural theory and design, with a focus on the relationship between design theory, professional practice, and the conservation and adaptive reuse of public heritage.