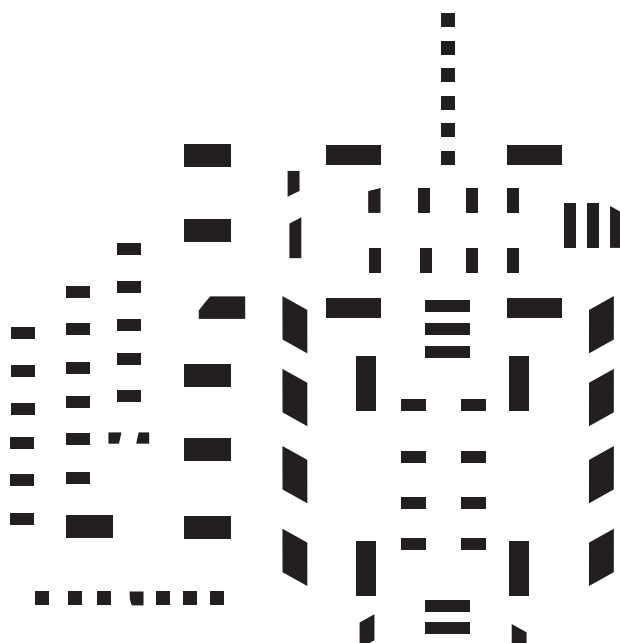


Patrimonio
Public Heritage **pubblico in**
in Transformation **trasformazione**



in_bo

Volume 17

n. 21, 2026

ISSN 2036 1602

DOI 10.60923/issn.2036-1602/v17-n21-2026

Registrazione presso il Tribunale di Bologna n. 7895 del 30 ottobre 2008

A cura di *Edited by*

Francesca Cremasco (ricercatrice indipendente), **Silvano Arcamone** (Agenzia del Demanio, Direttore Regionale Sicilia)

Direttore responsabile *Editor in Chief*

Luigi Bartolomei (Università di Bologna, Centro Studi Cherubino Ghirardacci)

Comitato scientifico aggiunto *Adjunct Scientific Committee*

Luisa Bravo (City Space Architecture), **Maurizio Carta** (Università di Palermo), **Benjamin Chavardes** (Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Lyon), **Christina Conti** (Università di Udine), **Dario Costi** (Università di Parma), **Federico Della Puppa** (Smart Land srl), **Selima Giorgia Giuliano** (Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Palermo), **Elena Granata** (Politecnico di Milano), **Elena Lucchi** (Università di Pavia), **Eleni Mougiakou** (Commonspace Coop), **Valentina Orioli** (Università di Bologna), **Marco Pretelli** (Università di Bologna), **Leila Signorelli** (Università di Bologna), **Enrico Tommarchi** (University of Dundee)

Comitato scientifico *Scientific Committee*

Ilaria Agostini (Università di Bologna, Italy), **Ernesto Antonini** (Università di Bologna, Italy), **Micaela Antonucci** (Università di Bologna, Italy), **Sérgio Barreiros Proença** (CIAUD - Centro de Investigação em Arquitectura, Urbanismo e Design, Portugal), **Eduardo Delgado Orusco** (Reset Arquitectura, Spain), **Esteban Fernández-Cobián** (Universidade da Coruña, Spain), **Arzu Gönenç Sorguç** (METU - Middle East Technical University, Turkey), **Luca Gulli** (Ministero dei Beni Culturali), **Silvia Malcovati** (Politecnico di Torino/Fachhochschule Potsdam, Italy/Germany), **Sara Marini** (Università Luav di Venezia, Italy), **Thomas Oles** (independent researcher, Italy/USA), **Alberto Perez Gomez** (McGill University, Canada), **Claudio Sgarbi** (Carleton University, Canada), **Teresa Stoppani** (Architectural Association, United Kingdom)

Comitato editoriale *Editorial Board*

Gianluca Buoncore (Università degli Studi di Firenze, Italy), **Andrea Conti** (Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, Italia), **Francesca Cremasco** (ricercatrice indipendente, Italy), **Francesca Dal Cin** (University of Lisbon, Portugal), **Marianna Gaetani** (Centro Studi Cherubino Ghirardacci, Politecnico di Torino, Italy), **Lorenzo Grieco** (Università degli Studi di Roma Tor Vergata, Italy), **Lia Marchi** (Università degli Studi di Bologna, Italy), **Giorgio Nepote Vesin** (Universiteit Gent, Gent), **Martina Ulbar** (Politecnico di Torino, Italy)

Journal Manager *Journal Manager*

Federica Fuligni (ricercatrice indipendente, Italy)

in_bo è una rivista bilingue (italiano/inglese), digitale e open-access, fondata nel 2008 e di proprietà del Dipartimento di Architettura dell'Università di Bologna.

La rivista è gestita in collaborazione con il Centro Studi Cherubino Ghirardacci (Bologna) e la Fondazione Flaminia (Ravenna).

in_bo è indicizzata in numerosi database nazionali e internazionali. Dal 2016 è stata inserita nell'elenco ANVUR delle riviste di classe A ai fini dell'Abilitazione Scientifica Nazionale. Nel 2019 la rivista è stata ammessa nel database bibliografico Scopus di Elsevier.

I saggi facenti parte della sezione "articoli" sono stati selezionati tramite un processo di double-blind peer review.

in_bo is a bilingual, open-access and online journal, founded in 2008 and property of the Department of Architecture of the University of Bologna. The journal is run in collaboration between the Centro Studi Cherubino Ghirardacci (Bologna) and the Flaminia Foundation (Ravenna).

in_bo is indexed in many Italian and international databases. Since 2016, in_bo is rated as a "classe A" journal by ANVUR (Italian National Agency for the Evaluation of Universities and Research Institutes). In 2019 in_bo was accepted in Elsevier's Scopus.

The essays published in the "papers" section have been selected through a double-blind peer review process.

Per questo numero la procedura di valutazione dei contributi è stata affidata ai seguenti referee - *For this issue, the peer review process has been conducted by the following referees:* Ilaria Agostini, Ernesto Antonini, Sergio Bettini, Luisa Bravo, Francesca Cappelletti, Jacopo Carli, Benjamin Chavardes, Sara Cipoletti, Christina Conti, Cristina Coscia, Alice Covatta, Federico Della Puppa, Luca Di Carlo, Giulia Favaretto, Jacopo Gaspari, Elena Granata, Sabina Lenoci, Elena Lucchi, Maura Manzelle, Mauro Marzo, Patrizia Montuori, Lorenzo Netti, Valentina Orioli, Vittorio Pajusco, Marco Pretelli, Leila Signorelli, Enrico Tommarchi, Francesco Trovò, Mariagrazia Turco, Ettore Vadini, Luca Velo, Isabella Zamboni.

La redazione ringrazia i revisori per il loro lavoro. *The editorial team is grateful to the reviewers for their work.*

Progetto grafico *Graphic Design*

Gianluca Buoncore

Michael Venturelli

Copyright © The Authors (2026).

This journal is published under a

Creative Commons Attribution-NonCommercial Licence 4.0 (CC-BY-NC).

in_bo può essere letta online sul sito

in_bo can be read online at

https://in_bo.unibo.it/issue/archive

Per domande e informazioni scrivete ci a

For inquiries and information write us at

in_bo@unibo.it

In copertina *Cover Image*

Roberto De Santi, 2026, Res Publica

Patrimonio
Public Heritage **pubblico in**
in Transformation **trasformazione**

indice

index

editoriale

editorial

relatori invitati

invited speakers

articoli

papers

relatori invitati

invited speakers

articoli

papers

visioni

visuals

articoli

papers

relatori invitati

invited speakers

visioni

visuals

Patrimonio Pubblico in Trasformazione.	04
Atlante di una città che cambia	
Silvano Arcamone, Francesca Cremasco	
La fabbrica dell'abbandono.	10
Territori vulnerabili e nuove economie estrattive del patrimonio pubblico in Italia	
Elena Granata	
Habitat urbani.	16
Ricerche applicate per i Piani Città di Ancona e Ascoli Piceno	
Gianluigi Mondaini, Francesco Chiacchiera	
Ex-Staveco Bologna ed Ex-Manifattura Tabacchi Torino: da spazi liminali a elementi di mediazione tra natura e città	34
Jacopo Carli	
Fantasma urbani: tre progetti per Roma	48
Luca Montuori	
Fabbriche di conoscenza per costruire una nuova <i>civitas</i>	66
Fabio Cutroni, Maura Percoco	
Recupero e rifunzionalizzazione del complesso industriale Ex Fornaci Picci a Quartu Sant'Elena	80
Massimo Faiferri	
Riuso del patrimonio culturale a Bergamo: un incontro tra pubblico e privato	90
Alessio Cardaci, Emanuele Garda, Marta Rodeschini, Antonella Versaci	
Le inerzie nella rigenerazione urbana delle caserme abbandonate	108
Francesco Gastaldi, Federico Camerin, Alessia Cibir	
La finanziarizzazione dello <i>student housing</i>.	120
Patrimonio pubblico e studentati privati esclusivi: Bologna, Firenze e Milano	
Ilaria Agostini, Mattia Fiore, Giuseppe Garzia, Lucia Tozzi	
Beroaldo ERP: un paradigma di trasformazione dell'edilizia popolare	136
Luigi Benatti	

articoli <i>papers</i>	Massimo Carmassi. L'architetto pubblico e il patrimonio edilizio della città di Pisa	148
	Cecilia Marcheschi	
	MNAD Milano. Trasformazioni di un patrimonio complesso, tra materiale e digitale	164
	Maria Paola Borgarino, Ketti Maria Germana Muscarella, Verdiana Peron	
	Conservazione e trasformazione del patrimonio costiero moderno: la Terrazza a Mare di Lignano tra memoria, identità, innovazione	178
	Giorgio Danesi, Silvia Degan	
articoli <i>papers</i>	Nuovi processi di riuso del patrimonio architettonico pubblico. Il progetto di ricerca Reuse Italy	196
	Andrea Crudeli	
visioni <i>visuals</i>	La torre nella torre. Riuso e risemantizzazione di Torre Rinalda a Lecce	216
	Nicola Delledonne	
articoli <i>papers</i>	Abbandono e circolarità: modello integrato per valorizzare i sistemi difensivi dismessi	230
	Katia Gasparini	
	Un <i>white elephant</i> come opportunità: trasformare l'approccio al patrimonio pubblico	244
	Maria Luisa Germanà	
autori <i>authors</i>	affiliazioni, contatti, biografie	254
	<i>affiliations, contacts, biographies</i>	
traduzioni <i>translations</i>	titoli, abstract, parole chiave	260
	<i>titles, abstracts, keywords</i>	

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.

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.

Gianluigi Mondaini

Università Politecnica delle Marche | g.mondaini@univpm.it

Francesco Chiacchiera

Università Politecnica delle Marche | f.chiacchiera@staff.univpm.it

PAROLE CHIAVE

piani città; rigenerazione urbana; patrimonio pubblico; riuso; città media

ABSTRACT

Il patrimonio pubblico in disuso rappresenta oggi per le cosiddette "città medie" una straordinaria occasione di rigenerazione urbana. In questi contesti, infatti, le opportunità concesse dalle disponibilità di finanziamenti statali o comunitari sono uniche per ripensare parti anche importanti di città.

In questa prospettiva, il "Piano Città degli Immobili Pubblici" promosso dall'Agenzia del Demanio si configura come modello virtuoso di azione pubblica, capace di mettere a sistema patrimoni inattivi attraverso sinergie istituzionali e con il mondo privato, elaborando visioni strategiche in grado di attivare processi di rigenerazione urbana sostenibili e durevoli.

In questo quadro si inserisce la collaborazione tra l'Università Politecnica delle Marche e l'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Marche, che ha condotto allo sviluppo di ricerche strategiche e meta-progettuali per i Piani Città di Ancona e Ascoli Piceno. L'attività ha individuato strategie di rifunzionalizzazione di edifici e aree degradate, coordinandole con istanze reali, per delineare azioni programmatiche e rigenerative del patrimonio in contesti di grande valore storico e paesaggistico.

Due i casi studio qui affrontati: ad Ascoli Piceno il recupero di un sistema di edifici storici da destinare a Prefettura, Soprintendenza e studentato; ad Ancona una macro-strategia di accessibilità al Parco del Cardeto e la rifunzionalizzazione dell'ex Caserma Stamura come sede dell'Archivio di Stato.

English metadata at the end of the file

Habitat urbani. Ricerche applicate per i Piani Città di Ancona e Ascoli Piceno

INTRODUZIONE

La questione del patrimonio di proprietà pubblica in stato di abbandono e di inutilizzo, sebbene questo sia talvolta invisibile o inaccessibile alle comunità locali – in particolar modo quelli di origine militare-conventuale –, rappresenta oggi, e particolarmente in Italia, un aspetto centrale per le politiche urbane e territoriali.¹ Si tratta, in generale, di un insieme eterogeneo di beni – complessi militari dismessi, ex sedi istituzionali, edifici storici spesso in interessanti contesti urbani o naturali – che, nonostante l'indubbio valore intrinseco e contestuale, risultano sottoutilizzati e privi di funzione, o addirittura in stato di rovina e quindi in serio pericolo, costituendo importanti aporie all'interno della trama urbana. Si tratta dunque di un patrimonio fragile che non rappresenta soltanto un problema di degrado fisico e di mancata fruizione, ma anche una perdita di potenziale per lo sviluppo sociale, culturale ed economico della città.² La rigenerazione di tali patrimoni, al contrario, può

trasformarsi in un'opportunità strategica per attivare processi di innovazione urbana. Non si tratta semplicemente di recuperare edifici dismessi, ma di ripensare di questi il ruolo all'interno della città contemporanea, integrando funzioni e servizi capaci di rispondere a bisogni emergenti: nuove forme dell'abitare, spazi per la cultura e la socialità, servizi pubblici e comunitari, funzioni produttive e di ricerca. In questo senso, il progetto architettonico e urbano diventa strumento di mediazione tra memoria e innovazione, capace di tradurre i vincoli di tutela e le stratificazioni storiche in risorse progettuali per la città futura.

Questa prospettiva assume un significato particolare nelle cosiddette "città medie," centri urbani di dimensioni intermedie con ruoli sistemici nell'equilibrio dei territori contestuali. La dimensione media rappresenta una sfida particolarmente rilevante per la rigenerazione urbana e territoriale di ampie aree del Paese.³ Se, infatti, nei grandi



Piano città degli immobili pubblici

Tutti Firmati In attesa di firma

Piani città avviati 24

Cerca...

Piano Città di Monza
Scopri il piano

Piano Città di Ancona
Firmato il: 2025-02-28T01:00:00+01:00.
Scopri il piano.

Piano Città di Ascoli Piceno
Firmato il: 2023-11-16T01:00:00+01:00.
Scopri il piano.

Piano città
● Firmato
● In attesa di firma

1

centri urbani troviamo le condizioni economico-sociali e politiche per intercettare fondi e investimenti che permettono agevoli e lineari transizioni dell'esistente, nelle città medie, e in special modo nel contesto marchigiano oggetto di questa indagine, caratterizzato da un policentrismo di città medio-piccole, le occasioni dettate dalle disponibilità di finanziamenti statali o comunitari per la rigenerazione di edifici e di proprietà pubbliche sono uniche per ripensare anche parti importanti di questi contesti urbani, rendendo conseguentemente cruciale l'adozione di strategie integrate e multi-attoriali in cui gli enti pubblici rappresentano strutture amministrativo-decisionali fondamentali per la messa a terra di finanziamenti e buone pratiche di rigenerazione.⁴

In questo scenario, il Piano Città promosso dall'Agenzia del Demanio si configura come un dispositivo innovativo particolarmente efficace in contesti urbani caratterizzati da patrimoni pubblici in disuso ma di alto valore storico. La sua forza risiede nella logica del coordinamento multi-attoriale, che prevede il coinvolgimento, in tutte le fasi del processo di trasformazione, delle amministrazioni locali, degli enti sovracomunali, delle università, degli operatori economici

e dei soggetti del terzo settore, con l'obiettivo di attivare processi virtuosi di rigenerazione e rifunzionalizzazione.

La collaborazione scientifica tra Università Politecnica delle Marche – attraverso il gruppo di ricerca "Hub for Heritage and Habitat" del Dipartimento DICEA – e Direzione Regionale Marche dell'Agenzia del Demanio si inserisce pienamente in questo quadro istituzionale, sviluppata in una serie di ricerche strategiche e meta-progettuali nell'ambito delle attività per l'elaborazione dei Piani Città di Ancona e Ascoli Piceno, due delle cinque città capoluogo delle Marche. In entrambi i contesti, la ricerca ha elaborato scenari e strategie meta-progettuali capaci di coniugare la tutela e valorizzazione del patrimonio storico con l'innesto di nuove funzioni pubbliche e collettive, in coerenza con gli obiettivi dei Piani Città.

LO STRUMENTO DEL PIANO CITTÀ COME VOLANO PER LA RIGENERAZIONE URBANA

Lo strumento del Piano Città degli immobili pubblici promosso dall'Agenzia del Demanio, che rappresenta lo sfondo di azione della ricerca, si configura



1
I Piani Città di Ancona e di Ascoli Piceno all'interno del portale dedicato dell'Agenzia del Demanio (rielaborazione degli autori, 2025).

2
Ascoli Piceno, collage fotografico dei compendi di Palazzo Colucci e dell'ex Caserma Umberto I (ph. autori, 2023).

3
Ascoli Piceno, individuazione delle aree di intervento su una immagine satellitare della città (elaborazione degli autori, 2023).

4
Ascoli Piceno, masterplan della strategia metaprogettuale: a sinistra Palazzo Colucci, a destra l'ex Caserma Umberto I (elaborazione grafica a cura dell'arch. Giovanni Rocco Cellini, 2024).

2

come strumento di pianificazione per mezzo del quale costruire una strategia immobiliare integrata che consideri tutti gli asset pubblici presenti su un territorio e i diversi fabbisogni, con l'obiettivo di far emergere soluzioni allocative delle funzioni pubbliche in grado di massimizzare l'efficienza dei servizi, la rigenerazione urbana, la sostenibilità integrata delle operazioni immobiliari, il benessere delle comunità, la valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare, anche culturale.⁵

Il Piano Città si configura, quindi, come dispositivo innovativo di pianificazione e di concertazione pubblica e pubblico-privata per la trasformazione del patrimonio costruito in disuso, pensato con l'obiettivo di favorire una visione integrata del patrimonio disponibile in relazione ai fabbisogni urbani e territoriali, per ottimizzare l'uso e la gestione del patrimonio pubblico e attivare progetti di rigenerazione urbana capaci di generare valore sociale, culturale ed economico per la comunità.

Dal punto di vista procedurale, ogni Piano Città si articola in una fase conoscitiva – in cui si mappa il patrimonio, si

analizzano le sue condizioni e si individuano le potenzialità di riuso – e in una fase propositiva, dedicata alla definizione di scenari di trasformazione e piani d'azione immobiliari. Questi ultimi integrano strategie di rifunzionalizzazione, mix funzionali e modelli di gestione sostenibile, con attenzione sia alla fattibilità economica che alla coerenza con le esigenze della città. Particolare importanza è attribuita alla misurazione degli impatti, attraverso indicatori che valutano la sostenibilità ambientale, economica e sociale delle trasformazioni.

A oggi, sono oltre venti i Piani Città avviati in Italia, con l'obiettivo di raggiungere cinquanta casi entro il 2026.⁶ Le esperienze già realizzate, distribuite in contesti urbani differenti per dimensione e caratteri socio-economici, testimoniano la capacità di questo strumento di adattarsi a condizioni locali specifiche e di promuovere un approccio alla rigenerazione fondato sulla sinergia tra pubblico e privato, sul coinvolgimento delle comunità e sulla qualità del progetto. Nei contesti urbani di scala intermedia, inoltre, tale approccio può rappresentare un volano per il recupero di interi comparti storici, incidendo in modo significativo sull'immagine e sulla funzionalità della città. **Fig. 1**

METODOLOGIA DI LAVORO DEI PIANI CITTÀ E APPLICAZIONE AI CASI STUDIO

Il modello operativo dei Piani Città – coincidente con la fase propositiva sopra descritta – si sviluppa secondo una sequenza metodologica articolata in quattro step principali, concepiti per garantire un processo di trasformazione coerente, partecipato e sostenibile.

La prima fase, conoscitiva, è dedicata alla costruzione di una base informativa solida e condivisa attraverso analisi di contesto e indagini preliminari, che consente di individuare con precisione le criticità e le potenzialità, mappando gli obiettivi strategici da perseguire nel medio-lungo periodo. Segue una fase concertativa, nella quale si costruisce una rete relazionale strutturata tra i soggetti coinvolti – amministrazioni locali, enti territoriali, istituzioni nazionali, ma anche attori del settore privato e del terzo settore –, e si definiscono congiuntamente le priorità e gli strumenti di intervento, formalizzati nella sottoscrizione di un Accordo Quadro interistituzionale, che costituisce la cornice di riferimento per le azioni successive. La terza fase, dedicata a programmazione e progettazione, si traduce nell'elaborazione del Piano d'Azione immobiliare, un documento strategico e operativo in cui vengono individuati gli interventi da attuare, le loro modalità di realizzazione e la tempistica di sviluppo, con particolare attenzione all'allocazione ottimale dei servizi pubblici, alla valorizzazione del patrimonio culturale e all'attivazione di catene di valore economico e sociale; è in questa fase che, in particolare, si è svolta l'attività di ricerca applicata ai casi di Ancona e di Ascoli Piceno che, attuata in fase preliminare, è risultata fondamentale per individuare le corrette azioni e strategie di trasformazione.

Infine, la fase di esecuzione riguarda l'attuazione concreta del Piano, attraverso sia iniziative pubbliche sia partenariati pubblico-privato. In questa fase, la progettazione e la realizzazione degli interventi procedono in coerenza con la pianificazione territoriale, accompagnate da un monitoraggio costante degli avanzamenti rispetto al cronoprogramma, e da una valutazione dell'impatto economico, sociale e ambientale delle trasformazioni.

CONTESTO E OBIETTIVI DELLA RICERCA

Il perimetro di lavoro della ricerca è dunque quello definito da questo quadro operativo di collaborazione interistituzionale del Piano Città, secondo cui la valorizzazione del patrimonio pubblico è intesa non soltanto come insieme di interventi edilizi puntuali, ma come parte di una strategia integrata di rigenerazione urbana e territoriale.

L'obiettivo del processo di ricerca applicata per individuare strategie efficaci di rifunzionalizzazione non è soltanto quello di restituire nuovi usi a immobili oggi in disuso, ma anche quello di reinterpretare di questi ultimi il ruolo all'interno della città, ponendoli al centro di reti di spazi, di servizi e di attività capaci di generare valore urbano e sociale.⁷

Gli step della ricerca possono, quindi, essere catalogati in quattro macro-ambiti di lavoro: analisi multiscalarari del patrimonio e del contesto su cui quest'ultimo insiste, capaci

di leggere simultaneamente la dimensione dell'edificio, del tessuto urbano e del sistema territoriale, al fine di individuare relazioni, connessioni e potenzialità di trasformazione; elaborazione di strategie di rifunzionalizzazione innovative, che coniughino il rispetto del valore storico-architettonico con l'introduzione di programmi di trasformazione spaziale; definizione di scenari programmatici e di piani di azione che integrino aspetti progettuali, gestionali ed economico-finanziari, orientati alla fattibilità e alla sostenibilità a lungo termine; sperimentazione di processi collaborativi multi-attore, in cui ricerca e progettazione si fondono sin dalle prime fasi in una collaborazione inter-istituzionale con imprese e terzo settore, fondamentali per garantire successo alle operazioni di trasformazione.

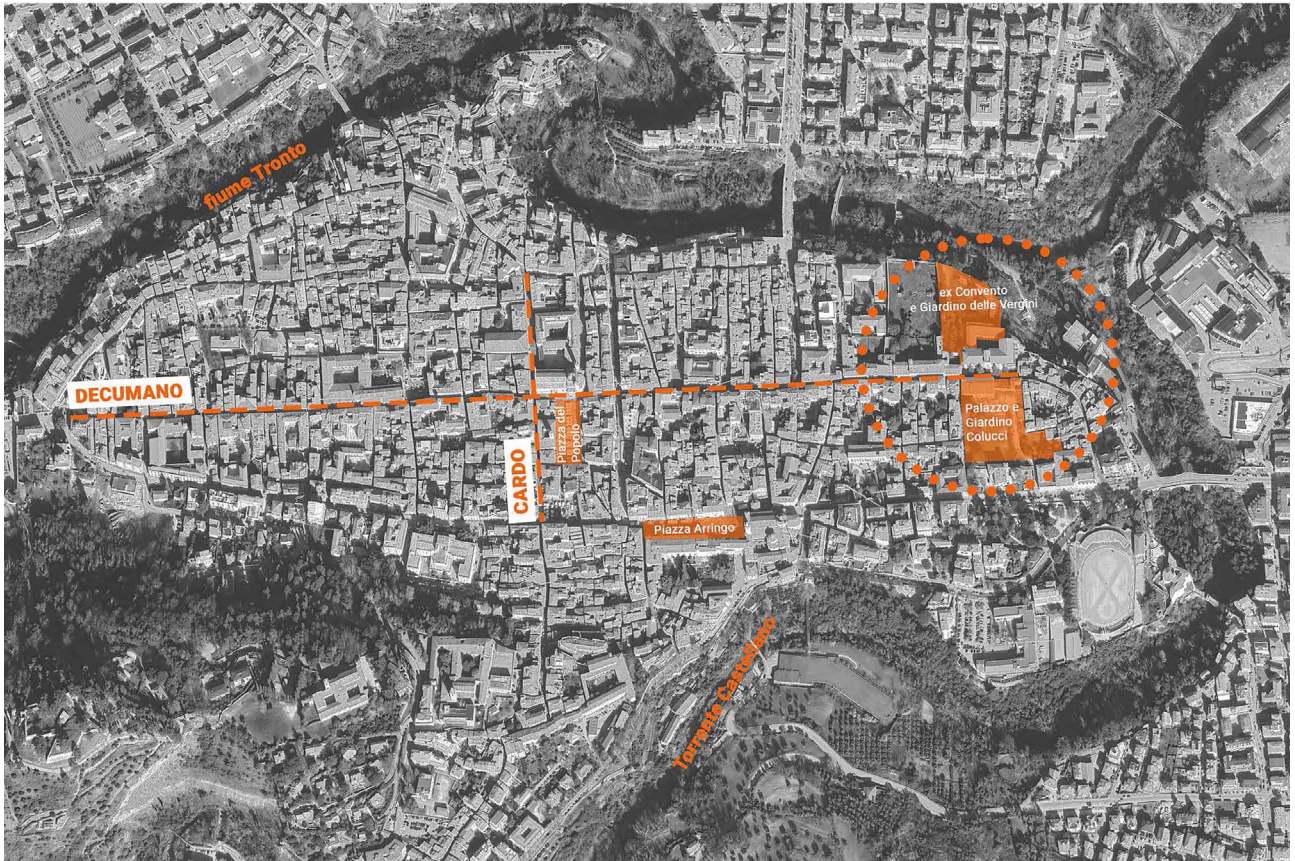
Nei due contesti oggetto di questo contributo, tale metodologia è stata interpretata e adattata attraverso un approccio di ricerca-progetto tipico del lavoro universitario: essa è stata declinata come piattaforma sperimentale di progettazione integrata, capace di connettere il sapere tecnico-scientifico dell'università con le esigenze operative e strategiche delle amministrazioni, generando scenari di trasformazione fondati su un equilibrio tra tutela e innovazione. **Fig. 2**

ASCOLI PICENO

La città di Ascoli Piceno costituisce un caso emblematico di "città media" italiana, in cui la densità di storia e di architettura si intreccia con un paesaggio naturale di straordinaria forza morfologica. Fondata come colonia romana, la città conserva ancora oggi una trama viaria di impianto ortogonale, che si innesta in modo organico sul banco di travertino affiorante, materia prima che è stata per secoli la base delle architetture cittadine, conferendo a buona parte del tessuto urbano un carattere omogeneo e unitario. L'intero centro storico appare infatti come una città di pietra, un paesaggio urbano di grande coerenza visiva e identitaria. Tale struttura si confronta con il paesaggio naturale circostante, in particolare con il torrente Castellano e il fiume Tronto, che delimitano e modellano i ripidi bordi storici soprattutto verso est, contribuendo a definire una dialettica costante tra natura e costruito, tra permanenze storiche e trasformazioni topografiche.⁸

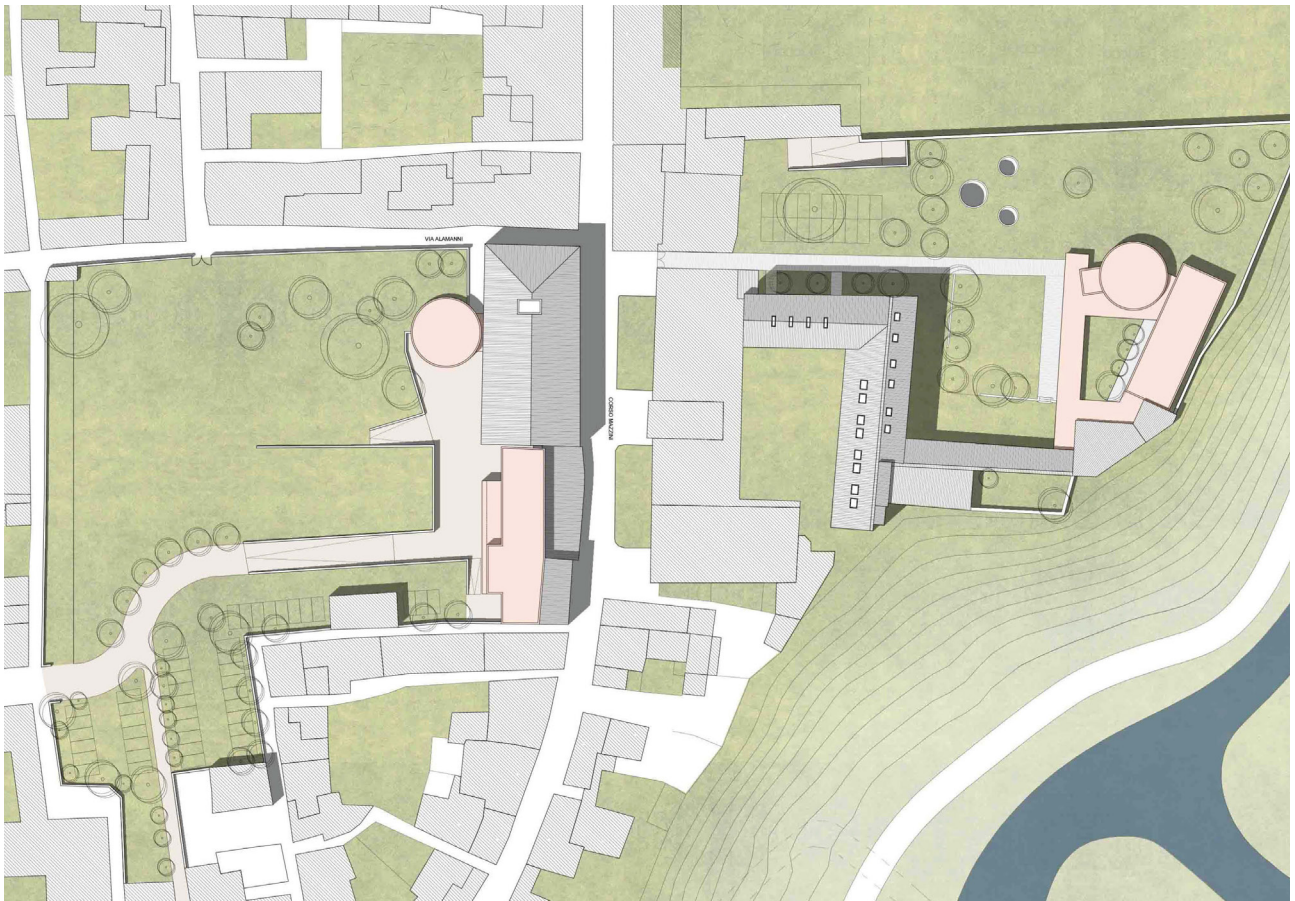
In questo contesto urbano stratificato, nel comparto orientale della città, in un'area attualmente in parte disattivata e in disuso, si collocano due complessi di particolare rilevanza di proprietà dell'Agenzia del Demanio, tra gli elementi fondamentali del Piano Città per il Comune di Ascoli Piceno, uno dei primi siglati in Italia: il complesso di Palazzo Colucci e quello dell'ex Caserma Umberto I. **Fig. 2**

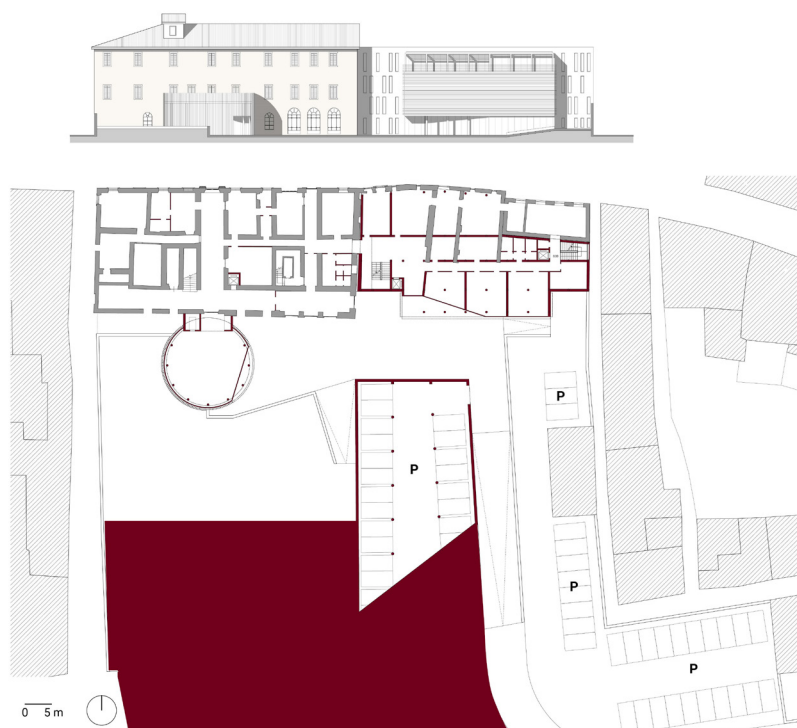
Nel quadro delle attività del Piano Città, i due edifici sono stati individuati come adatti a ospitare la nuova sede cittadina della Prefettura, all'interno di Palazzo Colucci, e una duplice funzione di sede della Soprintendenza Marche Sud e di studentato, negli spazi dell'ex Caserma. **Fig. 3** Le elaborazioni metaprogettuali svolte in sede di ricerca applicata hanno quindi tenuto in conto tali previsioni, lavorando sull'identificazione delle strategie più adatte a ospitare il programma funzionale pre-scelto, e individuando



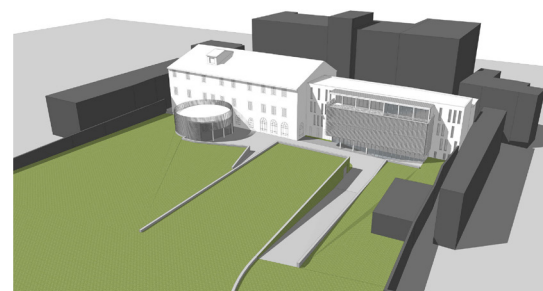
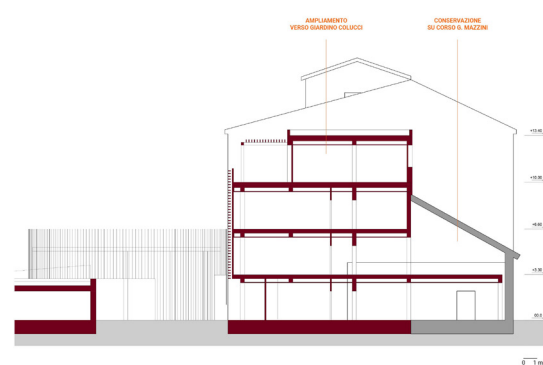
3

4





5



dove necessario le conformazioni di ampliamenti e nuovi volumi in accordo al programma funzionale. **Fig. 4**

PALAZZO COLUCCI

Il Palazzo Colucci, residenza nobiliare che si affaccia su corso Mazzini, sorta tra Sei e Settecento, rappresenta uno degli esempi più significativi dell'architettura aristocratica ascolana. La posizione nel tessuto urbano orientale, la qualità architettonica degli ambienti e la presenza di un ampio giardino pubblico retrostante lo rendono un bene strategico non solo per la memoria storica della città, ma anche per la possibilità di reinterpretare di questa il ruolo in chiave contemporanea. L'edificio si configura come una pregevole architettura storica in muratura portante, la cui configurazione tipologica si presta in modo quasi naturale ad accogliere le nuove funzioni istituzionali. Tuttavia, la superficie complessiva non risulta sufficiente a contenere l'intero programma richiesto dalla Prefettura, ragione per cui il progetto ha ipotizzato una serie di operazioni mirate di demolizione selettiva e ricostruzione nei corpi edilizi adiacenti.

Il primo intervento interessa un corpo di fabbrica minore affacciato su corso Mazzini, la cui facciata storica – di valore identitario – viene conservata, mentre le parti retrostanti vengono sostituite con un intervento in cemento armato. Questa soluzione consente di aumentare la

superficie utile, garantendo spazi adeguati per uffici, archivi e sale polifunzionali, senza alterare l'immagine urbana del decumano storico. Un'operazione analoga riguarda l'edificio d'angolo, già sede della Guardia di Finanza: anche in questo caso il prospetto principale viene preservato, mentre la parte retrostante viene riorganizzata e connessa al nuovo sistema distributivo. **Fig. 5**

Il corpo principale di Palazzo Colucci si articola su tre livelli fuori terra più un sottotetto: il piano terra, accessibile sia da corso Mazzini che dal giardino, accoglie uffici di ricezione e ambienti per conferenze; i piani superiori ospitano uffici di rappresentanza e spazi istituzionali, mentre l'ultimo livello è destinato alla residenza del Prefetto e ad alloggi di servizio. Particolare rilievo assume la proposta di un nuovo volume circolare per conferenze, affacciato sul giardino, concepito come estensione contemporanea che dialoga con la storicità del complesso. L'intero sistema è servito da corpi scala e ascensori distinti – uno di uso pubblico e uno riservato – a sottolineare la duplice natura dell'edificio: istituzionale e rappresentativa da un lato, operativa e funzionale dall'altro. **Fig. 6** L'intervento è completato da un'autorimessa interrata e da parcheggi esterni la cui presenza è *mitigata* dalla vegetazione.

In questa visione, Palazzo Colucci diventa non soltanto la sede rinnovata della Prefettura, ma anche un tassello fondamentale per la riattivazione del giardino storico,



6

previsto come luogo accessibile e integrato al tessuto urbano, con spazi verdi ripensati in coerenza con i nuovi usi collettivi.

EX CASERMA UMBERTO I

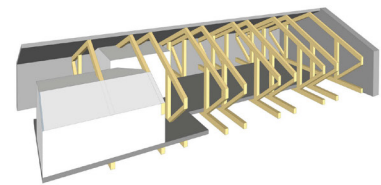
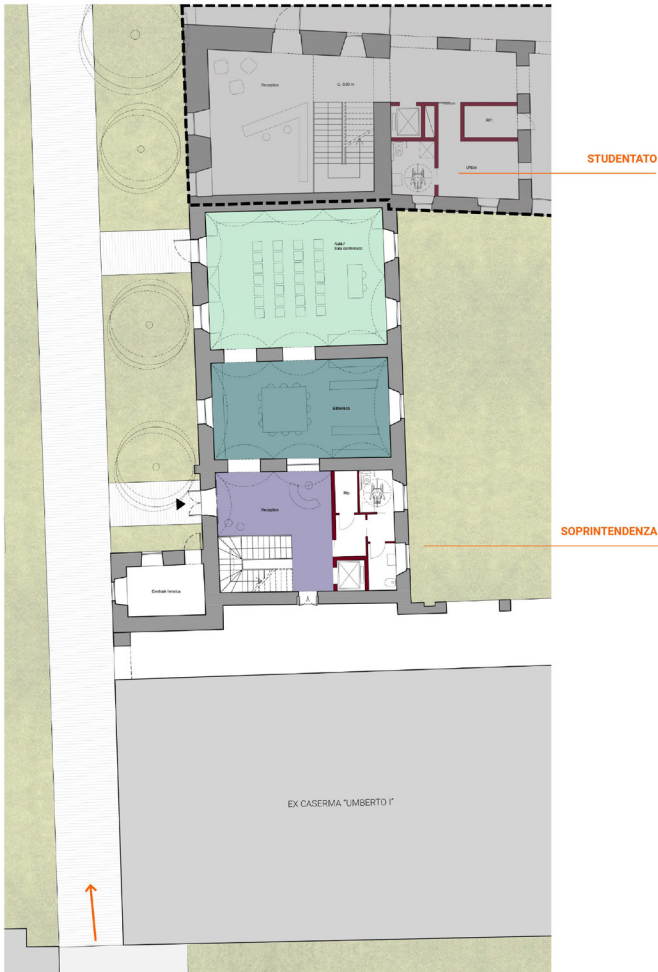
L'ex Caserma Umberto I, già Convento di Santa Maria delle Vergini, rappresenta uno degli episodi più emblematici della stratificazione architettonica e funzionale della città di Ascoli Piceno, rappresentativo di molte delle storie di trasformazione, nell'epoca unitaria, di strutture religiose in caserme statali, adattate a esigenze di alloggiamento e addestramento delle truppe secondo le logiche proprie delle strutture militari post-unitarie. Oggi in stato di degrado e abbandono, il complesso si presenta come un grande vuoto urbano, ma al tempo stesso come un patrimonio carico di significati storici, simbolici e identitari.

Dal punto di vista architettonico, l'ex Caserma si compone di un corpo principale affacciato anch'esso su corso Mazzini, da cui si articolano un braccio a corte e ulteriori volumi retrostanti che delimitano un ampio giardino interno. Questa sequenza spaziale, caratterizzata dalla presenza di portici al piano terra che fungono da soglia tra interni ed esterni, costituisce una risorsa preziosa per la rifunzionalizzazione, poiché permette di reinterpretare il rapporto tra costruito e spazio aperto secondo logiche di accessibilità e condivisione.

L'ipotesi progettuale di valorizzazione elabora un programma ibrido, che coniuga funzioni istituzionali e residenziali. In una parte, il complesso ospiterà la nuova sede della Soprintendenza Marche Sud, articolata su quattro livelli (piano terra, primo, secondo e un terzo in doppia altezza), e servita da un sistema di distribuzione rinnovato con corpi scala e ascensori in grado di garantire l'abbattimento delle barriere architettoniche; **Fig. 7** gli spazi previsti comprendono atrio e reception, biblioteca, sala riunioni, uffici, archivi e aree di servizio, fino agli ambienti direzionali destinati al Sovrintendente. In un'altra parte, vi sarà la realizzazione di un nuovo studentato universitario, pensato per ospitare circa 50 posti letto in 32 unità residenziali di tipologie differenziate (camere doppie, camere singole duplex e miniappartamenti); l'articolazione spaziale si fonda sulla reinterpretazione del muro di spina centrale e dei dislivelli interni, che hanno permesso di configurare residenze simplex e duplex variabili; accanto alle camere, trovano posto spazi comuni e di servizio (soggiorni, cucine condivise, aree di studio e socialità), organizzati attorno ai portici storici e a un nuovo sistema distributivo verticale.

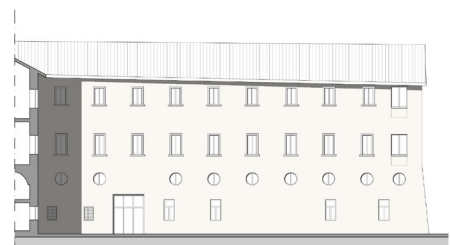
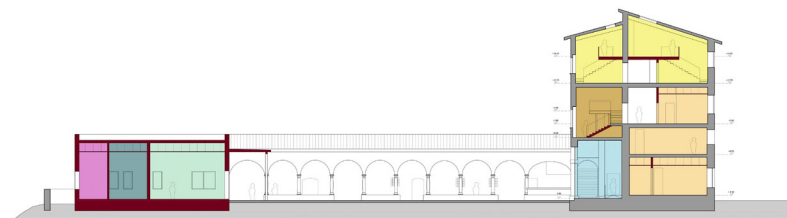
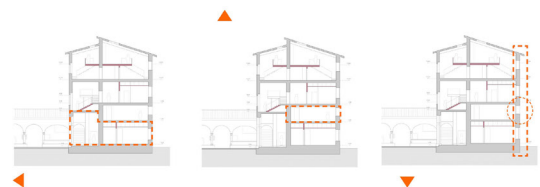
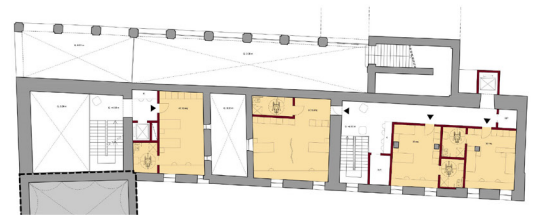
Fig. 8

Un ruolo significativo è affidato al sistema dei servizi collettivi collocati in fondo al lotto, un blocco autonomo ma integrato al complesso: palestra, lavanderia, aula studio polifunzionale e un bar aperto al pubblico, distribuiti intorno



7

8



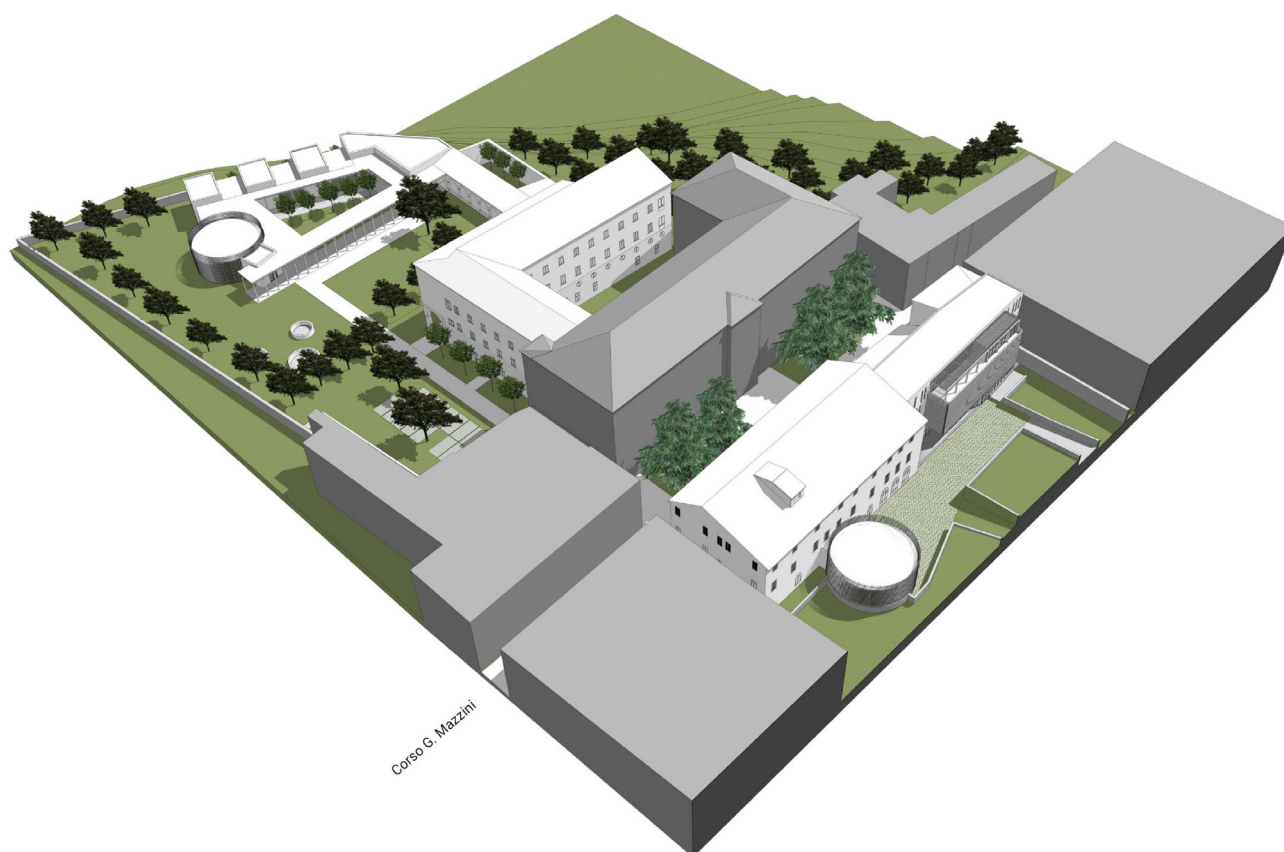
Ascoli Piceno, progetto della sede della Prefettura all'interno di Palazzo Colucci (elaborazione grafica a cura dell'arch. Giovanni Rocco Cellini, 2024).

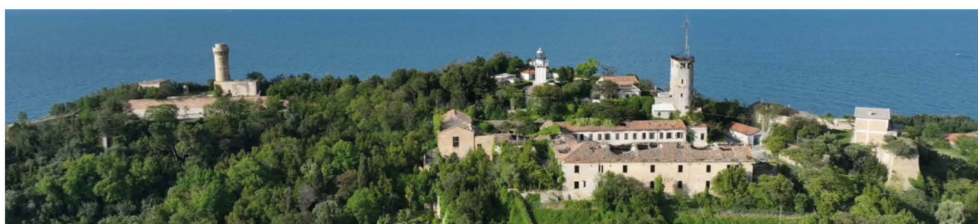
Ascoli Piceno, progetto della sede della Prefettura all'interno di Palazzo Colucci (elaborazione grafica a cura dell'arch. Giovanni Rocco Cellini, 2024).

Ascoli Piceno, progetto di rifunzionalizzazione dell'ex Caserma Umberto I a sede della Soprintendenza Marche Sud (elaborazione grafica a cura dell'arch. Giovanni Rocco Cellini, 2024).

Ascoli Piceno, progetto di rifunzionalizzazione dell'ex Caserma Umberto I a studentato (elaborazione grafica a cura dell'arch. Giovanni Rocco Cellini, 2024).

Ascoli Piceno, visione di insieme dei progetti per Palazzo Colucci e l'ex Caserma Umberto I (elaborazione grafica a cura dell'arch. Giovanni Rocco Cellini, 2024).





10

a una nuova corte e connessi a un portico contemporaneo che dialoga con quello preesistente. Questo dispositivo architettonico, oltre a ridefinire la forma del giardino, introduce un linguaggio dichiaratamente attuale, capace di marcare la continuità e al tempo stesso la discontinuità con la stratificazione storica del sito.

In questa visione, l'ex convento-caserma non viene trattato come un contenitore da saturare, ma come un palinsesto architettonico capace di accogliere nuove funzioni pubbliche e collettive. La compresenza di un'istituzione di tutela come la Soprintendenza e di una residenza universitaria fa sì che il complesso si trasformi in una vera infrastruttura civica, aperta tanto alla comunità locale quanto a quella accademica, innescando nuove dinamiche di abitabilità e partecipazione. **Fig. 9**

ANCONA

La città di Ancona, strategicamente situata sul promontorio del Monte Conero, rappresenta un esempio unico di evoluzione urbana strettamente legata alla sua funzione difensiva. Fondata come colonia greca di origine siracusana e sviluppatasi come avamposto commerciale in epoca romana, la città assunse progressivamente un ruolo di rilievo nel contesto adriatico grazie alla sua posizione strategica e alla conformazione naturale del porto. Nel

Medioevo essa consolidò tale ruolo in virtù della propria indipendenza politica quale repubblica marinara, sostenuta da intensi traffici marittimi e dalla costruzione di strutture difensive e civili che definirono il carattere urbano attorno al porto. A partire dal XVI secolo, l'inclusione di Ancona nello Stato Pontificio determinò una sostanziale trasformazione del tessuto urbano, militarizzato attraverso la realizzazione di un complesso sistema di fortificazioni sui rilievi circostanti. **Fig. 10**

Nella sua storia più recente, la città ha subito profonde trasformazioni indotte da eventi catastrofici sia di origine antropica che naturale: devastata durante la Seconda Guerra Mondiale, colpita dal terremoto del 1971 e ulteriormente segnata dalla frana del 1982. Tali eventi hanno prodotto cambiamenti irreversibili nel tessuto urbano, lasciando vaste aree del centro storico – incluso gran parte del patrimonio fortificato – in condizioni di degrado e abbandono. Questo fenomeno ha generato una sorta di aporia urbana, in cui il centro storico, un tempo cuore pulsante della città, è stato relegato al ruolo di periferia. Oggi, questo paesaggio urbano si presenta frammentato: straordinari strati archeologici convivono con edifici storici ridotti a contenitori vuoti, in attesa di un progetto di rigenerazione capace di restituire loro nuova vitalità.



11

PARCO DEL CARDETO E BASTIONE SAN PAOLO

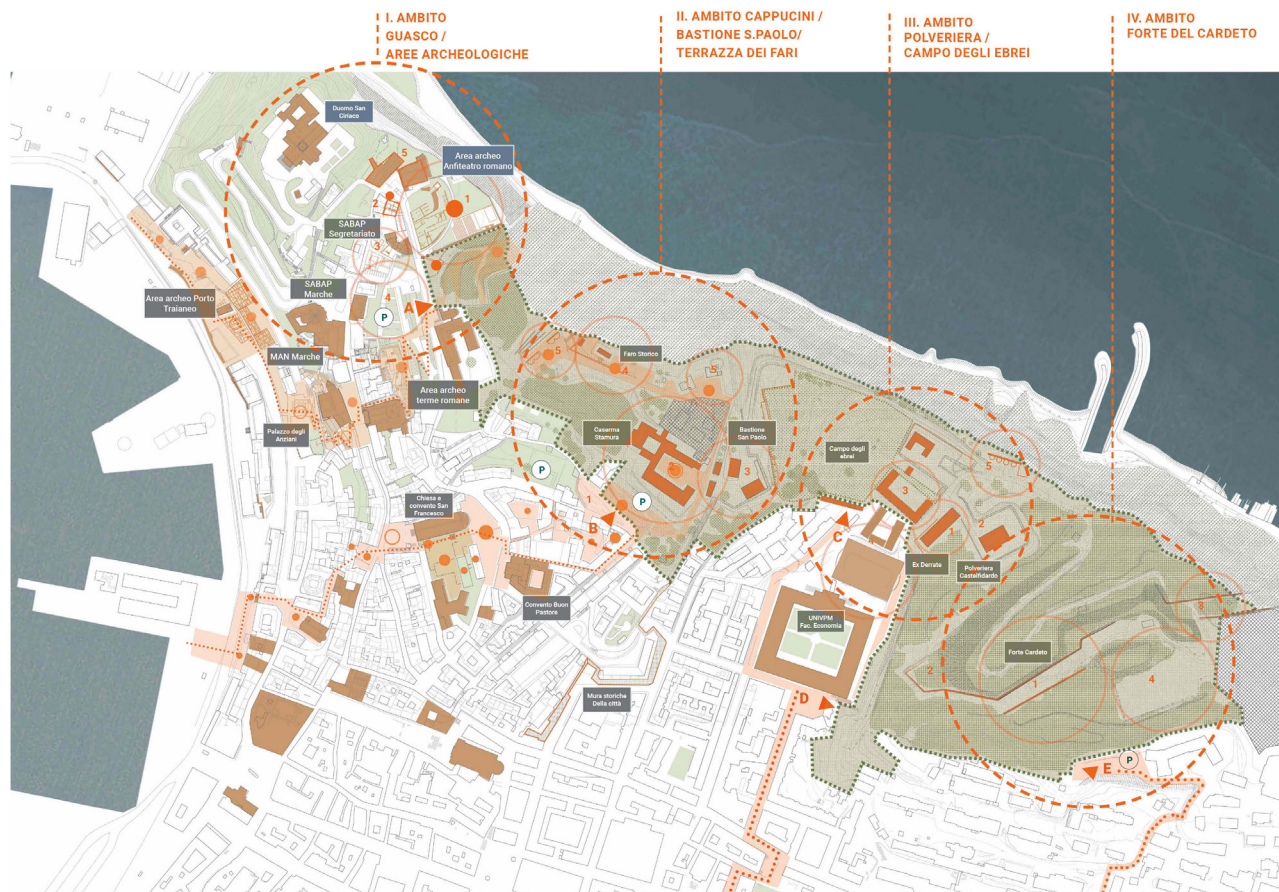
Il caso di Ancona affronta il tema della valorizzazione di un ambito urbano di eccezionale rilevanza paesaggistica e storica: il sistema del Parco del Cardeto e Colle dei Cappuccini, un'area che, pur costituendo una delle principali risorse ambientali e culturali della città, presenta ancora oggi elementi di marginalità e disconnessione rispetto al tessuto urbano circostante.

Il Parco del Cardeto costituisce una delle aree verdi più estese e significative di Ancona, nonché un *unicum* nel panorama dei parchi urbani italiani. Si sviluppa su un'area collinare che rappresenta l'ultima propaggine settentrionale del Parco Naturale Regionale del Conero, protesa verso il mare e caratterizzata da una morfologia orografica di straordinaria complessità. Collocato in posizione di cerniera tra il centro storico e la falesia costiera, il parco si articola su una sequenza di rilievi – il Colle dei Cappuccini, il Colle Cardeto e le aree circostanti – che offrono scorci panoramici unici verso il porto, la città e l'Adriatico.

Dal punto di vista storico, l'area è un eccezionale esempio di paesaggio antropizzato e stratificato: un luogo in cui le componenti naturali e quelle artificiali si sono integrate nel corso dei secoli, dando origine a un sistema territoriale complesso. Essa è inoltre uno straordinario palinsesto di strutture militari e religiose, legate alla sua condizione

orografica sul mare. Da un lato, il Cardeto costituiva una vera e propria macchina da guerra, progettata come baluardo difensivo sul mare a protezione della città e del porto, con un insieme straordinario di manufatti militari e infrastrutture difensive che testimoniano il ruolo strategico svolto dall'area nella storia della città. Questo complesso sistema, sviluppatosi in particolare tra il XVIII e il XIX secolo, era parte integrante della cintura fortificata di Ancona e costituiva un presidio essenziale per il controllo del litorale e l'accesso al porto: come ad esempio le fortificazioni del Bastione San Paolo e del Forte Cardeto, e i manufatti di particolare rilievo storico-monumentale, come la Caserma Villarey – oggi sede del Cluster di Economia dell'Università Politecnica delle Marche – e l'ex Polveriera Castelfidardo. Dall'altro lato, il Cardeto conserva ancora una stratificazione di caratteri religiosi monumentali tra cui è importante in questa sede citare il celebre Cimitero degli Ebrei. L'ex Convento dei Cappuccini rappresenta un esempio chiarissimo della commistione naturale-culturale-antropica del Parco, dunque il focus principale della ricerca sul Piano Città di Ancona. **Fig. 11**

La visione urbana proposta come lettura alla macro-scala, propedeutica alle elaborazioni meta-progettuali successive, si colloca all'interno di un'interpretazione generale dell'area in sezione, che rilegge le stratificazioni cittadine, distillandole



12

e valorizzandole. Ciò si traduce nello sviluppo di percorsi che identificano aree di potenziale rigenerazione urbana, a partire da occasioni di valorizzazione dei siti archeologici e di rifunzionalizzazione delle strutture storiche esistenti. Questi nodi sono in grado di riattivare, nel loro insieme, il corpo storico della città dorica in una sequenza ideale di ascensioni dal porto al mare, che arrivano a collegarsi a un nuovo sistema di ingressi al parco. All'interno di questa macro-strategia di riconnessione del parco con la città (e viceversa), è stato studiato un sistema integrato di accessibilità all'area, che prevede l'aggiunta di parcheggi di interscambio in punti strategici e non invasivi, e di sistemi di accesso meccanizzati, integrati nel pendio collinare. **Fig. 12** La ricerca è iniziata con un'analisi critica e interpretativa del patrimonio costruito nel contesto del parco, individuando tre principali *cluster*. Quello archeologico-monumentale è centrato sui resti archeologici della città romana e sui principali monumenti medievali legati ai poteri religiosi e temporali, che oggi svolgono funzioni culturali, amministrative e religiose (il Comune, l'Arcidiocesi e il Museo Archeologico Nazionale sono ospitati rispettivamente nel Palazzo degli Anziani, nel Duomo di San Ciriaco e nel nobile Palazzo Ferretti). Il *cluster* delle trasformazioni delle strutture militari pre-moderne, connesso al polo economico dell'Università Politecnica, include la sede

della relativa Facoltà nelle Caserme Villarey, il futuro studentato nell'ex magazzino viveri e diversi edifici in attesa di rifunzionalizzazione, come il Polverificio Castelfidardo e l'area delle cosiddette *casematte*. Il *cluster* del Bastione San Paolo, che costituisce la pietra angolare del nuovo sistema di valorizzazione, comprende il complesso dell'ex Caserma Stamura, il sistema fortificato del Bastione, e quello dei fari e delle batterie napoleoniche; la strategia di valorizzazione di quest'area prevede demolizioni selettive di strutture obsolete e incongrue, per configurare una serie di spazi pubblici e l'assegnazione di nuove funzioni alle strutture storiche, rese accessibili da un nuovo sistema di ingressi e servite da parcheggi integrati nel contesto naturale.⁹

BASTIONE SAN PAOLO E CASERMA STAMURA

L'area di pertinenza dell'Agenzia del Demanio è di circa 16.600 mq, di cui l'intervento nell'ex Caserma rappresenta il fulcro centrale, con previsione da parte dell'ente di ospitare lì la nuova sede dell'Archivio di Stato della provincia di Ancona, un centro congressi, oltre alla valorizzazione museale del Bastione e alla previsione di installare lungo il forte un sistema di hotel diffuso, in luoghi strategici e adatti a tale scopo. L'intervento, lungi dal configurarsi come un'operazione isolata, è stato interpretato all'interno di una macro-strategia di accessibilità e connessione urbana,



13

10

Ancona, Parco del Cardeto, scatti da drone (ph. Carlo Muffato, 2023).

11

Ancona, individuazione degli "ambiti" del Parco del Cardeto (elaborazione grafica a cura di Francesco Chiacchiera, 2023).

12

Ancona, analisi dei percorsi di accesso al Parco del Cardeto e individuazione degli "ambiti" di rigenerazione urbana (elaborazione grafica a cura di Francesco Chiacchiera, 2023).

13

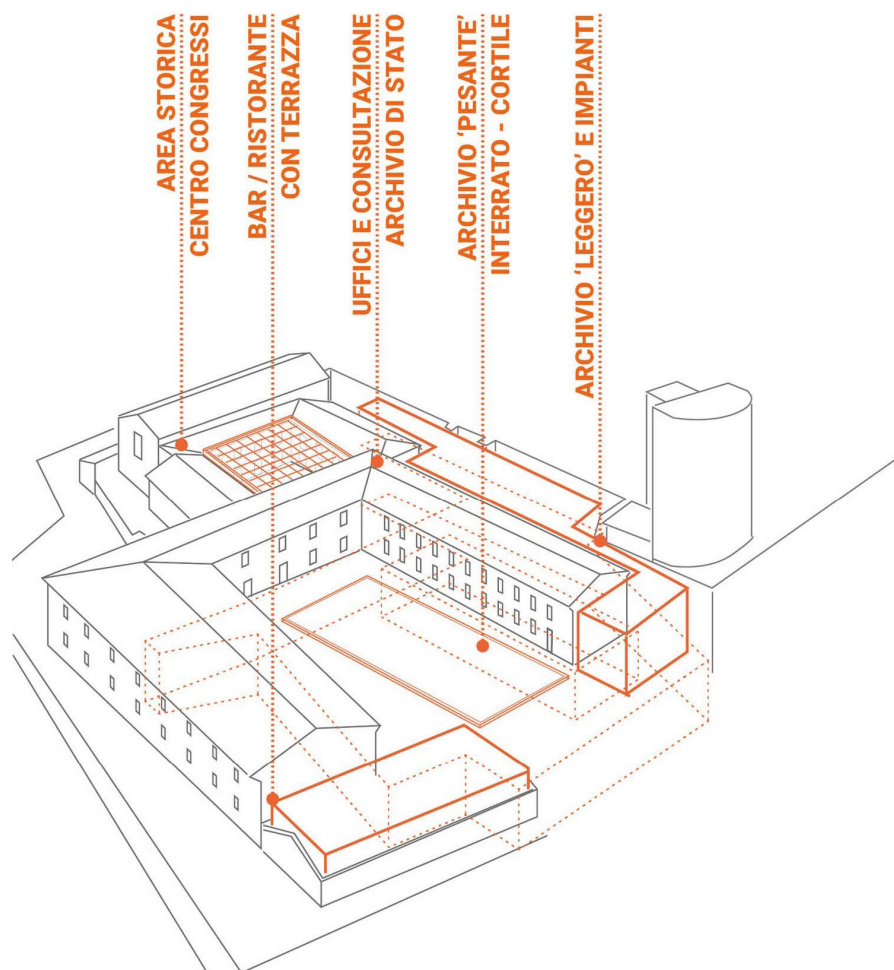
Ancona, masterplan dell'"ambito II" di Colle dei Cappuccini (elaborazione grafica a cura di Francesco Chiacchiera, 2024)

14

Ancona, strategia metaprogettuale di intervento sul complesso dell'ex Caserma Stamura. Assonometrico (elaborazione grafica a cura di Francesco Chiacchiera, 2024).

15

Ancona, strategia metaprogettuale di intervento sul complesso dell'ex Caserma Stamura. Contributi e potenziali investimenti, planimetrie e sezioni funzionali (elaborazione grafica a cura di Francesco Chiacchiera, 2024).



14

volta a integrare maggiormente il parco con il centro storico e a rafforzarne la percezione di acropoli culturale e della memoria. La strategia metaprogettuale per la rigenerazione del Colle dei Cappuccini si articola, quindi, attorno a tre ambiti principali, concepiti come parti di un unico disegno capace di coniugare la dimensione paesaggistica con quella architettonica e culturale. **Fig. 13**

Il primo ambito si occupa delle connessioni e dell'accessibilità, affrontando la questione più ampia dell'integrazione dell'area all'interno della rete urbana. Demolizioni selettive di corpi edilizi incongrui, nuovi accessi e percorsi, aree di attraversamento e di sosta vengono pensati per riconnettere il colle non soltanto al centro cittadino, ma anche al sistema dei poli culturali circostanti: dal Colle Guasco con il Duomo e la Soprintendenza, fino al Museo Archeologico e al circuito dell'anfiteatro romano. L'obiettivo è restituire all'area il ruolo di nodo strategico all'interno di una geografia urbana complessa, superando la sua condizione di arroccamento per trasformarla in un dispositivo territoriale capace di tenere insieme valori ambientali, storici e sociali.

Il secondo riguarda la cosiddetta terrazza dei fari, immaginata come grande asse panoramico che, riconnettendo il vecchio faro al sistema delle batterie risorgimentali, trasforma un percorso oggi marginale e poco

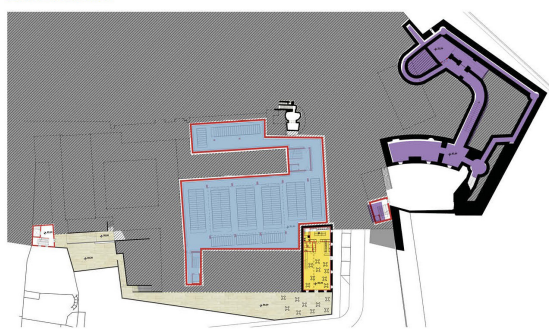
leggibile in una *promenade* urbana aperta alla fruizione per tempo libero, eventi e spettacoli, oltre che alla valorizzazione museale di un importante documento storico quale è il faro, in cui soggiornò ed effettuò esperimenti scientifici Guglielmo Marconi. Qui, dunque, l'obiettivo è valorizzare le eccezionali visuali verso il porto e verso le emergenze monumentali e naturalistiche della città.

Il terzo ambito si concentra invece sul nucleo più consistente del complesso, rappresentato dall'ex Caserma Stamura e dal Bastione San Paolo. Con l'obiettivo di integrare un mix funzionale con un programma innovativo per un edificio aperto alla città, la ricerca si è concentrata sul proporre una rifunzionalizzazione innovativa ed efficace del complesso, reinterpretando la futura funzione archivistica come infrastruttura culturale aperta e dinamica, anche attraverso la previsione di inserire nuove volumetrie e inserti contemporanei ove necessario. **Fig. 14**

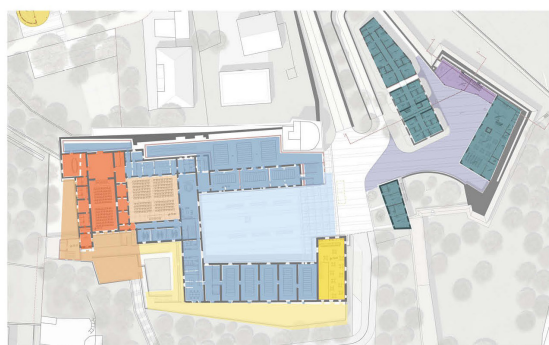
Un aspetto centrale del lavoro di ricerca è stato, quindi, la definizione di un programma funzionale ibrido e innovativo, pensato per coniugare da un lato le esigenze specialistiche legate alla funzione archivistica, dall'altro i bisogni più ampi della comunità urbana. La preoccupazione di fondo è che l'insediamento di una funzione archivistica, se limitata alla sola conservazione documentale, rischi di tradursi in un presidio chiuso, incapace di generare ricadute significative

CONTRIBUTI E POTENZIALI INVESTIMENTI

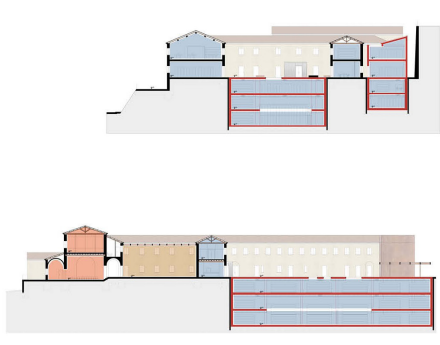
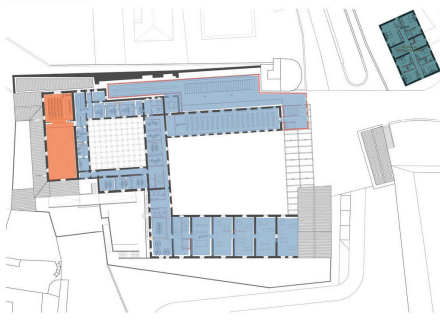
PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PUBBLICO

SETTORE ARCHIVIO DI STATO
ARCHIVI
ARCHIVI: SPAZI APERTI

SETTORE SISTEMA MUSEALE
MUSEO MILITARE: EMERGENZE E SERVIZI
MUSEO MILITARE: SPAZI APERTI

SETTORE AMMINISTRAZIONE COMUNALE
MAGAZZINO E SERVIZI PARCO
SPAZI APERTI / VERDE PUBBLICO

PRIVATO

SETTORE CONVEGNI
CONVEGNI
CONVEGNI: SPAZI APERTI E/O COPERTI

SETTORE RISTORAZIONE
BAR / RISTORANTE
BAR / RISTORANTE: SPAZI APERTI

SETTORE RICETTIVO
ALBERGO DIFFUSO

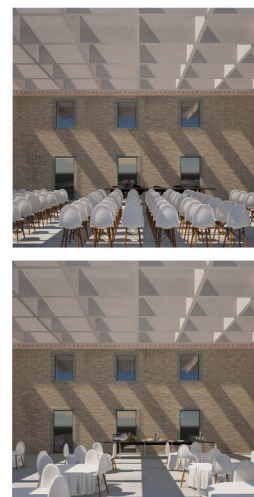
15

sulla vita cittadina. Per questa ragione, il progetto ha immaginato un archivio *aperto*, in cui la dimensione specialistica si integri con spazi destinati alla fruizione pubblica – sale espositive, ambienti per conferenze, un centro di documentazione e ricerca accessibile, aree collettive interne ed esterne – così da trasformare l'ex Caserma in una vera infrastruttura culturale. Tale ibridazione funzionale è pensata per moltiplicare le possibilità di uso, stimolare la frequentazione continuativa e radicare stabilmente il sito nella quotidianità della città. **Fig. 15**

Entrando più nello specifico, si prevede l'inserimento di *infill* volumetrici negli spazi lasciati vuoti o aperti della struttura, sia superficiali che interrati, garantendo il corretto utilizzo di tutte le aree disponibili senza sovraccaricare l'edificio storico. In particolare, l'inserimento di una cassa archivistica al di sotto della corte aperta principale permette di liberare spazi utilizzabili nel rispetto del concetto di "archivio aperto," e quindi per aree didattiche, espositive e laboratoriali. Inoltre, la copertura della corte interna può permettere la creazione di uno spazio polifunzionale, *venue* per eventi, congressi, etc., in complementarietà con gli spazi riconvertiti della vecchia chiesa. **Fig. 16**

Questa visione si inserisce nel contesto più ampio di un cambiamento nel paradigma dell'archivio contemporaneo, ormai concepito non come deposito silente della memoria,

bensì come scatola attiva, permeabile e generativa di esperienza civica. Un esempio emblematico è il Depot Boijmans Van Beuningen a Rotterdam, progettato dallo studio MVRDV e inaugurato nel 2021: un edificio che ribalta la nozione classica di archivio, offrendo uno sguardo dietro le quinte del mondo museale, che rende l'intera collezione d'arte accessibile al pubblico, permettendo alla cittadinanza di vedere il processo di conservazione dal vivo.¹⁰ Analogamente, il recente intervento museale del Victoria and Albert Museum di Londra V&A East Storehouse, progettato da Diller Scofidio + Renfro, rivoluziona il concetto di museo trasformando lo stoccaggio in un'esperienza pubblica: invece di nascondere le collezioni in depositi anonimi, il progetto spettacolarizza e mette in scena tutto il processo archivistico e di immagazzinamento.¹¹ In Italia, analoghe sperimentazioni segnano la dissoluzione di confini tra archivio e museo: il Museo Nazionale Collezione Salce di Treviso presenta una collezione archivistica che, per motivi scientifici e di tutela conservativa, viene musealizzata ed esposta su rotazione temporanea, con mostre tematiche, integrate con installazioni multimediali immersive e un catalogo digitale accessibile al pubblico, coniugando così protezione e accessibilità;¹² il MAXXI di Roma ha sin dalla sua istituzione avviato programmi di valorizzazione e di musealizzazione dei propri archivi con uno spazio dedicato



16

16

Ancona, strategia metaprogettuale di intervento sul complesso dell'ex Caserma Stamura. Mosaico di viste render (elaborazione grafica a cura di Francesco Chiacchiera, 2024).

alle esposizioni temporanee inserite all'interno del percorso espositivo.¹³

Il programma di rifunzionalizzazione dell'ex Caserma Stamura si inserisce, dunque, in un dibattito in continua evoluzione sull'evoluzione dello spazio per archivio, concepito non più come semplice deposito, ma come architettura civica in grado di stimolare nuove forme di socialità, di educazione e di relazione con il visitatore. Si mira, perciò, a trasformare un bene storico militare in un dispositivo culturale aperto, capace di reintegrare il patrimonio nella vita urbana, stimolare dinamiche partecipative e consolidare un ruolo pubblico inclusivo.

CONCLUSIONE

L'analisi condotta sui casi di Ancona e Ascoli Piceno conferma come il patrimonio pubblico in disuso, se reinterpretato in chiave strategica, possa assumere il ruolo di catalizzatore di processi di rigenerazione urbana e territoriale. Tali manufatti, lungi dall'essere considerati problematici da mantenere o come vuoti da colmare, possono essere riletti come risorse attive, capaci di ridefinire assetti urbani e relazioni spaziali di intere porzioni di città.

In questa prospettiva, i Piani Città si rivelano strumenti di *governance* complessa, in grado di mediare fra vincoli normativi, istanze istituzionali, bisogni comunitari e opportunità di investimento, attivando sinergie che

trasformano l'inerzia del patrimonio dismesso in un campo di possibilità progettuali, in cui un aspetto fondante è la sinergia fra enti deputati al governo del territorio, amministrazioni pubbliche, enti governativi e università.

I due casi studio presentati sono esempi positivi di tale sinergia: la *partnership* con l'università può permettere di sperimentare, di verificare le potenzialità delle strutture pubbliche, di costruire visioni e ipotesi di sinergia per poter utilizzare le ricerche come strumenti per avvicinare potenziali investitori.

Il progetto, in tal senso, resta la base per mettere in atto la rigenerazione urbana. In particolare, la definizione di strategie metaprogettuali ha evidenziato come il progetto di architettura possa costituire un dispositivo critico di mediazione tra conservazione e innovazione, consentendo di preservare la memoria storica dei luoghi ma anche di aprire questi a funzioni ibride, plurali e collettive. Ne emerge un paradigma progettuale che interpreta il patrimonio costruito come materia dinamica, da leggere e riscrivere criticamente in funzione delle esigenze contemporanee dell'abitare. In tal senso, le esperienze di Ancona e Ascoli Piceno offrono un contributo metodologico esportabile, proponendo modelli di rigenerazione replicabili in altri contesti urbani, in particolare nelle città medie italiane, dove la questione del riuso del patrimonio pubblico si configura come una delle leve strategiche più rilevanti per orientare il futuro delle trasformazioni urbane.

Il contributo è frutto di un lavoro di ricerca e di una riflessione condivisi tra gli autori. I paragrafi Introduzione, Lo strumento del Piano Città come volano per la rigenerazione urbana, Contesto e obiettivi della ricerca, Ancona sono stati scritti da Francesco Chiacchera, i paragrafi Metodologia di lavoro dei Piani Città e applicazione ai casi studio, Ascoli Piceno, Conclusione, sono stati scritti da Gianluigi Mondaini.

¹ ISTAT stima che gli edifici non utilizzati in Italia, su un totale di 14.452.680, siano 743.435; "Edifici – Censimento della Popolazione e delle Abitazioni 2011," ISTAT, ultimo accesso 5 luglio 2025, http://dati-censimentopopolazione.istat.it/Index.aspx?DataSetCode=DICA_EDIFICI1. Relativamente al pubblico, su un totale patrimoniale di 283 miliardi di €, il valore totale degli edifici pubblici non utilizzati si attesti a circa 12 miliardi; *Il Sole 24 Ore*, "Mef, in Italia 1 milione di immobili pubblici: valgono 283 miliardi," 9 maggio 2018, <http://www.ilssole24ore.com/art/mef-italia-1-milione-immobili-pubblici-valgono-283-miliardi-AEYtnIE>.

² Sulla nozione di patrimonio fragile si veda: Lorenzo Pignatti, cur., *Territori fragili. Saggi ed approfondimenti dopo IFAU 2018* (Gangemi Editore, 2020); Juhani Pallasmaa, "Hapticity and the Time: Notes on Fragile Architecture," *The Architectural Review*, n. 1239 (2000): 78–84.

³ Per "città media" si intende generalmente, nel contesto degli studi urbani, un centro con una popolazione compresa tra 50.000 e 250.000 abitanti, non rientrante nella categorizzazione delle città metropolitane, ma che svolge ruolo e funzioni urbane rilevanti in ambito economico, sociale, culturale e amministrativo sul territorio contestuale. La città media è quindi un polo funzionale intermedio, capace di offrire servizi essenziali e specializzati. Si veda al proposito: Massimo Dicecca, *La città media* (Libria, 2018), 45; Francesco Alberti, *Slack City. Strategie, piani e progetti per la città media* (Maggioli Editore, 2018), 32; Patrizia Gabellini, Chiara Merlini, Paolo Savoldi e Federico Zanfi, *Urbanistica per una città media. Esperienze a Modena* (FrancoAngeli, 2023), 58.

⁴ Si veda a proposito del ruolo del pubblico nelle pratiche di rigenerazione urbana: Arturo Lanzani, *Rigenerazione urbana e territoriale al plurale: Itinerari in un campo sfocato* (FrancoAngeli, 2024).

⁵ "Piani Città degli immobili pubblici," Agenzia del Demanio, ultimo accesso 14 febbraio 2026, <https://www.agenziademanio.it/it/accordi-protocolli-convenzioni/piani-citta-immobili-pubblici/>.

⁶ Al momento le città firmatarie sono, per la maggior parte, appunto realtà rientranti all'interno della categorizzazione di "città media": Monza, Novara, Potenza, Torino, Ancona, Udine, Messina, Napoli, Lodi, Cagliari, Pizzighettone, Benevento, Siena, Rimini, L'Aquila, Civitavecchia, Belluno, Gaeta, Verona, Piacenza, Modena, Bari, Ascoli Piceno, Reggio Calabria (in attesa di firma). Si veda ancora: <https://www.agenziademanio.it/it/accordi-protocolli-convenzioni/piani-citta-immobili-pubblici/>.

⁷ Relativamente al tema del riuso a fini culturali e pubblici, la letteratura è particolarmente vasta; si riportano qui i testi risultati di particolare utilità ai fini della ricerca: Pisana Posocco e Manuela Raitano, cur., *La seconda vita degli edifici: Riflessioni e progetti* (Quodlibet, 2016); Jörg Schroder, Maurizio Carta e Susanne Hartmann, *Creative Heritage* (Jovis, 2018); Bie Plevoets e Koenraad Van Cleempoel, *Adaptive Reuse of the Built Heritage: Concepts and Cases of an Emerging Discipline* (Routledge, 2019); Martina Baum e Kees Christiaanse, *City as Loft. Adaptive Reuse as a Resource for Sustainable Urban Development* (ETH, 2012); Françoise Bollack, *Old Buildings, New Forms* (The Monacelli Press, 2013).

⁸ Sulla città di Ascoli Piceno si veda: Umberto Laffi, Marinella Pasquinucci ed Emilio Gabba, *Asculum I: Storia di Ascoli Piceno nell'età antica* (Giardini, 1975); AA.VV., *Storia di Ascoli, Vol. I – Dai Piceni all'età romana*, (Librati Editore, 2021); AA.VV., *Storia di Ascoli, Vol. II – Il Medioevo* (Librati Editore, 2021); Adele Anna Amadio, *Ascoli Piceno* (Franco Maria Ricci Editore, 1997).

⁹ Sulla città di Ancona e le sue vicende storico-militari si veda: Rosario Pavia ed Ercole Sori, *Le città nella storia d'Italia. Ancona* (Laterza, 1990); Ercole Sori, *Ancona 1870–1900. Storia narrativa della città. Dallo Stato Pontificio a Roma Capitale* (Bookstones, 2017); Vittorio Salmoni, "Ancona 1882. Dopo la frana," in *Ricostruzioni: Architettura, città, paesaggio nell'epoca delle distruzioni*, cur. Alberto Ferlenga e Nina Bassoli (Silvana Editoriale, 2018), 105–10.

¹⁰ Il progetto, è stato tra i primi a ridefinire il rapporto tra deposito e spettatore. Si veda "Depot Boijmans Van Beuningen," MVRDV, Projects, ultimo accesso 12 luglio 2025, <https://www.mvrdv.com/projects/10/depot-boijmans-van-beuningen>.

¹¹ I visitatori accedono direttamente alle scaffalature, potendo osservare laboratori di conservazione e i curatori al lavoro, e perfino potendo richiedere la presentazione personalizzata di oggetti. La concezione tradizionale del museo è invertita, mettendo il visitatore al centro del processo archivistico. È così concepito un ibrido tra archivio, museo e laboratorio di ricerca, dove conservazione e divulgazione convivono nello stesso spazio. Si veda "V&A East Storehouse," DSRNY, Projects, ultimo accesso 12 luglio 2025, <https://dsrny.com/project/v-and-a-east-storehouse>.

¹² Si veda: "Museo nazionale Collezione Salce," Catalogo generale dei Beni Culturali, ultimo accesso 12 luglio 2025, <https://catalogo.beniculturali.it/CulturalInstituteOrSite/DBunicoCG132053>.

¹³ Denominato Centro Archivi. Si veda "Centro Archivi," MAXXI, ultimo accesso 12 luglio 2025, <https://www.maxxi.art/centro-archivi/>.

BIBLIOGRAFIA

Agenzia del Demanio. *L'Italia e i suoi beni: Il patrimonio immobiliare dello Stato al servizio della pubblica amministrazione, dei territori, dei cittadini e delle imprese*. Agenzia del Demanio, 2023.

Agenzia del Demanio. *Piano Città degli immobili pubblici. Focus Tematico*. Agenzia del Demanio, 2024.

Alberti, Francesco. *Slack City. Strategie, piani e progetti per la città media*. Maggioli Editore, 2024.

Amadio, Adele Anna. *Ascoli Piceno. Edizione bilingue: italiano e inglese*. Franco Maria Ricci Editore, 1997.

Ashley, Amanda Johnson, e Touchton, Michael M. "Reconceiving Military Base Redevelopment." *Urban Affairs Review* 52, n. 3 (2016): 391–420.

Baum, Martina, e Kees Christiaanse. *City as Loft. Adaptive Reuse as a Resource for Sustainable Urban Development*. ETH, gta Verlag, 2012.

Bertini, Maria Barbara, *I custodi della memoria. L'edilizia archivistica italiana statale del XX secolo*. Maggioli Editore, 2014.

Bollack, Françoise. *Old Buildings, New Forms*. The Monacelli Press, 2013.

Camerin, Federico, e Francesco Gastaldi. *Rigenerare le aree militari dismesse: Prospettive, dibattiti e riconversioni in Italia, Spagna e in contesti internazionali*. Maggioli Editore, 2021.

Dicecca, Massimo. *La città media*. Libria, 2018.

Laffi, Umberto, Marinella Pasquinucci, ed Emilio Gabba. *Asculum I: Storia di Ascoli Piceno nell'età antica*. Giardini, 1975.

Lanzani, Arturo. *Rigenerazione urbana e territoriale al plurale: Itinerari in un campo sfocato*. FrancoAngeli, 2024.

Pallasmaa, Juhani. "Hapticity and the Time: Notes on Fragile Architecture." *The Architectural Review*, n. 1239 (2000): 78–84.

Pavia, Rosario, ed Ercole Sori. *Le città nella storia d'Italia*. Ancona. Laterza, 1990.

Plevoets, Bie, e Koenraad Van Cleempoel. *Adaptive Reuse of the Built Heritage: Concepts and Cases of an Emerging Discipline*. Routledge, 2019.

Pignatti, Lorenzo, cur. *Territori Fragili. Saggi ed Approfondimenti dopo IFAU 2018. Collana "Architettura, Urbanistica, Ambiente."* Gangemi Editore, 2020.

Posocco, Pisana, e Manuela Raitano, cur. *La seconda vita degli edifici: Riflessioni e progetti*. Quodlibet DiAP Print, 2016.

Salmoni, Vittorio. "Ancona 1882. Dopo la frana." In *Ricostruzioni: Architettura, città, paesaggio nell'epoca delle distruzioni*, a cura di Alberto Ferlenga e Nina Bassoli, 105–10. Silvana Editoriale, 2018.

Schroder, Jörg, Maurizio Carta e Susanne Hartmann. *Creative Heritage*. Jovis, 2018.

Sori, Ercole. *Ancona 1870–1900. Storia narrativa della città. Dallo Stato Pontificio a Roma Capitale*. Bookstones, 2017.

AA.VV. *Storia di Ascoli, Vol. I – Dai Piceni all'età romana*. Librati Editore, 2021.

AA.VV. *Storia di Ascoli, Vol. II – Il Medioevo*. Librati Editore, 2021.

Jacopo Carli

Co-fondatore di Eutropia Architettura | jcarli@eutropia-architettura.it

PAROLE CHIAVE

recupero; patrimonio industriale; natura; Bologna; Torino

ABSTRACT

I comparti Industriali dismessi rappresentano una possibile mediazione tra città e natura, luoghi in cui il mondo vegetale si è progressivamente riappropriato degli spazi costruiti e degli spazi aperti, restituendoci un immaginario ricco di fascino e suggestione, affascinante e destabilizzante allo stesso tempo. La poetica dell'abbandono, unitamente alla qualità spaziale che caratterizza queste vere e proprie cattedrali del lavoro, rappresentano due valori sottili che ne legittimano la permanenza nel tempo; si tratta di qualità fragili, spesso messe involontariamente a rischio proprio dagli interventi di recupero, dalla necessità di rifunzionalizzare e partire gli spazi, uccidendone talvolta l'aura, la fascinazione, il coinvolgimento emotivo da parte degli utenti. L'espressione spazio liminale è presa in prestito dalla psicologia per offrire un punto di vista alternativo rispetto al recupero del patrimonio industriale, una focalizzazione interna che vede l'essere umano come parte integrante dell'ambiente, come indicatore fondamentale nel determinare il valore ecologico di un progetto di riqualificazione.

English metadata at the end of the file

Ex-Staveco Bologna ed ex-Manifattura Tabacchi Torino: da spazi liminali a elementi di mediazione tra natura e città



1

In un mondo sempre più attento alla sostenibilità ambientale e alla riduzione dell'impatto delle attività umane sull'ambiente, la parola "trasformazione" – soprattutto la trasformazione del Patrimonio Pubblico – assume una valenza centrale, in particolar modo se consideriamo l'ambiente in un'accezione ecologica, ampia e inclusiva, che consideri l'essere umano come sua parte integrante.

Vista attraverso questa focalizzazione interna, la sostenibilità non può essere ridotta a mera *efficienza energetica*, ma può e deve caricarsi di contenuti culturali, psicologici, politici, educativi, pedagogici, antropologici: trasformazione e sostenibilità come vettori di cambiamento e continuità.

Questa apparente contraddizione è superata dal concetto stesso di "trasformazione," che da un lato sottende una mutazione di forma, ma dall'altro presuppone la persistenza dell'identità del soggetto, l'esistenza di un filo conduttore che ne colleghi i vari stadi.

Quando ho immaginato un contributo per il convegno

"Patrimonio Pubblico in trasformazione," la prima parola che mi è venuta in mente è "responsabilità," suscitata dall'eredità spesso ingombrante che ci troviamo a gestire come progettisti italiani; mi sono anche chiesto se questo peso non potesse essere trasformato nel motore stesso del cambiamento, se fosse possibile trovare un punto di mediazione tra radicamento e progresso.

Una possibile chiave di lettura può essere fornita dal trattato *Il futuro alle spalle. Ripensare le generazioni*, in cui l'antropologo scozzese Tim Ingold affronta il tema del susseguirsi delle generazioni, inteso non tanto come un discontinuo passaggio di testimone, ma come un'azione sinergica, progressiva, morbida e sistemica.

Attraverso un interessantissimo *excursus* tra miti e concezioni temporali dei popoli indigeni, Ingold trova una sintesi visiva nell'immagine dell'*Angelus Novus* di Paul Klee, un angelo bifronte che avanza volgendo lo sguardo nella direzione opposta.

Quello che emerge è una visione del tempo costituita da



2

un intrecciarsi di fili vecchi e nuovi, una corda in continua evoluzione, un'elica di DNA in cui passato e presente danzano assieme senza soluzione di continuità; una visione che inverte in modo molto suggestivo e provocatorio il punto di vista sul progresso, indicando che chi avanza con coraggio verso il futuro non può che farlo con lo sguardo rivolto verso le orme di chi l'ha preceduto.

Di contro – e questa è la provocazione – l'ossessione del presente e la preoccupazione delle generazioni a venire impongono di guardarsi sempre e solo alle spalle: in una paradossale inversione dell'idea consolidata di evoluzione, Ingold ci dice che guardare avanti significa lasciarsi il futuro alle spalle.¹

Cosa succederebbe se volessimo applicare questo sistema di coordinate ribaltato alla trasformazione del patrimonio industriale? Quali sarebbero le orme di chi ci ha preceduto? Quali i fili cui intrecciare i nostri?

Trovo che – in relazione a un patrimonio industriale quasi sempre dismesso – questa chiave di lettura assuma un particolare interesse poiché comporta l'accettazione e la valorizzazione della fase dell'abbandono: struggente e talvolta drammatica testimonianza dei cambiamenti economico-sociali che l'hanno causato.

L'abbandono, la mancanza di cura, la riappropriazione dello spazio minerale da parte di una natura spesso incontenibile,

scrivono molto spesso l'ultima pagina della storia di un comparto industriale, proprio il capitolo da cui – come progettisti – abbiamo la responsabilità di ripartire.

In questo breve contributo, dopo aver limitato il campo a una parte del patrimonio pubblico in trasformazione (il patrimonio industriale, appunto), vorrei per un attimo mettere in secondo piano il valore storico/monumentale dei manufatti per mettere a fuoco un punto di vista alternativo sulla qualificazione dei comparti dismessi, che ci riporti al punto di partenza, un punto di vista umano, culturale, antropologico.

Per aiutarmi a trovare una sintesi, mi piace prendere in prestito dalla psicologia la definizione di "spazi liminali," ovvero quegli spazi di transizione, sospesi, in grado di esercitare fascino e paura allo stesso tempo, spazi abbandonati, disabitati e ricchi di tracce, spazi vertiginosi, spazi pericolosi, spazi attrattivi e respingenti, spazi affascinanti, spazi *romanticamente* aggrediti dalla natura.

Spazio e limite sono i concetti che voglio isolare in questo breve contributo, due concetti che si ricollegano alla responsabilità del progettista, proprio perché possono essere messi a rischio dalla sua attività.

Lo spazio nel caso dei manufatti industriali si presenta estremo, *sperticato*, progettato secondo ragioni puramente tecnico-funzionali, portando i materiali da costruzione



al limite della resistenza, dotato di un meraviglioso controllo della luce naturale; esso eccede in tutto e per tutto gli standard dell'edilizia corrente, avvicinandosi alla monumentalità dei grandi edifici del passato, vere e proprie cattedrali del lavoro.

Tale straordinaria qualità spaziale rappresenta a mio avviso una parte considerevole del valore del patrimonio industriale che abbiamo ereditato, un valore fragile, messo seriamente a rischio dal mutamento di destinazione d'uso, dalla necessità di suddividere questo, di addomesticarlo, di normalizzarlo.

Il limite è la dimensione, appunto, liminale causata dalla fase di abbandono: la riappropriazione da parte della natura e il conseguente sentimento di paura/fascinazione che i comparti industriali suscitano, rischiano di essere cancellati da un processo di riqualificazione che ne uccida l'aura, che si muova senza il necessario equilibrio tra rovina e recupero, eliminando una pagina di storia toccante e talvolta drammatica.

Prima di procedere con la sintetica presentazione di due progetti di riqualificazione di spazi industriali *liminali* realizzati da Eutopia Architettura, vorrei provare a fissare tutti i concetti che ho toccato attraverso le orme di chi mi ha preceduto e profondamente influenzato in tutta la mia formazione. Mi riferisco a Giovanni Michelucci e alle sue *Le radici della città* (1985), un'opera grafica visionaria in cui egli

riesce a fissare su carta un luogo immaginario, un luogo di transizione dove i segni dell'uomo si fondono con i segni della natura, ricomponendo l'unità. Usando le parole del maestro pistoiese, "sono radici da cui può sempre nascere qualcosa di nuovo, purché l'uomo si ricordi non solo di difendere la natura, ma soprattutto di farne parte."² **Fig. 1**

I progetti presentati di seguito sono esemplificativi di una ricerca che mette l'essere umano al centro, accettando la complessità per spingersi sempre in avanti, lasciandosi il futuro alle spalle.

PARCO DELLA GIUSTIZIA PRESSO L'AREA EX-STAVECO DI BOLOGNA (2023–IN CORSO)

Il progetto, di Ipostudio ed Eutopia Architettura, nasce da un concorso internazionale bandito da Agenzia del Demanio, e organizzato in due fasi.

Il bando prevedeva l'insediamento di un palazzo di giustizia all'interno di un'area di grande pregio, incastonata tra i viali di circonvallazione e i colli bolognesi, un'area di frontiera tra natura e città.

UN NUOVO PORTICO PER BOLOGNA

Molte soluzioni brillanti del passato sono state tramandate attraverso aneddoti a cavallo tra mitologia e realtà, uovo di Colombo (o meglio di Brunelleschi) e mele di Newton



4

che hanno risolto con rivoluzionaria semplicità problemi apparentemente insormontabili.

La proposta di un “nuovo portico per Bologna” avanzata da Ipostudio ed Eutropia Architettura ha tutte le carte in regola per rientrare in questa categoria di mirabili ovvietà, dal momento in cui rappresenta una soluzione brillante che valorizza al massimo le preesistenze architettoniche, tecnologiche e paesaggistiche connotandosi come un innesto al tempo stesso riconoscibile e recessivo rispetto al carattere dominante delle archeologie industriali. Un gesto unico, perentorio e fondativo che rinuncia al ruolo di architettura per farsi infrastruttura, opera di urbanizzazione in grado di organizzare, dal punto di vista funzionale e tecnologico, uno spazio industriale affascinante, che contiene in nuce un’idea di città fatta di grandi contenitori, piazze, monumentali ciminiere in armonica relazione tra loro.

Tale addizione progettuale è finalizzata in primo luogo alla valorizzazione a lungo termine del patrimonio esistente, che potrà essere recuperato sia in termini architettonici che funzionali nel pieno rispetto della sua tipologia originale, garantendo i massimi livelli di flessibilità d’uso grazie alla realizzazione di un grande sistema connettivo esterno.

Assecondare la vocazione degli spazi preesistenti ha consentito, assieme a un’attenta analisi della datazione e dello stato di conservazione dei manufatti, di individuare

le zone di massima tutela e di massima trasformabilità per calibrare un intervento che sia leggibile come naturale evoluzione del comparto. Laddove le funzioni richieste dal programma presentassero criticità sul piano funzionale o prestazionale, il progetto ha previsto la creazione di nuovi edifici che possano da un lato fornire la massima rispondenza alle esigenze funzionali delle aree più complesse o più delicate (assise, *hub* di ingresso), ma dall’altro configurarsi come oggetti rappresentativi e iconici di questo nuovo capitolo della storia della Staveco.

Se il nuovo portico rappresenta la spina dorsale di tutta l’area giudiziaria, il nuovo Parco della Giustizia si configura come elemento di connessione rispetto ai sistemi limitrofi: il centro storico, il sistema dei colli, I Giardini Margherita, l’Ospedale Rizzoli.

In una visione olistica della trasformazione urbana, il progetto da un lato risolve al suo interno tutte le criticità di interfaccia con le aree limitrofe, ma dall’altro si rende compatibile e disponibile a possibili sviluppi infrastrutturali che rendano tangibile la visione della Bologna del futuro: il possibile sottopasso sul viale Panzacchi che ripristini la connessione ciclo-pedonale tra Porta Castiglione e i Giardini Margherita, il possibile collegamento meccanizzato con l’Ospedale Rizzoli, l’apertura di ulteriori collegamenti in via SS. Annunziata e in via delle Rose. Anche il nuovo parcheggio interrato si lega al filo conduttore delle infrastrutture ecologiche, configurandosi



5

come una sorta di *hub* intermodale che offra tutte le *facilities* per un *commuting* verso la mobilità sostenibile e attiva nel pieno rispetto del contesto ambientale.

RIFUNZIONALIZZAZIONE NEL RISPETTO DELLA QUALITÀ SPAZIALE

Gli edifici contemporanei, sia che si tratti di nuova costruzione che di interventi di recupero del patrimonio, sono caratterizzati da un'estrema complessità e da un approccio spiccatamente interdisciplinare, in cui i vari piani e le varie competenze si sovrappongono e si completano. La proposta progettuale di Ipostudio ed Eutopia Architettura si pone l'obiettivo di creare un elemento ordinatore che possa da un lato rendere tangibile e facilmente leggibile il principio insediativo dell'area, dall'altro risolvere con lo stesso elemento problemi di natura tecnologica e/o strutturale. Pertanto la proposta progettuale demanda al nuovo (compatibile, reversibile, riconoscibile) il compito di servire l'antico, di migliorarne le prestazioni funzionali, tecniche, strutturali per esaltare la preesistenza nelle proprie caratteristiche originali.

Al netto di seguire sempre la vocazione delle preesistenze nel definire le scelte trasformatrici volte alla rifunionalizzazione del comparto, il progetto ha ricondotto la complessità degli interventi a un numero limitato di principi tipologici strettamente collegati al grado di trasformabilità dei beni.

Scatola nella scatola: nei casi di massima tutela le partizioni sono concepite come macro-arredi, come nuclei indipendenti che preservano la continuità dello spazio senza suddividerlo, risolvendo al contempo problematiche di natura impiantistica e strutturale. Tale principio è ispirato alle grandi strutture tardo ottocentesche (mercati e gallerie coperti) in cui gli elementi divisorii non toccano mai le coperture, preservando la qualità e la leggibilità dello spazio originale.

Triplo distributivo: nei corpi di fabbrica a sviluppo longitudinale il progetto prevede la creazione di partizioni flessibili che possano facilmente creare idonei spazi di lavoro. Negli spazi sottotetto è prevista la valorizzazione delle strutture lignee originali, limitando l'altezza delle partizioni.

Quintuplo distributivo: nei casi in cui è prevista la creazione di uffici in elementi a galleria o a piastra, il progetto prevede di convertirne la tipologia in un quintuplo distributivo che ospita al centro sale riunioni e/o corti alberate, aumentando al massimo la funzionalità e il comfort degli spazi di lavoro. Di fronte al carattere eterogeneo dei fabbricati e alla loro frammentazione, il progetto ha messo assieme un abaco di possibili interventi che garantiscano la necessaria riconoscibilità e reversibilità, scegliendo il legno come filo conduttore a cavallo tra architettura, ingegneria, sostenibilità. **Figg. 2-6**





1
Le radici della città, litografia autografa. Giovanni Michelucci,
1985 (collezione privata Carli).

2
Bologna, ex-Staveco, dalla città alla collina sulla traccia del fiume
Aposa. Render di progetto (Ipostudio + Eutropia Architettura,
2023).

3
Bologna, ex-Staveco, vista a volo d'uccello verso i colli bolognesi.
Render di progetto (Ipostudio + Eutropia Architettura, 2023).

4
Bologna, ex-Staveco, la scatola nella scatola come sistema di
partizione. Render di progetto (Ipostudio + Eutropia Architettura,
2023).

5
Bologna, ex-Staveco, il nuovo portico come elemento fondativo.
Tavola infrastrutturale di progetto (Ipostudio + Eutropia
Architettura, 2023).

6
Bologna, ex-Staveco, progettare le connessioni attraverso
l'inserimento di un nuovo portico. Render di progetto (Ipostudio +
Eutropia Architettura, 2023).



POLO ARCHIVISTICO-CULTURALE PRESSO L'AREA EX-MANIFATTURA TABACCHI DI TORINO (2024-IN CORSO)

Anche questo progetto, di Eutropia Architettura con Pininfarina Architecture, Weber Architects e Paisà Landscape, nasce da un concorso internazionale bandito dall'Agenzia del Demanio, organizzato in due fasi. Il bando prevedeva la riqualificazione di un'area del quartiere Regio Parco in corso di rigenerazione.

Il progetto si pone come elemento placemaker in grado di creare un circolo virtuoso per tutto il quadrante nord-est della città attraverso l'integrazione di nuove volumetrie iconiche all'interno del tessuto storicizzato.

Tra ricucitura e permeabilità il progetto sposta con decisione la seconda, creando quello che i progettisti hanno definito un "sistema aperto" di tracce, che rendano tangibile la riconnessione, anche in questo secondo caso, tra natura e città.

LE RADICI DELLA CITTÀ: VERSO UN SISTEMA APERTO

Torino è una città caratterizzata da una forte tensione tra passato e futuro: il tessuto urbano che lascia ancora oggi leggere l'impianto ortogonale romano dialoga con il fasto del barocco e con i portici della ex-capitale; la città dell'auto diventa città dell'aerospazio, del design, del turismo d'élite.

I castelli e le residenze sabaude sono collegati da un ampio e reticolare sistema di aree verdi e di fiumi, accanto a cui scorrono infrastrutture di trasporto veloce, reti di connessione 5G e data-center ultramoderni.

Questa caleidoscopica stratificazione di segni sul territorio è simile a un palinsesto – un supporto su cui si sono succedute ripetute scritture e cancellazioni – sul quale anche oggi siamo chiamati a intervenire nel tentativo di valorizzare la memoria storica guardando al futuro, a nuovi usi e nuovi spazi per la città e le persone.

In questa zona la trama regolare della città storica e dei campi, e l'ortogonale razionalità dell'edificio della Manifattura, si confrontano con le linee fluide e lente delle anse del Po e della Dora, unite dal tracciato dei canali che animarono i primi esempi di industrializzazione della città.

Il progetto reinterpreta questo dialogo tra linee tese e morbide curve, e scompone la forma austera e monolitica della preesistenza industriale, liberata dalle aggiunte e superfetazioni sopraggiunte in anni recenti, incongrue con il carattere dell'architettura, aprendosi alla città e allo scorrere veloce dei flussi di persone lungo corso Regio Parco.

Il percorso dei binari del vecchio raccordo ferroviario accompagna l'ingresso nell'area e nella nuova piazza urbana, e attraversa le direttrici lungo cui sono disposti i nuovi edifici e i percorsi coperti, che si uniscono al fiume

Torino, ex-Manifattura Tabacchi, render con vista dei nuovi volumi iconici dal Parco della Confluenza (Eutopia Architettura + Pininfarina Architecture + Weber Architects + Paisà Landscape, 2024).

Torino, ex-Manifattura Tabacchi, un sistema aperto sul paesaggio. Tavola di progetto (Eutopia Architettura + Pininfarina Architecture + Weber Architects + Paisà Landscape, 2024).

Torino, ex-Manifattura Tabacchi, la scatola nella scatola come sistema di partizioni interne. Render di progetto (Eutopia Architettura + Pininfarina Architecture + Weber Architects + Paisà Landscape, 2024).

Torino, ex-Manifattura Tabacchi, i nuovi volumi iconici come galleria aperta sul paesaggio. Render di progetto (Eutopia Architettura + Pininfarina Architecture + Weber Architects + Paisà Landscape, 2024).

Torino, ex-Manifattura Tabacchi, vista a volo d'uccello verso il fiume Po. Render di progetto (Eutopia Architettura + Pininfarina Architecture + Weber Architects + Paisà Landscape, 2024).

restituendo continuità visiva e di collegamento tra la città, il fiume e il paesaggio.

Gli spazi che il progetto ricava tra la manifattura storica e le nuove architetture diventano l'elemento catalizzatore tra passato e futuro, tra usi antichi e innovazione, spazi privati e spazi pubblici, come se in quel luogo sospeso tra le curve del fiume e della strada la città possa trovare una nuova dimensione e riappropriarsi della propria identità, per attrarre persone, idee, cultura ed economia. In sintesi, per innescare dinamiche di rigenerazione urbana a elevato impatto sociale.

Gli elementi proposti sono fortemente ispirati al tessuto urbano nel quale verrebbero inseriti. I nuovi complessi si presentano come edifici dal forte richiamo al carattere industriale, sia per forma che per materiali usati.

Questo permette comunque di leggere le nuove volumetrie in maniera distinta ma al tempo stesso integrata all'area di intervento. Una sintesi tra passato e futuro, che cerca di dare respiro ai valori intrinseci e più profondi del gesto architettonico.

I due nuovi archivi, Lotto 1 e Lotto 2, sono caratterizzati dalla stessa logica costruttiva e qualità architettonica. Entrambi prendono ispirazione da una precisa linea guida in cui le forme architettoniche e la qualità strutturale convergono per generare bellezza e armonia.

La struttura diventa elemento formale e architettonico: la componente tecnica non solo assolve la sua funzione portante, ma è anche fonte di ispirazione e guida nella progettazione dei due edifici. Questo approccio concettuale è un richiamo alle preesistenze e più in generale alle opere di Pier Luigi Nervi, in cui valore estetico e valore funzionale trovano espressione in ricercate soluzioni strutturali.

Allo stesso modo anche nel progetto per gli archivi le nervature che si sviluppano per tutta la lunghezza del fabbricato, e che ne caratterizzano l'estetica, vengono declinate in due varianti e ripetute con differenti altezze ma con passo costante, definendo sia all'interno che all'esterno dell'edificio il ritmo compositivo dell'architettura. Al contempo ogni elemento, struttura e rivestimento è stato pensato nell'ottica di massimizzare la ripetizione dei componenti, facilitarne la realizzazione off-site, contenere i costi e facilitare e velocizzare le fasi di costruzione (a secco). Una rigenerazione urbana che dialoga con gli edifici esistenti, con il contesto urbano e il paesaggio, e che da essi prende ispirazione e significato.

La tipologia tradizionale delle coperture a doppia falda viene reinterpretata scomponendo la continuità del colmo e realizzando aperture longitudinali che richiamano gli shed industriali, dialogando così con gli edifici circostanti in un contrappunto tra forme archetipe, innovazione tipologica e



materiali di rivestimento diversi.

All'interno dei fabbricati, dove si trovano gli spazi comuni e di aggregazione, le stesse strutture che all'esterno sono caratterizzate da linee tese e spigoli marcati presentano invece un disegno più ricercato, con raccordi smussati e arrotondati, che insieme ai materiali concorrono a definire un linguaggio stilistico differente, più avvolgente e inclusivo. Questa differenziazione di linguaggio estetico conferisce a tutto il manufatto una cifra stilistica semplice ma efficace, evidenziando il valore formale di una struttura a sua volta in grado di generare uno spazio architettonico fortemente contemporaneo ma ben integrato nel contesto circostante. In particolare assume un valore centrale nell'economia del

progetto lo spazio – esterno ma coperto – che si viene a creare tra i due archivi, che diventa occasione e luogo di aggregazione, area per eventi, palcoscenico per lo sviluppo sociale e culturale. Questo nuovo spazio nel tempo avrà un ruolo importante nel restituire una forte identità alla Manifattura Tabacchi, nel ridefinire i rapporti che lo legano alla comunità locale, nel costruire un senso collettivo di appartenenza e nell'indirizzare le relazioni e le dinamiche di utilizzo dello spazio pubblico e della nuova piazza urbana, pensata come elemento di connessione tra l'attuale tessuto costruito e il parco. **Figg. 7–11**



¹ Tim Ingold, *Il futuro alle spalle. Ripensare le generazioni* (Meltemi, 2024).

² Giovanni Michelucci, *Le radici della città* (1985), s.p

BIBLIOGRAFIA

Ingold, Tim. *Il futuro alle spalle. Ripensare le generazioni*. Meltemi, 2024.

Michelucci, Giovanni. *Le radici della città*. 1985.



9

11





Luca Montuori

Università degli studi Roma Tre | luca.montuori@uniroma3.it

PAROLE CHIAVE

progetto urbano; finanziarizzazione; paesaggio; politiche; Roma

ABSTRACT

Questo saggio indaga gli scenari, le potenzialità e le strade intraprese per riconfigurare le relazioni tra soggetti (pubblici-privati) e procedure amministrative finalizzate al recupero di manufatti parte del patrimonio pubblico di Roma. Attraverso l'illustrazione di tre casi studio sono analizzati gli aspetti del rapporto tra istituzioni e comunità locali, tra interessi economici e modalità di definizione della domanda.

I casi sono selezionati in quanto dispositivi sociotecnici che permettono di interrogare la natura del patrimonio pubblico e il suo possibile utilizzo quale strumento per intervenire nelle dinamiche di formazione della rendita urbana.

Vengono analizzate le modalità di formazione della domanda per il progetto, gli impatti previsti, i soggetti coinvolti, le ragioni di successo o insuccesso. In particolare: il recupero della ex fabbrica Mira Lanza, inserito nel programma internazionale Reinventing Cities, che permette a consorzi di soggetti privati di proporre programmi di sviluppo e gestione dei luoghi a partire da mix funzionali fissati; il progetto Porto Fluviale Rec-House per la trasformazione in abitazioni di un edificio militare occupato nel 2003, una procedura innovativa che ha visto co-progettare istituzioni, università, reti territoriali e occupanti; Anello verde, un progetto urbano che guarda al patrimonio comunale costituito dagli spazi aperti come occasione per lo sviluppo di politiche per il ripensamento di previsioni di crescita non realizzate.

English metadata at the end of the file

Fantasma urbani: tre progetti per Roma

“

È il momento di ricordarci che, nei nostri limiti, se è vero che siamo 'intellettuali', il nostro compito non è quello di pensare ma di operare.¹

”

Questo intervento intende indagare gli scenari, le potenzialità e le strade intraprese per ripensare l'interesse pubblico nelle relazioni tra procedure e soggetti di diversa natura per il recupero del Patrimonio. La tesi proposta si sviluppa attraverso l'illustrazione di tre casi studio recenti (2019–21) nella città di Roma. Questi saranno analizzati attraverso gli aspetti del rapporto tra istituzioni e comunità locali, tra interessi economici, definizione della domanda e indirizzi vincolanti per l'interesse pubblico.

La riflessione si interroga intorno a tre questioni sulla natura del patrimonio e sul ruolo che questo può assumere nel riconfigurare in maniera innovativa alcuni equilibri per il disegno della città: a cosa serve il patrimonio? Può il patrimonio pubblico rappresentare uno degli elementi intorno a cui si costruisce una riflessione sulle relazioni tra i sistemi tecnici, le procedure e la produzione dello spazio fisico della città? Può essere l'occasione per un pensiero sulla capacità di agire nello spazio della città insieme attori



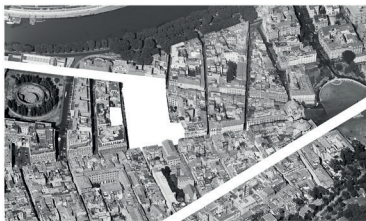
TESTAMENTO DEL CARDINALE ANTONIO MARIA SALVIATI LAST WILL AND TESTAMENT OF CARDINAL ANTONIO MARIA SALVIATI

l'Illustrissimo Reverendissimo Cardinale Antonio Maria Salviati ricostruisce l'Ospedale dalle fondamenta per i malati incurabili, la pratica e l'insegnamento della medicina, le doti di beni per sempre.

*Nell'anno del Signore Nostro Gesù Cristo 1601, l'anno ottavo del Sommo Nostro Pontefice Clemente, l'Illustrissimo Cardinale Ordina e Stabilisce che l'**Arciospedale San Giacomo** e tutti i beni da Lui donati per il sostentimento di tale Arciospedale e che si debbano acquistare in qualunque momento futuro e i diritti su ciascun di loro che riguardano e riguarderanno l'**Arciospedale San Giacomo** in nessun modo né in tutto né in qualche parte sia pur minima a nessun titolo o secondo nessun diritto, a nessuna persona, luogo, comunità, collegio,*

IL FANTASMA DEL NOLLI IL COMPLESSO ABANDONATO DELL'OSPEDALE SAN GIACOMO IN AUGUSTA - ROMA

THE GHOST BLOCK OF GIAMBATTISTA NOLLI
THE ABANDONED COMPLEX OF S. GIACOMO
HOSPITAL – ROME



Nel 2008 la Regione Lazio - formalmente motivata dalle misure anticrisi per il rispetto del patto di bilancio - decide la chiusura, dismissione e cartolarizzazione dell'antico Ospedale San Giacomo, codice 476 - 480 della mappa dei Nelli di Roma. L'ospedale, fondato nel 1336, viene chiuso il 31 ottobre 2008 e l'edificio inserito all'interno di un fondo immobiliare destinato alla vendita. Fin qui sembra una delle tante operazioni di valorizzazione privata del patrimonio immobiliare pubblico. Pochi giorni prima però, presso l'Archivio di Stato di Roma viene ritrovato il testamento del Cardinale Antonio Maria Salviati, che aveva voluto la ristrutturazione del complesso sanitario nel XVI secolo: in *Memorie Domini* e per volere del potente prete l'Ospedale San Giacomo, proprietà della famiglia Salviati, viene donato alle Istituzioni Sanitarie del Popolo Romano e l'edificio destinato ad uso pubblico a patto che ne venga salvaguardata la funzione sanitaria; in caso contrario gli eredi della famiglia ne resterebbero in possesso. Il ritrovamento del documento mette in questione la procedura di alienazione da parte del governo regionale - ultima discendente delle antiche istituzioni del popolo romano in materia di sanità. Nonostante questo l'ospedale, perfettamente funzionante, viene chiuso, ma il complesso resta abbandonato, al centro del conflitto giudiziario tra l'amministrazione pubblica che ne difende la cartolarizzazione e i privati - i Salviati più le associazioni cittadine - che ne difendono l'uso ospedaliero.

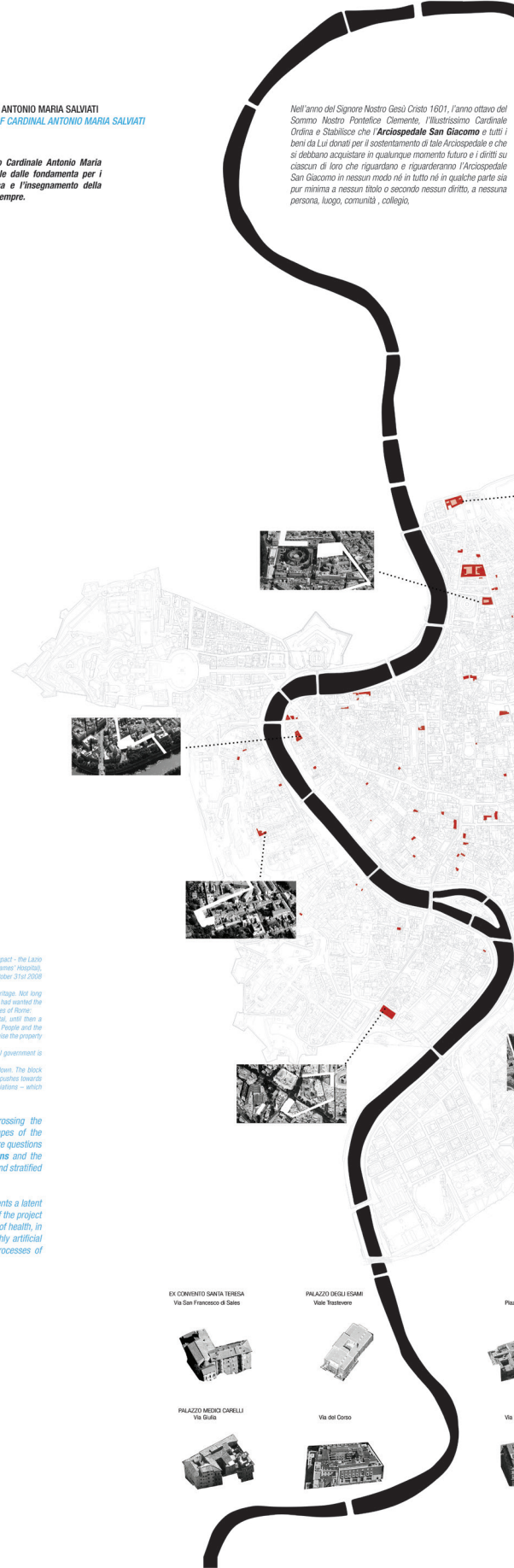
La vicenda del San Giacomo parla delle tensioni e dei conflitti al tempo della crisi che attraversano l'architettura e gli spazi pubblici, quali forma fisica dell'infrastruttura urbana della città europea. La sua chiusura pone insieme la questione dello statuto del **patrimonio**, del ruolo delle **Istituzioni del welfare** e dell'identità della città europea, che si è articolata e stratificata intorno alle grandi istituzioni pubbliche.

Nella sua sospensione di corpo fantasma, il San Giacomo rappresenta una risorsa latente e potente, da interrogare - con la forma del progetto - per immaginare il futuro e ripensare l'architettura del **commons**, in particolare della sanità al tempo della società dell'informazione, dentro i tessuti compatti e altamente artificiali della nostra condizione urbana contemporanea e oltre i processi di crisi.

In 2008 - formally motivated by the anti-crisis measures to comply with the fiscal compact - the Lazio Region decides to close, divest and securitize the ancient Ospedale San Giacomo (St. James' Hospital), code 476-480 in Nelli's map of Rome. The hospital, founded in 1336, is closed on October 31st 2008 and the building is included in a real estate fund to be sold. So far it seems one of the many operations of private enhancement from public heritage. Not long before these events, a Testament by Cardinal Antonio Maria Salviati (1537-1602), who had wanted the renovation of the health complex in the sixteenth century, is found at the State Archives of Rome: in *Memorie Domini* and by the will of the powerful prelate the San Giacomo Hospital, until then a property of the Salviati family, is donated to the healthcare institutions of the Roman People and the building is dedicated to a public use as long as it will remain a health structure, otherwise the property will revert to the heirs of Salviati's family. The discovery questions the regional government's selling procedure, as the regional government is the last descendant of the Roman People in matters of health administration. Nevertheless the hospital, which was perfectly functional and operative, is closed down. The block remains abandoned, caught in the legal battle between the public administration that pushes toward securitization and the private citizens - the Salviati family together with civic associations - which defend the public and healthcare use of the complex.

The story of San Giacomo speaks about the conflicts crossing the architecture and the urban public spaces, as physical shapes of the European city's welfare infrastructure in time of crisis. Its closure questions the issue of **public heritage**, the role of **welfare institutions** and the identity of the **European Urban Model**, which has developed and stratified around its public institutions.

In its suspension as a phantom body, the San Giacomo represents a latent and powerful resource to be interrogated - by the instrument of the project - in order to rethink the architecture of **commons**, specifically of health, in the time of the information society, inside the dense and highly artificial fabrics of contemporary urban condition and beyond the processes of crisis.



EX CONVENTO SANTA TERESA
Via San Francesco di Sales

PALAZZO DEGLI ESAMI
Viale Trastevere



PALAZZO MEDICI CARELLI
Via Giulia

Via del Corso





che in nessun modo l'**Arciospedale** e i **beni da lui donati** possano essere venduti, ceduti, dati, donati, pignorati, ipotecati, impegnati, trasferiti a terzi, permutati a lungo termine in enfiteusi, a livello o in affitto, in tutto o in parte, concessi in risposta o per richiesta, anche a pretesto di una qualsiasi utilità o necessità e premessi qualsiasi formula solenne, trattati e cause di diritto o altrimenti essere alienati, anche considerata la parola in senso più lato, **né per alcun motivo o causa**, sebbene urgentissima, sostenuta da privilegi e favori;

ferme restando le altre proibizioni altrimenti poste dall'Illustrissimo Cardinale sull'**Arciospedale San Giacomo** e sulle altre donazioni fatte sia sulle norme emanate per la conduzione del medesimo e pubblicate come sopra, dichiara vuole e stabilisce che lo stesso **divieto di qualsiasi ipoteca e alienazione** fatta come detto sopra si intenda esteso a tutto, acquisto e da acquisirsi per l'**Arciospedale San Giacomo**, poiché intenzione dell'Illustrissimo e Reverendissimo Cardinale che dona fu ed è che tutti i beni da lui donati o da acquisire

sempre ed in perpetuo rimangano in possesso e di proprietà di detto **Arciospedale**, e che **mai nessun motivo**, neanche utile o necessario e consentito dalla legge, espresso o no, possano in tutto o in parte, direttamente o meno essere sottratti alla loro proprietà e possesso, in quanto ricostruito dalle fondamenta l'**Arciospedale San Giacomo** e donò quei beni con questa norma e a queste condizioni **altrimenti non donerà**

Roma nella regione del Pincio, nel palazzo dell'Illustrissimo signor Cardinale.
In presenza etc. dell'Illustrissimo signor Tiberio figlio dell'Illustrissimo signor Ercole Petronio, Ippolito Martano e del Reverendissimo signor Ludovico Fattorino, testimoni romani, chiamati e specialmente richiesti per tutti i contenuti dell'atto e che, insieme all'Illustrissimo signor Cardinale donatore, di proprio pugno sottoscrivono i beni e i diritti donati da costui con questo documento e tutti gli altri beni.

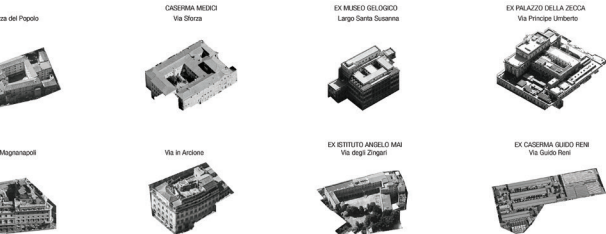
Il giorno 13 Febbraio 1601, [...] l'Illustrissimo Cardinale Antonio Maria Salviati, presente personalmente, di sua spontanea volontà etc. e non per errore etc. ma nei modi migliori etc., al fine effettivo detto sopra e più ampiamente illustrato e disposto oltre, per l'intera estensione di questo atto, e non altrimenti etc., per amore di Dio e per riguardo della carità e pietà, ha donato come già detto, a titolo di pura, **perfetta e irrevocabile donazione che è, e si afferma dover rimanere tale.**

Io Antonio Maria Salviati
dono e offro come manoscritto sopra.

2001 - 2014.
ROMA INTERROTTA
2001 - 2014.
ROMA INTERROTTA



CARTOLINE DALL'EUROPA
GLI OSPEDALI STORICI NELLA CITTÀ
POSTCARDS FROM EUROPE
THE HISTORICAL HOSPITAL WITHIN THE CITY



sociali, politici ed economici, teorie e pratiche, ricerca e sue ricadute, ricostruendo un ruolo politico dell'azione pubblica nella trasformazione urbana?

Un punto di partenza riguarda la necessità di un rinnovamento delle modalità di formazione della domanda sia in relazione alla natura dell'oggetto che si vuole modificare, il patrimonio, sia in relazione al contesto culturale in cui questa domanda si pone. Dalla fine del secolo passato, quando si sono iniziati a dismettere i grandi compendi industriali ormai ricadenti nel centro del corpo di città che avevano abbondantemente superato i loro confini tradizionali, il patrimonio è divenuto uno degli strumenti di formazione della rendita urbana, come il suolo era stato nelle fasi precedenti. Il patrimonio pubblico è entrato in grandi piani di valorizzazione, contribuendo a quel processo di trasformazione legato alla finanziarizzazione dell'economia globale e, grazie anche al suo portato di storia e memoria, spesso anche alla sua flessibilità tipologica, è divenuto parte fondamentale di un processo che vede la rigenerazione urbana come "un investimento fondiario puro, che può essere trattato come un derivato, come un processo di vendita di azioni di società costruttrici prima che sia iniziata ogni attività produttiva edificatoria."² In questo cambiamento di punto di vista la città non è più leggibile come l'espressione di un insieme di interessi individuabili, negoziali, che si trasformano in spazio fisico, ma come un corpo attraversato e modellato da flussi economici finanziari i cui valori, spesso indipendenti dalla reale realizzazione dei progetti, sono virtuali. Parallelamente

a questo fenomeno si è assistito a un processo costante di depoliticizzazione della costruzione degli indirizzi legati all'urbanistica delle città in favore di una progressiva attribuzione di ruoli, attività e poteri fondamentali per l'attivazione di processi urbani, a soggetti esterni, non politici, a volte anche collegati alla cosa pubblica ma mossi da interessi puramente economici.

FANTASMI URBANI

Nei primi anni di questo millennio, le cartolarizzazioni sono dunque divenute uno strumento fondamentale delle politiche delle amministrazioni pubbliche. Si tratta di attività complesse che non si sono limitate a mettere sul mercato beni preziosi di proprietà dello Stato, ma che hanno contribuito alla costruzione di un sistema di gestione del patrimonio attraverso complesse operazioni di espropriazione, acquisizione e rivendita di immobili. Le cartolarizzazioni hanno trasformato parte del patrimonio pubblico da beni immobili, collocati in luoghi specifici, in prodotti di investimento, trasferibili e collocabili sui mercati il cui valore è indipendente dalla reale trasformazione.³ Deriva da queste scelte un progressivo snaturamento delle relazioni tipologiche, spaziali, funzionali e sociali nei centri delle città europee, che rappresenta uno degli aspetti più visibili della crisi del governo delle trasformazioni urbane.⁴ Anche le parole cambiano: dalla pianificazione si è passati alla rigenerazione. La prima è figlia del secolo breve e presuppone il controllo pubblico (il governo

appunto), la seconda è *smart*, incarna il dinamismo delle trasformazioni ed è prevalentemente legata a forme di pianificazione negoziata (la *governance*). Analogamente la figura dei *developer* si è sostituita agli imprenditori tradizionali del blocco edilizio.⁵ Gli strumenti di controllo pubblici sono stati dipinti, in questi anni di rigenerazione, come lenti, burocratici e incapaci di reagire alle dinamiche del mercato, tanto da costringere le amministrazioni a delegare sempre più spesso le strategie a lungo termine (le oggi odiose *decisioni dall'alto*), sostituendole con retoriche e tattiche del quotidiano (*dal basso*) che spesso inseguono le trasformazioni, dipingendone le strade, invece di orientarle. Il problema è la mancata, ma auspicabile, intersezione dei due livelli decisionali attraverso la politica.

Nel 2014, alla 14° edizione della Biennale di Venezia, lo studio di architettura stARTT (Roma) ha proposto una installazione dal titolo "Il fantasma del Nolli." **Fig. 1** Si tratta di una riflessione sul ruolo del patrimonio pubblico in Italia e in particolare a Roma, osservando gli effetti delle prime grandi operazioni di cartolarizzazione. Nell'opera è stata ridisegnata la mappa di Giovanni Battista Nolli (1748) evidenziando i compendi pubblici proposti per la vendita all'inizio degli anni Duemila. Gli edifici individuati non sono né parte del poché nero della città privata, né parte del campo bianco degli spazi pubblici e delle istituzioni, sono trasformati in *fantasmi* che si aggirano sulla mappa e nella città. Nel testo che accompagna la mappa (redatto tra gli altri con il supporto dell'economista Christian Marazzi) si legge:

All'interno della nostra installazione presentiamo la mappa delle dismissioni degli ultimi 15 anni a Roma, mettendo in evidenza il paradosso delle nostre istituzioni del welfare che, per rifinanziarsi, dismettendo la rete stessa delle istituzioni del welfare distribuita sul territorio, alienando il suo patrimonio. Quello che proviamo a dire con il Fantasma del Nolli è che un patrimonio come il San Giacomo (l'ospedale rinascimentale di proprietà della Regione Lazio), preziosissimo dal Rinascimento fino almeno al XIX secolo, può essere considerato come la risorsa fisica che la società attraversa, vive e di cui si alimenta e si rigenera; per questo non può essere indifferente alle funzioni che ospita e alla proprietà che la detiene.⁶

Guardando la stessa mappa oggi, dopo circa dieci anni, si può osservare come i fantasmi, nella maggior parte dei casi, siano rimasti tali, esito di una serie di procedure di trasformazione sulla carta cui non è seguita una trasformazione reale. Questi edifici spesso sono stati anche restaurati nelle loro facciate, ma sono rimasti vuoti, assenze nel tessuto della città storica, involucri senza contenuto, spesso ancora in mano a quelle società che il Governo ha creato per poterli trasformare e vendere. I fantasmi dimostrano che le cartolarizzazioni sono la ricerca della risposta senza accettare che esista il problema della domanda; sono il *quanto* senza il *cosa*, un tecnicismo che, come accennato sopra, serve a trasformare i beni immobili in beni mobili, i beni fisici in strumenti finanziari.

Chi sono i proprietari di questi beni oggi? Sono società di promozione e gestione diretta di fondi immobiliari propri o di terzi: Cassa Depositi e Prestiti, Invimit, etc... Sono nuovi soggetti che agiscono nel corpo della città, sono società di natura pubblica, e in quanto tali pretendono di influenzare le scelte politiche (a tutti i livelli), ma seguono le logiche di formazione della rendita dei privati promuovendo forme di deregolamentazione del controllo sulle trasformazioni urbane.

Il simbolo di questo cortocircuito è la legge con cui le Regioni, dopo il crollo della Lehman Brothers e dell'avvio della grande crisi del settore edilizio (2008), sono chiamate a dotarsi del cosiddetto Piano Casa, un insieme di norme edilizie utili a snellire le procedure di approvazione dei progetti. La finalità ultima è di aggirare le politiche urbane trasformando la pianificazione, e quindi la trasformazione complessa di parti di città, in edilizia, cioè l'approvazione di singoli interventi all'interno dei lotti di terreno privati. In molti casi (è quello della Regione Lazio per esempio) il Piano Casa diviene il congegno normativo che permette di trasformare le destinazioni d'uso degli immobili (una buona parte del patrimonio cartolarizzato è stato trasformato con queste norme), ottenendo premialità di cubature notevoli, derogando agli strumenti previsti dalla legge e cristallizzati nelle Norme del Piano Regolatore. Un paradosso: a Roma il nuovo PRG, il mezzo fondamentale con cui l'urbanistica dovrebbe controllare lo sviluppo del territorio regolando la rendita, è stato approvato, sempre nel 2008, pochi mesi prima della norma che decideva di limitarne ruolo e poteri. Le regole del Piano quindi non si modificano ma, togliendo potere alle assemblee comunali e di conseguenza alla politica, si aggirano. Gli immobili cambiano destinazione sempre più rapidamente, con strumenti snelli, aumentano le loro cubature, ma, come accennato in precedenza, la rendita non è più legata alle reali trasformazioni dei singoli edifici nella città bensì alla trasformazione della città nel suo complesso, all'immagine della città, comprendendo spazi e beni pubblici, musei e biblioteche, eventi e narrazioni. Tutto contribuisce alla dimensione finanziaria della crescita urbana e il successo delle singole operazioni di rigenerazione, così come il consenso generale intorno alle trasformazioni,⁷ "è connesso all'immagine del mondo creata dalla globalizzazione finanziaria. È l'ideologia della rendita pura. Ne fornisce una rappresentazione la griffe del grande architetto che aiuta la valorizzazione proprio perché produce un oggetto sradicato dalla città e connesso all'immaginario globale."⁸

Con queste premesse, le modalità di configurazione dello spazio urbano compiono un salto qualitativo che rende necessario uno sforzo per il ripensamento degli strumenti di governo della città. Questo cambiamento presuppone in primo luogo una inversione di tendenza rispetto ai processi di de-politicizzazione dell'azione pubblica che hanno in questi anni delegato gli spazi decisionali della trasformazione, riducendo la politica a problema tecnico amministrativo.

TRE PEZZI (NON) FACILI

Sulla scorta di queste riflessioni si propongono di seguito tre casi studio, tre progetti recenti (2019–21) relativi allo scenario romano. Si tratta di processi e programmi analizzati guardando agli aspetti del rapporto tra istituzioni e comunità locali, tra interessi economici, definizione della domanda e indirizzi vincolanti per l'interesse pubblico. L'analisi si focalizza sulla possibilità di interrogare la natura del patrimonio e il possibile utilizzo dei tre compendi nelle dinamiche di formazione della rendita urbana come mezzi utili per la "produzione di beni ed attività rivolte a realizzare fini sociali e a promuovere lo sviluppo economico e civile delle comunità locali."⁹ La questione che si intende qui porre non riguarda una opposizione pubblico-privato, ma indaga le modalità per garantire l'interesse pubblico nei processi di formazione della rendita partendo dal concetto di funzione sociale della proprietà privata come definita nella Costituzione Italiana.¹⁰ L'obiettivo è quello di verificare la possibilità di entrare in alcuni meccanismi regolativi, alla ricerca di un equilibrio di redistribuzione del profitto, intervenendo su quei processi che utilizzano lo spazio urbano, specialmente quello pubblico, come *materiale di produzione*.

I tre casi studio sono selezionati in quanto "dispositivi sociotecnici,"¹¹ cioè strumenti che nascono dalle relazioni tra sistemi tecnici e il contesto inteso come insieme di beni materiali e immateriali che tengono conto dell'organizzazione sociale come del mercato. Sono rappresentazioni del mondo fisico e modelli culturali che intervengono nella produzione dello spazio. Allo stesso tempo sono casi esemplificativi di possibili politiche sul patrimonio, sono pratiche concrete che illustrano le possibilità dell'agire su oggetti specifici e in un dato momento storico.

Nella descrizione dei casi di studio vengono qui sottolineati diversi aspetti: le modalità di formazione della domanda di progetto, gli impatti previsti, i soggetti coinvolti, le ragioni di successo o insuccesso. Ma soprattutto questi esempi permettono di affermare che è possibile immaginare e costruire gli strumenti innovativi, per individuare progetti che definiscono l'interesse pubblico.

EX MIRA LANZA: IL PATRIMONIO È IL BENE FISICO

Il progetto per il recupero della ex fabbrica della Mira Lanza è parte di una più ampia operazione di trasformazione del quadrante Ostiense Marconi, l'area in cui si sono insediate, alla fine del XIX secolo, le prime industrie della Capitale. **Fig. 2** Oggi questi luoghi sono caratterizzati da una consistente presenza di edifici industriali dismessi o in via di dismissione, distribuiti lungo la via Ostiense e le rive del Tevere, nell'ansa tra il ponte dell'Industria e il ponte Marconi. Il progetto Urbano Ostiense Marconi (PUOM) perimetra un'area di oltre 100 ettari il cui recupero è iniziato intorno all'anno 2000 con la scelta di insediare in questo settore della città le sedi della Università di Roma Tre. Il progetto urbano prevede interventi di diversa scala che si sono sviluppati negli anni all'interno di un sistema complesso di accordi tra amministrazione, collaborazioni con l'università,



2

e tentativi più o meno (spesso meno) riusciti di interazione con soggetti privati.

Lo stabilimento della Mira Lanza, all'interno del quale in origine si producevano candele e saponi, è stato dismesso nel secondo dopoguerra e, nonostante lo stato di degrado e abbandono in cui si trova, per le sue qualità architettoniche e costruttive costituisce ancora oggi una testimonianza importante di archeologia industriale a Roma. Un primo nucleo della ex fabbrica è stato recuperato nel 1999 con la realizzazione delle sale del Teatro India, che fa parte del sistema del Teatro di Roma. **Fig. 3** Nel 2019 la porzione ancora abbandonata del compendio è stata inserita nel programma internazionale Reinventing Cities, una iniziativa del C40 Cities Climate Leadership Group.

C40, nata in Francia nel 2014, è una rete che comprende città e amministratori di tutto il mondo, con l'intento di contribuire alla condivisione, tra soggetti diversi, di pratiche, scenari e procedure, per lo sviluppo di programmi innovativi di rigenerazione urbana. L'iniziativa Reinventing Cities prevede che le città individuano edifici o aree da recuperare e trasformare, che vengono inserite in una piattaforma per la presentazione di progetti di riqualificazione. C40 fissa

i livelli minimi di sostenibilità ambientale che i progetti devono rispettare, le amministrazioni le invariante e i vincoli funzionali delle trasformazioni. Lo strumento messo a disposizione delle amministrazioni è una piattaforma per concorsi di progettazione che favorisce la collaborazione tra soggetti pubblici e privati, tra realtà territoriali locali e investitori internazionali. In particolare, il dialogo tra le diverse realtà che partecipano al bando permette di confrontare percorsi di pianificazione e progettazione utili a favorire programmi per il coinvolgimento di nuovi soggetti all'interno di politiche di trasformazione urbana.

Il dato innovativo più interessante della procedura riguarda appunto le modalità proposte per la costruzione della domanda di progetto. Questa non nasce in maniera univoca dall'indirizzo pubblico ma a partire da uno scambio tra operatori pubblici e privati. Per partecipare alla gara i partecipanti (consorzi di soggetti che comprendono gruppi multidisciplinari formati da progettisti, investitori e gestori, esperti di settori diversi) non rispondono a un programma strettamente definito come in un classico concorso di progettazione, ma sviluppano proposte per mix funzionali e scenari a partire da indicazioni generali che



3

devono dimostrare di essere state elaborate all'interno di un percorso di ascolto del territorio in cui si iscrive il progetto. Sono considerate virtuose le proposte che coinvolgono realtà che operano nei territori in cui ricadono i beni messi a gara e favoriscono processi per mantenere in quegli stessi territori le ricchezze (cultura, lavoro, imprese) che vengono prodotte. La domanda si forma quindi in un campo ampliato di competenze e coinvolge dimensioni diverse della città (spaziali, sociali, economiche, istituzionali) imponendo una relazione nuova tra principi, relazioni, strategie, e modificazione dei luoghi. Le amministrazioni possono selezionare i progetti e i programmi funzionali tra scenari diversi che comprendono: solidità degli investimenti, offerte economiche, mix funzionali e soluzioni architettoniche. In ogni caso, il restauro delle mura dell'edificio non è separato dalla definizione del contenuto, con l'obiettivo preciso di tutelare la funzione sociale delle trasformazioni.

In questo quadro la scelta fondamentale operata da Roma Capitale è stata quella di proporre ai partecipanti la gestione del bene sulla base di una *concessione di valorizzazione*, e di escludere a priori la possibilità della cessione della proprietà dell'edificio. Questa ultima doveva rimanere pubblica, mentre al privato veniva concessa la possibilità di trasformare il bene, per valorizzarlo ai fini di ricavarne una rendita assicurando benefici per il territorio di riferimento.

Prima di decidere l'inserimento della ex fabbrica nella procedura sono stati svolti alcuni approfondimenti preliminari per presentare le scelte e verificare la disponibilità di investitori presenti sul mercato italiano a partecipare alla gara. Durante gli incontri è emersa una difficoltà ad accogliere la proposta. Il problema messo in evidenza da responsabili di fondi di investimento, come anche da rappresentanti di reti di investitori, era la proprietà del bene. Tuttavia, la scelta della non alienazione, diversa da quella effettuata dalle altre città che partecipano al concorso, rappresenta un punto di vista fondamentale che, nel caso in analisi, deriva dalla volontà di legare il profitto alla reale trasformazione del compendio, alla gestione del bene fisicamente recuperato per i fini indicati dalla amministrazione. Mantenendo la proprietà del bene, si voleva evitare il rischio che divenisse parte di un prodotto finanziario senza connessioni con l'economia reale dei luoghi. Dopotutto, un investimento che dopo 50 anni (tale è il tempo della concessione, ampliabile) non porta rendita è un investimento sbagliato.¹²

Il concorso si svolge in due fasi: la prima prevede la presentazione di un progetto, un programma e un piano di gestione (la forma e il contenuto); la seconda è vincolante, e prevede la sottoscrizione di atti notarili che impegnano i proponenti e l'amministrazione. Se nella prima fase sono



2

La ex fabbrica Mira Lanza e il progetto Urbano Ostiense Marconi nella zona del lungotevere Papareschi (archivio G. Raggi, 1960 ca).

3

Ex fabbrica Mira Lanza, avvio dei lavori per la realizzazione del Teatro India (archivio G. Raggi, 1995).

pervenuti diversi progetti di sicuro interesse con relative ipotesi di piani di gestione sostenibili (centro di formazione e spazi per accademie artistiche, tra gli altri), nessun investitore ha scelto di impegnarsi nella sottoscrizione degli impegni vincolanti.

Dopo un altro tentativo non riuscito, in una successiva edizione del concorso (2022), oggi l'amministrazione ha stipulato una convenzione con l'Università di Roma Tre per la realizzazione di uno studentato. I lavori per la bonifica delle aree sono stati avviati nell'estate del 2025.

PORTO FLUVIALE: IL PATRIMONIO È L'ESPERIENZA

I Magazzini Tributari Taburet vennero costruiti su un lotto compreso fra via del Porto Fluviale, via Ostiense e una importante linea ferroviaria. L'area, come la precedente, ricade nel perimetro del Progetto Urbano Ostiense Marconi, ed era di proprietà di una delle più importanti aziende di spedizioni e trasporti d'Italia: da qui la posizione limitrofa ai binari ferroviari, non lontano da Porta San Paolo e dalle antiche mura Aureliane. Nel tempo, dopo la morte di Vincenzo Taburet (1935), il complesso edilizio ha cambiato più volte funzione, divenendo infine magazzino e spazio per uffici di proprietà del Commissariato dell'Aeronautica Militare, e quindi bene del Demanio Pubblico. Alla fine del secolo scorso l'edificio è stato dismesso e dopo circa 10

anni di abbandono, nel 2003, è stato occupato a scopo abitativo. L'occupazione, consolidandosi nel tempo, ha portato allo sviluppo di diverse attività per l'integrazione della comunità delle famiglie nel quartiere, nelle scuole, nel lavoro, supportate da importanti attività politiche. Intorno al cortile, al piano terra dell'immobile, sono nati spazi per attività laboratoriali e artigianali spesso anche in collaborazione con le istituzioni che governano il territorio. Nel 2013 il noto artista Blu ha realizzato sulle facciate esterne dell'edificio un grande dipinto che ha trasformato l'immobile in una icona, sfondo di manifestazioni per il diritto alla casa ma anche di selfie, che raccontano del processo di trasformazione del quartiere Ostiense. L'occupazione in questo contesto, rivendicando la necessità di realizzare case popolari all'interno del perimetro della città storica, attraverso il recupero di un immobile pubblico, ha acquisito anche il ruolo simbolico di argine ai processi di gentrificazione che stanno cambiando radicalmente la struttura sociale dell'area.¹³

Sulle possibilità del recupero a fini abitativi dei magazzini del Porto Fluviale si sono approfonditi per anni studi, progetti e ricerche di diverse università non solo romane, periodicamente gruppi di studenti italiani e stranieri si sono recati in visita e sono stati protagonisti di seminari e workshop. L'incontro tra occupanti e movimenti per la casa,

portatori delle istanze concrete dell'emergenza abitativa, da un lato, e studiosi e ricercatori, contraddistinti da un accondiscendente sguardo sul quotidiano, dall'altro, ha portato alla cancellazione dal perimetro del confronto di alcuni fondamentali aspetti operativi, per evitare le inevitabili contraddizioni che ne sarebbero derivate. In ogni caso è necessario riconoscere che l'insieme delle attività svolte sul campo ha permesso di costruire un terreno di scambio, che ha modificato la percezione del ruolo dell'edificio nel suo contesto individuando possibili usi sulla base di un dialogo attivo nel tempo. Questa esperienza sulla stratificazione di usi, reali e potenziali, è divenuta essa stessa un patrimonio. Nel 2019, Il Ministero delle Infrastrutture ha promosso il Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare (PINQUA), una procedura per la presentazione di proposte per l'attuazione di progetti sperimentali, come si poteva leggere nel bando, "in un'ottica di innovazione e sostenibilità (green), di tessuti e ambiti urbani particolarmente degradati e carenti di servizi non dotati di adeguato equipaggiamento infrastrutturale." Tra gli obiettivi strategici da perseguire erano indicati: la rifunzionalizzazione di aree, spazi, e immobili pubblici e privati anche attraverso la rigenerazione del tessuto urbano e socioeconomico, anche con ipotesi di uso temporaneo degli edifici; la rigenerazione di aree e spazi già costruiti, soprattutto ad alta tensione abitativa, incrementando la qualità ambientale anche attraverso l'uso di operazioni di densificazione; l'individuazione e utilizzo di modelli innovativi di gestione, inclusione sociale e welfare urbano nonché di processi partecipativi, anche finalizzati all'autocostruzione.

Il dato più interessante del bando, per una amministrazione pubblica, era la sfida di individuare percorsi amministrativi e progetti per affrontare condizioni non sempre codificabili nei perimetri più convenzionali dei problemi dell'emergenza abitativa, aprendo la strada a una certa capacità di innovazione nelle procedure e nella interpretazione stessa dell'idea di abitare.

Per rispondere alle richieste, Roma Capitale ha scelto di individuare tre progetti che potessero svolgere un ruolo pilota anche per futuri interventi. In tutti e tre i progetti sono stati coinvolti, accanto alle strutture tecniche della amministrazione, le reti collegate ai movimenti per la casa e i sindacati di base, che in questi luoghi hanno storicamente svolto attività di costruzione di forme di co-gestione degli spazi, e i dipartimenti universitari che avevano affrontato temi riconducibili agli esempi selezionati.

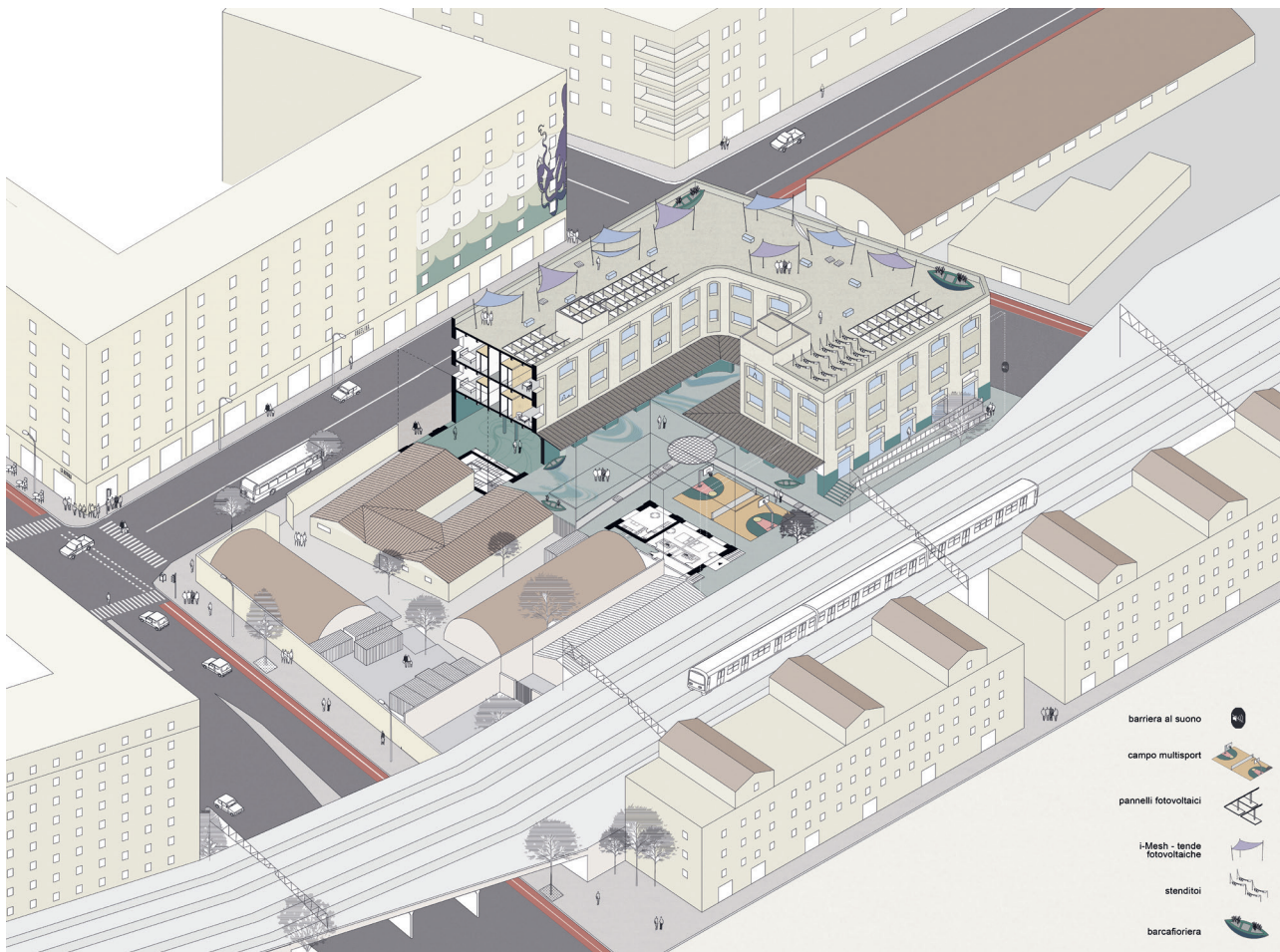
Il primo progetto si è concentrato sul recupero di un intervento residenziale pubblico nel quartiere di Tor Bella Monaca, realizzato negli anni Ottanta del secolo scorso;¹⁴ il comparto individuato comprende un edificio di notevoli dimensioni che, oltre a necessitare di urgenti e pesanti interventi manutentivi legati alle metodologie costruttive dell'epoca, si presta a ipotesi di riconfigurazione interna degli alloggi per un aumento complessivo delle unità abitative. Il secondo intervento, nell'area di via di Cardinal Capranica, ha portato alla demolizione di una scuola da anni in disuso e pericolante, e alla conseguente sostituzione con un nuovo edificio per alloggi pubblici e servizi per il quartiere. Il terzo è

la trasformazione dei magazzini del Porto Fluviale in alloggi pubblici. In questo ultimo caso la complessità derivava da diverse necessità: individuare un percorso procedurale che permettesse di trasformare in dati operativi le esperienze accademiche sviluppate; coinvolgere chi, abitando l'edificio, aveva posto il tema del riuso a scopo abitativo della vecchia fabbrica; riuscire a mantenere centrale il valore pubblico dell'operazione.¹⁵ Il tutto rispondendo agli aspetti formali del bando con i diversi soggetti coinvolti.

Per tenere insieme questa sorta di *cosmogramma*¹⁶ e trasformare l'arena del confronto in un vero tavolo di co-progettazione che facesse convergere i diversi interessi sulla definizione del progetto richiesto dal Ministero, si sono dovuti strutturare formalmente i rapporti tra i soggetti coinvolti. Roma Capitale, Ministero della Difesa e Demanio dello Stato hanno sottoscritto un accordo procedimentale con cui si individuava il bene da conferire alla prima attraverso la procedura del federalismo demaniale, dichiarando l'interesse per la presentazione del progetto e indicando le finalità condivise di trasformazione del bene (proponente del progetto presso il Ministero delle Infrastrutture). Un secondo accordo è stato siglato tra Roma Capitale, il Municipio VIII e le università (in questo caso Roma Tre e LUISS), che hanno collaborato alla individuazione di modalità di gestione, inclusione sociale e welfare urbano, facilitando processi di partecipazione tra realtà territoriali, imprenditoriali e culturali, all'interno di una cornice di scelte politiche condivise.¹⁷

L'obiettivo di questa fase è stato quello di operare sul momento della costruzione della domanda, verificando l'effettiva fattibilità della trasformazione e la compatibilità delle scelte con i sistemi normativi e tecnici in vigore. Condividendo le strategie con l'amministrazione, l'università ha collaborato alla definizione del quadro dei requisiti cui il progetto edilizio doveva rispondere. L'indirizzo politico fornito dall'Assessorato all'Urbanistica alle strutture di linea (Segretariato Generale, Dipartimenti e Unità Operative di Roma Capitale) è stato quello di individuare nell'accordo le forme utili a coordinare i ruoli tra soggetti coinvolti:

[...] nel quadro della transizione verso un nuovo modello di crescita e di sviluppo l'Amministrazione ha l'obiettivo di mantenere la capacità di indirizzare le trasformazioni nel rispetto degli obiettivi fissati dal TUEL [...] In questa ottica il problema della qualificazione dello sviluppo progettuale, sia esso la salvaguardia e la pianificazione del territorio, la tutela del patrimonio storico-archeologico, il recupero del patrimonio edilizio e la sua riconversione rigenerazione accompagnando la transizione energetica, lo sviluppo di processi innovativi e gestione e welfare che aiutino la collaborazione sociale tra cittadini e amministrazione nella cura dei beni comuni, sono alcuni degli obiettivi da sviluppare in una collaborazione che veda interagire formazione, ricerca e ricadute territoriali [...] Si tratta di strumenti funzionali a individuare gli obiettivi di qualità del progetto necessari ad articolare la domanda verso il mercato o i professionisti e controllarne la rispondenza agli standard



4

richiesti nelle fasi successive di progettazione definitiva (che sarà invece oggetto di selezione nei termini previsti dal codice degli appalti) e quindi di realizzazione.¹⁸

Il caso studio di Porto Fluviale è di particolare importanza per la costruzione di questo dispositivo necessario a ricongiungere scienza e politica, ricerca e azione (diverso dalla *ricerca*), che ha permesso di mettere a sistema anni di studi, di attività didattiche, di pensieri e di lotte, di unire amministrazioni, abitanti, territorio e università nella attuazione di un percorso condiviso. Il risultato è stato un progetto di fattibilità (PEF) per il recupero dell'edificio e la realizzazione al suo interno di 56 alloggi di edilizia residenziale pubblica, nei quali torneranno ad abitare le famiglie che al momento del bando occupavano gli spazi e che avevano i requisiti necessari per accedere a un alloggio pubblico. Il progetto è stato approvato nelle Conferenze dei Servizi (che comprendevano tutti i soggetti pubblici coinvolti, dal municipio alle sovrintendenze), finanziato dal Ministero delle Infrastrutture e considerato meritevole di una menzione speciale nel panorama nazionale dei progetti presentati al bando PINQUA (15 menzioni su 270 progetti). L'intervento è in corso di realizzazione e sarà completato all'inizio del 2026. **Fig. 4**

Questo caso studio dimostra come le scelte per la

valorizzazione del patrimonio non possano sottrarsi a uno sforzo di sintesi tra insiemi eterogenei di politiche, istituzioni, strutture architettoniche, decisioni regolative, misure amministrative, enunciati scientifici, narrazioni. La rete di rapporti che si è stabilita fra questi elementi ha permesso di andare oltre la valorizzazione economica del bene (attività tutto sommato semplice) configurando un percorso capace di trasformare un patrimonio di esperienze eterogenee in progetto (estremamente complesso) e quindi in luogo della città.¹⁹

ANELLO VERDE. IL PATRIMONIO È LA DISMISSIONE

Il terzo caso guarda al patrimonio costituito dagli spazi aperti. Nel 2019 Roma Capitale ha approvato il progetto Anello verde,²⁰ un programma di pianificazione strategica che guarda alle possibili reinterpretazioni del sistema di aree in cui doveva sorgere il Sistema Direzionale Orientale.

Fig. 5 Lo SDO è un progetto che ha le sue radici nelle ipotesi sul ruolo di Roma città capitale, sviluppate nel secondo dopoguerra e reiterate negli anni, in forme e modi diversi, sempre inseguendo l'idea del decentramento delle funzioni terziarie dal centro storico. In oltre 70 anni di discussioni lo SDO non ha mai visto la luce pur avendo fatto parte per lungo tempo dell'agenda politica e avendo comunque generato attese, speranze e soprattutto molti



5

4
Porto Fluviale REC House, spaccato assonometrico
(Roma Capitale, 2021).

5
Anello verde (Roma Capitale, 2019).

6
Anello verde, Comprensorio SDO Casilino (ph. Luca
Montuori, 2023).

7
Anello verde, Comprensorio SDO Tiburtino, la Stazione
Prenestina dismessa (ph. Luigi Filetici, 2021).

diritti edificatori. Questi ultimi sono ancora oggi in attesa di trovare concreti atterraggi sul territorio,²¹ tuttavia, pur nella loro virtualità, essi rimangono iscritti in bilanci, mutui e prestiti di società e vecchi consorzi di costruttori. Dichiarato *morto* già alla fine del secolo scorso, quando si dava avvio agli studi per il nuovo PRG di Roma, lo SDO non è mai sparito dagli strumenti di pianificazione, e non ha cessato di produrre, in qualche modo, spazi della città contemporanea. La stazione Tiburtina, con il suo affacciarsi, sul versante orientale dei binari, verso un territorio in cui convivono tracce della trama agricola e la modernità di alcuni isolati edificati, è uno dei simboli di questo luogo incompiuto. Oggi gli spazi che ricadono nei perimetri dell'Anello verde connettono grandi sistemi paesaggistici (dal parco dell'Aniene a quello dell'Appia) e si estendono tra brani di città eterogenei ma consolidati, offrendosi come grandi aree naturali, limitrofe a quartieri densamente popolati. Negli anni, lungo i margini e all'interno dei comprensori dello SDO, abbandonati o in attesa, si sono sviluppati usi



6



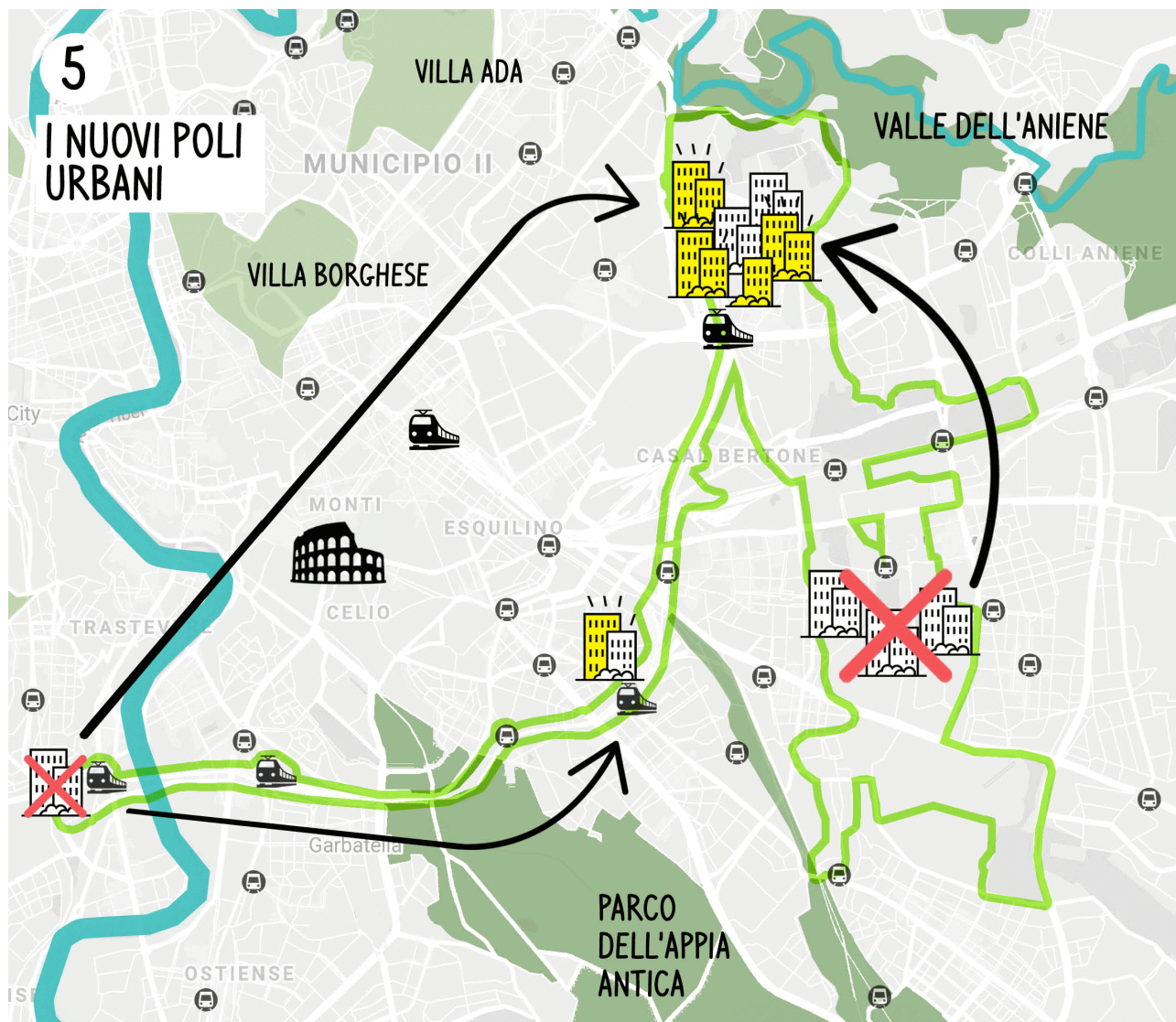
7

e attività, formali e informali, che nel tempo sospeso della mancata attuazione hanno configurato il paesaggio reale. L'analisi della natura di questi luoghi permette di riportare sulla mappa degli strumenti urbanistici, un insieme di spazi collettivi, giardini attrezzati e curati da associazioni, aree per attività sportive e per il tempo libero autogestite, orti urbani, sentieri che mettono in rete l'eccezionale patrimonio archeologico e culturale esistente, tracciati ciclabili comprensivi di servizi di ciclofficina. **Fig. 6** Il grande vuoto lasciato dallo SDO è in realtà una "arcadia artificiale"²² composta di territori che si sono trasformati in elementi attivi nella costruzione di luoghi, dispositivi che consentono di immaginare un nuovo significato dello spazio pubblico. Gli spazi osservati sono ri-figurati dagli usi, e allo stesso tempo contribuiscono alla pre-figurazione del paesaggio offrendosi come risorse fondamentali per la formazione di relazioni, comunità e attività, che si declinano attraverso reti di sussidiarietà, di associazionismo e di impegno per i luoghi e nei luoghi. Si tratta spesso di forme di comunità

urbane consolidate o nuove, ciò che rimane quando tutti i sistemi della città sono stati scomposti e ridotti in fattori astratti. Sono realtà che si possono definire *impreviste*, a volte gruppi di persone numerose, forme di relazione estese anche a più città che agiscono in un territorio fisico "il cui carattere - come recita la 'Convenzione europea del paesaggio' - deriva dall'interazione di fattori naturali e/o umani," interazione che trasforma il verde di standard in paesaggio.²³ **Fig. 7**

Questo insieme di spazi può essere oggi definito dismesso? Il paesaggio, che in questa dimensione sospesa tra utilizzo quotidiano e abbandono amministrativo si è generato, è un patrimonio da ripensare? E in ultimo, se l'idea stessa di spazio pubblico è nata insieme alla città (con i suoi riti e i suoi simboli), la nuova forma di urbanità su cui il progetto si trova a riflettere presuppone necessariamente la fine di tale spazio?

Nel progetto dell'Anello verde il territorio viene reinterpretato come un patrimonio di usi che definisce un nuovo paesaggio.



8

In questo sistema di vuoti, i terreni di proprietà pubblica sono funzionali alla definizione di una strategia che ripensa sistemi ed equilibri a partire dalla lettura del sistema residuale come un territorio di interazioni tra sistemi ecologici, reti ambientali e spazi pubblici.²⁴ In sintesi il progetto individua alcuni nodi intorno al sistema dell'anello ferroviario (in particolare le stazioni Tiburtina e Tuscolana), su cui far convergere i diritti edificatori dormienti o non ancora realizzati nei comprensori.

Fig. 8

Lo spostamento di queste volumetrie virtuali da aree abbandonate, in cui oggi la costruzione di edifici terziari non ha più alcun senso, né un vero mercato, verso aree già densamente edificate, infrastrutturate e con vocazioni adeguate, permetterebbe di raggiungere diversi obiettivi: il primo, di individuare politiche adeguate al ruolo e alle funzioni che la capitale deve svolgere; il secondo, di riconsiderare le volumetrie previste, a parità di valori economici, poiché il trasferimento di diritti edificatori *acquisiti* (seppur questo concetto sarebbe da approfondire) verso zone

di maggiore pregio ne rivaluta, riducendole, le quantità; l'ultimo, di permettere la tutela di una rete di spazi naturali all'interno della città, prendendo atto del loro ruolo sociale. L'intero processo ha alla base una indagine sulle strategie e gli strumenti che regolano le relazioni tra forme attuali dell'urbano e paesaggio:

perché la nuova forma di città, con la sua grana larga, con la porosità che sempre più ne connota le parti più compatte ed antiche, con i suoi vasti spazi interclusi, ineditati, abbandonati o tutt'ora destinati all'agricoltura, offre grandi opportunità per politiche che si confrontino seriamente ed in modo complessivo con i problemi ambientali.²⁵

LE CONCLUSIONI PROVVISORIE

I tre casi di studio guardano al patrimonio pubblico dismesso attraverso pratiche specifiche, tra loro diverse e tuttavia con molti elementi in comune. Ne discendono

tre occasioni di indagare le modalità di definizione di possibili strumenti innovativi per la trasformazione di parti di città funzionali alla costruzione di un pensiero politico. I percorsi immaginati nascono pensando di poter rimettere in discussione i rapporti tra gli attori, politici, sociali e imprenditoriali, e le modalità di ascolto, per comprendere le potenzialità trasformatrici di singoli edifici come di interi territori. In particolare, appare necessario che si strutturino nuovi modelli interpretativi/operativi che permettano di considerare il patrimonio come un dato da indagare nella sua natura fisica, nella sua temporalità, nelle potenzialità dei suoi usi. In definitiva, se la modernità ha pensato di poter regolare la città attraverso l'astrazione determinista dello *zoning*, il recupero del patrimonio dismesso rivela la necessità di pensare organismi dagli usi incerti, in grado di superare la specializzazione degli spazi. In questo senso il patrimonio non è semplicemente oggetto d'uso, non è solo bene economico, bensì, nel suo essere concretamente parte significativa di un territorio e parte attiva delle

trasformazioni, deve essere interrogato nella definizione dei bisogni che oggi emergono dalla città.

Per interpretare e immaginare nuovi luoghi e nuovi usi, per costruire in modo adeguato la domanda di modificazione, appare quindi necessario favorire un rinnovamento dei poteri delle città, restituendo alla politica il ruolo di indirizzo e governo necessario a definire i dispositivi che possano intervenire nella produzione dello spazio fisico. I dispositivi devono essere in grado di agire all'interno dei processi nati dal disallineamento tra contesti, retoriche e ricerche, tattiche e strategie, tra dinamiche urbane e pianificazione, per interpretare nel progetto le qualità che definiscono la nuova condizione urbana.

¹ Igor Stravinskij, *Poetica della musica* (Edizioni Studio Tesi, 1983), 28.

² Giulio Sapelli, "Tra rendita urbana e rendita finanziaria: le città a frattali," in *Il contrasto alla rendita. Le nuove sfide dell'economia urbana*, cur. Chiara Agnoletti e Sara Di Maio (Associazione Romano Viviani, 2011), 15. Dalle forme classiche di formazione della rendita (il piano regolatore che modifica le destinazioni d'uso dei terreni) si è rapidamente passati a forme di produzione della rendita che vedevano la città nel suo complesso, con la sua immagine e la sua attrattività, come meccanismo produttivo che si trasforma sulla base di interessi di gruppi di pressione. Su questo si veda Harvey Molotch, "The City as a Growth Machine: Toward a Political Economy of Place," *The American Journal of Sociology* 82, n. 2 (1976): 309-32; si veda anche l'esempio chiave di Baltimore in David Harvey, *La crisi della modernità* (Il Saggiatore, 1993).

³ Il concetto di *finanziarizzazione*, emerso nell'ambito accademico già agli inizi del 2000, definisce la pervasività di attori, pratiche e strumenti finanziari nell'economia e nella società, nel suo complesso. Collegando l'egemonia finanziaria ai mercati immobiliari, tale concettualizzazione descrive il trattamento dei beni immobili come prodotti finanziari scambiabili mediante tecniche finanziarie, come la *cartolarizzazione* o la *cessione-acquisizione* di beni immobili. Gli immobili vengono così "finanziarizzati", raggruppati in pacchetti azionari e obbligazionari sia da parte di società per azioni o società gestione risparmio, sia da parte di fondi comuni quotati controllati da banche, assicurazioni e pensioni, ovvero i fondi istituzionali oggi più presenti nei mercati delle maggiori città europee e mondiali." Alberto Bortolotti, "Milano immobiliare e la finanza," *Doppiozero*, 7 marzo 2025, <https://www.doppiozero.com/milano-immobiliare-e-la-finanza>.

⁴ Un caso emblematico a Roma è quello di San Lorenzo, un quartiere centrale che ha visto una rapida e significativa trasformazione grazie all'utilizzo di strumenti normativi (in particolare la LR 21/2009, cosiddetta Piano Casa) che hanno consentito di derogare alle previsioni della pianificazione urbanistica e di realizzare, con varianti puntuali, edifici residenziali privi dei servizi programmati. Contemporaneamente, Cassa Depositi e Prestiti, nella stessa area e grazie alle stesse norme (usate quindi da un soggetto pubblico in deroga alla pianificazione pubblica), ha venduto, dopo aver ottenuto un cambio di destinazione d'uso a residenza per studenti di circa 400 stanze, la Ex Dogana, un edificio industriale pubblico dismesso. Il risultato è un contesto che sta rapidamente modificando la sua vocazione fondata su fragili equilibri di mix funzionali tra case popolari, piccolo artigianato e servizi culturali legati alla vicinanza con la città universitaria.

⁵ "Ci sono tutti: residui di nobiltà fondiaria e gruppi finanziari, imprenditori spericolati e colonnelli in pensione proprietari di qualche appartamento, grandi professionisti e impiegati statali incatenati al riscatto di una casa che sta già deperendo, funzionari e uomini politici corrotti e piccoli risparmiatori [...] il contadino fattosi edile, di fronte alla minaccia di non lavorare, è naturalmente portato a considerare inutili e dannose sottigliezze tutti i perfezionamenti democratici dei regolamenti edilizi." Valentino Parlato, "Il blocco edilizio," in *Lo spreco edilizio*, cur. Francesco Indovina (Marsilio, 1978), 189.

⁶ Studio sTARTT, "Rome-San Giacomo Hospital, the ghost block of Giambattista Noli," in *Fundamentals. 14. mostra internazionale di architettura*, cur. Rem Koolhaas e AMO (Marsilio, 2014), 390. Testo italiano fornito dagli autori.

⁷ "[...] il capitalismo finanziario ha posato le mani sulle città secondo una strategia che va ben oltre la questione della casa e che pertanto, sebbene sia necessario riportare tale bene essenziale al centro dell'attenzione di una critica radicale, lo spazio urbano interessato dai fenomeni di finanziarizzazione va ridefinito: non è solo quello abitativo ma riguarda anche spazi pubblici e privati destinati a scopi ricreativi, commerciali, e sociali in un senso che va al di là del ristretto ambito familiare." Zaira Lofranco e Francesco Zanotelli, "La finanziarizzazione della città: spazi di rendita e di relazione a confronto," *Meridiana* 103 (2022): 26.

⁸ Walter Tocci, "L'insostenibile ascesa della rendita urbana," in *Il contrasto alla rendita*, 24. A questo proposito si veda quanto scrive Jacques Herzog che, parlando del progetto per la Tate Modern all'interno della dismessa Turbine Hall a Londra, descrive questa come la speranza di un nuovo modo di produrre arte, ma anche "[...] la piattaforma ideale per l'emergere di un'evoluzione drammatica nell'arte: la sua radicale commercializzazione. La scena artistica londinese non aveva mai sperimentato nulla di così intensamente internazionale e contemporaneo. Sulla scia della Tate Modern, il mercato dell'arte ha conosciuto un boom senza precedenti che ha interessato anche il settore immobiliare, trasformando lo skyline di Londra, in soli due decenni, in uno tsunami di grattacieli collocati alla rinfusa, senza alcun concetto di urbanistica. I grattacieli si stanno affollando intorno alla Tate Modern come se cercassero di sbirciare negli spazi espositivi e prendere parte alla loro vita artistica, anche se la maggior parte dei proprietari non vive nemmeno lì e osserva da lontano - ammesso che lo faccia." Jacques Herzog, "Lettera da Basilea," *Domus* 1050 (2020): 23.

⁹ D/lgs 267/2000, Testo Unico per gli Enti Locali (TUEL), art. 112.

¹⁰ Costituzione italiana, art. 42: "[...] La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti."

¹¹ Enrico Nigris, *Sulla produzione sociotecnica dello spazio urbano* (Roma 3 press, 2023). Il testo riflette sulle relazioni tra i sistemi tecnici e l'insieme di quello che generalmente viene definito *contesto o ambiente*, a mettere insieme l'organizzazione sociale, il mercato, le rappresentazioni del mondo fisico e i modelli culturali, e ad alimentare specifici processi di produzione dello spazio fisico.

¹² Sul tema si veda Dominique Rivière, *Les métropoles d'Europe du Sud à l'épreuve des crises du XXIe siècle* (Publications de l'École française de Rome, 2024).

¹³ Queste dinamiche trasformative hanno interessato anche iniziative nate come pubbliche, per esempio la trasformazione dell'ex *terminal* della stazione ferroviaria Ostiense diventato Eatly, o anche la riconversione dei Mercati Generali, ancora

in attesa di avvio a 20 anni dal concorso, che dal progetto originario della Città dei Giovani (2006) sono stati ridotti a centro commerciale nel 2015, mentre oggi attendono un fondo di investimenti che li rigenererà, trasformandoli in uno studentato con oltre 600 stanze.

¹⁴ Sul tema del recupero degli edifici ERP di Tor Bella Monaca, nel febbraio del 2020 si era svolto a Roma il workshop "RE-LIVE '20. Architettura e Tecnologia per l'abitare," curato dalla Società Italiana della Tecnologia dell'Architettura- SIta. La sintesi dei lavori, svolti da diversi gruppi di studenti e ricercatori di università italiane, è pubblicata in Eugenio Arbizzi, Adolfo Baratta, Eliana Cangelini, Laura Daglio, Federica Ottone e Donatella Radogna, *Architettura e Tecnologia per l'abitare Upcycling degli edifici ERP di Tor Bella Monaca a Roma* (Maggioli, 2021).

¹⁵ La scelta di realizzare case di edilizia residenziale pubblica rappresenta uno degli esiti indagati. Altre ipotesi prevedevano il coinvolgimento di soggetti privati inserendo nell'operazione anche il vicino lotto (sempre di proprietà del Ministero della Difesa), oggi utilizzato da associazioni del terzo settore. La decisione finale è stata quella di mantenere in mano pubblica i tre progetti presentati al PINQUA.

¹⁶ Il *cosmogramma* è uno strumento che permette di tenere insieme relazioni, concetti e culture. Utilizzato nel campo del progetto corrisponde a una fase di prefigurazione delle azioni da intraprendere gestendo le relazioni tra discipline diverse. I cosmogrammi rappresentano "una totalità ma rimangono saldamente all'interno del locale e dell'empirico," aumentando la possibilità di una unificazione senza uniformità. John Tresch, "Cosa è un cosmogramma?," *L'Indiscreto*, 2 febbraio 2022, <https://www.indiscreto.org/cose-un-cosmogramma/>.

¹⁷ Questo primo partenariato specifico per il bando PINQUA è stato pensato come atto prodromico a un successivo accordo procedimentale che ha legato gli atenei romani e l'amministrazione comunale, nell'ambito degli obiettivi della Terza Missione dell'Università, finalizzato alla redazione di programmi di interesse pubblico, per affrontare le sfide del PNRR.

¹⁸ Estratto da una nota interna (2020) dell'Assessorato all'Urbanistica (a firma dell'assessore Luca Montuori) indirizzata al Segretariato Generale, con le indicazioni per la stesura dell'accordo operativo con gli atenei romani.

¹⁹ Per una descrizione dettagliata del percorso svolto, del progetto e delle scelte specifiche, si rimanda a: Francesco Careri, "Porto Fluviale Rec House," *Arti Civiche*, 23 marzo 2021, <https://artiviciche.blogspot.com/2021/03/porto-fluviale-rechouse.html>.

²⁰ Luca Montuori, *Anello verde* (Melfi, 2021). La Delibera n. 143 del 17 luglio 2020 approva lo Schema di Assetto Generale dell'Anello verde, e la sua forma di scrittura rappresenta essa stessa un tentativo di introdurre temi scientifici nel linguaggio amministrativo. La documentazione si può trovare in "Anello verde," Urbanistica Comune di Roma, ultimo accesso 9 febbraio 2026, <http://www.urbanistica.comune.roma.it/anello-verde.html>.

²¹ L'immagine dell'*atterraggio* deriva dalla natura virtuale di diritti di costruzione che *volano* sui cieli di Roma, cercando i luoghi e le modalità per trasformarsi in edifici che in diversi casi rimangono poi invenduti. In questo volo le quantità edilizie, molto spesso trasformate in diritti reali e quindi tradotti in valori economici, si modificano (aumentano o diminuiscono) a seconda del pregio delle aree di atterraggio.

²² Il termine deriva da un progetto del fotografo olandese Bas Princen che ha documentato gli hobby, le attività sportive e in generale gli usi del paesaggio olandese in: Bas Princen, *Artificial Arcadia* (Rotterdam, 2003). Sul tema dei *territori attuali* a Roma si veda il lavoro del collettivo Stalker, un *network* transdisciplinare in grado di integrare conoscenze e linguaggi capaci di cogliere, attraverso relazioni incrociate, gli aspetti sommersi inerenti la complessità del territorio metropolitano, esperienza poi riportata anche in Francesco Careri, *Walkscapes, camminare come pratica estetica* (Einaudi, 2006).

²³ Amin Ash e Nigel Thrift costruiscono una tassonomia di diversi tipi di comunità come agenti di produzione di spazi tra prossimità e flusso nelle città, in Amin Ash e Nigel Thrift, *Città. Ripensare la dimensione urbana* (Il Mulino, 2021).

²⁴ La recente modifica della costituzione (2022) introduce tra i principi fondamentali (art. 9) la tutela dell'ambiente, della biodiversità e degli ecosistemi "anche nell'interesse delle future generazioni." All'art. 41 afferma che l'attività economica privata è libera, e non può svolgersi in contrasto con l'utilità sociale o "in modo da recare danno alla salute, all'ambiente, alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana." La modifica prevede inoltre che la legge determini i programmi e i controlli opportuni perché l'attività economica pubblica e privata possa essere indirizzata e coordinata "a fini sociali e ambientali." Le città dovrebbero avere gli strumenti per sanare una frattura concettuale che vede i principi e le loro applicazioni divergere quotidianamente.

²⁵ Bernardo Secchi, "Le forme della città," *Eddyburg*, 18 maggio 2008, <https://eddyburg.it/article/articleview/11151/1/304>; si tratta del testo presentato al primo CittàTerritorioFestival, tenuto a Ferrara il 17 aprile 2008.

BIBLIOGRAFIA

- Arbizzani, Eugenio, Adolfo Baratta, Eliana Cangelli, Laura Daglio, Federica Ottone e Donatella Radogna. *Architettura e Tecnologia per l'abitare Upcycling degli edifici ERP di Tor Bella Monaca a Roma*. Maggioli, 2021.
- Ash, Amin, e Nigel Thrift. *Città. Ripensare la dimensione urbana*. Il Mulino, 2021.
- Bortolotti, Alberto. "Milano immobiliare e la finanza." *Doppiozero*, 7 marzo 2025. <https://www.doppiozero.com/milano-immobiliare-e-la-finanza>.
- Careri, Francesco. "Porto Fluviale Rec House." *Arti Civiche*, 23 marzo 2021. <https://articiviche.blogspot.com/2021/03/porto-fluviale-rechouse.html>.
- Careri, Francesco. *Walkscapes, camminare come pratica estetica*. Einaudi, 2006.
- Harvey, David. *La crisi della modernità*. Il Saggiatore, 1993.
- Herzog, Jacques. "Lettera da Basilea." *Domus* 1050 (2020): 22–3.
- Lofranco, Zaira, e Francesco Zanotelli. "La finanziarizzazione della città: spazi di rendita e di relazione a confronto." *Meridiana* 103 (2022): 19–33.
- Molotch, Harvey. "The City as a Growth Machine: Toward a Political Economy of Place." *The American Journal of Sociology* 82, n. 2 (1976): 309–32.
- Montuori, Luca. *Anello verde*. Libria, 2021.
- Nigris, Enrico. *Sulla produzione sociotecnica dello spazio urbano*. Roma 3 press, 2023.
- Parlato, Valentino. "Il blocco edilizio." In *Lo spreco edilizio*, a cura di Francesco Indovina, 189–200. Marsilio, 1978.
- Princen, Bas. *Artificial Arcadia*. 010 Publishers, 2003.
- Rivière, Dominique. *Les métropoles d'Europe du Sud à l'épreuve des crises du XXI^e siècle*. Publications de l'École française de Rome, 2024.
- Sapelli, Giulio. "Tra rendita urbana e rendita finanziaria: le città a frattali." In *Il contrasto alla rendita. Le nuove sfide dell'economia urbana*, a cura di Chiara Agnoletti e Sara Di Maio, 9–16. Associazione Romano Viviani, 2011.
- Secchi, Bernardo. "Le forme della città." *Eddyburg*, 18 maggio 2008. <https://eddyburg.it/article/articleview/11151/1/304>.
- stARTT studio. "Rome-San Giacomo Hospital, the ghost block of Giambattista Nolli." In *Fundamentals. 14. mostra internazionale di architettura*, a cura di Rem Koolhaas e AMO, 309. Marsilio, 2014.
- Stravinskij, Igor. *Poetica della musica*. Edizioni Studio Tesi, 1983.
- Tocci, Walter. "L'insostenibile ascesa della rendita urbana." In *Il contrasto alla rendita. Le nuove sfide dell'economia urbana*, a cura di Chiara Agnoletti e Sara Di Maio, 17–70. Associazione Romano Viviani, 2011.
- Tresch, John. "Cosa è un cosmogramma?" *L'indiscreto*, 23 febbraio 2022. <https://www.indiscreto.org/cose-un-cosmogramma/>.

Fabio Cutroni

Sapienza Università di Roma | fabio.cutroni@uniroma1.it

Maura Percoco

Sapienza Università di Roma | maura.percoco@uniroma1.it

PAROLE CHIAVE

riuso adattivo; riuso dell'ordinario; patrimonio industriale; spazi per l'apprendimento; architettura sociale

ABSTRACT

La trasformazione e il riuso del patrimonio immobiliare pubblico dismesso e in stato di abbandono – nella forma di edifici isolati, aggregati edilizi o vasti comparti territoriali – è un tema che, negli ultimi quarant'anni, ha assunto un peso via via più rilevante nel dibattito architettonico contemporaneo: sia in quanto espressione di un nuovo approccio alla realtà, attento all'impiego delle sempre più limitate risorse disponibili e consapevole del valore della memoria di un passato produttivo non lontano, di vita ordinaria, di fatica, di lavoro; sia in quanto straordinaria opportunità per ripensare la città, intesa non solo e non tanto come *urbs*, come forma costruita, quanto soprattutto come *civitas*, come comunità di persone, con le loro relazioni, le loro aspirazioni, i loro ideali politici, religiosi, spirituali o, più semplicemente, la loro umanità. Da questo punto di vista, tale enorme patrimonio edilizio, disseminato nei tessuti ormai consolidati di tutte le città – in Italia, in Europa e nel mondo – che abbiano attraversato processi di industrializzazione, rappresenta spesso una potenzialità inespressa, una realtà in *potenza* – ricordando Aristotele – una materia informe, inanimata, in attesa di una riscrittura, di una reinterpretazione, di una risignificazione che la trasformi nuovamente in *atto*, in una forma dotata di vita e di senso, decretandone la necessaria reimmersione nel *divenire* del mondo, nel mutamento continuo e inevitabile nello spazio e nel tempo. A partire da queste riflessioni, frutto di una ricerca teorico-progettuale che gli autori portano avanti da alcuni anni, il saggio – attraverso l'analisi critica di una selezione di casi-studio – tenta di ridefinire i confini disciplinari dell'*adaptive reuse* nell'architettura contemporanea: da un lato, evidenzia il potenziale sociale di un riuso finalizzato alla produzione e trasmissione della conoscenza; dall'altro, individua nella *poetica dell'ordinario* una possibile declinazione del tema che, rifiutando la cultura dello scarto, possa aprire a inaspettate prospettive future.

English metadata at the end of the file

Fabbriche di conoscenza per costruire una nuova *civitas*

RIUSO ADATTIVO: UNA QUESTIONE APERTA

La trasformazione e il riuso del patrimonio immobiliare pubblico dismesso e in stato di abbandono – con particolare riferimento a quello industriale, nella forma di edifici singoli, isolati urbani, aggregati edilizi o interi comparti territoriali – costituiscono un tema che, nel corso degli ultimi quarant'anni, si è via via imposto nel dibattito architettonico internazionale.¹ Rispetto ad esso, è possibile individuare alcuni fattori che, verosimilmente, ne hanno determinato una rilevanza e una centralità sempre maggiori: innanzitutto, la progressiva affermazione di una sensibilità critica, sviluppatasi nell'arco dell'ultimo secolo, che riconosce un valore storico-artistico non più unicamente agli edifici civili e religiosi, sulle cui connotazioni estetiche si sono costruite la gran parte delle narrazioni storiografiche dell'architettura dall'antichità alla modernità, ma anche ai luoghi della produzione e del lavoro, siano essi rurali o industriali, con un'attenzione crescente verso le fabbriche, custodi silenziosi di sperimentazioni e innovazioni tecnico-costruttive spesso di notevole importanza.² In tempi più

recenti, poi, a partire dagli anni Ottanta del Novecento, tale enorme e diffuso patrimonio edilizio – espressione forse tra le più autentiche della rivoluzione industriale – ha subito un graduale ma inesorabile processo di dismissione, indotto dai mutamenti epocali che hanno coinvolto i modi e i fini delle attività produttive, soprattutto quelle legate al soddisfacimento di un fabbisogno energetico in continuo aumento. Il complesso intreccio tra questi fenomeni ha fatto emergere il nodo problematico relativo al destino di tanti manufatti abbandonati, alle implicazioni teoriche e pratiche di un loro possibile riuso, alle strategie per restituire un senso e una funzione a queste *rovine della modernità* – spesso causa di un degrado urbano progressivo – con l'intento di reintegrarle nel corpo vitale delle città. Uno scenario difficile, una vera e propria sfida, dunque, da affrontare con profondo senso di responsabilità, alla luce di un ulteriore fattore, rappresentato dal nuovo, diverso approccio alla realtà che contraddistingue il pensiero contemporaneo, da un lato attento alle questioni ambientali, all'impiego oculato

delle sempre più esigue risorse disponibili – in termini di limitazione dell'occupazione di suolo, di contenimento dei consumi energetici, di riduzione degli scarti edilizi e degli effetti inquinanti, di economia circolare –, dall'altro consapevole del valore umano, politico, sociale e culturale della memoria di un passato non lontano: un passato di vita ordinaria, di fatica, di lavoro; un passato di lotte operaie che proprio nelle (e dalle) fabbriche hanno preso vita; un passato da preservare, da tramandare alle generazioni future, da mantenere vivo piuttosto che da cancellare; un passato con il quale è auspicabile continuare a confrontarsi per costruire il nostro domani. Tale sfida richiede una particolare capacità creativa, la capacità di immaginare, di *saper vedere* in una criticità una potenzialità ancora inespressa, di trasformare restrizioni e vincoli in ispirazioni progettuali, intuendo possibilità latenti, anche inaspettate; questa capacità necessaria costituisce un altro fattore sostanziale, che legittima il crescente interesse degli architetti per il tema del riuso, da interpretare secondo accezioni diverse. Esso, infatti, apre alla prospettiva di tradurre l'enorme quantità di edifici ex produttivi, in alcuni casi ridotti a scheletri strutturali o frammenti, disseminati nei tessuti ormai consolidati di tutte le città che abbiano attraversato processi di industrializzazione – in Italia, in Europa e nel mondo –, in una straordinaria occasione per continuare a interrogarsi sul senso della memoria, anche rispetto a ciò che appare ordinario; per inoltrarsi nei territori ancora poco esplorati di un approccio alla preesistenza che evoca il montaggio surrealista e la poetica dell'*objet trouvé*; per declinare la dialettica tra passato e presente in modalità e significati inusuali; per indagare ambiti di sperimentazione spaziale liberi da modelli tipologici acquisiti; non ultimo, per avviare interventi di rigenerazione urbana a differenti scale. In tal senso, si schiudono nuovi paradigmi sociali, culturali ed estetici, si delineano modi altri di pensare la città, concepita non solo e non tanto come *urbs*, come materia costruita, quanto soprattutto come *civitas*, come essenza immateriale, riflesso intangibile di una comunità di persone, con le loro relazioni, le loro aspirazioni, i loro ideali politici, religiosi, spirituali o, più semplicemente, la loro umanità, il loro vissuto, le loro esperienze e narrazioni, i loro rituali, radicati nella forma di un luogo, sedimentati nella sua materia, impressi nella sua storia.

Da questo punto di vista, le sedi di attività industriali pubbliche in disuso, legate principalmente alla produzione di energia elettrica (in particolare centrali a carbone) o ai sistemi di trasporto (cantieri navali, scali e officine ferroviarie, fabbriche di automobili), ma anche quelle, per lo più private, legate al commercio (panifici, birrifici, fornaci, filande, cementifici, acciaierie) o alla logistica (rimesse, depositi, centri di stoccaggio e distribuzione), rappresentano una risorsa nascosta. Testimoni inanimati di un passato prezioso, appaiono come realtà in *potenza* – ricordando Aristotele –, informi e promettenti insieme; in attesa di una riscrittura, di una reinterpretazione, che le converta nuovamente in *atto*, in luoghi dotati di vita e di senso, consentendone l'opportuna reimmersione nel *divenire* del mondo, nel mutamento continuo e inevitabile

nello spazio e nel tempo.

DA CATTEDRALI DEL LAVORO AD AGORÀ DELLA CONOSCENZA

Tra le esigenze legate alla valorizzazione e quelle legate alla rifunzionalizzazione – non sempre tra loro facilmente conciliabili – lo spettro dei possibili approcci progettuali appare sconfinato, in ragione della poetica del progettista e della sua sensibilità di fronte a una molteplicità di fattori concomitanti. Rispetto alla preesistenza incidono la qualità architettonica, la natura costruttiva, lo stato di conservazione, la destinazione d'uso originaria, le (conseguenti) caratteristiche della spazialità interna, le condizioni del contesto circostante. Rispetto al progetto di riconversione sono determinanti il committente e il promotore dell'intervento, le necessità correlate alle funzioni programmate e all'adeguamento alle normative, le risorse economiche disponibili, le indicazioni emerse da eventuali processi partecipativi.

In questo campo idealmente infinito di strategie e soluzioni, alcune realizzazioni particolarmente rilevanti sembrano rappresentare ancora oggi, a dispetto dei decenni trascorsi, gli approcci limite, estremi e antitetici al tempo stesso: da un lato la rispettosa valorizzazione, (quasi) senza alterare la preesistenza, perseguita da Gae Aulenti nel Museo d'Orsay a Parigi del 1986, dall'altro l'irriverente, quasi provocatoria, sovrascrittura operata da Bernard Tschumi nel Centro di arti contemporanee Le Fresnoy a Tourcoing del 1997. Un atteggiamento intermedio, attento a conservare l'immagine, la struttura e la spazialità originarie, senza però rinunciare a sovrapporvi segni e materiali contemporanei atti a rendere manifesta una nuova identità figurativa, trova riscontro – forse per la prima volta – nella trasformazione dell'ex centrale termoelettrica Bankside, a Londra, nella sede della Tate Modern, completata nel 2000 su progetto dello studio Herzog & de Meuron. Di contro, a distanza di appena qualche chilometro, lungo la medesima riva destra del Tamigi, una sorte del tutto diversa è stata riservata alla ex Battersea Power Station: dismessa dopo circa quarant'anni di attività, abbandonata per i trent'anni successivi, assunta a icona del paesaggio urbano londinese, nell'ultimo decennio è stata oggetto di una colossale riconversione d'uso – guidata dai prevalenti interessi economici di investitori internazionali – che l'ha relegata a macro-contenitore di lussuose funzioni commerciali, residenziali, terziarie e direzionali, nonché a fulcro scenografico attorno al quale addensare consistenti operazioni immobiliari. Questa logica imprenditoriale, animata unicamente dalla massimizzazione dei profitti, nega il senso più autentico di uno sviluppo urbano orientato al progresso culturale e alla promozione sociale, attraverso il progetto e la cura di spazi e servizi pubblici finalizzati a favorire le relazioni umane, la cooperazione, quella condivisione e quel confronto delle idee da cui solo deriva la crescita personale e collettiva; essa, viceversa, incarna un'immagine di città intesa come prodotto e strumento del sistema capitalistico, come espressione di una comunità di consumatori dominata dall'individualismo, dal libero mercato e dal denaro, dagli

pseudo-valori dell'efficienza, della iperproduttività e della competitività.³ Respingendo questa concezione distorta di società e di città, la prospettiva critica proposta vira con decisione verso scenari urbani differenti, fondati su principi di democrazia, solidarietà, collaborazione e partecipazione. Una visione, questa, in perfetta sintonia con l'etica e la pratica progettuale di un riuso ispirato alla rivalutazione dello scarto, al rifiuto della logica perversa del consumo e dello spreco di beni e risorse; una visione che trova nelle attività culturali, artistiche, formative e ricreative, aperte alla collettività e liberamente fruibili, il presupposto più favorevole per attuarsi.

Rispetto a questo quadro teorico, dunque, il progetto di architettura può assumere un ruolo strategico primario, laddove agisca come catalizzatore di un'idea comunitaria del vivere, che non è ancora realtà ma di cui si scorgono i germi, le tracce, seppur flebili, in tanti residui urbani dell'età della macchina – siano essi di proprietà pubblica o privata – affidati alla lungimiranza di enti o istituzioni illuminate, nonché alla capacità interpretativa e alla doti inventive dell'architetto. Sotto questo aspetto, alcune recenti riconversioni di edifici o complessi ex industriali prefigurano soluzioni di sicuro interesse per il futuro delle città, da coltivare, incentivare, incrementare. Si tratta di casi-studio esemplari, capaci di dialogare con la storia di un edificio, ma anche di un luogo; di intessere il nuovo con le stratificazioni del passato; di rispettare i ritmi, le strutture, l'atmosfera di ciò che era, ma, allo stesso tempo, di affermare con forza, rigore e fantasia creativa la radice contemporanea di ciò che sarà; di farsi motore di riqualificazioni più vaste, innescando nuovi sviluppi insediativi e riconquistando interi settori urbani, un tempo inaccessibili, all'uso pubblico degli abitanti.

Quelli che erano i luoghi della produzione di beni materiali, dove comunità di operai interagivano prevalentemente con i macchinari per svolgere il proprio ripetitivo lavoro quotidiano, si trasformano nei luoghi contemporanei della produzione di beni soprattutto immateriali (cultura, conoscenza, idee, manualità, professionalità e servizi), dove comunità di studenti, di ricercatori, di artisti, di artigiani o di semplici cittadini interagiscono gli uni con gli altri. Un numero crescente di progetti di riuso si propongono, dunque, come vere e proprie *fabbriche di civitas*. La LocHal Library di Civic Architects, ad esempio, realizzata a Tilburg nel 2019, all'interno di un ex deposito locomotive delle ferrovie nazionali olandesi, o la Nantes Saint-Nazaire Higher School of Fine Arts del 2017, esito della trasformazione di parte dei capannoni della fonderia Alstom sull'Ile de Nantes, da parte di Franklin Azzi Architecture, sono tra gli interventi più significativi degli ultimi anni, in termini di valorizzazione e rigenerazione di un patrimonio edilizio e di memoria legato a realtà produttive non più attive, condotti attraverso l'innesto di funzioni educative e culturali finalizzate alla trasmissione della conoscenza e allo sviluppo della creatività (manuale o digitale), ma anche a favorire i rapporti sociali; sono la prova evidente della compatibilità e corrispondenza tra l'offerta di spazi in attesa di riuso e la domanda di informalità, di fluidità spaziale e flessibilità funzionale, associata ai

nuovi modelli didattici e pedagogici – incentrati su un apprendimento sempre più attivo e interattivo – che stanno ormai affiancando le modalità tradizionali di insegnamento.

Fig. 1

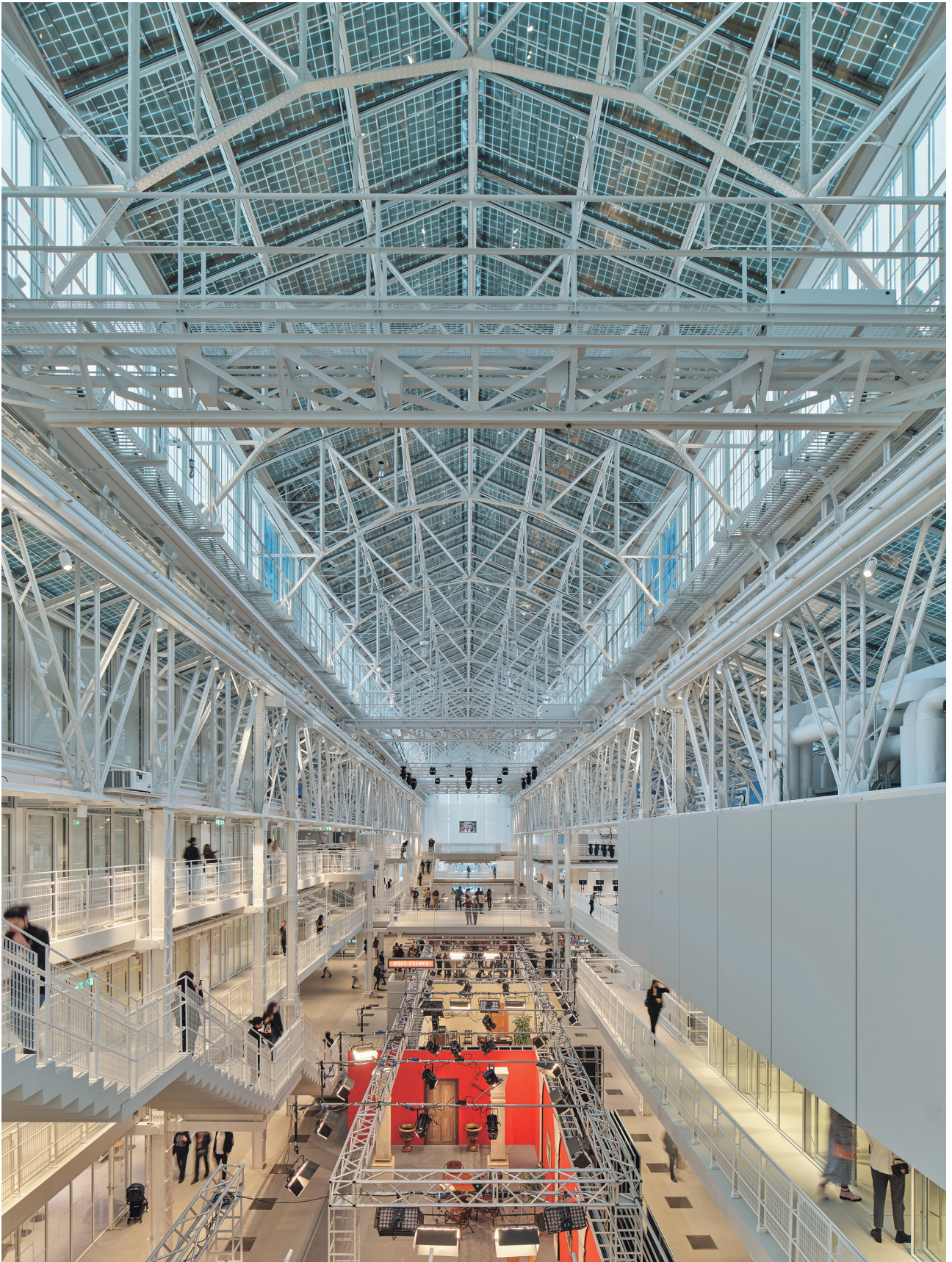
A questo proposito, appare qui utile soffermarsi a riflettere sui caratteri intrinseci che rendono tali santuari dell'età industriale scenari particolarmente adatti ad accogliere nuove comunità di persone – come dinamiche e vitali agorà post-industriali –, rintracciando gli aspetti di unicità che li contraddistinguono e che li offrono alla capacità immaginativa dell'architetto quali potenti *oggetti a reazione poetica*.

Il valore iconico che molti di essi hanno acquisito nel tempo, tanto da essere riconosciuti come simboli di sperimentazioni tecniche pionieristiche o di conquiste tecnologiche rivoluzionarie, rappresenta senza dubbio una prima specificità. Lo dimostra, ad esempio, l'ex deposito ferroviario parigino noto come Halle Freyssinet, le cui eleganti, sottili volte in cemento armato precompresso, realizzate nel lontano 1929, coprono oggi un enorme campus-incubatore per start-up, progettato da Wilmotte & Associés e inaugurato nel 2018. In modo diverso, lo conferma la Osney Power Plant, la prima centrale elettrica della città di Oxford, costruita in stile vittoriano nel 1892 e rimasta in funzione fino al 1968, acquisita l'anno successivo dall'università per ospitare laboratori di ricerca fino al 2010 e recentemente trasformata nella sede della Saïd Business School, a cura di John McAslan + Partners (2025); o ancora la storica stazione radio a onde lunghe della città di Rugby, entrata in funzione nel 1926, i cui nuclei dell'ex Power Block e dell'ex Transmission Block sono stati convertiti, nel 2021, negli spazi comunitari, ricreativi e in parte didattici del campus della Houlton Secondary School, su progetto di van Heyningen & Haward Architects.

In alcuni casi, il valore iconico dei vecchi opifici è determinato (anche) dalla maestosa vastità del loro invaso interno – che evoca lo slancio verticale delle cattedrali gotiche –, proporzionato rispetto alla dimensione degli impianti e dei macchinari legati alla produzione, nonché alla sequenza delle fasi di lavorazione. Questa grandiosità costituisce la qualità peculiare, la "magia" – nelle parole di Renzo Piano – della centrale termoelettrica GES-2, tre le più antiche della città di Mosca, risalente al 1907 e dismessa dopo un secolo di attività, trasformata in Casa della cultura della V-A-C Foundation su progetto dello studio RPBW, presentato nell'autunno 2015 e completato nel 2021. La sua smisurata navata principale – lunga 100 metri, larga 13 e alta circa 25 – ha mantenuto intatti la scala e il carattere monumentale, assumendo il ruolo di vera e propria galleria urbana, liberamente accessibile, lungo la quale si dispiegano una varietà di spazi per le arti visive, lo spettacolo, la musica, la scienza, nei quali si produce ancora energia, ma "in termini di pensiero, idee ed espressione della creatività umana,"⁴ energia necessaria ad illuminare la mente e la vita della gente. **Fig. 2**

D'altra parte, la prerogativa delle fabbriche di saper rappresentare una dimensione comunitaria, di poter offrire spazi identitari per gruppi sociali più o meno estesi ed







3

eterogenei, è riscontrabile in numerosi interventi di riuso; ad esempio, in quello che ZGF Architects hanno realizzato nell'ex stabilimento della Ford Motor Company a Pittsburgh, in funzione tra il 1915 e il 1932, la cui sala (alta sei piani) allora utilizzata per il sollevamento dei componenti della Model T, da assemblare secondo pionieristici processi di produzione di massa, dal 2021 è divenuta un luogo di incontro e confronto per la comunità accademica dell'UPMC (University of Pittsburgh Medical Center) e dell'Hillman Cancer Center, impegnata nella ricerca biomedica d'avanguardia.

Seguendo questa linea di analisi teorica, nella spazialità fluida, unitaria o debolmente suddivisa, in genere scandita da radi ed esili elementi portanti, è possibile individuare un ulteriore tratto distintivo degli edifici industriali, che consente una libertà d'uso, di appropriazione dello spazio, di circolazione, promuovendo i contatti e gli scambi interpersonali; o ancora, nell'onestà e nella evidenza costruttiva, così come nella sincerità dei materiali – legate a ragioni meramente pragmatiche e utilitarie – è possibile leggere la capacità di trasmettere un senso di autenticità, di rigore, di essenzialità, di coerenza e affidabilità, che inducono ad atteggiamenti spontanei e informali, associati, per lo più, a contesti accoglienti, stimolanti e coinvolgenti.

Fig. 3

In definitiva, la indiscutibile capacità evocativa che allinea in questi ruderi moderni li rende potenziali *edifici maestri*,

in quanto depositari di un vero e proprio palinsesto di segni impressi e sedimentati nel tempo. Un palinsesto che ricorda, o meglio, che racconta vite vissute, tradizioni e consuetudini dimenticate, professionalità e saperi tecnici perduti, lotte per la conquista dei diritti dei lavoratori; o ancora, storie recenti di nuovi usi, di riusi, di isolamento e degrado, a volte di occupazioni all'origine di nuove comunità, nuovi ideali e nuove battaglie, anche solo per scongiurare la demolizione. In rare circostanze, poi, la presenza delle macchine, delle attrezzature o degli impianti originari – nonché la scelta di preservarli – amplifica tale capacità evocativa e narrativa. Non a caso, le imponenti tramogge in calcestruzzo armato a faccia vista della ex-centrale termica Jurkovič a Bratislava, costruita nel 1941, sono il cuore del progetto di riuso realizzato da DF Creative Group nel 2021. L'intuizione di lasciarle isolate, allineate lungo una faglia centrale di vuoto a tutt'altezza, infatti, ne ha fatto il riferimento visivo costante per gli utenti che frequentano il centro culturale – con i suoi quattro livelli di spazi di coworking nel settore creativo –, offrendo ad artisti, architetti, personale di start-up e di piccole aziende IT, ma anche ai cittadini, in particolare agli abitanti del nuovo quartiere residenziale Sky Park di Zaha Hadid Architects, l'insolita esperienza di vivere e lavorare accanto ad esse e, addirittura, al loro interno. **Fig. 4** Già una decina d'anni fa, del resto, anche l'architetto turco Nevzat Sayin aveva nobilitato due colossali caldaie ancora imprigionate all'interno dell'ex centrale termoelettrica

1
Tilburg, LocHal Library, Civic Architects, 2019 (ph. Stijn Bollaert, s.d.).

2
Mosca, GES-2. Casa della cultura della V-A-C Foundation, Renzo Piano Building Workshop, 2021 (ph. Michel Denancé, s.d.).

3
Stoccarda, Wagenhallen, Atelier Brückner, 2020 (ph. Daniel Stauch, s.d.).

4
Bratislava, Jurkovič Heating Plant Cultural Center, DF Creative Group, 2021 (ph. Boys Play Nice, s.d.).

5
Shenzhen, Shajing Village Hall, ARCcity Office, 2022 (ph. Bai Yu, s.d.).

Silahtarağa a Istanbul – costruita a più riprese tra il 1911 e il 1956 –, organizzando attorno alle loro mute carcasse metalliche una serie di solai fluttuanti, di spazi aperti destinati ai laboratori di progettazione o di modellismo, alle mostre e agli eventi collettivi, facendone, così, gli elementi identitari della nuova sede della Facoltà di Architettura della Bilgi Üniversitesi.

OLTRE LA LOGICA DELLO SCARTO

Eppure, il carattere di singolarità e di eccezionalità della preesistenza non è sempre indispensabile per poter attivare l'immaginazione e prefigurare un riuso che ne giustifichi la conservazione. Ciò che conta, piuttosto, è la prospettiva, il punto di vista da cui si decide di guardare le cose; l'atteggiamento disinvolto, il modo giocoso, meravigliato e spiazzante di osservare la realtà, per riuscire a scorgere la straordinarietà dell'incanto e della poesia anche in ciò che è comune e ordinario, persino di fronte a strutture che, dopo aver attraversato il tempo, sono ridotte a lacerti privi di senso e di valore. Così, i resti di una banale intelaiatura strutturale in calcestruzzo armato possono essere trasformati in una incredibile opera d'arte civica, in equilibrio tra passato e presente. Accade a Shajing, antico villaggio rurale, ora sobborgo di Shenzhen, dove alcuni frammenti superstiti della ex centrale elettrica diesel di Gangtou – lasciata all'incuria dopo appena trent'anni di attività – sono stati manipolati e rivitalizzati attraverso un processo di

metamorfosi che li ha letteralmente fagocitati, lasciandoli affiorare dalla trama di acciaio e vetro del Centro culturale e creativo di Haoxianghu, fulcro dell'omonimo parco pubblico, a sua volta ricavato nell'area di un ex scalo fluviale. L'intento dichiarato dello studio locale ARCcity Office è stato quello di "ricostruire il mondo spirituale delle comunità sulle rovine della città moderna, trasformando la fabbrica materiale in una fabbrica spirituale."⁵ Un approccio al riuso, dunque, che procede dalla precisa volontà di riscatto culturale di un edificio comune, del tutto anonimo, perseguita con un'operazione decisa, quasi ostentata, di sovrascrittura e risignificazione – peraltro attenta a non annullarne la memoria –, integrata da un programma di attività, come la danza del leone, la boxe della mantide e l'opera cantonese, volte a recuperare e valorizzare le tradizioni locali. **Fig. 5**

Il talento di saper intravedere in un oggetto comune, persino di scarsa qualità e consistenza, una potenzialità estetica, può essere a tal punto visionario da divenire, in casi estremi, il vettore propulsivo per un vero e proprio viaggio attraverso il tempo, verso nuove dimensioni di spazio; un viaggio che ci trasporta, ci proietta all'interno di atmosfere stranianti, sospese tra passato, presente e futuro; atmosfere nelle quali le differenze tra vecchio e nuovo, tra dentro e fuori, tra naturale e artificiale, tra costruito e decostruito, tra statico e dinamico, tra ordinario e straordinario, tra reale e surreale, appaiono sfumare, confondersi, quasi annullarsi. Questo approdo in un mondo che sorprende, disorienta e







diverte, suscita empatia e testimonia come “il processo creativo – scriveva Gianni Rodari – [sia] insito nella natura umana [...] con tutto quello che ne consegue di felicità di esprimersi e di giocare con la fantasia.”⁶ In tal senso, anche un insignificante capannone lungo oltre 400 metri può *voler essere qualcosa*; questa aspirazione è stata raccolta, compresa e interpretata dallo studio MSR Design nel progetto per il Mill 19, spogliando lo scheletro strutturale che ritmava gli spazi di un ex laminatoio dell'acciaieria Jones & Laughlin di Pittsburgh e trasformandolo, così, in una sorta di esile carapace metallico a protezione di un susseguirsi di volumi, spazi aperti, scale e percorsi pensili esterni, come fossero gli organi e le diramazioni nervose di un gigantesco meccanismo vivente. Promossa dall'ente no-profit Regional Industrial Development Corporation (RIDC), tale audace e raffinata operazione di rimozione selettiva e innesto ha riportato in vita l'edificio una quarta volta: dopo aver ospitato la produzione di munizioni e di barre di acciaio, ed essere stato un deposito di mattoni per forni a coke, infatti, esso ha ora assunto il ruolo di matrice architettonica, di megastruttura che contiene e dà forma a un microcosmo altro, dedicato all'innovazione tecnologica. Una città parallela e coinvolgente che, in modo simile alla Zaira di Italo Calvino, “non dice il suo passato [perché] lo contiene come le linee d'una mano,”⁷ tuttavia racconta il nostro avvenire, da un lato aprendo prospettive inedite sul significato di riuso e, più in generale, sull'urgenza di un approccio creativo, dall'altro accogliendo le ricerche

d'avanguardia, nel campo della robotica e della manifattura digitale, condotte dal Manufacturing Futures Institute della Carnegie Mellon University, foriere dei modi di vivere che verranno, in un futuro non troppo lontano. **Fig. 6**

LA POETICA DELL'ORDINARIO

La rassegna critica dei casi-studio qui esaminati dimostra che il progetto di riuso adattivo rifiuta ogni approccio modellistico o tipologico, ogni astratta schematizzazione classificatoria; al contrario, esso richiede un approccio sostanzialmente empirico, non generalizzabile, non confinabile entro i recinti di strumenti disciplinari pseudo-scientifici come le linee di indirizzo o le linee guida. Si tratta di un approccio diverso, dunque, non codificabile, dominato dalla specificità del singolo caso e fortemente condizionato dalla qualità della preesistenza, rispetto alla quale il progettista è chiamato a dosare con cura la propria libertà immaginativa. Un carattere nitidamente espresso, riconducibile a uno stile manifesto, ma anche solo a un partito architettonico leggibile o a una chiara definizione costruttiva, esige un atteggiamento cauto, rispettoso, deferente; viceversa, un carattere incerto, confuso, incompleto, o addirittura assente, consente – per non dire pretende – un atteggiamento più aperto, spregiudicato, coraggiosamente visionario. Lungo questa traiettoria di ricerca, la pratica architettonica del *costruire decostruendo*, agendo cioè attraverso operazioni più o meno cospicue, a volte anche minimali, di rimozione e liberazione – prima –



7

di addizione e montaggio – poi –, si sta progressivamente affermando come una nuova strategia da contrapporre a quella più facile, comoda e comunemente adottata della demolizione. **Figg. 7 | 8** Imprevedibile e sorprendente, questa strategia – che potremmo definire *riuso dell'ordinario* – rappresenta una frattura, una fenditura all'interno del campo teorico-metodologico connesso alle discipline del restauro e del recupero dell'archeologia industriale, soprattutto rispetto alla (imprescindibile) necessità di un riconoscimento di valore dell'oggetto edilizio. Da questa fenditura si intravede una via alternativa, una via che – in un certo senso – richiama il concetto dell'*As Found* di Alison e Peter Smithson, fondata su un approccio anticonvenzionale, su considerazioni pragmatiche (spesso legate a un'innata preoccupazione ecologica) proprie dell'attitudine antica e popolare al riutilizzo come pratica creativa; una via che vale la pena di percorrere ed esplorare, non solo per sottrarre all'indifferenza, all'oblio e al disfacimento – anche solo temporaneamente – un vasto *non-patrimonio*, umile e a volte imperfetto, ma anche per ribadire la necessità di un cambio di paradigma, di un ritorno a quei valori umanistici – su cui si fonda il vero senso della *civitas* – che possono far scorgere in uno scarto materiale il valore estetico (immateriale) e il potenziale narrativo di un testo aperto, disponibile a una continua riscrittura.

6

Pittsburgh, RIDC's Mill 19, sede della Carnegie Mellon University, MSR Design, 2023 (ph. Corey Gaffer, 2023; courtesy RIDC).

7

Shenzhen, Pingshan Sculptural Art & Creative Park, Atelier XI, 2021 (ph. Zhang Chao, s.d.).

8

Città del Messico, Laguna, PRODUCTORA, 2023 (copyright: PRODUCTORA, s.d.).



¹ Per un inquadramento del tema del "riuso adattivo" nell'architettura contemporanea cfr.: David Kincaid, *Adapting Buildings for Changing Uses. Guidelines for Change of Use Refurbishment* (Routledge, 2002); Pippo Ciorra e Sara Marini, cur., *Re-cycle. Strategie per l'architettura, la città e il pianeta* (Electa, 2011); Liliane Wong, *Adaptive Reuse: Extending the Lives of Buildings* (Birkhäuser, 2016); Floris Alkemade, Michiel van Iersel, Jarrik Ouburg e Mark Minkjan, *Rewriting Architecture: 10+1 Actions for an Adaptive Architecture: Tabula Scripta* (Valiz, 2020); Liliane Wong, *Adaptive Reuse in Architecture: A Typological Index* (Birkhäuser, 2023). Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla bibliografia.

² Si pensi anche solo alle pionieristiche sperimentazioni sull'uso delle strutture in cemento armato sviluppate in Italia tra gli anni Venti e gli anni Sessanta del Novecento, in particolare nella realizzazione di edifici industriali o per la logistica. Per approfondire l'apporto teorico e il contributo di innovazione tecnico-costruttiva di figure come Arturo Danusso, Gustavo Colonnetti, Pier Luigi Nervi, Mario e Giorgio Baroni o Riccardo Morandi si rinvia all'ampia produzione scientifica del gruppo di ricerca SIXXI dell'Università degli Studi di Roma Tor Vergata, coordinato da Sergio Poretti e Tullia Iori.

³ Secondo la *growth machine theory* proposta dal sociologo Harvey Molotch nel 1976 – successivamente insieme con John Logan –, l'alleanza tra poteri politici, imprenditoriali, finanziari e mediatici determina uno sviluppo urbano orientato prevalentemente alla crescita e alla valorizzazione fondiaria, spesso a discapito del bene comune, dei bisogni reali dei cittadini; cfr. John R. Logan e Harvey L. Molotch, *Urban Fortunes: The Political Economy of Place* (University of California Press, 1987). In tempi recenti, Nicholas Phelps e Julie Miao hanno rielaborato tale teoria, introducendo i concetti di *varieties of urban entrepreneurialism* e *state intrapreneurialism* per evidenziare come lo Stato non sia un attore passivo, ma operi anch'esso come soggetto imprenditoriale nei processi di governo e trasformazione del territorio; cfr. Nicholas A. Phelps e Julie T. Miao, "Varieties of urban entrepreneurialism," *Dialogues in Human Geography* 10, n. 3 (2020): 304–21.

⁴ Tratto dalla presentazione del progetto dell'ottobre 2015, in Cecilia Di Marzo, "Mosca: La Casa della cultura GES-2 ha aperto i battenti. La nuova sede permanente di V-A-C Foundation è firmata da RPBW," *Archiportale*, 10 dicembre 2021, https://www.archiportale.com/news/2021/12/architettura/mosca-la-casa-della-cultura-ges-2-ha-aperto-i-battenti_86258_3.html?utm_source=chatgpt.com.

⁵ ARCity Office, "ARCity Office transforms disused power plant into Shajing Village Hall," intervista di John Astbury, 9 ottobre 2022, <https://www.dezeen.com/2022/10/09/arcity-shajing-village-hall-power-plant-china/>; traduzione degli autori.

⁶ Gianni Rodari, *Grammatica della fantasia. Introduzione all'arte di inventare storie* (Giulio Einaudi editore, 1973), quarta di copertina.

⁷ Italo Calvino, *Le città invisibili* (Arnoldo Mondadori Editore, 1993), 10.

BIBLIOGRAFIA

Alkemade, Floris, Michiel Van Iersel, Jarrik Ouburg, e Mark Minkjan. *Rewriting Architecture: 10+1 Actions for an Adaptive Architecture: Tabula Scripta*. Valiz, 2020.

Astorg Bollack, Françoise. *Old Buildings, New Forms: New Directions in Architectural Transformations*. The Monacelli Press, 2013.

Berke, Deborah, e Thomas De Monchaux. *Transform: Promising Places, Second Chances, and the Architecture of Transformational Change*. The Monacelli Press, 2023.

Ciorra, Pippo, e Sara Marini, cur. *Re-cycle. Strategie per l'architettura, la città e il pianeta*. Electa, 2011.

Cutroni, Fabio, e Maura Percoco. "Innesto." In *Le parole e le forme. Decimo Forum ProArch. Book of Papers*, a cura di Laura Arrighi, Elisabetta Canepa, Christiano Lepratti, Beatrice Moretti e Davide Servente, 672–77. Società Scientifica ProArch, 2023.

Cutroni, Fabio, e Maura Percoco. "Patrimonio industriale e spazi per la formazione. Intersezioni, ibridazioni, contaminazioni." In *Stati Generali del Patrimonio Industriale*, a cura di Edoardo Currà, Marina Docci, Claudio Menichelli, Martina Russo e Laura Severi, 2169–180. Marsilio, 2022.

Cutroni, Fabio, e Maura Percoco. "Verso una nuova dimensione di 'universalità' degli insediamenti universitari." In *La città globale. La condizione urbana come fenomeno pervasivo*, vol. C, *Storia locale storia globale: dimensioni, scale e interazioni*, a cura di Manuela Ghizzoni, Massimiliano Savorra, Donatella Strangio ed Elena Svalduz, 543–52. Associazione Italiana di Storia Urbana AISU international, 2020.

Elefante, Carl. "The Greenest Building Is... One That Is Already Built." *Forum Journal. The Journal of the National Trust for Historic Preservation* 21, n. 4 (2007): 26–38.

Grecchi, Manuela, e Laura Elisabetta Malighetti. *Ripensare il costruito. Il progetto di recupero e rifunzionalizzazione degli edifici*. Maggioli, 2008.

Hyatt, Marian M.. "Adaptive Reuse Architecture. Reconciling Building and Time." Tesi, Georgia Institute of Technology, College of Architecture, 1995.

Kincaid, David. *Adapting Buildings for Changing Uses. Guidelines for Change of Use Refurbishment*. Routledge, 2002.

Marini, Sara, e Federico De Matteis, cur. *La città della postproduzione*. Nuova Cultura, 2013.

Marini, Sara. *Architettura parassita. Strategie di riciclaggio per la città*. Quodlibet, 2008.

Nguyen, Celine. "Never Demolish. Always Transform, with and for the Inhabitants: Anne Lacaton Delivers Inaugural Jaqueline Tyrwhitt Urban Design Lecture." Harvard Graduate School of Design, 13 aprile 2022. <https://www.gsd.harvard.edu/2022/04/never-demolish-always-transform-with-and-for-the-inhabitants-anne-lacaton-on-urban-design-and-architecture/>.

Plevoets, Bie, e Koenraad Van Cleempoel. *Adaptive Reuse of the Built Heritage. Concepts and Cases of an Emerging Discipline*. Routledge, 2019.

Sacristán Murga, Luis. "Between Memory and Invention. An Interview with Nieto Sobejano Arquitectos." *Int|AR Journal of Adaptive Reuse* 6, n. 14 (2015): 82–105.

Stone, Sally. *UnDoing Buildings. Adaptive Reuse and Cultural Memory*. Routledge, 2019.

Varum, Humberto, e Teresa Cunha Ferreira. *Built Heritage Sustainable Reuse. Approaches, Methodologies and Practices*. Springer, 2023.

Wong, Liliane. *Adaptive Reuse in Architecture: A Typological Index*. Birkhäuser, 2023.

Wong, Liliane, e Markus Berger. *Interventions and Adaptive Reuse. A Decade of Responsible Practice*. Birkhäuser, 2021.

Wong, Liliane. *Adaptive Reuse. Extending the Lives of Buildings*. Birkhäuser, 2016.

Massimo Faiferri

SPA Studio Professionisti Associati | studio@spacagliari.it

PAROLE CHIAVE

memoria; trasformazione; tradizione; riuso; paesaggio

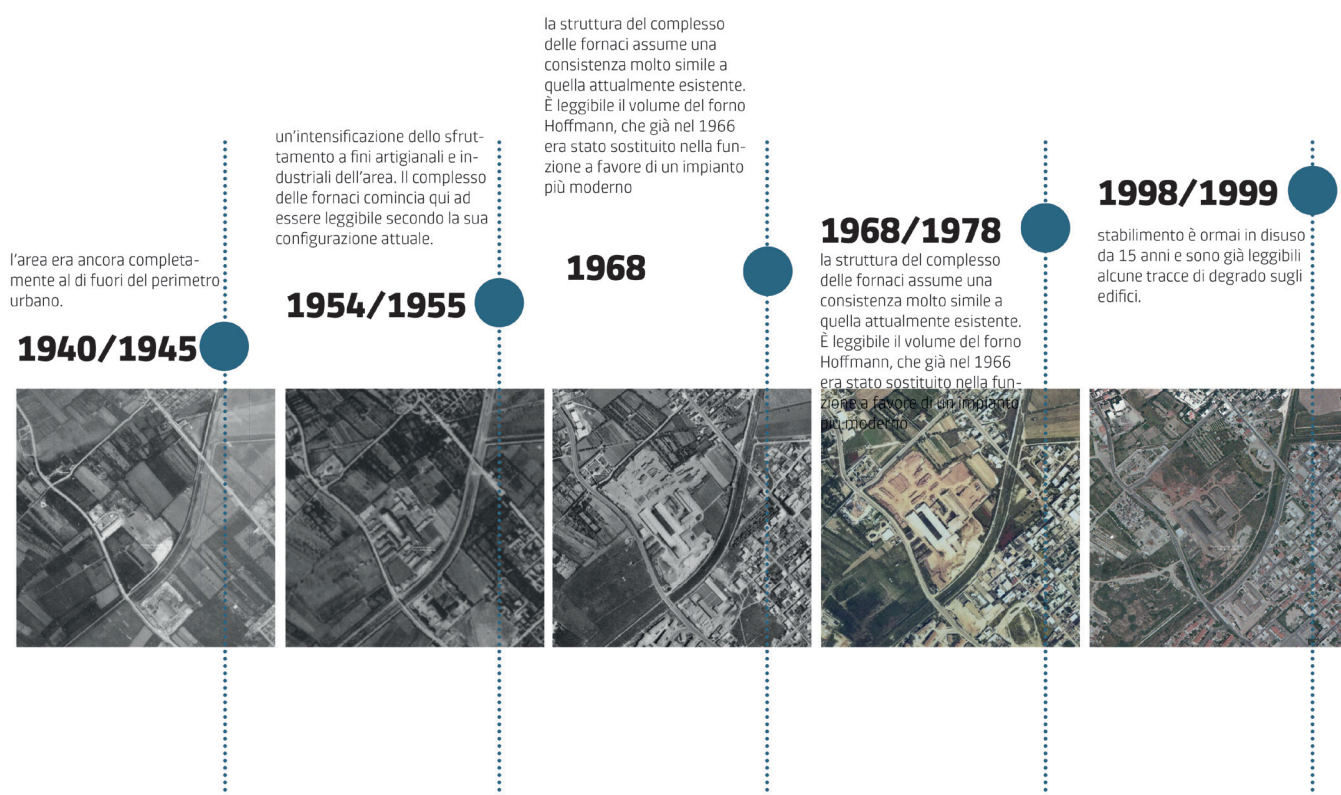
ABSTRACT

Ogni intervento architettonico, anche il più innovativo, si misura con un contesto preesistente: una realtà costruita e sedimentata che non viene semplicemente conservata, ma interpretata e trasformata. L'architettura si nutre della storia e della memoria dei luoghi, e, nel dialogo tra passato e presente, diventa testimonianza di un processo evolutivo continuo, capace di rinnovare l'ambiente costruito e di ridefinire il significato stesso di tradizione. Nel solco del pensiero di E.N. Rogers, tradizione e innovazione non sono termini opposti: il progetto può essere inteso come passaggio da una forma a un'altra, come ricerca di una sintesi tra i registri della preesistenza, del nuovo e della loro reciproca relazione.

Il recupero delle Ex Fornaci Picci si colloca entro questa prospettiva. Il vecchio complesso industriale non è trattato come semplice reperto, ma come struttura di memoria capace di accogliere nuove relazioni urbane, sociali e paesaggistiche. La rifunzionalizzazione riattiva la traccia produttiva del luogo attraverso funzioni collettive, spazi culturali, servizi, luoghi per il lavoro condiviso, attività associative e forme di abitare sociale. La trasformazione non cancella la preesistenza, ma la assume come matrice di un nuovo paesaggio pubblico. Il parco, composto da superfici minerali e vegetali, piazze e percorsi, diventa il dispositivo attraverso cui spazi e usi vengono messi in relazione. La pista ciclabile attraversa l'area come filo continuo, raccordandola alla rete urbana e restituendo alla città un luogo in cui memoria industriale, innovazione e vita collettiva trovano una nuova sintesi.

English metadata at the end of the file

Recupero e rifunzionalizzazione del complesso industriale Ex Fornaci Picci a Quartu Sant'Elena



1a

CREDITI:

PROGETTO

Atelier(s) Alfonso Femia, Studio Professionisti Associati srl
Arch. Michelangelo Pugliese Studio di Architettura e Paesaggio

TECH Project strutture impianti

CALENDARIO

2023—in corso

SUPERFICIE

45.170 mq di cui 18.430 coperti

CLIENTE

Comune di Quartu Sant'Elena



© Stefano Anzini & Atelier(s) Alfonso Femia



© Stefano Anzini & Atelier(s) Alfonso Femia

1c

1a

Cronologia del sito.

1b

Immagine Stato di Fatto.

1c

Immagine Stato di Fatto.





3

2

Immagine Stato di Fatto.

3

Immagine Stato di Progetto.

4

Immagine Stato di Progetto (visione notturna).

4



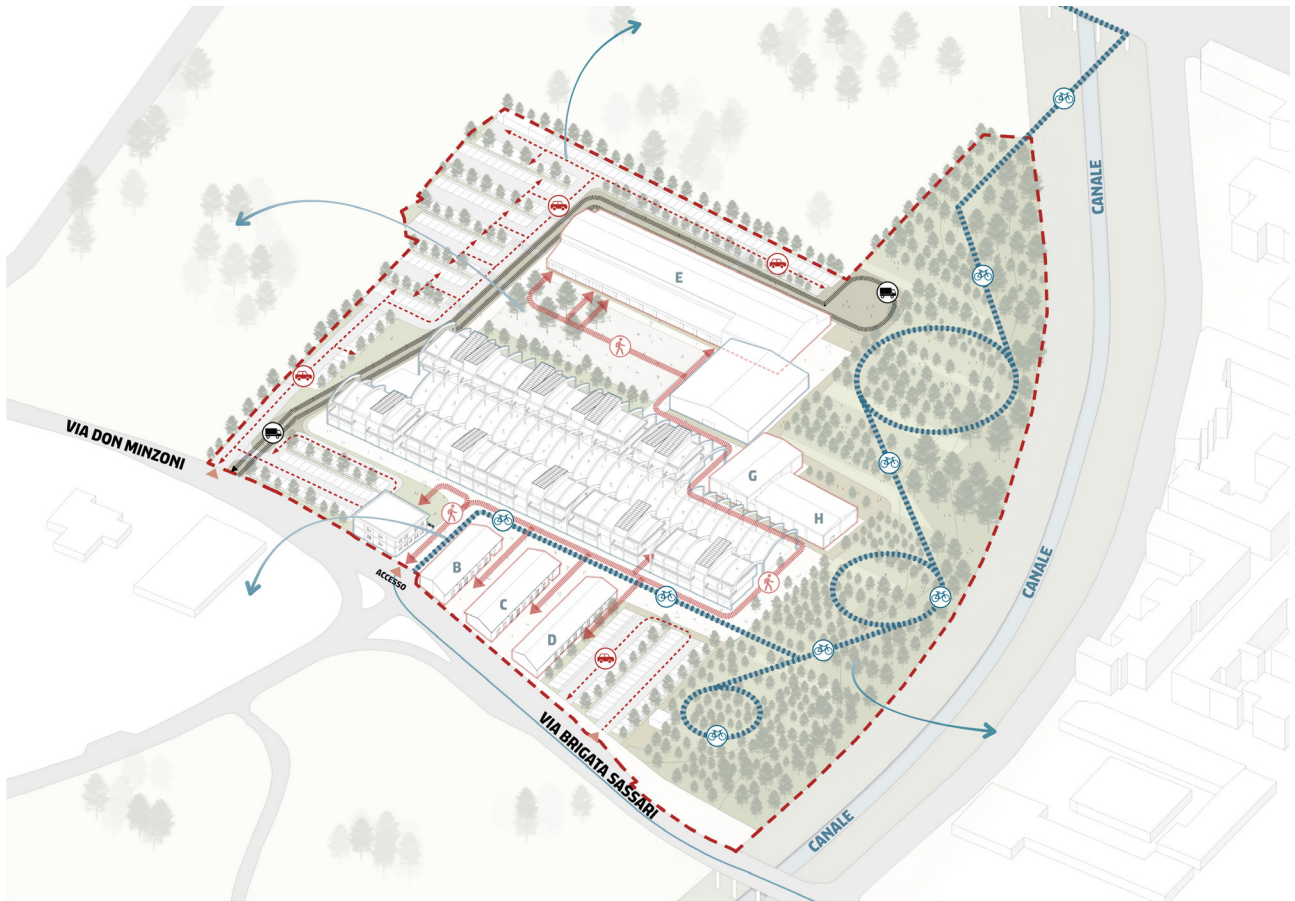


6

Flussi e percorsi.

7

Flussi e percorsi.



6

7

CREAZIONE DI UN SISTEMA DI PIASTRE PEDONALI/PUBBLICHE

un sistema di piastre che si incastrano
e si susseguono a quota +0,00 che
delimitano e definiscono le funzioni

SISTEMA DEI SERVIZI

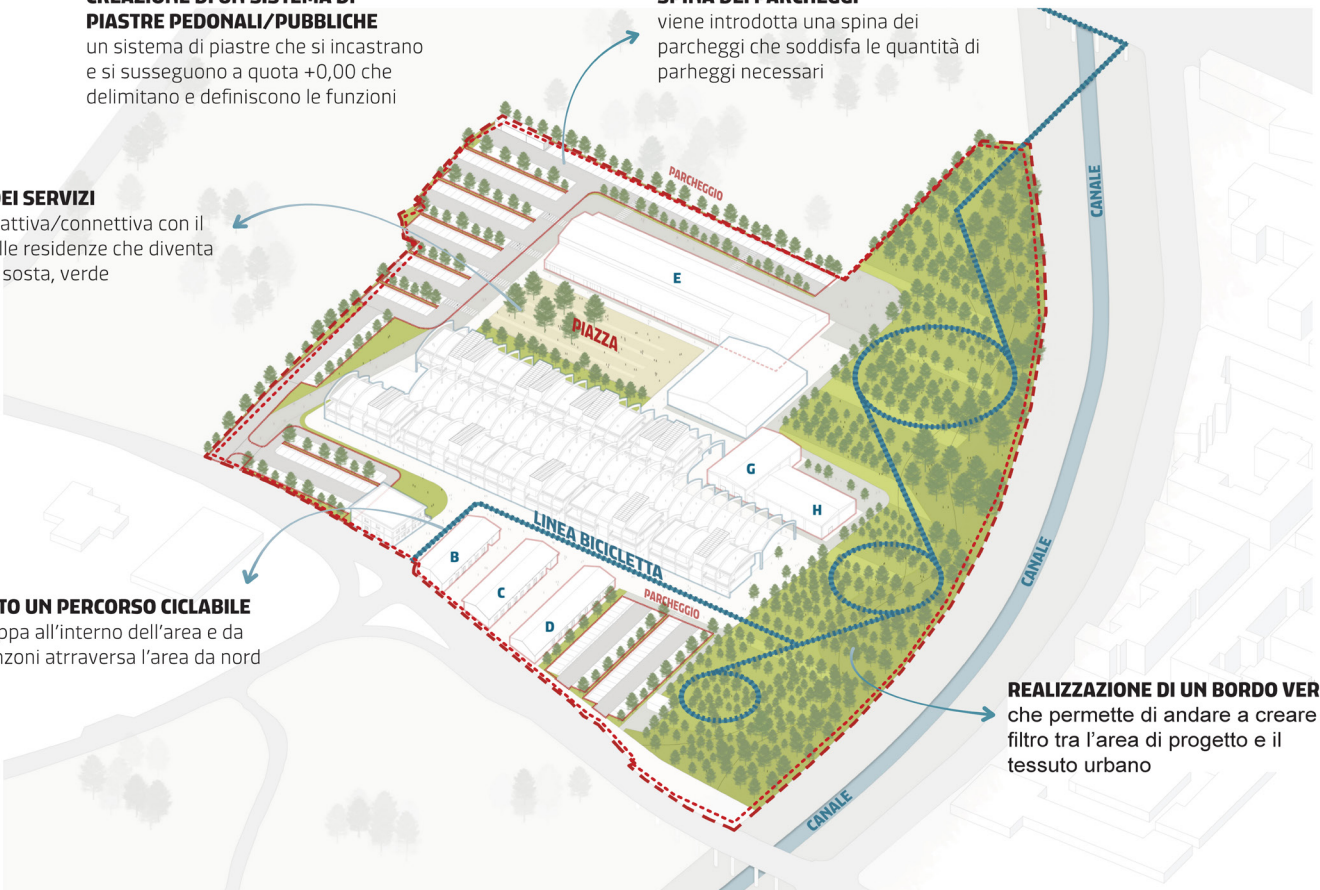
una piazza attiva/connettiva con il
sistema delle residenze che diventa
area gioco, sosta, verde

INTRODOTTO UN PERCORSO CICLABILE

che si sviluppa all'interno dell'area e da
via don minzoni attraversa l'area da nord
a sud

SPINA DEI PARCHEGGI

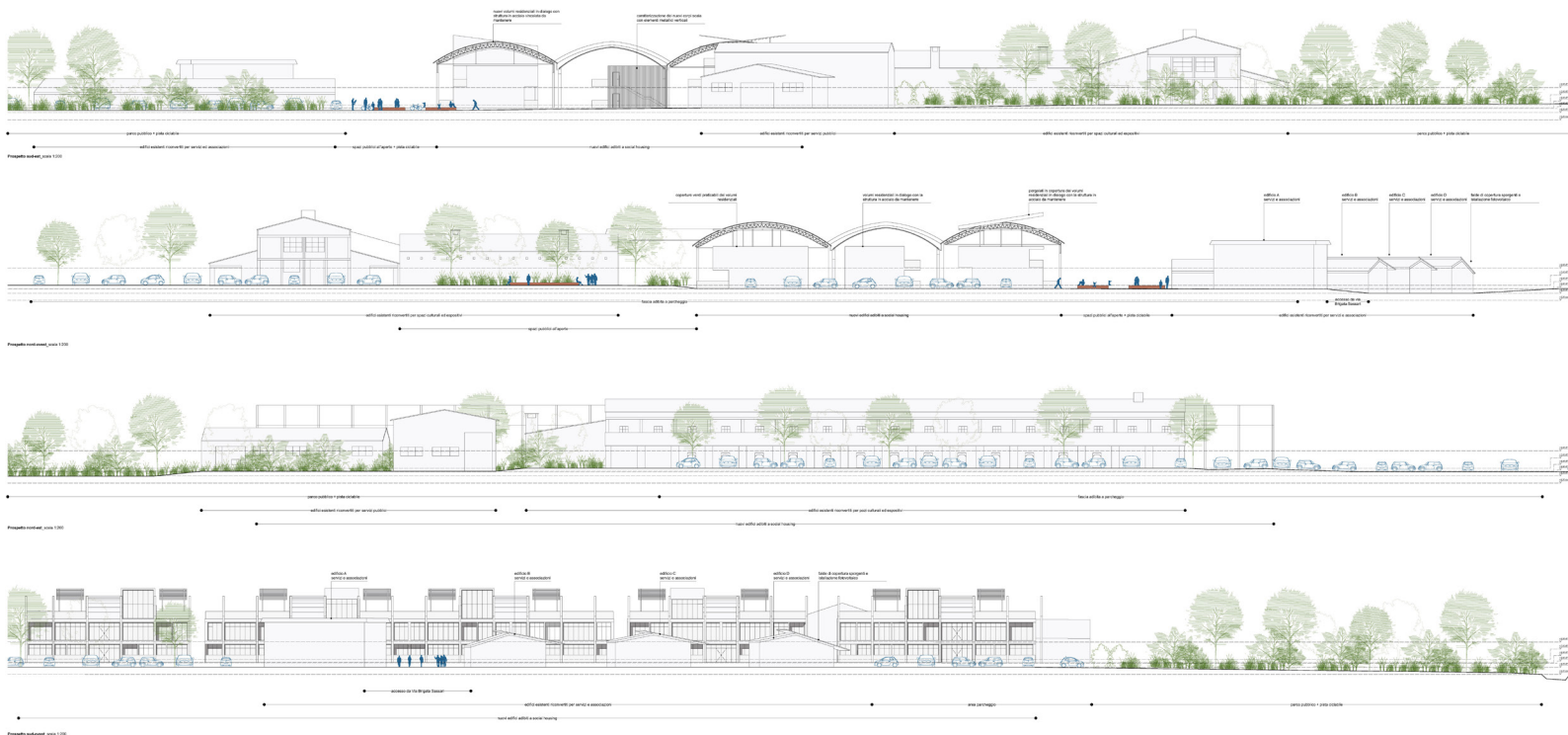
viene introdotta una spina dei
parcheggi che soddisfa le quantità di
parcheggi necessari



REALIZZAZIONE DI UN BORDO VERDE

che permette di andare a creare un
filtro tra l'area di progetto e il
tessuto urbano





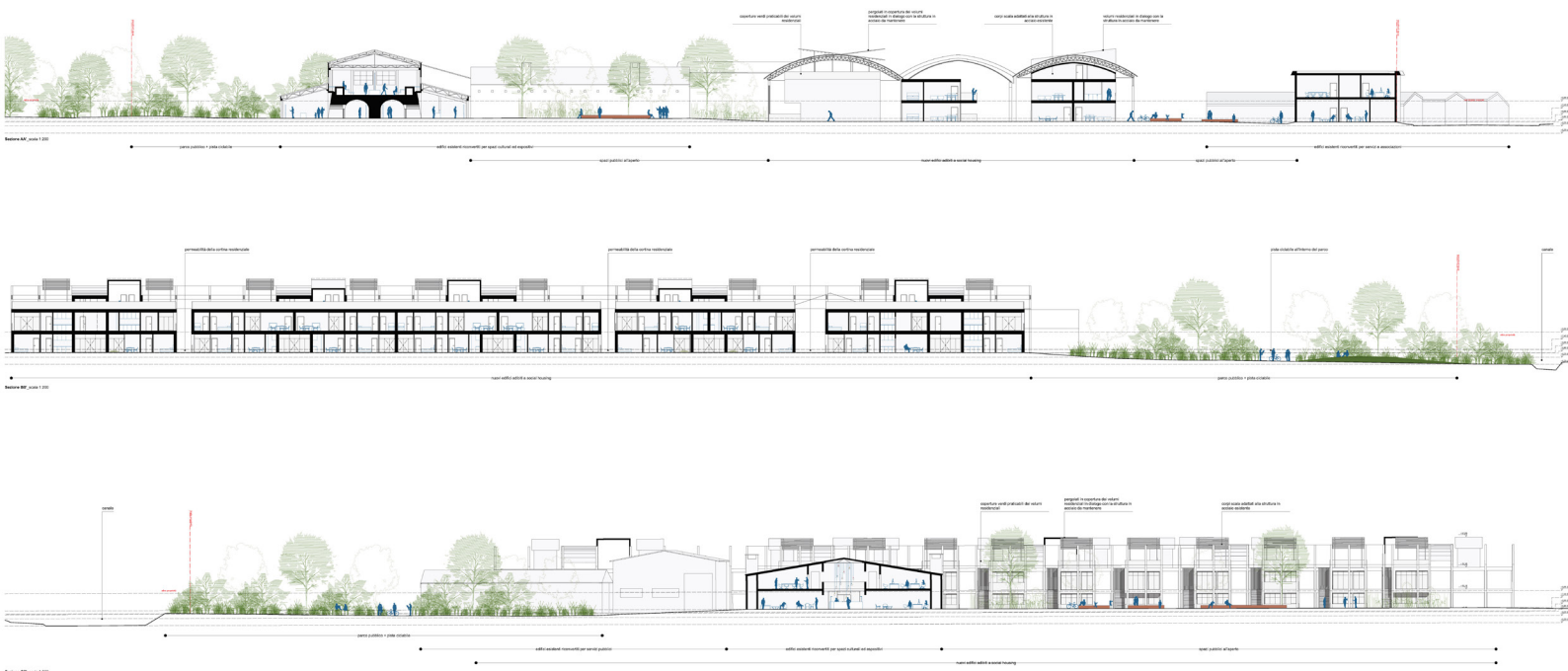
9

8
Immagini Stato di Progetto.

9
Prospetti di Progetto.

10
Sezioni di Progetto.

10



Alessio Cardaci

Università degli Studi di Bergamo | alessio.cardaci@unibg.it

Emanuele Garda

Università degli Studi di Bergamo | emanuele.garda@unibg.it

Marta Rodeschini

Università degli Studi di Bergamo | marta.rodeshchini@unibg.it

Antonella Versaci

Università degli Studi di Enna "Kore" | antonella.versaci@unikore.it

PAROLE CHIAVE

abbandono; patrimonio storico; riuso; beni pubblici; Bergamo

ABSTRACT

Nella città contemporanea, alcuni luoghi di valore storico possono acquisire un ruolo comunitario attraverso l'erogazione di funzioni di interesse collettivo e culturale. Questo riguarda soprattutto gli spazi di proprietà demaniale, soggetti a processi di rifunzionalizzazione. Si tratta di luoghi emblematici, riabilitati e reinseriti nella vita delle comunità grazie a interventi complessi di rigenerazione.

Questo contributo analizza due significativi esempi di riuso frutto del dialogo tra istituzioni pubbliche e attori privati. Sono presi in esame due interventi su complessi architettonici storici nella Città Alta di Bergamo: l'ex Carcere di Sant'Agata, destinato a edilizia residenziale sociale con spazi culturali e un museo del carcere, e il Monastero del Carmine, trasformato in sede del Teatro Tascabile di Bergamo nel 1996. Entrambi i progetti esemplificano l'interazione tra pubblico e privato nella rifunzionalizzazione, capace di creare una sinergia tra fruizione e valorizzazione del patrimonio pubblico.

English metadata at the end of the file

Riuso del patrimonio culturale a Bergamo: un incontro tra pubblico e privato

INTRODUZIONE

I luoghi di valenza storica sono, in taluni casi, investiti di un ruolo pubblico grazie all'interesse di natura collettiva e culturale. L'appartenenza alla cosiddetta "città pubblica" vale soprattutto per gli spazi di proprietà demaniale, luoghi emblematici reinseriti nella vita delle comunità grazie a complessi processi e strumenti di riuso. Sono altresì situazioni morfologicamente e genealogicamente differenti, ma che condividono la comune necessità di dover prevedere funzioni altre rispetto a quelle che ne avevano legittimato la nascita. Il patrimonio urbano, infatti, non è solo oggetto di conservazione, ma dispositivo culturale attraverso cui ogni epoca ridefinisce il proprio rapporto con la città storica.¹

Questo saggio propone l'identificazione, l'analisi e la comparazione di due esempi di riuso di edifici e tessuti storici nella Città Alta di Bergamo, i quali sono stati supportati e legittimati da interventi caratterizzati dal dialogo tra istituzioni pubbliche e attori privati, inserendosi nel solco degli studi sul rapporto tra spazio urbano e

produzione sociale dello spazio,² e nel dibattito sul riuso adattivo del patrimonio costruito.³ Nonostante l'ampia letteratura internazionale sui processi di *adaptive reuse* e rigenerazione urbana del patrimonio storico, risultano ancora limitati gli studi comparativi focalizzati su casi di scala locale che analizzino congiuntamente strumenti operativi, modelli gestionali e forme di partenariato pubblico-privato, soprattutto in contesti urbani storici stratificati.

Il nucleo di antica formazione di Città Alta sorge e si sviluppa su un piccolo sistema collinare che conferisce alla città antica una visibilità strategica, in relazione non solo al paesaggio, ma anche alle dinamiche economiche, sociali e culturali che hanno caratterizzato il suo sviluppo nel corso dei secoli.⁴ Esso è riconosciuto come nucleo dal più elevato valore storico, culturale e turistico. La sua struttura urbana e morfologica risale all'età romana, nel II secolo a.C., e stabilisce dei riferimenti e dei vincoli che sono rimasti costanti nel corso dei secoli. Come molti

altri centri storici lombardi e italiani, il quartiere, racchiuso dalle Mura Veneziane, designate Patrimonio dell'Umanità UNESCO nel 2017, si distingue per la presenza di un tessuto urbano denso e stratificato in cui si concentrano edifici religiosi, complessi conventuali, palazzi e spazi pubblici dal notevole pregio architettonico e storico. Nel corso della loro evoluzione, questi luoghi hanno attraversato periodi di intensivo utilizzo, seguiti da fasi di temporaneo abbandono, che hanno incontrato successivi interventi di riuso e rifunzionalizzazione. In tale prospettiva, il riuso del patrimonio storico può essere interpretato come dispositivo di attivazione di beni comuni urbani e di pratiche collaborative di gestione,⁵ nonché come strumento di rigenerazione socio-spaziale capace di incidere sui processi di costruzione dell'identità locale e sul capitale sociale territoriale.⁶ La letteratura tende tuttavia a privilegiare analisi di singoli casi studio o approcci normativi e pianificatori, mentre risulta meno indagata la dimensione comparativa tra interventi diversi collocati nello stesso sistema urbano storico, e quindi soggetti ad analoghi vincoli morfologici e istituzionali.

Il fine del presente contributo è quello di sottolineare le caratteristiche (funzioni originarie, strumenti tecnici per il recupero, attori coinvolti, fonti di sostegno economico, ecc.), i fattori di successo e le eventuali criticità che hanno segnato i casi in esame. Anche grazie a interventi di riuso per finalità culturali sui luoghi storici pubblici, Città Alta ha avuto la capacità di riconoscersi in una nuova identità, in costante dialogo tra pubblico e privato. I casi analizzati sono diversi per tipologia, storia, rilevanza culturale, ma presentano delle caratteristiche comuni. Il contributo intende indagare in che modo modelli differenziati di governance e collaborazione tra soggetti pubblici e privati incidono sugli esiti funzionali, sociali e culturali dei processi di rigenerazione di complessi storici dismessi, e quindi quali condizioni ne determinano la trasferibilità ad altri contesti urbani storici.

Il lavoro si focalizza su due complessi architettonici particolarmente emblematici, oggi entrambi di proprietà del Comune: quello di Sant'Agata, recentemente divenuto oggetto di un progetto che permetterà di destinarne parte a edilizia residenziale sociale, mantenendo spazi culturali e realizzando un museo del carcere per salvaguardarne il valore testimoniale, e il Monastero del Carmine, pressoché inutilizzato fino al 1996, quando divenne sede del Teatro tascabile di Bergamo. Verranno indagati, oltre alle caratteristiche dei luoghi, gli strumenti adottati per il loro recupero, che hanno permesso una sinergia tra fruizione e valorizzazione del patrimonio, mediante l'interazione tra pubblico e privato.

Attraverso questa analisi comparativa, l'articolo vuole contribuire al dibattito scientifico sul riuso del patrimonio storico pubblico, proponendo una lettura interpretativa centrata sui dispositivi istituzionali, sulle pratiche di gestione e sui modelli di attivazione culturale come variabili esplicative degli esiti rigenerativi.

Questa prospettiva consente di interpretare i due interventi non come episodi autonomi, ma come processi costruiti nel tempo, in cui tutela, uso sociale, sostenibilità economica

e continuità gestionale concorrono a ridefinire il valore pubblico del patrimonio storico e il suo ruolo attivo nella vita della comunità urbana contemporanea, oggi locale.

CONTESTO TEORICO E NORMATIVO

Nel territorio italiano, il patrimonio edilizio inutilizzato, di proprietà privata o pubblica, rappresenta una presenza di rilevante entità, per la varietà di casi e per le loro implicazioni sociali, culturali, economiche e ambientali.⁷ Entro questo ampio repertorio di luoghi rientrano esempi estremamente eterogenei, riconducibili a una tassonomia complessa e a un lessico variegato. Espressioni quali *terrain vague*,⁸ *vacant land*,⁹ *shrinking city*,¹⁰ *junk space*,¹¹ *terzo paesaggio*¹² e *nuove terre*,¹³ sviluppatasi attorno al concetto di abbandono, costituiscono la dimostrazione dell'esistenza di un dibattito fertile e in continua evoluzione. Come l'antropologo Vito Teti ha ricordato, il tema dell'abbandono degli insediamenti, dopo una lunga tradizione di studi, è oggi diventato di grande moda.¹⁴ La lettura dedicata a questo tema è spesso caratterizzata da un senso *neoromantico* ed *estetizzante*, quasi si fosse di fronte alla ricerca di un *nuovo esotismo* che trova ampio spazio tra le pagine dei giornali, in musei e centri culturali, tra gli scaffali delle librerie, fino ad arrivare alla più attuale *blogosfera* e nei social network.

Di fronte a un arcipelago di macerie mute, puri ingombri e vuoti a perdere che punteggiano, in parallelo a quello delle più antiche rovine, il paesaggio italiano,¹⁵ continua a emergere il bisogno di un confronto con questi fenomeni. Tale esigenza rappresenta un passaggio imprescindibile per arrivare alla definizione di scenari e ipotesi di riutilizzo, soprattutto in una fase storica che pone al centro del dibattito la rigenerazione dei luoghi,¹⁶ anche abbandonati, come una necessità condivisa da studiosi, *policy-maker* e professionisti di vari settori. L'insieme di forme, narrazioni e memorie del passato, in relazione ai profondi mutamenti intervenuti negli ultimi decenni in ampie porzioni del territorio nazionale e alle ricorrenti crisi di portata regionale e globale, ha riportato al centro della riflessione non soltanto i temi della descrizione e dell'interpretazione, ma anche l'esigenza di una rifunzionalizzazione degli spazi. La problematica, pertanto, non riguarda la sola consistenza quantitativa, ma investe le dinamiche urbane, la pianificazione territoriale e l'efficacia delle relative politiche.

Il patrimonio edilizio pubblico riveste un ruolo di primaria importanza, sia per quantità sia per valenza strategica, in relazione alle politiche e alle richieste attuali delle comunità. In Italia si stimano più di 1,2 milioni di edifici di proprietà statale o locale. Circa il 70%, corrispondente a oltre 800 mila fabbricati, appartiene alle amministrazioni comunali e regionali, mentre la restante parte ricade sotto la titolarità delle amministrazioni centrali dello Stato o di altri enti nazionali. Una quota non trascurabile – pari a circa il 7% del totale – risulta inutilizzata, con un valore stimato intorno ai 13 miliardi di euro.¹⁷ Gli approcci al recupero possono essere classificati in tre principali linee strategiche:¹⁸ i) cessione mediante alienazione, che consente all'ente proprietario di generare entrate finanziarie immediate, spesso destinate alla riduzione del debito o al sostegno di

politiche locali; ii) rifunzionalizzazione per nuove esigenze pubbliche, che prevede la conversione degli edifici in spazi destinati a servizi educativi, socio-sanitari, culturali o amministrativi, rispondendo così ai fabbisogni emergenti della collettività; iii) trasferimento della gestione a soggetti terzi, mantenendo la titolarità pubblica, ma affidando la conduzione a enti privati, associazioni o soggetti del terzo settore, purché operanti per finalità di interesse collettivo.

La valorizzazione del patrimonio pubblico, pertanto, non si configura esclusivamente come un'operazione economico-finanziaria, bensì come una strategia complessa che integra obiettivi di natura sociale, culturale e ambientale. Da un lato, essa consente di ridurre i costi di manutenzione e di generare nuove entrate per le amministrazioni; dall'altro, contribuisce a rafforzare la coesione sociale, a riattivare spazi urbani marginalizzati e a limitare ulteriori processi di consumo di suolo, in coerenza con i principi della rigenerazione urbana e dello sviluppo sostenibile.¹⁹

Il riuso del patrimonio costruito storico, abbandonato o sottoutilizzato, rappresenta oggi, a livello internazionale, una delle principali strategie per la rigenerazione urbana. Non si tratta soltanto di conservare le architetture e i luoghi del passato, restituendo la necessaria solidità e il perduto decoro, ma di attribuire loro nuove funzioni compatibili e rispondenti alle esigenze dei territori e delle comunità, interpretando i significati identitari e i valori culturali, e generando benefici sociali ed economici.²⁰ Un approccio basato sul riuso adattivo, o *adaptive reuse*, ovvero un processo finalizzato a modificare e adeguare edifici e siti storici alle esigenze moderne, ma attento ad abbinare, in maniera virtuosa, le istanze della conservazione, con la necessaria innovazione.

Dal punto di vista normativo, diversi strumenti hanno contribuito a orientare le politiche di valorizzazione. A livello europeo, il Consiglio d'Europa e l'Unione Europea hanno più volte sottolineato l'importanza del patrimonio culturale quale risorsa per la coesione e lo sviluppo sostenibile, promuovendo programmi che incoraggiano il coinvolgimento di attori locali e partenariati tra pubblico e privato. Secondo l'art. 4 della Convenzione Quadro sul Valore del Patrimonio Culturale per la Società,

chiunque, da solo o collettivamente, ha diritto a trarre beneficio dal patrimonio culturale e a contribuire al suo arricchimento; chiunque, da solo o collettivamente, ha la responsabilità di rispettare il patrimonio culturale di altri tanto quanto il proprio patrimonio e, di conseguenza, il patrimonio comune dell'Europa; l'esercizio del diritto al patrimonio culturale può essere soggetto soltanto a quelle limitazioni che sono necessarie in una società democratica, per la protezione dell'interesse pubblico, degli altrui diritti e libertà.²¹

Anche la Raccomandazione dell'UNESCO sul paesaggio storico urbano (2011)²² ha evidenziato la necessità di integrare e meglio inquadrare le strategie di conservazione del patrimonio urbano nell'ambito degli obiettivi più ampi di sviluppo sostenibile complessivo, in modo da sostenere

azioni pubbliche e private, con lo scopo di tutelare e migliorare la qualità dell'ambiente umano. Il documento suggerisce un approccio paesaggistico per l'identificazione, la conservazione e la gestione delle aree storiche all'interno dei loro più vasti contesti urbani, considerando le interrelazioni tra le loro forme fisiche, la loro organizzazione spaziale e connettività, le loro caratteristiche e contesti naturali, e i loro valori sociali, culturali ed economici. Il documento propone, dunque, una visione d'insieme in cui risultano complementari gli obiettivi della conservazione del patrimonio urbano e quelli dello sviluppo sociale ed economico, sottolineando la necessità di definire una nuova generazione di politiche pubbliche capaci di identificare e preservare la stratificazione storica, e l'equilibrio dei valori culturali e naturali negli ambienti urbani.

In Italia, il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004) definisce i principi di tutela e valorizzazione, ma lascia ampio spazio a strumenti innovativi, quali le concessioni d'uso, le fondazioni miste, le forme di partenariato pubblico-privato e i contratti di sponsorizzazione. Nello specifico, l'art. 6 afferma che la Repubblica favorisce e sostiene la partecipazione dei soggetti privati, singoli o associati, alla valorizzazione del patrimonio culturale, mentre il comma 4 dell'art. 111 sostiene che la valorizzazione a iniziativa privata è attività socialmente utile, riconoscendone la finalità di solidarietà sociale.

Dal punto di vista degli strumenti tecnico-giuridici necessari per sostenere i processi di riuso dei beni pubblici, anche dismessi o sottoutilizzati, un passaggio rilevante è avvenuto nel 2016. In tale anno, è stato approvato il Decreto Legislativo n. 50/2016, il quale, all'articolo 151, comma 3, ha introdotto la possibilità per il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (Mibact) e per gli enti locali di attivare

forme speciali di partenariato con enti e organismi pubblici e con soggetti privati, finalizzate al recupero, al restauro, alla manutenzione programmata, alla gestione, all'apertura alla pubblica fruizione e alla valorizzazione di beni culturali immobili, mediante procedure semplificate per l'individuazione del partner privato.²³

Questo intervento normativo rappresenta un momento decisivo per le politiche di rigenerazione e valorizzazione del patrimonio pubblico, poiché ha introdotto nuove forme di collaborazione e dialogo tra attori pubblici e privati, denominate Partenariato Speciale Pubblico Privato (PSPP). L'approvazione di tale norma ha dato un impulso significativo a un modello di cooperazione più flessibile e aperto, e consentito alle amministrazioni pubbliche di promuovere interventi di recupero e gestione dei beni culturali in modo innovativo e dinamico, superando le rigidità delle tradizionali forme di gestione pubblica diretta. Con l'introduzione del PSPP si è potuto raggiungere almeno due differenti risultati: favorire la valorizzazione di edifici pubblici di valore storico e culturale che, altrimenti, rischierebbero di permanere nello stato di abbandono

e inutilizzo, fino alla cronicizzazione; stimolare la partecipazione attiva di soggetti privati che, attraverso l'assunzione di responsabilità, investimenti economici e competenze professionali interdisciplinari, contribuiscono all'uso culturale di spazi collettivi. Entro questo nuovo quadro di riferimento, le amministrazioni locali e statali, grazie alla semplificazione delle procedure, possono individuare più facilmente i partner privati, accelerando i processi di riuso.

Queste forme di partenariato non si limitano al solo recupero fisico, ma incorporano anche la gestione e l'erogazione di attività culturali e sociali. L'adozione di un approccio attento alla variabile temporale e orientato al lungo periodo consente di evitare il rischio che gli interventi edilizi restino circoscritti a loro stessi, senza generare un effettivo e prolungato utilizzo degli spazi. La possibilità di attivare partenariati speciali, soprattutto nell'ambito di processi di rigenerazione, risponde anche alla crescente necessità di riadattare il patrimonio edilizio pubblico e di ripensarne il ruolo in relazione alle nuove richieste delle comunità locali, influenzate da dinamiche sociali ed economiche in continua evoluzione. Il patrimonio pubblico storico, in questo senso, non può più essere considerato come un insieme di edifici da tutelare passivamente, ma deve essere assunto come una risorsa attiva che può contribuire a rafforzare la coesione sociale, e rilanciare la vita economica di città e quartieri. Il coinvolgimento di attori privati nei processi di riuso con finalità culturale di questo specifico patrimonio, esortato da questo modello, offre la possibilità di superare le tradizionali difficoltà correlate alla scarsità di risorse pubbliche, spesso insufficienti a sostenere i costi per manutenzione e recupero di edifici storici, e al contempo stimola l'intervento di operatori motivati a restituire valore a spazi abbandonati. La normativa del 2016, pertanto, ha rappresentato un passaggio importante per il rafforzamento della capacità delle amministrazioni pubbliche di intervenire efficacemente sul proprio patrimonio, promuovendo la collaborazione con gli attori privati. L'esperienza bergamasca si colloca pienamente in questa prospettiva, mostrando come la salvaguardia dei beni d'interesse storico-culturale possa diventare occasione per sperimentare nuove forme di *governance*.

Un altro momento cruciale è avvenuto nel 2020, quando il Governo italiano ha avviato, con la Legge di Bilancio 2020 e con una dotazione iniziale di 853,81 milioni di euro, successivamente incrementata a 2,8 miliardi grazie ai fondi del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), attraverso il Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA). Si tratta dell'ultimo di una serie di strumenti di finanziamento pubblico introdotti, a livello nazionale e ministeriale, per affrontare la riqualificazione²⁴ e rigenerazione urbana nelle città italiane. Questa iniziativa di programmazione complessa, intesa come strumento di pianificazione strategica e di sperimentazione di nuove politiche urbane, mira a perseguire obiettivi di rigenerazione integrata, incremento dell'*housing* sociale, riduzione dei fenomeni di marginalità abitativa e promozione di modelli edilizi sostenibili. Il PINQuA si configura, pertanto, come

un laboratorio di innovazione istituzionale e progettuale, orientato alla definizione di pratiche replicabili in contesti urbani diversificati, con particolare attenzione al benessere abitativo, inteso nella sua multidimensionalità architettonica, ambientale, sociale ed economica.

BERGAMO E LA CITTÀ ALTA COME LABORATORIO DI POLITICHE URBANE PER I BENI COMUNI

Bergamo rappresenta un caso emblematico per le politiche sviluppate, negli ultimi decenni, a favore di un riuso del patrimonio culturale con finalità collettive e in una prospettiva di interesse pubblico. La città è sin dalle sue origini articolata in due distinte componenti: il nucleo alto di matrice antica e medievale, e la parte bassa, sviluppatasi in epoca moderna e contemporanea fino a comprendere i borghi suburbani. Questa storica bipartizione viene resa più marcata in epoca postunitaria, quando Bergamo si impegna nel ridisegno della *città nuova*. L'impianto urbano della Città Bassa – detto *piacentiniano* dal nome del suo progettista²⁵ – viene riprogettato sull'area dell'antica fiera, e nuovi edifici pubblici vengono eretti nelle aree medie e piane. Il cuore degli affari, del commercio e della vita amministrativa si sposta, dunque, progressivamente nella Città Bassa, lasciando alla Città Alta quel suo particolare aspetto *distaccato* che la caratterizza ancora.²⁶ Il piano per la città nuova viene, infatti, unanimemente apprezzato, poiché garante dell'intangibilità dell'antica: "chi vuol ritrovare l'aspetto integro di un'antica città italiana vada là su," scriverà Roberto Papini celebrando i propositi di rinnovo della città.²⁷ Non prevedendo ulteriori espansioni, negli anni Trenta del secolo scorso si inaugura, per Città Alta, un lungo periodo volto a porre rimedio, attraverso necessarie opere di pubblica igiene, allo stato di vetustà e di abbandono di molti edifici del quartiere. Il piano di risanamento di Luigi Angelini, approvato "con lode" nel 1934 dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici,²⁸ riesce a mettere in opera le teorie portate avanti da Gustavo Giovannoni sul diradamento edilizio, tanto da riceverne il plauso. Bergamo Alta diviene pertanto il manifesto di una "sana teoria ben applicata,"²⁹ di una nuova visione di centro storico che è possibile preservare e tutelare tramite mirate strategie di restauro e progettazione urbana.

Negli anni Settanta, Bergamo Alta è però interessata da un esodo importante dei residenti verso le periferie. L'inevitabile conseguenza è l'incuria degli edifici e, dunque, il deprezzamento immobiliare.³⁰ La speculazione edilizia causa la progressiva espulsione dei ceti sociali più deboli; si aggiunge, inoltre, il fenomeno del turismo che comincia ad alterare sostanzialmente la vivibilità del centro. Con l'approvazione nel 1972 del secondo piano regolatore a opera di Giovanni Astengo e Luigi Dodi si assiste a un rinnovato interesse per la salvaguardia dei beni storico-artistici. Fa seguito nel 1980 il Piano Particolareggiato di risanamento conservativo di Città Alta e Borgo Canale affidato a Sandro Angelini, figlio di Luigi. Fondato su una minuziosa analisi e in seguito a uno scrupoloso censimento dei beni culturali e ambientali di Città Alta, il piano suggerisce un approccio innovativo al centro storico incentrato sulla sua

valorizzazione, declinata rispettivamente in salvaguardia e trasmissione consapevole del patrimonio storico. Oltre alla prevalente funzione della «residenza» – anche in considerazione della progressiva migrazione delle attività direzionali verso Città Bassa – saranno aggiunte delle nuove componenti rivitalizzanti, quali attività scolastiche, museali, culturali, ricreative e per il tempo libero, che si dovranno a poco a poco inserire e comporsi in maniera armoniosa.

Il Piano Particolareggiato di Recupero di Città Alta e Borgo Canale del 2005 si incardina sull'idea che il nucleo storico debba porsi come elemento trainante nel contesto territoriale e, insieme, manifestare la capacità di resistere ai processi di omologazione, agli standard abitativi, alle ibridazioni funzionali: "Città Alta è chiamata a rivendicare e promuovere i fattori differenziali, che ne rappresentano la vera originalità e vanno pertanto tutelati in quanto valori irripetibili, garantiti del suo ruolo unico nel sistema territoriale multipolare cui si riferisce."³¹

Più recentemente, il Piano di Governo del Territorio (PGT) di Bergamo del 2024 prefigura una città che si trasforma su se stessa, seguendo tre linee strategiche che la possano rendere più attrattiva, sostenibile, inclusiva. La cultura è vista come motore dello sviluppo: si perseguono, pertanto, attività di valorizzazione del patrimonio edilizio a fini culturali. Anche sul capitolo della rigenerazione e della riqualificazione urbana, cancellata l'edificabilità di oltre 1,1 milioni di metri cubi in area libera, si concentrano tutti gli sforzi sul riuso del patrimonio edilizio esistente e sulla riconversione delle aree dismesse.

Tali obiettivi riguardano anche Città Alta, che, come molti centri storici italiani, oggi deve affrontare sfide rilevanti, trovandosi minacciata da insidie sia vecchie che nuove, alle quali gli approcci tradizionali e le normative esistenti non sempre sono in grado di offrire soluzioni adeguate. In particolare, si osserva una tendenza diffusa all'invecchiamento della popolazione e allo spopolamento, all'omologazione delle funzioni esistenti, alla perdita di attività produttive e commerciali tradizionali. La pressione di un turismo di svago e culturale che si contraddistingue per una bassa permanenza media, in molti casi giornaliera, dei visitatori, e che si concentra in determinati siti e aree monumentali, minaccia di trasformare il quartiere in un'attrazione a uso esclusivo di visitatori, con conseguenze negative sulla qualità della vita dei residenti. L'allontanamento delle classi popolari e la diffusione di seconde case o affitti brevi intaccano l'equilibrio sociale; la limitata partecipazione civica pone limiti all'attivazione di percorsi condivisi di rigenerazione.³²

Eppure, accanto a tali criticità, si registrano episodi di grande interesse. Emerge in questo contesto una vivace rete di attività culturali, formative e sociali, che convivono e operano promuovendo iniziative di qualità e valore. Si riconosce la presenza di numerose realtà culturali ed educative, tra cui sette musei, quattro biblioteche, un orto botanico, numerose istituzioni scolastiche, comprese scuole dell'infanzia, primarie, secondarie e un liceo classico, nonché tre sedi dell'Università degli Studi di Bergamo e alcune associazioni di quartiere. Queste realtà hanno

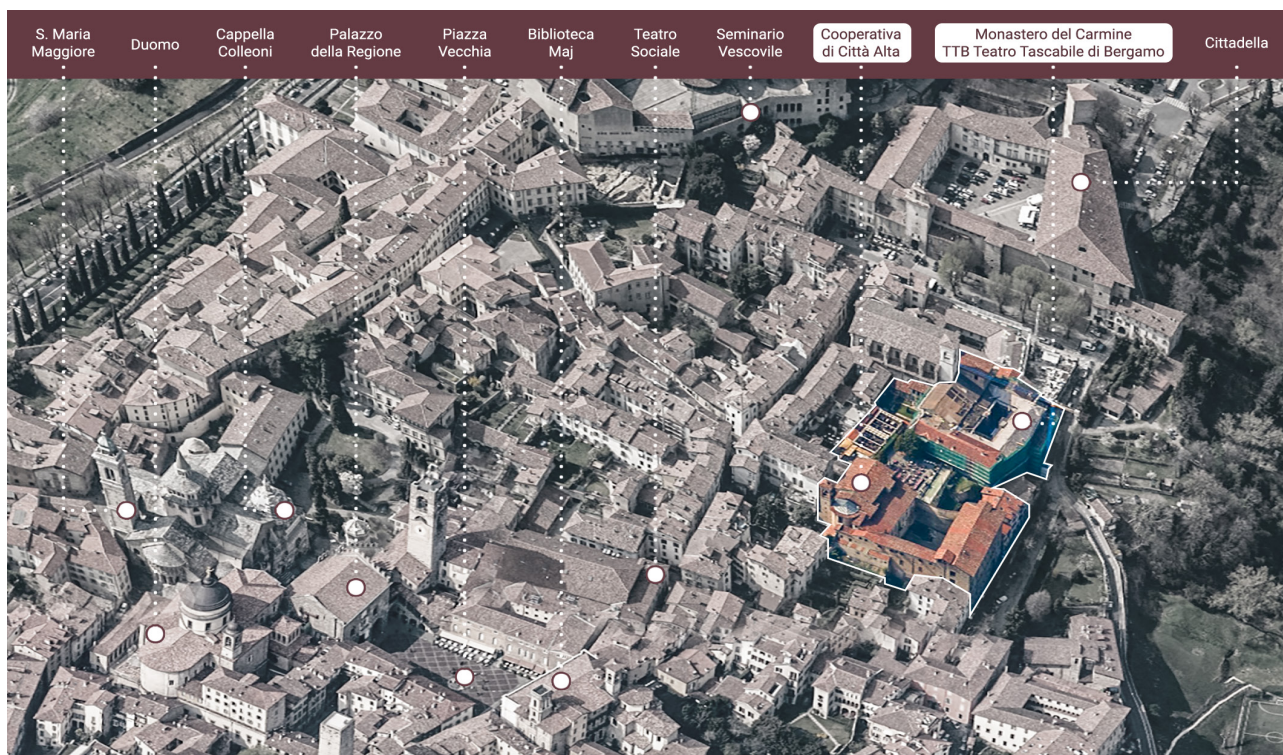
saputo riattivare luoghi dismessi, trasformandoli in spazi di incontro e produzione culturale. Proprio questa capacità di combinare eredità storica e innovazione sociale rende Bergamo un laboratorio esemplare per indagare il ruolo del dialogo pubblico-privato nella rigenerazione del patrimonio culturale. **Fig. 1**

IL COMPLESSO DI SANT'AGATA

La storia dell'ex convento e chiesa di Sant'Agata offre un osservatorio privilegiato sul rapporto tra memoria, trasformazione e conservazione del patrimonio costruito. Inserito nel tessuto di Bergamo Alta, ben percepibile percorrendo via Colleoni – l'antico Decumano Massimo della città romana –, il complesso ha attraversato oltre un millennio di vicende, durante le quali ha continuamente mutato funzione e significato, passando da luogo sacro a struttura conventuale, da carcere a spazio civico. La sua lunga traiettoria mostra come il concetto di bene pubblico non debba necessariamente coincidere con la staticità della funzione originaria, bensì con la capacità di una fabbrica di rinnovarsi e adattarsi alle necessità sociali e culturali della comunità. La sopravvivenza di Sant'Agata, benché nel tempo minata da pesanti alterazioni e discontinuità, è stata, in effetti, resa possibile proprio grazie alle costanti riconversioni che non hanno spezzato il legame profondo con il *genius loci*.

I primi cenni storici sulla presenza di un edificio ecclesiastico risalgono al X secolo. Gli atti della visita del vescovo Pietro Lippomano del 1536 descrivono la chiesa piccola e a tre navate, mentre quella affidata dal Papa al cardinale Carlo Borromeo nel 1575 dipinge la chiesa come abbastanza grande ma poco ornata. L'episodio saliente della sua storia si colloca tra la fine del XVI e gli inizi del XVII secolo con l'insediamento dei Padri Teatini che, nel 1608, avviano la costruzione del convento. Nel 1630, in segno di ringraziamento per la fine della peste, viene deciso di ristrutturare la chiesa che sarà poi demolita nel primo decennio del XVIII secolo, in favore di una nuova, trasformata e ininterrottamente abbellita dall'Ordine nel corso di quel secolo.³³

Nel 1797, con l'arrivo delle truppe napoleoniche, la chiesa viene sconsacrata. Nel 1799, in seguito alle richieste della comunità, il vescovo la sostituisce con la chiesa di S. Maria Annunciata del Carmine, poi rinominata S. Agata al Carmine, già sede del cessato ordine omonimo.³⁴ Per quanto riguarda il convento, invece, il direttorio esecutivo della Cisalpina decide di convertirlo in *casa di custodia*, luogo in cui sarebbero stati collocati gli imputati in attesa di giudizio.³⁵ La legge del 22 agosto 1798 aveva, in effetti, cercato di porre fine all'indistinta detenzione dei prigionieri: un progetto ambizioso che domandava una rapida ricerca e rifunzionalizzazione di immobili appartenenti allo Stato da destinare a tale scopo. Gli edifici conventuali, data la presenza delle celle, ben si prestavano all'attività di segregazione, ma appariva necessario implementare tale intrinseca predisposizione, frazionandoli ulteriormente e rendendoli, inoltre, più solidi e salubri.³⁶ Proprio per le sue grandi dimensioni e al fine di ridurre gli



1

elevati oneri delle ristrutturazioni, il Ministero dell'Interno propone, infine, di concentrare nel complesso di Sant'Agata tutte le carceri cittadine – creando un'unica moderna struttura penitenziaria, suddivisa per classi –, la cui progettazione viene affidata all'architetto austriaco Leopoldo Pollack. Egli stravolge l'assetto originario per giungere alla proposta di un modello ideale, ben strutturato e funzionale, contraddistinto dall'edificazione di una nuova costruzione e da un imponente adattamento dell'organismo architettonico preesistente. Gli spazi destinati alla comunità religiosa sono ridefiniti sulla base delle esigenze carcerarie, con la predisposizione di quartieri separati. La chiesa viene ripartita su tre piani per mezzo dell'inserimento di un doppio ordine sovrapposto di volte ribassate, lo smantellamento delle cappelle laterali verso il vicolo di accesso principale per elevare una nuova facciata, e l'apertura di un cavedio a tutta altezza – ottenuto demolendo il tetto dell'abside – allo scopo di ricavare il cortile del reparto femminile. Celati gli antichi affreschi e gli stucchi della volta a botte con un controsoffitto, al fine di rendere gli spazi più facilmente riscaldabili, la chiesa è destinata a infermerie (differenziate per uomini e per donne); nei piani interrati, gli spazi voltati di epoca romanica saranno suddivisi per realizzare le *celle di rigore*.

La riapertura di alcuni ambienti e il recupero di documenti custoditi presso l'Archivio di Stato di Bergamo, integrati con le relazioni di lavori di manutenzione eseguiti nel XX secolo, conservate nei fondi del locale Genio Civile, hanno permesso di risalire alla tipologia primigenia del complesso

e di ricostruire le funzioni storiche degli spazi. Queste fonti hanno evidenziato la complessità dell'edificio costituito da tre corpi posti a ferro di cavallo attorno a un vuoto centrale destinato all'ora d'aria, e da sei livelli differenti per altezze e dimensioni, ciascuno con specifiche caratteristiche strutturali e distributive.

Durante la Seconda Guerra Mondiale, Sant'Agata assume un ruolo strategico nel controllo del territorio bergamasco da parte di nazisti e fascisti, e le testimonianze dei detenuti hanno restituito un quadro della vita all'interno del carcere, evidenziando le condizioni anguste e le pratiche di repressione, nonché la dimensione della sorveglianza e del controllo.

La funzione penitenziaria sarà mantenuta fino al 1978, quando il carcere – nel 1972 teatro di una poderosa rivolta dei detenuti che chiedevano migliori condizioni di vita – sarà trasferito in una nuova struttura realizzata in Città Bassa, rimanendo, dunque, a lungo in stato di abbandono.

In parte fruito tra gli anni Ottanta e Novanta del secolo scorso,³⁷ è solo nel 2012 che l'Amministrazione comunale avvia la procedura per acquisire dall'Agenzia del Demanio l'ex carcere, ai sensi del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85 sul federalismo demaniale, disciplinante l'attribuzione di parte del patrimonio dello Stato a Comuni, Province, Città Metropolitane e Regioni al fine della valorizzazione di beni spesso sottoutilizzati, a beneficio delle collettività. Parallelamente, viene firmato un Accordo di Valorizzazione tra il Ministero per i Beni Culturali, l'Agenzia del Demanio e il Comune di Bergamo per avviare il "Programma Speciale

per la valorizzazione strategica e lo sviluppo culturale del complesso storico Carmine/Sant'Agata," volto al recupero dei valori storici, architettonici e culturali e all'apertura al pubblico, la promozione di percorsi tematici e iniziative culturali, e lo sviluppo di una struttura turistico-ricettiva con spazi di socialità e congressuali integrati, con il coinvolgimento di soggetti pubblici e privati. La procedura pubblica, però, non ha ricevuto proposte ritenute idonee, non potendo dunque avviare il recupero. Allora, il Comune ha deciso di scindere i due complessi, e quindi differenziare i due progetti di riuso, per provare la creazione di un mix di funzioni improntate prevalentemente su destinazioni pubbliche e culturali, con l'intenzione di garantire una maggiore sostenibilità economica dell'intera operazione di riqualificazione.

Trasferito l'immobile al Comune, il progetto per Sant'Agata è stato incluso nel piano triennale dei lavori pubblici 2013–15, con un intervento da realizzarsi tramite procedura di partenariato pubblico-privato (PPP).

Un momento sostanziale è rappresentato dalla firma, nel 2013, di un protocollo d'intesa tra il Comune e la Cooperativa Città Alta che, nata nel 1981 come soggetto di gestione e coordinamento delle attività sociali e culturali del quartiere – operante secondo il principio della mutualità senza fini di lucro, e con particolare riguardo alle persone pensionate e anziane –, rivestirà un ruolo essenziale nel progetto.³⁸

Alla cooperativa vengono concessi gli spazi dell'ala sud e dell'ala est del convento, inclusa l'ex chiesa, e, dopo un complesso iter amministrativo, nel 2017 si approva un

nuovo programma di valorizzazione. La cooperativa riceve formalmente la concessione degli spazi e si assume l'onere dei lavori, affidandone la progettazione agli architetti Angelo Colleoni, Melania Licini e Paolo Belloni, che la imposteranno secondo "due direttrici principali: il recupero delle qualità architettoniche e pittoriche dell'antico complesso monastico ancora presenti e un progetto di rigenerazione del tessuto urbano e sociale definendo le nuove funzioni economiche e culturali per le attività della cooperativa."³⁹

L'intervento, focalizzato sul corpo dell'ex chiesa e dell'antica ala femminile del carcere, è stato compiuto tra il 2016 e il 2021, sulla base di lotti successivi, atti a garantire continuità alle attività della cooperativa, riorganizzando spazi e funzioni di una struttura molto articolata, in equilibrio tra l'introduzione di nuove esigenze funzionali e il rispetto delle stratificazioni storiche. Basato su un linguaggio minimale, il progetto ha previsto l'innesto di passerelle in ferro nero grezzo cerato, nuovi ascensori e percorsi, pavimenti e dettagli di arredo chiaramente leggibili e distinguibili, per la loro essenzialità, dalle strutture storiche: tutti elementi che ben dialogano tra di loro, senza compromettere il carattere del luogo. In particolare, la grande scala collocata in asse con la navata consente di cogliere l'intera altezza della chiesa e di valorizzarne la volta, mentre le tre cappelle laterali, ormai affrancate dai tamponamenti, offrono una continuità di percezione visiva che apre ai piani superiori del complesso, garantendo la possibilità di apprezzamento degli apparati pittorici. Anche nell'ex sacrestia, oggi ospitante la zona retrostante al bancone del bar e l'area



2

dedicata al lavaggio, le volte lunettate sono state liberate dagli interventi invasivi che nel corso del tempo le avevano celate e svelte. **Fig. 2**

La strategia progettuale ha perseguito il recupero dell'identità architettonica, la sicurezza sismica, l'accessibilità e la razionalizzazione degli spazi, articolati su quattro livelli: interrato, terra, primo e secondo piano. Al piano terra sono stati ricavati bar, spazi di ristoro e locali di incontro per la comunità, mentre nel piano interrato, dove si trovavano le celle, sono stati recuperati i magazzini voltati, conservando le tracce delle celle e perfino i graffiti dei carcerati, trasformandoli in spazi conviviali e culturali. Al primo piano, la grande navata accoglie oggi il ristorante, un'attività che ha consentito di finanziare le iniziative culturali e aggregative, promuovendo la partecipazione comunitaria. Al secondo piano si sviluppano ambienti culturali e di contemplazione, con la grande volta affrescata come elemento centrale. Infine, completano l'intervento la demolizione di volumi esterni incongrui, la sistemazione del giardino e la realizzazione di un nuovo sagrato con elementi riciclati in calcestruzzo, creando una soglia simbolica tra edificio e città.

La restante, imponente parte dell'ex carcere, grazie a un patto di collaborazione tra il Comune e l'Associazione di Promozione Sociale (APS) Maite stipulato nel 2016, viene invece riaperta e inserita nel 2017 nel locale Regolamento

Beni Comuni affinché possa essere rivitalizzata come spazio artistico, luogo associativo, bene culturale e turistico, contenitore di mostre e *performance*, luogo di incontri-dibattiti-conferenze. Il progetto prende il nome di ExSA e propone all'interno del complesso una serie di attività multidisciplinari con finalità culturali dal carattere temporaneo: *performance* artistiche, concerti, mostre fotografiche e artistiche, oltre a laboratori di produzione artigianale, workshop su varie discipline, e attività educative e formative per tutte le età, promuovendo il dialogo e la partecipazione della comunità. Fondato sull'idea di bene comune, pubblico e aperto, ExSA si propone come un luogo dove poter vivere e costruire relazioni, come spazio domestico e incubatore di comunità, offrendo alla cittadinanza la possibilità di riabitare pienamente l'antico borgo, riappropriandosi di un sito saldamente imperniato nell'anima della città, e minacciato da interventi speculativi, turismo di massa e gentrificazione commerciale. Maite ha portato avanti, in effetti, un processo di recupero per parti dell'edificio, riabilitando alcuni spazi per renderli accoglienti e sicuri, ma lasciandone altri nello stato attuale "a testimonianza di un passato, di storie umane che hanno vissuto tra quelle mura."⁴⁰

Attraverso il riuso graduale di singoli spazi, è stato possibile riaprire progressivamente sempre più aree del complesso, realizzando

superfici espositive, palchi e scenografie, volumi per suddividere gli ambienti e crearne di nuovi e specifici (tecnici, privati, di servizio), elementi per la messa in sicurezza delle aree più degradate, segnali per orientarsi e dare nuovi nomi al complesso e alle sue parti.⁴¹

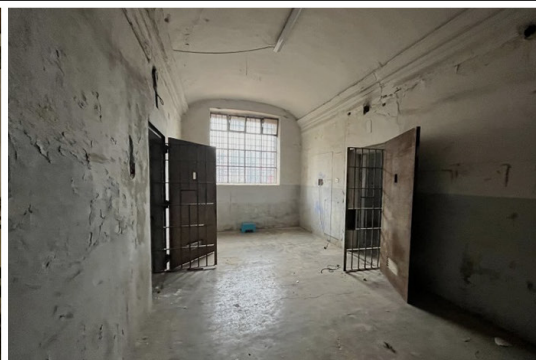
Più recentemente (2020–21), il Comune ha partecipato al bando PINQuA finanziato dal PNRR, nell'ambito della Missione 5 "Coesione e inclusione,"⁴² con una nuova proposta di "Restauro e riconversione del compendio dell'ex carcere di Sant'Agata." In parte con tali fondi,⁴³ attraverso un investimento totale di 8 milioni e 800mila euro, negli ultimi due piani dell'ala nord ed est del complesso, pari a circa 2500 metri quadri, saranno ricavati 15 alloggi per Servizi Abitativi Sociali (SAS), garantendo la residenzialità ai ceti sociali più fragili, alle giovani coppie e agli anziani del quartiere, in un'ottica di ripopolamento del centro storico. **Figg. 3 | 4** Ma il progetto prevede anche una contemporanea presenza di altre destinazioni d'uso: spazi pubblici polifunzionali da collocare nel piano cortile, nell'ex aula mensa e nella chiesetta, da destinare alle attività di associazioni già impegnate in azioni sul territorio, mentre il piano dedicato all'ex circoscrizione, accogliendo il parere della Soprintendenza, ospiterà il Museo del Carcere, gestito dall'Istituto bergamasco per la Storia della Resistenza e dell'età contemporanea (ISREC BG).⁴⁴

IL MONASTERO DEL CARMINE

Un altro luogo dal grande valore culturale, architettonico e storico di Città Alta è il Monastero del Carmine, localizzato vicino al complesso di Sant'Agata e nel cuore del centro storico, con cui è profondamente integrato. Esso nasce nel XII secolo come laboratorio per la lavorazione dei tessuti dei monaci Umiliati, cui successivamente subentrarono i monaci Carmelitani. Tra la fine del XV e l'inizio del XVI secolo il monastero vede il periodo di più grande attività, con la realizzazione dell'intero complesso architettonico, iniziando con il chiostro, il refettorio, i locali per i monaci, concludendo nella seconda metà del XVII secolo con le stalle, la Sala del Capitolo e la nuova libreria. Abbandonato nel 1797, in epoca napoleonica, seguì un periodo di decadenza e di degrado, in cui solo alcuni locali vennero utilizzati come abitazioni e laboratori artigianali.

Quando nel 1956 il "beneficio parrocchiale" di Sant'Agata cede gratuitamente il complesso al Comune di Bergamo, si rende necessario per la nuova proprietà avviare lavori di consolidamento statico, che, nel porre rimedio a pericolosi dissesti, causano la perdita di alcuni caratteri architettonici originali.

In quegli anni furono numerose le riflessioni e le ipotesi per una nuova destinazione d'uso, nonostante le quali il complesso rimane pressoché inutilizzato fino al 1996, anno in cui si insedia il Teatro tascabile di Bergamo (TTB),



3

iniziando a costruire l'identità che oggi gli viene riconosciuta. Il TTB è stato fondato nel 1973 da Renzo Vescovi come compagnia di teatro riconosciuta a livello internazionale, ed è poi divenuto uno degli attori principali della vita culturale di Bergamo. Nei limitati spazi che ha avuto a disposizione dalla sua entrata al Monastero del Carmine, esso ha promosso attività rivolte alla città, esprimendo una politica culturale di innovazione che ha contribuito in modo peculiare e significativo allo sviluppo della comunità. Questo è stato il primo passo per mettere a valore una relazione partenariale di qualità tra il TTB e il Comune di Bergamo.

La presenza di un ente all'interno del complesso da un lato è stata occasione di manutenzione ordinaria continua, dall'altro ha garantito l'accessibilità e la pubblica fruizione del bene. Questa è stata la premessa per il processo di rigenerazione che ha coinvolto il patrimonio architettonico, e che ha alimentato la ricchezza delle attività socio-culturali. Il primo rilevante momento per la rigenerazione è stato l'accordo di valorizzazione sottoscritto nel 2012 per la definizione delle strategie e degli obiettivi comuni di tutela e valorizzazione del compendio unificato denominato "Carmine/Sant'Agata." A seguito dell'approvazione del decreto D.Lgs. n. 50/2016 (art. 151, comma 3), nel 2018 il TTB e il Comune di Bergamo, con la consulenza di Fondazione Fitzcarraldo, siglano il primo accordo italiano di Partenariato Speciale Pubblico-Privato, attivando un

innovativo modello di relazione tra enti pubblici, associazioni culturali e soggetti privati, per il recupero e la gestione di beni immobili storici. L'organo di governo, co-progettazione e tutela del PSPP è il Tavolo Tecnico, sede di valutazione delle scelte e dei risultati, diretti e indiretti, che scaturiscono dalla collaborazione e dalle opportunità generate nei processi di valorizzazione. Ne sono membri il referente del TTB, il referente dell'amministrazione comunale (dirigente al Patrimonio) e il referente del MIBACT (delegato del Soprintendente alle Belle Arti), cui si aggiungono, in relazione ai temi di discussione, professionisti ed esperti collaboratori. Novità importante del PSPP è la sua durata: nel caso del Monastero del Carmine esso ha durata di venti anni, rinnovabile per altri venti.⁴⁵

Nel settembre 2019, in occasione delle Giornate Europee del Patrimonio promosse in collaborazione con l'Amministrazione comunale di Bergamo, il TTB ha inaugurato i lavori sul primo e sul secondo lotto (sala teatrale e Sala del Capitolo), e presentato il piano per la realizzazione del terzo lotto, che prevede la creazione di una foresteria d'artista aperta anche per l'ospitalità di turisti.

Il progetto complessivo di rigenerazione è suddiviso in fasi collegate ad altrettante azioni culturali. Tra queste, il restauro dell'antico refettorio dei Carmelitani che diviene Teatro Renzo Vescovi, dedicato al fondatore morto nel 2005: grande locale a pianta rettangolare, sulle cui



4

pareti, dipinte ad affresco, si collocano dodici tondi che rappresentano la Beata Vergine del Carmine con Bambino e le figure più significative dell'Ordine carmelitano, è dal 1996 utilizzato per le prove, gli spettacoli e l'ospitalità. L'originale cucina a servizio del refettorio del monastero, da subito utilizzato come spazio per i camerini degli attori, nell'odierno riordino funzionale degli spazi è il foyer-biblioteca: luogo dove gli spettatori attendono prima di entrare in scena per lo spettacolo, esso è anche sede della Biblioteca Teatrale Eurasiana, cifra di tutti i teatri-laboratorio come il TTB, oggi gestita in collaborazione con Università degli Studi di Bergamo, e inserita nel Servizio Bibliotecario Nazionale. Altra stanza importante è la Sala del Capitolo che, dopo la chiesa e il chiostro, era la parte più importante del monastero, luogo in cui si riuniva la comunità dei monaci; realizzata nel XVI secolo, negli ultimi decenni è stata adoperata dal TTB come magazzino. Oggi, con una capienza di 40 posti a sedere, può ospitare conferenze, incontri, lezioni, mostre e spettacoli *da camera*.

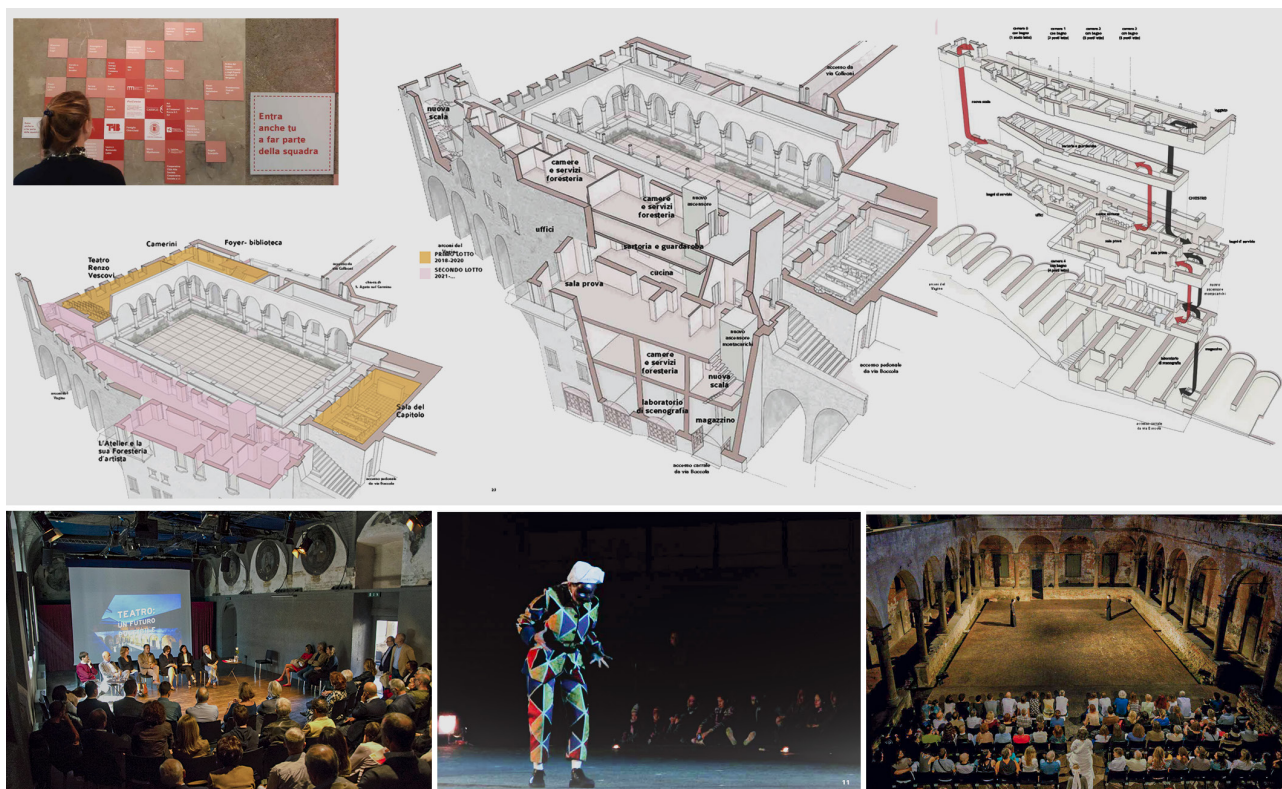
La struttura architettonica tipica di un monastero è stata adattata alle esigenze delle attività teatrali e socio-culturali del TTB, e, viceversa, la sperimentazione di attività innovative è stata garantita da un edificio storico nella sua complessità. Inoltre, avere una sede fissa per molti anni ha permesso al TTB di essere riconosciuto e valorizzato dal territorio, oltre che di poter investire su una progettualità a

lungo termine. **Fig. 5**

Il PSPP è stato strumento normativo imprescindibile per la rigenerazione del Monastero del Carmine, da cui è dipeso il buon esito del progetto di valorizzazione, e oggi è considerato, grazie alla sua peculiare flessibilità rispetto a condizioni spaziali, caratteristiche architettoniche e scelte funzionali, un valido strumento per la replicabilità in altri contesti territoriali.

DISCUSSIONE

L'analisi condotta ha permesso di far emergere alcuni temi chiave legati ai processi di riuso e rifunzionalizzazione del Complesso di Sant'Agata e del Monastero del Carmine di Città Alta a Bergamo, mettendo in luce la multiforme storia dei luoghi, gli strumenti adottati per il loro recupero, il ruolo dei diversi attori coinvolti e le scelte funzionali intraprese. I due casi studio, pur collocati in stretta prossimità e inseriti nello stesso tessuto edilizio, presentano sia elementi comuni, sia specificità che li caratterizzano in modo distinto. Rispetto alle specificità di ogni singolo caso, il recupero del Complesso di Sant'Agata non si limita a un'operazione di restauro architettonico, ma rappresenta un esperimento di rigenerazione urbana a vocazione comunitaria, in cui l'eredità storica viene reinterpretata come risorsa per la città contemporanea. La particolarità di questo sito, caratterizzato da una sequenza di usi eterogenei, ha



5

imposto un approccio critico che non cancella le tracce del passato, ma le traduce in chiave narrativa e identitaria. A differenza di altri casi di riuso, l'intervento su Sant'Agata non mira a una riconversione monofunzionale né a una valorizzazione esclusivamente turistica. Al contrario, la scelta è stata quella di attribuire al complesso una funzione policentrica e inclusiva, capace di ospitare attività differenti: dalla residenzialità sociale agli spazi per la ristorazione, dalle iniziative culturali ai futuri percorsi museali. In questo senso, l'antico carcere non diventa soltanto un contenitore rinnovato, ma un dispositivo di memoria, dove i segni lasciati dai detenuti sono conservati e riletti come patrimonio civile. L'aspetto più innovativo risiede nella modalità di *governance*: la presenza attiva di associazioni locali e di soggetti cooperativi introduce un modello gestionale basato sulla partecipazione, che supera la tradizionale dicotomia pubblico/privato. Tale scelta assicura continuità alle pratiche d'uso e rafforza il legame con la comunità, ponendo il complesso come punto di riferimento non solo architettonico, ma anche sociale. Dal punto di vista urbano, il recupero di Sant'Agata contribuisce a riequilibrare i processi di trasformazione di Bergamo Alta, ponendosi come antidoto a fenomeni di marginalizzazione e a una progressiva perdita di residenzialità. Inserito nelle strategie del PGT 2024, il progetto interpreta il riuso come strumento di coesione,

capace di attivare nuove economie culturali e di consolidare un'identità collettiva. In prospettiva, la futura apertura del Museo del Carcere non costituirà un mero dispositivo espositivo, ma un luogo di riflessione sulla memoria urbana, in dialogo con il tessuto sociale contemporaneo. In definitiva, l'esperienza di Sant'Agata mostra come il recupero di un bene vincolato non coincida con la sola tutela, ma con la costruzione di un patto intergenerazionale tra passato e futuro. La rigenerazione qui non si riduce a un intervento tecnico, bensì assume i tratti di un processo culturale, che restituisce senso e centralità a un complesso da secoli legato alla storia della città. L'esperienza del Monastero del Carmine ha, invece, evidenziato la centralità del Partenariato Speciale Pubblico-Privato come strumento innovativo introdotto dal legislatore italiano. In questo contesto, Bergamo è stata considerata un laboratorio di sperimentazione per un nuovo dispositivo, fornendo le basi per l'adozione successiva del PSPP in altre realtà territoriali italiane. Il quadro normativo precedente al 2016 privilegiava l'utilizzo dei beni pubblici in una logica orientata prevalentemente alla redditività economico-patrimoniale, senza attribuire adeguata centralità alla valorizzazione sociale e culturale. L'approccio che trattava i beni pubblici alla stregua di quelli privati ha rivelato limiti significativi nella sua capacità di attrarre operatori economici interessati alla

Progetto di riuso dell'ex carcere di Sant'Agata: realizzazione di alloggi di Servizi Abitativi Sociali (SAS), riqualificazione della corte e di spazi interni a uso pubblico, conservazione di alcune celle carcerarie e istituzione di un museo della memoria storica (Comune di Bergamo, 2025).

Attività sociali e culturali di valorizzazione dell'ex carcere di Sant'Agata (Cooperativa Città Alta, Associazione Maite, 2025).

Progetto di riuso del Convento del Carmine e attività del Teatro tascabile di Bergamo (Teatro tascabile di Bergamo, 2025).

finanziarizzazione di questo patrimonio complesso.⁴⁶ Il PSPP, oltre ad aver suggerito una diversa via per la gestione dei beni pubblici, ha offerto un nuovo strumento privo di rigidità applicative, consentendo un'ampia flessibilità rispetto alle condizioni spaziali, alle caratteristiche architettoniche e alle scelte funzionali. L'applicazione di questo strumento al caso di Bergamo ha dimostrato la sua adattabilità, confermando che la sua natura *speciale* rappresenta non un limite, ma una risorsa, in quanto permette di essere applicato a contesti e condizioni molto diverse, quali: i) la localizzazione dei luoghi interessati da tali strumenti, che potenzialmente possono riguardare edifici posizionati in aree centrali della città storica (come nel caso in oggetto), nella fascia della città consolidata otto-novecentesca oppure nei contesti periurbani; ii) le caratteristiche e le tipologie degli edifici da riattivare e valorizzare, che possono riguardare sia quelli di valore storico (soggetti a vincoli) che quelli di più recente costruzione; iii) i soggetti da coinvolgere nel recupero e nella successiva gestione del bene pubblico, che diventeranno responsabili del mantenimento delle strutture fisiche (intercettando tutte le modalità di intervento previste dalla normativa vigente) e dell'erogazione continua di funzioni di interesse pubblico e collettivo; iv) il tipo di attività e di opportunità offerte dai soggetti gestori ai potenziali utilizzatori (ad es. abitanti o turisti), che possono variare, coprendo diverse declinazioni del concetto di cultura.

Lo strumento del PSPP nell'esperienza di Bergamo e del Monastero del Carmine si è configurato come palcoscenico capace di stimolare il dialogo tra soggetti molto diversi tra loro per obiettivi, capacità tecniche-organizzative e responsabilità nei confronti del processo di rigenerazione attivato. Questo dialogo aperto, paritario, simmetrico tra un soggetto pubblico e una realtà associativa con una forte identità e storia ha assunto un ruolo di scambio e di reciproco apprendimento. La diversità degli attori coinvolti nel percorso è stata progressivamente accettata fino a diventare un'opportunità per il rafforzamento nel programma di obiettivi e interventi. La stesura del documento progettuale ha permesso la condivisione di obiettivi e proposte, nonché il confronto e la discussione su temi critici e controversi (ad esempio la gestione degli aspetti finanziari e la necessità di sottostare a norme di tutela molto vincolanti). Questo è riuscito a dare valore anche a tutto il processo di rigenerazione, e, nella sua flessibilità, ha concesso maggiori opportunità, rispetto ad altri strumenti più tradizionali, per adattare gli impegni e le progettualità.

Un ulteriore tema che emerge soprattutto dall'esperienza del Monastero del Carmine riguarda l'importanza della variabile temporale nel supportare le strategie e gli interventi di recupero dei luoghi. Concessioni di breve durata da parte del Comune al Teatro Tascabile avrebbero

significativamente ridotto la capacità di pianificazione e di attivazione di interventi rilevanti, tanto dal punto di vista materiale (ad esempio l'attuazione di opere di restauro per spazi e strutture edilizie), quanto immateriale (come l'organizzazione di eventi culturali complessi di valenza internazionale). Il tempo, in particolare nella gestione di beni pubblici e nel contesto di associazioni culturali sostenute da finanziamenti pubblici limitati oppure da meccanismi di autofinanziamento, è spesso associato all'incertezza. La concessione di un utilizzo di venti anni, con la possibilità di essere rinnovata per altri venti, è stata il risultato del costante dialogo tra il TTB e il Comune, supportati da vari consulenti tecnici. Questo ha consentito, non solo di programmare azioni complesse, ma anche di attivare iniziative significative, come la raccolta di finanziamenti, la partecipazione a bandi di enti e l'investimento in risorse umane.

Inoltre, è possibile mettere in evidenza alcune questioni rilevanti che emergono con chiarezza dai due casi studio al di là delle diversità di ciascuna biografia. Entrambi i processi di riuso, infatti, condividono alcune condizioni ricorrenti che permettono di individuare linee interpretative comuni, utili per comprendere ulteriormente le logiche alla base delle pratiche di riuso e rigenerazione dei beni storici.

In primo luogo, in entrambi i casi è emerso il ruolo di attori privati e locali, solitamente non legati in modo diretto alle pratiche edilizie di riuso degli spazi costruiti. La loro azione si è rivelata determinante nel promuovere interventi di rigenerazione del patrimonio storico di proprietà pubblica, mettendone in luce il potenziale di valorizzazione dei luoghi e, al tempo stesso, la capacità (o necessità) da parte dei soggetti di orientarsi in nuovi ruoli e nuove responsabilità. L'assunzione di responsabilità più ampie e incisive da parte degli attori privati, oltre che di quelli pubblici, è un elemento che risulta particolarmente evidente in queste iniziative concernenti il patrimonio di proprietà pubblica. Tali beni, per la loro natura intrinseca, sono infatti chiamati a perseguire e a tutelare l'interesse collettivo anche nelle scelte meramente funzionali. In questo quadro, diventa necessario superare le rigide separazioni tra privato e pubblico, recuperando le riflessioni di Elinor Ostrom, che già negli anni Novanta propose di considerare il patrimonio come bene comune da restituire alle comunità: in tale prospettiva, un luogo continua a esistere grazie alla cura della comunità stessa, rigenerandosi attraverso pratiche di autorganizzazione capaci di generare vantaggi collettivi e di favorire forme durature di cooperazione.⁴⁷

In secondo luogo, si è potuto osservare il ricorso a *dispositivi* differenti, spesso introdotti da momenti di innovazione normativa, che, per i casi osservati, hanno avuto un ruolo decisivo nel coordinare, legittimare e attuare gli interventi. Nel caso del Carmine, il PSPP è stato utilizzato fin da subito per dare concretezza, stabilità e prospettiva a un processo in fase di consolidamento, altrimenti rischioso. Diversamente, per il complesso di Sant'Agata un supporto è arrivato con il PINQuA, che ha permesso di consolidare i progetti sotto il profilo strategico e contenutistico. La scelta e l'impiego di strumenti diversi riflettono dunque approcci

e strategie specifiche, ma al tempo stesso rivelano la funzione cruciale della dimensione normativa e istituzionale nel rendere praticabili i processi di riuso e rigenerazione del patrimonio storico. La necessità di ricorrere a differenti opportunità emerge chiaramente anche assumendo la sola prospettiva dei finanziamenti a supporto degli interventi edilizi. In entrambi i casi si è infatti evidenziata l'importanza di attingere a fonti diversificate, provenienti sia da soggetti privati sia da istituzioni pubbliche. Tra queste rientrano il coinvolgimento di sostenitori privati attraverso pratiche di *crowdfunding*, il contributo di fondazioni bancarie (come la Fondazione Cariplo) e l'impiego di risorse pubbliche, a testimonianza di un modello di finanziamento plurale e composito, necessario per sostenere processi di rigenerazione complessi.

Un terzo elemento ricorrente riguarda la natura dei luoghi — in questo caso di edifici di elevato valore architettonico, storico e identitario — e la loro capacità di condizionare alcune scelte progettuali, fino a determinare la costruzione di nuovi legami con le pratiche d'uso e, soprattutto, con i soggetti chiamati a riattivare e gestire gli spazi. La materialità e la conformazione di tali beni, infatti, non soltanto costituiscono un vincolo spaziale da rispettare nella riorganizzazione funzionale, ma diventano parte integrante dei processi di rigenerazione, influenzando le modalità di riuso e offrendo al contempo nuove possibilità di reinterpretazione. Nel caso del Carmine e del TTB, ad esempio, è stato possibile osservare un dialogo latente tra l'organismo architettonico del monastero e le attività culturali introdotte (come le iniziative legate al teatro), le quali si sono adattate alla rigidità e alla specificità degli spazi, generando una relazione dinamica tra l'eredità storica del luogo e le nuove forme di produzione artistica. Tale interazione evidenzia come il valore identitario e simbolico dei luoghi non sia un semplice elemento passivo o inerte, ma una componente attiva che contribuisce a definire le modalità di utilizzo e a rafforzare il legame con la comunità. All'interno di questi processi, possono essere segnalati anche alcuni elementi critici:

i) In primo luogo, emergono difficoltà nella gestione da parte degli attori privati, i quali sono costantemente chiamati a svolgere un ruolo proattivo sia nel reperimento di risorse economiche sia nel mantenere vivo l'interesse dei potenziali utenti degli spazi. Tale condizione, se da un lato favorisce dinamiche di responsabilizzazione, dall'altro genera una pressione costante sulla sostenibilità delle iniziative.

ii) Correlato a questo aspetto si colloca il rischio di uno squilibrio verso il privato nella gestione di spazi complessi che, per la loro natura storica e la loro condizione di beni di proprietà pubblica, dovrebbero rimanere saldamente ancorati a strategie e politiche generali di interesse collettivo. L'assunzione di un ruolo preponderante da parte dei soggetti privati non può infatti sostituire le responsabilità istituzionali, pena la perdita di una visione integrata capace di collocare i singoli processi di rigenerazione all'interno di un quadro pubblico coerente.

iii) Infine, rispetto ad alcune scelte funzionali, è possibile sollevare perplessità circa la compatibilità tra i luoghi

e i nuovi usi previsti. In diversi casi, infatti, la specificità architettonica e storica degli spazi pone vincoli stringenti che non sempre si conciliano con le funzioni contemporanee che si intendono insediare. Ciò genera potenziali conflitti tra la necessità di preservare l'identità del bene e l'obiettivo di garantirne un utilizzo attuale e sostenibile.

CONCLUSIONI

Il riuso del patrimonio pubblico inutilizzato, in particolare degli edifici storici che custodiscono un forte valore identitario, rappresenta oggi una delle sfide più urgenti della conservazione. Non si tratta soltanto di salvaguardare la materia costruita, ma di rimettere in gioco luoghi che appartengono alla memoria collettiva e che possono tornare a essere parte della vita urbana con azioni di riappropriazione degli spazi della città.⁴⁸ L'abbandono di questi complessi genera costi elevati per la manutenzione, degrado urbano, insicurezza e occupazione abusiva. Il loro recupero offre opportunità preziose: conservare la memoria storica, rispondere a nuovi bisogni funzionali, rafforzare l'attrattività urbana e favorire l'economia locale. Restituire questi spazi alla cittadinanza significa creare luoghi di incontro e di relazione, capaci di alimentare la vita comunitaria e di contribuire alla rigenerazione urbana in senso ampio.

Le due esperienze bergamasche qui ripercorse testimoniano bene questa tensione tra tutela e innovazione. Pur seguendo strade diverse, entrambe mostrano come un edificio dismesso possa trovare nuove forme di vita. L'ex carcere di Sant'Agata ha intrapreso un percorso istituzionale e strutturato. Il progetto, avviato nel 2024 e la cui conclusione è prevista entro il 2026, prevede la realizzazione di alloggi a canone calmierato, spazi pubblici e di un museo della memoria carceraria. La scelta di musealizzare alcune celle permette di conservare una traccia tangibile della funzione originaria, intrecciando passato e presente. Il Monastero del Carmine ha seguito un percorso diverso, meno pianificato e più spontaneo. La sua rinascita è legata al Teatro Tascabile, che nel tempo lo ha ri-abitato attraverso pratiche culturali, trasformandolo progressivamente in un luogo di vita culturale e creativa. Qui la cultura non è stata un'aggiunta esterna, ma il motore stesso della rigenerazione. L'esperienza si inserisce in un orizzonte più ampio, simile ad altri esempi europei di riuso adattivo di complessi religiosi o industriali, riconvertiti in spazi comunitari e che hanno introdotto in Italia il Partenariato Speciale Pubblico-Privato, che dal 2016 ha permesso la co-gestione tra Comune ed enti privati, aprendo a un modello innovativo di corresponsabilità.

Dal confronto emergono al tempo stesso analogie e differenze. In comune c'è la consapevolezza che il riuso non può ridursi a musealizzazione statica né a sfruttamento turistico, ma deve farsi pratica viva, capace di riconoscere il patrimonio come bene comune. Istituzionale e pianificato a Sant'Agata, culturale e progressivo al Carmine, i due approcci dimostrano che non esiste un modello unico di rigenerazione: l'importante è che i processi siano radicati nei bisogni della collettività e in grado di generare relazioni

nuove. Tuttavia, non mancano le criticità. In entrambi i casi, complessi nati con una funzione unitaria si ritrovano oggi frammentati in spazi, funzioni e gestioni differenti. Il rischio è quello di smarrire l'idea di continuità e unità che originariamente li caratterizzava, trasformandoli in un mosaico di ambienti separati. A questo si aggiunge la fragilità della sostenibilità: Sant'Agata dipende da fondi straordinari, mentre il Carmine è fortemente legato alla vitalità di un singolo attore culturale. Sono aspetti che mettono in discussione la capacità di questi modelli di durare nel tempo e di garantire continuità alla trasmissione di memoria e identità.

I due complessi non sono solo casi locali: si inseriscono nella riflessione più ampia su come ri-usare il patrimonio storico senza snaturarlo e su come intrecciare passato e futuro senza perdere il senso di comunità. Le loro storie dimostrano che il patrimonio non è mai soltanto un'eredità da conservare, ma un campo di possibilità, in cui memoria e innovazione si incontrano per costruire nuove forme di convivenza urbana.

- ¹ Françoise Choay, *La città. Utopie e realtà* (Einaudi, 2000).
- ² Henri Lefebvre, *La produzione dello spazio* (PGreco, 2018); David Harvey, *Città ribelli. Dalla Comune di Parigi a Occupy Wall Street* (Il Saggiatore, 2013).
- ³ Peter A. Bullen e Peter E. D. Love, "Adaptive Reuse of Heritage Buildings," *Structural Survey* 29, n. 5 (2011): 411–21; Bie Plevoets e Koenraad Van Cleempoel, *Adaptive Reuse of the Built Heritage: Concepts and Cases of an Emerging Discipline* (Routledge, 2019).
- ⁴ Lelio Pagani, *Bergamo. Lineamenti e dinamiche della città* (Bergamo University Press – Sestante, 2000).
- ⁵ Elinor Ostrom, *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action* (Cambridge University Press, 1990); Sheila R. Foster e Christian Iaione, "The City as a Commons," *Yale Law & Policy Review* 34, n. 2 (2016): 281–307.
- ⁶ Jane Jacobs, *Vita e morte delle grandi città. Saggio sulle metropoli americane* (Einaudi, 2009); Jan Gehl, *Città per le persone* (Maggioli Editore, 2017).
- ⁷ Emanuele Garda, "Nei luoghi (in)attivi della Lombardia," in *Biografie sospese*, cur. Fulvio Adobati ed Emanuele Garda (Mimesis Edizioni, 2018).
- ⁸ Ignasi de Solà-Morales, "Terrain Vague," *Quaderns d'Arquitectura i Urbanisme* 212 (1996): 36–43.
- ⁹ Michael A. Pagano e Ann O'M. Bowman, *Vacant Land in Cities: An Urban Resource* (Brookings Institution, Center on Urban and Metropolitan Policy, 2000).
- ¹⁰ Philipp Oswalt, *Shrinking Cities: International Research*, vol. 1 (Hatje Cantz, 2005).
- ¹¹ Rem Koolhaas, *Junkspace* (Quodlibet, 2006).
- ¹² Gilles Clément, *Manifeste du tiers paysage* (Sens & Tonka, 2004).
- ¹³ Sara Marini, *Nuove terre. Architetture e paesaggi dello scarto* (Quodlibet, 2011).
- ¹⁴ Vito Teti, *Quel che resta. L'Italia dei paesi, tra abbandono e ritorni* (Donzelli, 2017).
- ¹⁵ Antonella Tarpino, *Spaesati. Luoghi dell'Italia in abbandono tra memoria e futuro* (Einaudi, 2012); ISTAT, *Censimento permanente edifici e abitazioni* (ISTAT, 2019).
- ¹⁶ Chiara Merlini, *Cose/viste. Letture di territori* (Maggioli, 2009).
- ¹⁷ MEF (Ministero dell'Economia e delle Finanze), *Rapporto sui beni immobili delle Amministrazioni Pubbliche* (dati 2018) (MEF, 2021).
- ¹⁸ Stefano Moroni, Anita De Franco e Beatrice Maria Bellè, "Unused Private and Public Buildings: Re-discussing Merely Empty and Truly Abandoned Situations, with Particular Reference to the Case of Italy and the City of Milan," *Journal of Urban Affairs* 42, n. 8 (2020): 1299–1320.
- ¹⁹ Alessia Mangialardo, "Il social entrepreneur per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico," *Scienze Regionali* 16, n. 3 (2017): 473–80.
- ²⁰ ANCSA, "Centri storici e futuro del paese. Indagine nazionale sulla situazione dei centri storici," 2017, <https://www.ancsa.org/publicazioni/collana-temi-e-ricerche/centri-storici-e-futuro-del-paese/>.
- ²¹ Consiglio d'Europa, "Convenzione quadro sul valore del patrimonio culturale per la società" (Convenzione di Faro), Faro, 27 ottobre 2005, art. 4. Principi contenuti nell'art. 4 della Legge 1° ottobre 2020, n. 133 che ha recepito la Convenzione nell'ordinamento giuridico italiano.
- ²² UNESCO, "Recommendation on the Historic Urban Landscape," 10 novembre 2011, <https://whc.unesco.org/uploads/activities/documents/activity-638-98.pdf>.
- ²³ Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, "Codice dei contratti pubblici," art. 151, comma 3.
- ²⁴ Matteo Basso e Laura Fregolent, "Rigenerazione urbana e politiche pubbliche per l'abitare: programmi complessi, PNRR e PINQUA," *Territorio* 105 (2023): 17–22.
- ²⁵ Bertrando Bonfantini, *Bergamo. Piani 1880–2000* (Maggioli, 2008).
- ²⁶ Luigi Angelini, *Lo sviluppo urbanistico di Bergamo nei secoli. La progressiva configurazione della «forma urbis»* (Poligrafiche Bolis, 1962); Lelio Pagani, "Il territorio bergamasco: una proposta di lettura," in *Storia economica e sociale di Bergamo*, vol. 1, *I caratteri originali della Bergamasca*, cur. Guglielmo Scaramellini e Lelio Pagani (Bergamo: Fondazione per la storia economica e sociale di Bergamo, 1993), 31–80.; Claudio Visentin e Gianluigi Della Valentina, *Storia di Bergamo dalle origini ai giorni nostri* (Biblioteca dell'Immagine, 2021).
- ²⁷ Roberto Papini, *Bergamo rinnovata* (Istituto Italiano d'Arti Grafiche, 1929).
- ²⁸ Luigi Angelini, *I lavori compiuti per il piano di risanamento di Bergamo Alta: 1936–1943, 1950–1960* (Conti, 1963).
- ²⁹ Gustavo Giovannoni, "Una sana teoria ben applicata: il risanamento di Bergamo," *Urbanistica* 3 (1943): 4–5.
- ³⁰ Fabrizio Toppetti, cur., *Paesaggi e città storiche. Teorie e politiche del progetto* (Alinea, 2011).
- ³¹ ANCSA, "Centri storici e futuro del Paese. Indagine nazionale sulla situazione dei centri storici," dicembre 2017, <https://www.ancsa.org/wp-content/uploads/2024/09/Centri-storici-e-futuro-del-paese.pdf>.
- ³² Alessio Cardaci e Antonella Versaci, "The Role of Beauty in the Sustainable Regeneration of the Historical Centres: The Upper Town of Bergamo," in *Computational Science and Its Applications – ICCSA 2024 Workshops*, cur. Osvaldo Gervasi, Beniamino Murgante, Chiara Garau, Dharmawan Taniar, Ana Maria A. C. Rocha e Maria N. Faginas Lago (Springer, 2024), 153–70; Centro di Ricerca ASK, "La città illuminata: dossier di programmazione," 2022, <https://www.comune.bergamo.it/sites/default/files/allegatinews/BGBS2023.pdf>.
- ³³ Tosca Rossi, *A volo d'uccello – Bergamo nelle vedute di Alvise Cima* (Litostampa, 2012).
- ³⁴ Giovanni Spinelli, "Gli ordini religiosi dalla dominazione veneta alle soppressioni napoleoniche (1428–1810)," in *Storia religiosa della Lombardia. Diocesi di Bergamo*, cur. Adriano Caprioli, Antonio Rimoldi e Luciano Vaccaro (La Scuola, 1988), 213–34.
- ³⁵ Le antiche carceri di Piazza Vecchia avrebbero continuato ad assicurare la detenzione delle pene definitive, mentre l'ex convento di San Francesco sarebbe stato destinato a casa d'arresto e carcere militare.
- ³⁶ Barbara Carissoni, "Il sistema carcerario a Bergamo in età napoleonica," *Archivio Storico Bergamasco*, n. 2 (1995): 4–17.
- ³⁷ Una porzione di uno dei tre piani della struttura conventuale è stata adibita a uffici comunali e ambulatori temporanei; la cappella del carcere è stata, invece, utilizzata dal Tribunale e dalla Biblioteca Civica Angelo Mai di Bergamo, rispettivamente come archivio e deposito.
- ³⁸ Francesca Beni, *1981–2011. Cooperativa Città Alta: un sogno divenuto realtà* (L'Azurro, 2011).
- ³⁹ Si veda: "Progetto di valorizzazione e riqualificazione del complesso dell'ex convento di Sant'Agata, Bergamo," ChiesaOggi, ultimo accesso 5 marzo 2026, <https://www.chiesaoggi.com/progetto-di-valorizzazione-e-riqualificazione-del-complesso-dell'ex-convento-di-santagata-bergamo/>. Al progetto è stata riconosciuta la menzione d'onore nell'ambito della IX edizione del Premio Internazionale Domus Restauro e Conservazione – Opere realizzate (2024).
- ⁴⁰ "ExSA – Ex Carcere Sant'Agata," Maite Bergamo Alta Social Club, ultimo accesso 5 marzo 2026, <https://maite.it/exsa-ex-carcere-santagata/>.
- ⁴¹ Francesca Gotti, "Storia della riappropriazione di un rimosso urbano," in *Patrimoni inattesi; riusare per valorizzare; ex-carceri: pratiche e progetti per un patrimonio difficile*, cur. Francesca Lanz (LetteraVentidue, 2018), 309–19.
- ⁴² Il programma ha finanziato proposte candidate da Regioni, Comuni capoluoghi o con più di 60.000 abitanti, e Città Metropolitane per la realizzazione di nuove strutture di edilizia residenziale pubblica, al fine di ridurre le difficoltà abitative, con particolare riferimento al patrimonio pubblico esistente e alla riqualificazione delle aree degradate, puntando principalmente sull'innovazione verde e sulla sostenibilità.
- ⁴³ "Ex carcere di Sant'Agata*Vicolo Sant'Agata*Progetto PINQUA – Restauro e riconversione del compendio dell'ex carcere di Sant'Agata," Open PNRR, 14 ottobre 2025, <https://openpnrr.it/progetti/119145/>.
- ⁴⁴ Al fine della ricostruzione delle vicende legate al progetto si veda: Redazione, "L'ex carcere di Sant'Agata rivive. Si allarga il Circolino di Città Alta," L'Eco di Bergamo, 27 febbraio 2017, https://www.ecodibergamo.it/stories/bergamo-citta/lex-carcere-di-santagata-riviveanche-grazie-al-circolino-di-citta-alta-1226404_11/; Giacomo Casarin, "Bergamo, la riqualificazione del Circolino Città Alta," YouBuild, 6 maggio 2020, <https://www.youbuildweb.it/bergamo-recupero-citta-alta/>; Monica Pagani, "Progetto definitivo del carcere di Sant'Agata: 15 appartamenti destinati ai giovani e alle coppie," BergamoNews, 4 agosto 2023, <https://www.bergamonews.it/2023/08/04/progetto-definitivo-del-carcere-di-santagata-15-appartamenti-destinati-ai-giovani-e-alle-coppie/619638/>; Diana Noris, "Sant'Agata, via libera a 15 alloggi e museo: i lavori nel 2024," L'Eco di Bergamo, 4 agosto 2023, https://www.ecodibergamo.it/stories/premium/bergamo-citta/santagata-via-libera-15-alloggi-museo-lavori-nel-2024-o-1583030_11/; Davide Amato, "Ex carcere di Sant'Agata, appaltati i lavori: inizieranno nei primi mesi del 2024," L'Eco di Bergamo, 24 dicembre 2023, https://www.ecodibergamo.it/stories/premium/bergamo-citta/ex-carcere-santagata-appaltati-lavori-inizieranno-nei-primi-mesi-del-o-1905014_11/; Redazione, "Ex carcere di Sant'Agata, al via il cantiere da 9 milioni," L'Eco di Bergamo, 22 marzo 2024, https://www.ecodibergamo.it/stories/premium/bergamo-citta/ex-carcere-santagata-al-via-cantiere-9-milioni-video-o-2099512_11/; Redazione, "Bergamo, si apre il cantiere e iniziano i lavori all'ex carcere di Sant'Agata," BergamoNews, 2 aprile 2024 <https://www.bergamonews.it/2024/04/02/bergamo-si-apre-il-cantiere-e-iniziano-i-lavori-all-ex-carcere-di-santagata/687011/>; Benedetta Ravizza, "Sant'Agata, la nuova vita dell'ex carcere. «La storia non sarà dimenticata»," L'Eco di Bergamo, 20 aprile 2025, https://www.ecodibergamo.it/stories/premium/bergamo-citta/santagata-nuova-vita-dell-ex-carcere-la-storia-non-sara-dimenticata-o-2986829_11/; Diana Noris, "Città Alta, ex carcere di Sant'Agata: nuovi interventi per oltre 500mila euro," L'Eco di Bergamo, 26 febbraio 2026, https://www.ecodibergamo.it/stories/premium/bergamo-citta/citta-alta-ex-carcere-di-santagata-nuovi-interventi-per-oltre-500mila-euro-o-3686969_11/.
- ⁴⁵ PSPP, "Accordo di Partenariato Speciale Pubblico-Privato tra il Comune di Bergamo e il Teatro Tascabile di Bergamo," 2018, <https://www.fitzcarraldo.it/progetto/partenariato-speciale-pubblico-privato-per-la-valorizzazione-del-monastero-del-carmine-di-bergamo/>; Emanuele Garda e Marta Rodeschini, *Strumenti di partenariato speciale e processi di rigenerazione del patrimonio pubblico: l'esperienza del monastero del Carmine a Bergamo, in ReUSO 2024. Documentazione, restauro e rigenerazione sostenibile del patrimonio costruito*, a cura di Alessio Cardaci, Francesca Picchio e Antonella Versaci (PUBBLICA, 2024), 1390–400.
- ⁴⁶ Ministero dell'Economia e delle Finanze, "Rapporto sui beni immobili delle Amministrazioni Pubbliche - dati 2015," 2015, https://www.de.mef.gov.it/export/sites/sitesode/modules/documenti_it/patrimonio_pubblico/patrimonio_pa/RapportoImmobili_DatiAnno2015.pdf.
- ⁴⁷ Elinor Ostrom, *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action* (Cambridge University Press, 1990).
- ⁴⁸ Carlo Cellamare, *Città fai-da-te. Tra antagonismo e cittadinanza. Storie di autorganizzazione urbana* (Donzelli, 2019).

BIBLIOGRAFIA

- Angelini, Luigi. *I lavori compiuti per il piano di risanamento di Bergamo Alta: 1936–1943, 1950–1960*. Conti, 1963.
- Angelini, Luigi. *Lo sviluppo urbanistico di Bergamo nei secoli. La progressiva configurazione della «forma urbis»*. Poligrafiche Bolis, 1962.
- Basso, Matteo, e Laura Fregolent. "Rigenerazione urbana e politiche pubbliche per l'abitare: programmi complessi, PNRR e PINQuA." *Territorio* 105 (2023): 17–22.
- Beni, Francesca. *1981–2011. Cooperativa Città Alta: un sogno divenuto realtà*. L'Azzurro, 2011.
- Bonfantini, Bertrando Bergamo. *Piani 1880–2000*. Maggioli, 2008.
- Bullen, Peter A., e Peter E. D. Love. "Adaptive Reuse of Heritage Buildings." *Structural Survey* 29, n. 5 (2011): 411–21.
- Carissoni, Barbara. "Il sistema carcerario a Bergamo in età napoleonica." *Archivio Storico Bergamasco*, n. 2 (1995): 4–17.
- Cellamare, Carlo. *Città fai-da-te. Tra antagonismo e cittadinanza. Storie di autorganizzazione urbana*. Donzelli, 2019.
- Choay, Françoise. *La città. Utopie e realtà*. Einaudi, 2000.
- Clément, Gilles. *Manifeste du tiers paysage*. Sens & Tonka, 2004.
- Harvey, David. *Città ribelli. Dalla Comune di Parigi a Occupy Wall Street*. Il Saggiatore, 2013.
- Foster, Sheila R., e Christian Iaione. "The City as a Commons." *Yale Law & Policy Review* 34, n. 2 (2016): 281–349.
- Garda, Emanuele. "Nei luoghi (in)attivi della Lombardia." In *Biografie sospese*, a cura di Fulvio Adobati ed Emanuele Garda. Mimesis Edizioni, 2018.
- Garda, Emanuele, e Marta Rodeschini. "Strumenti di partenariato speciale e processi di rigenerazione del patrimonio pubblico: l'esperienza del monastero del Carmine a Bergamo." In *ReUSO 2024. Documentazione, restauro e rigenerazione sostenibile del patrimonio costruito*, a cura di Alessio Cardaci, Francesca Picchio e Antonella Versaci, 1390–400. PUBBLICA, 2024.
- Gehl, Jan. *Città per le persone*. Maggioli, 2017.
- Giovannoni, Gustavo. "Una sana teoria ben applicata: il risanamento di Bergamo." *Urbanistica* 3 (1943): 4–5.
- Gotti, Francesca. "Storia della riappropriazione di un rimosso urbano." In *Francesca Lanz. Patrimoni inattesi; riusare per valorizzare; ex-carceri: pratiche e progetti per un patrimonio difficile*, 309–19. LetteraVentidue, 2018.
- ISTAT. *Censimento permanente edifici e abitazioni*. ISTAT, 2019.
- Jacobs, Jane. *Vita e morte delle grandi città. Saggio sulle metropoli americane*. Einaudi, 2009.
- Koolhaas, Rem. *Junkspace*. Quodlibet, 2006.
- Lefebvre, Henri. *La produzione dello spazio*. PGreco, 2018.
- Mangialardo, Alessia. "Il social entrepreneur per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico." *Scienze Regionali* 16, n. 3 (2017): 473–80.
- Marini, Sara. *Nuove terre. Architetture e paesaggi dello scarto*. Quodlibet, 2011.
- Ministero dell'Economia e delle Finanze. *Rapporto sui beni immobili delle Amministrazioni Pubbliche* (dati 2018). MEF, 2021.
- Merlini, Chiara. *Cose/viste. Letture di territori*. Maggioli, 2009.
- Moroni, Stefano, Anita De Franco, e Beatrice Maria Bellè. "Unused Private and Public Buildings: Re-discussing Merely Empty and Truly Abandoned Situations, with Particular Reference to the Case of Italy and the City of Milan." *Journal of Urban Affairs* (2020): 1–22.
- Ostrom, Elinor. *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action*. Cambridge University Press, 1990.
- Oswalt, Philipp. *Shrinking Cities: International Research*. Vol. 1. Hatje Cantz, 2005.
- Pagani, Lelio. "Il territorio bergamasco: una proposta di lettura." In *Storia economica e sociale di Bergamo. I caratteri originali della bergamasca*, a cura di Fondazione per la storia economica e sociale di Bergamo, 31–64. Fondazione per la storia economica e sociale di Bergamo, 1993.
- Pagani, Lelio. *Bergamo. Lineamenti e dinamiche della città*. Bergamo University Press – Sestante, 2000.
- Pagano, Michael A., e Ann O'M. Bowman. *Vacant Land in Cities: An Urban Resource*. Brookings Institution, Center on Urban and Metropolitan Policy, 2000.
- Papini, Roberto. *Bergamo rinnovata*. Istituto Italiano d'Arti Grafiche, 1929.
- Plevoets, Bie, e Koenraad Van Cleempoel. *Adaptive Reuse of the Built Heritage: Concepts and Cases of an Emerging Discipline*. Routledge, 2019.
- Rossi, Tosca. *A volo d'uccello – Bergamo nelle vedute di Alvise Cima*. Litostampa, 2012.
- Solà-Morales, Ignasi de. "Terrain Vague." *Quaderns d'Arquitectura i Urbanisme* 212 (1996): 36–43.
- Spinelli, Giovanni. "Gli ordini religiosi dalla dominazione veneta alle soppressioni napoleoniche (1428–1810)." In *Storia religiosa della Lombardia. Diocesi di Bergamo*, a cura di Adriano Caprioli, Antonio Rimoldi e Luciano Vaccaro, 213–34. La Scuola, 1988.
- Tarpino, Antonella. *Spaesati. Luoghi dell'Italia in abbandono tra memoria e futuro*. Einaudi, 2012.
- Teti, Vito. *Quel che resta. L'Italia dei paesi, tra abbandono e ritorni*. Donzelli, 2017.
- Toppetti, Fabrizio, cur. *Paesaggi e città storiche. Teorie e politiche del progetto*. Alinea, 2011.
- Visentin, Claudio, e Gianluigi Della Valentina. *Storia di Bergamo dalle origini ai giorni nostri*. Biblioteca dell'Immagine, 2021.
- ANCSA. "Centri storici e futuro del paese. Indagine nazionale sulla situazione dei centri storici." 2017. <https://www.ancsa.org/pubblicazioni/collana-temi-e-ricerche/centri-storici-e-futuro-del-paese/>.
- ASK. "La città illuminata: dossier di programmazione." 2022. <https://www.comune.bergamo.it/sites/default/files/allegatinews/BGBS2023.pdf>.
- PSPP. "Accordo di Partenariato Speciale Pubblico-Privato tra il Comune di Bergamo e il Teatro Tascabile di Bergamo." 2018. <https://www.fitzcarraldo.it/progetto/partenariato-speciale-pubblico-privato-per-la-valorizzazione-del-monastero-del-carmine-di-bergamo/>.

Francesco Gastaldi

Università Iuav di Venezia | gastaldi@iuav.it

Alessia Cibir

The University of Sydney | alessia.cibir@sydney.edu.au

Federico Camerin

UVA – Universidad de Valladolid | federico.camerin@uva.es

PAROLE CHIAVE

rigenerazione urbana; aree militari; patrimonio immobiliare pubblico

ABSTRACT

La dismissione e valorizzazione del patrimonio immobiliare del Ministero della Difesa italiano e le ricadute in termini di policy sono state parzialmente esaminate nell'ambito degli studi urbani. Negli ultimi due decenni, una serie di azioni è stata adottata in Italia per la rigenerazione urbana di edifici militari dismessi attraverso collaborazioni pubblico-privato. I progetti derivano da studi di fattibilità, concorsi internazionali di progettazione e recepimento della normativa nazionale nelle politiche e strumenti urbanistici locali. Tuttavia, diversi fattori hanno rallentato alcuni processi, ad esempio la pandemia e il suo impatto sul mercato immobiliare. Il risultato è stato il perdurare di situazioni di sottoutilizzo e abbandono di molte aree militari dismesse, aggravandone lo stato di degrado, portando a opportunità mancate. Questo lavoro indaga criticità ed effetti di questo prolungato fenomeno attraverso una lettura critica e interpretativa di fattori che si intrecciano: evoluzione della legislazione statale, ruolo delle amministrazioni locali e dei soggetti privati, protagonismo dal basso. Viene analizzato il caso di Padova, soffermandosi sulle inerzie, gli attori ma anche i risultati dei processi di recupero e valorizzazione di ex caserme.

English metadata at the end of the file

Le inerzie nella rigenerazione urbana delle caserme abbandonate

PATRIMONIO PUBBLICO DEMANIALE, CASERME E RIGENERAZIONE URBANA ¹

Nel luglio 2024, l'Agenzia del Demanio presenta alla Camera dei Deputati il rapporto annuale delle attività relative alla gestione e riqualificazione del patrimonio immobiliare dello Stato. In quella sede, gli immobili di proprietà pubblica, poco utilizzati, sono considerati "strumento di rigenerazione urbana e sviluppo dei territori per creare valore economico, sociale, culturale e ambientale."² La dismissione del patrimonio pubblico demaniale ai fini di una valorizzazione e riqualificazione è un tema che ha animato le politiche pubbliche nazionali negli ultimi due decenni, e che ha suscitato profondo interesse negli studi urbani. Nel contesto italiano, le ricerche si sono focalizzate sull'evoluzione normativa nazionale, sugli impatti nella rigenerazione urbana a scala locale, sulla creazione di luoghi attraverso l'uso informale delle aree abbandonate, sull'interpretazione di progetti e strategie di riuso.³ Il patrimonio pubblico militare è stato studiato anche in contesti internazionali, quali Spagna, Turchia, Est Europa e Stati Uniti d'America.⁴

Quella delle caserme abbandonate è emersa come una questione rilevante di rigenerazione urbana per la rivalorizzazione storica e più in generale per lo sviluppo economico delle città, anche quelle di medie dimensioni e quelle localizzate nelle aree costiere.⁵ Inoltre, il particolare significato delle aree militari per lo sviluppo della comunità locale, la cultura e l'aggregazione sociale è emerso come fondamentale in alcuni casi specifici. Un esempio è l'ex Caserma Passalacqua di Novara che, grazie al partenariato pubblico-privato di dieci attori, tra cui istituzioni locali, cooperative sociali e no profit, è oggi un centro di aggregazione giovanile e culturale.

L'importanza del patrimonio pubblico militare è dimostrata essere essenziale nell'ambito della pianificazione urbana sostenibile, della transizione ecologica e della rigenerazione.⁶ Queste aree con il loro patrimonio immobiliare pubblico si contraddistinguono per la vasta eterogeneità degli edifici, alcuni di valenza storica e architettonica, e la presenza di

ampi spazi aperti e di reti infrastrutturali consolidate, tutti elementi preziosi per nuove trasformazioni urbane.⁷

Nonostante la loro rilevanza per la rigenerazione urbana, la transizione dalla vita militare a quella civile per questi siti, contaminati, isolati, carichi di patrimonio storico, è tutt'altro che semplice.⁸ I processi sono caratterizzati da molteplici barriere e inerzie a causa della molteplicità di attori, della difficoltà da parte delle istituzioni locali nel recepire la normativa nazionale, delle lungaggini temporali nelle procedure amministrative e urbanistiche, e dei conflitti che si generano in termini di visioni e progetti.⁹

Come detto, vari autori hanno sottolineato come l'eccessiva commercializzazione, il valore economico e di locazione delle aree, spesso in prossimità o all'interno di centri urbani, vadano a discapito dei valori materiali e immateriali dei complessi militari, e degli immaginari a favore delle comunità locali. Altri hanno discusso l'assenza di partecipazione o consultazione delle stesse, in casi di perdita o sottosviluppo del patrimonio immateriale dell'ambiente costruito e naturale.¹⁰ Altri studiosi ancora hanno sottolineato il complesso equilibrio tra la conservazione di strutture storicamente significative e il loro adattamento all'uso contemporaneo, ma la riconversione di aree militari è spesso complicata da questioni quali contaminazione dei suoli e degli edifici.¹¹

Un recente programma del Ministero della Difesa denominato "Caserme Verdi" si configura come l'obiettivo prioritario di una strategia integrata concepita per fornire risposte concrete e sinergiche alle pressanti istanze di rigenerazione ambientale, rivitalizzazione sociale e valorizzazione economica della presenza militare in alcune città italiane.¹² In questo senso, il progetto trascende la mera dimensione edilizia militare per farsi promotore attivo di un nuovo welfare urbano, volto a garantire i diritti fondamentali alla salute e all'istruzione, attraverso un modello che mette a disposizione dell'intera collettività civile servizi e infrastrutture precedentemente esclusivi. Parallelamente l'apertura e la rifunzionalizzazione di questi compendi mirano a trasformare siti storicamente isolati in nodi vitali di una rete di prossimità capace di favorire il riequilibrio territoriale. Infine, la strategia risponde alle moderne sfide dell'abitare mediante la creazione di poli alloggiativi innovativi e autosufficienti dal punto di vista energetico, che seguono i principi della green economy per assicurare standard di vita elevati e sostenibili sia per il personale della Difesa che per i cittadini residenti nelle aree limitrofe.

Il passaggio dalla fase puramente teorica alla concreta attuazione sul territorio del programma "Caserme Verdi" si è sostanziato nell'individuazione di 28 infrastrutture strategiche, distribuite in modo baricentrico lungo l'intera penisola per garantire una copertura operativa e sociale omogenea.¹³ Per trasformare i criteri di efficienza e apertura urbana in realtà cantierizzabili, la Difesa ha avviato inizialmente quattro progetti pilota prioritari, situati a Pordenone, Roma, Foggia e Milano, necessari per testare la validità del modello in contesti urbanistici profondamente differenti tra loro. Questo progresso metodologico ha

portato alla redazione di otto masterplans di dettaglio che definiscono le trasformazioni per complessi situati in città come Fossano (Cuneo), Forlì, Capua (Caserta) e Palermo, delineando un percorso in cui ogni intervento non è più un episodio isolato ma parte di una standardizzazione qualitativa nazionale. Questa situazione va letta anche alla luce dell'evoluzione di recenti conflitti e crisi internazionali (Ucraina, Medio Oriente e Iran), che sollevano nuovi interrogativi in materia di difesa e ruolo delle forze armate, anche a livello europeo, come dimostra il piano Readiness 2030 (iniziativa precedentemente noto come ReArm Europe) per rafforzare le capacità militari dell'Unione Europea,¹⁴ e che hanno portato alcuni Paesi a ripensare l'organizzazione e le modalità di reclutamento dei propri eserciti.¹⁵

Nonostante l'avanzamento degli studi e delle esperienze di rigenerazione in Italia, poca attenzione viene riservata alle inerzie urbane nello spiegare i tempi prolungati, le impasse e le discontinuità ma anche le accelerazioni che contraddistinguono i processi di rigenerazione del patrimonio pubblico militare. Il presente articolo intende provare a colmare tale vuoto.

Premesso ciò, si anticipa che questo contributo si articola in quattro sezioni principali. La prima sezione offre una revisione del concetto di inerzia a partire dagli studi urbani, riflettendo sulla sua applicazione nella complessità del tema della rigenerazione urbana delle aree militari. La seconda sezione presenta un inquadramento del caso studio di Padova e del suo patrimonio pubblico militare abbandonato, che – lo si anticipa qui – è peculiare per l'analisi dei relativi processi di rigenerazione urbana. La terza sezione mappa le inerzie che li hanno caratterizzato e stanno caratterizzando la rigenerazione urbana di tali aree. La quarta sezione analizza nel dettaglio i processi relativi a due manufatti in particolare, la Caserma Piave e la Caserma Prandina, fornendone una ricostruzione cronologica. Infine, la quinta sezione conclude l'articolo evidenziando come il caso studio di Padova rappresenti un paradigma significativo per comprendere le inerzie e la complessità dei processi di riqualificazione delle aree militari in contesti urbani.

Per la sua analisi, inizialmente sono state identificate le aree militari in stato di abbandono o sottoutilizzo, o che attraversano una fase di rigenerazione nell'area di Padova, a partire da documenti amministrativi del Comune e dell'Agenzia del Demanio. Successivamente sono state ricostruite le fasi di rigenerazione attraverso un'analisi dei meccanismi casuali, che comprende tre categorie principali di fonti: i) documenti di pianificazione urbanistica e di progetto del Comune di Padova quali varianti specifiche delle caserme, piani degli interventi, piani di assetto del territorio e norme tecniche attuative, progetti di rigenerazione quali masterplan ed elaborati progettuali sviluppati da società di consulenza architettonica vincitrici di bandi d'asta; ii) atti amministrativi (deliberazioni di Consiglio Comunale, determine dirigenziali, bandi di gara e contratti di aggiudicazione); iii) documentazione partecipativa (verbali di processi partecipativi, report di consultazioni pubbliche,

materiali informativi per la cittadinanza); iv) comunicati istituzionali e stampa con riferimento a quotidiani locali quali Il Gazzettino e Il Mattino di Padova. Tali documenti sono stati recuperati dai siti istituzionali di Agenzia del Demanio e Comune, e da archivi digitali di fonti giornalistiche.

Per garantire una comprensiva raccolta di dati e documenti, un'ulteriore ricerca con parole chiave combinate quali "ex caserma," "Padova" e "nome caserma" è stata effettuata su Google. Questo ha garantito l'accesso a documentazione prodotta da associazioni locali e comitati, che è stata analizzata considerando la cronologia degli eventi.

INERZIE NELLA RIGENERAZIONE URBANA COMPLESSA

Il concetto di inerzia trova spazio nelle teorie relative a sviluppo urbano sostenibile, resilienza ed ecologia urbana, per spiegare fenomeni di resistenza al cambiamento e persistenza di situazioni di sottoutilizzo territoriale.¹⁶ Gli studi urbani sostengono che tale concetto contestualizzato negli ecosistemi urbani comprenda componenti istituzionali, infrastrutturali, sociali, caratterizzando l'inerzia come multidimensionale e in grado di imprimere rigidità ai sistemi urbani, che essa rende meno flessibili e agili quando si trovano a affrontare fattori scatenanti di transizione e cambiamenti. Di conseguenza, si potrebbe sostenere che le inerzie sono come barriere e, in questo specifico caso, come fattori che impattano negativamente i processi di rigenerazione urbana del patrimonio immobiliare militare. Si è sostenuto infatti che:

Molte città contemporanee [...] presentano un'inerzia sostanziale in tutto l'ecosistema urbano: (1) Le strutture costruite o ingegnerizzate conferiscono un'inerzia fisica inflessibile alle infrastrutture urbane; è difficile e costoso apportare cambiamenti sostanziali all'ambiente costruito delle città—versiamo molto cemento quando costruiamo le città; (2) la governance compartimentalizzata in molte città comporta una considerevole inerzia istituzionale al cambiamento—non sembra casuale che spesso gli edifici più monolitici di una città ospitino il governo cittadino, e (3) c'è spesso una considerevole inerzia sociale che deve essere superata quando si considerano soluzioni innovative e nuovi sistemi—questa è la mentalità del "il cambiamento va bene purché accada a qualcun altro."¹⁷

Tuttavia, l'inerzia non è solo negativa ma può essere anche positiva. In tal senso essa è stata definita come proprietà desiderabile che emerge in un sistema urbano dove e i fattori che aprono i processi si auto-alimentano, consentendo al sistema di rigenerarsi attraendo meccanismi di feedback che fanno procedere i processi di transizione. Un altro studio ha sviluppato questo concetto e dimostrato come l'inerzia positiva si sia manifestata per esempio nella città di Kitakyushu, in Giappone, dove una serie di fattori scatenanti e le relazioni tra gli attori hanno consentito il superamento delle barriere e il proseguimento di un approccio sperimentale alla transizione e alla riqualificazione urbana della città. Il riconoscimento della città come capofila di un

network internazionale e lo status che ne è conseguito, da parte del governo cittadino, ha scatenato appunto un'inerzia positiva e un effetto a cascata, per cui la città ha proseguito e rinforzato i processi di transizione sostenibile.¹⁸

A Padova, immaginando le aree militari dismesse come in transizione, e la loro rigenerazione urbana come sistema multifattoriale, allora il concetto di inerzia può essere utilizzato per capire la complessità, e sviluppare strategie di intervento mirate a superare le barriere e facilitare processi virtuosi. Qui quindi si sostiene che il concetto di inerzia costituisca sia uno strumento interpretativo, sia un oggetto di analisi nei processi di rigenerazione urbana del patrimonio pubblico militare. Da un lato, infatti, l'inerzia rappresenta una categoria interpretativa che permette di leggere e comprendere i rallentamenti, le resistenze, le discontinuità ma anche i cambiamenti che caratterizzano questi processi. Dall'altro lato, essa diventa fenomeno da indagare, richiedendo un'analisi delle sue forme specifiche, dei fattori che la generano e delle modalità attraverso cui si manifesta. Solo così, gli attori che operano nei processi di rigenerazione possono acquisire sensibilità verso le sfide che (si spera) implementino processi efficienti, sostenibili, inclusivi e di utilità pubblica.

IL CASO STUDIO DI PADOVA. LE AREE MILITARI

Come già anticipato, Padova rappresenta un caso studio peculiare per l'analisi dei processi di rigenerazione urbana del patrimonio militare dismesso. Situata nel nord-est italiano, la città conta al 2025 una popolazione di 207.412 abitanti, configurandosi come la terza realtà urbana del Veneto per dimensione demografica, dopo Verona e Venezia.¹⁹ La presenza dell'Università degli Studi, una delle più antiche d'Europa essendo fondata nel 1222, ne ha profondamente caratterizzato l'evoluzione urbana. Questo fattore ha generato una crescente pressione sul mercato immobiliare, con fenomeni di aumento dei costi abitativi e di studentification del centro storico, e una domanda costante di nuove abitazioni e spazi pubblici verdi che la pianificazione urbana fatica a soddisfare.

La vocazione militare di Padova affonda le radici nella sua posizione strategica e nel ruolo svolto durante i conflitti mondiali del XX secolo. Dalla Prima Guerra Mondiale fino al secondo dopoguerra la città ha rappresentato un nodo logistico in gestione dell'invio di battaglioni, trasferimento delle risorse militari e belliche al fronte, e organizzazione di reparti militari e reggimenti. La presenza di aree militari e caserme attive è tuttavia diminuita dopo il crollo dell'Unione Sovietica, che ha portato a una dimissione definitiva o a un cambio di destinazione d'uso.

Paradossalmente, nonostante il Comune abbia ottenuto nel 2022 un consistente finanziamento di 21.484.906,57 euro per progetti di rigenerazione urbana nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) e del Next Generation EU – testimoniando una chiara priorità politica verso la rigenerazione urbana – nessuna quota di questo finanziamento è stata destinata alla riqualificazione delle aree militari dismesse. Questo elemento evidenzia una disconnessione tra le risorse finanziarie disponibili



1

Padova, Caserma Piave in via Cristoforo Moro (Federico Camerin, 2025).

1

e la valorizzazione del patrimonio pubblico militare, rappresentando di per sé un indicatore delle inerzie che caratterizzano questi processi.

A ogni modo, la scelta di Padova come caso studio si giustifica, oltre a quelle già enunciate, per diverse ragioni metodologiche ed empiriche.

In primo luogo, la città presenta 7 aree militari in stadi differenti del loro percorso di riqualificazione, dalla completa inattività (4 caserme) al sottoutilizzo (1 caserma), fino a processi di rigenerazione avanzati (2 caserme). Di queste 7 caserme, 4 sono ancora di proprietà dell'Agenzia del Demanio, 1 di proprietà dell'Università di Padova (ex Caserma Piave), e 1 di proprietà del Comune (Caserma Giacomo Prandina). Quest'ultima è diventata di proprietà comunale nel 2021, a seguito di una permuta la cui intesa era stata firmata nel 2018 tra il Comune, il Ministero della Difesa e l'Agenzia del Demanio. La permuta prevedeva in cambio la cessione allo Stato, da parte del Comune, di un'area in via Anelli – corrispondente all'ex complesso Serenissima –, con l'abbattimento degli edifici e il cambio della destinazione d'uso tramite variante urbanistica.²⁰ **Tab.**

1 Questa varietà di elementi consente di appurare come le diverse tipologie di inerzia – istituzionale, procedurale, economica e sociale, culturale – si manifestino in contesti simili ma con dinamiche evolutive distinte.

In secondo luogo, la pressione urbana e abitativa, generata dalla presenza universitaria e dalla crisi abitativa, la domanda di spazi pubblici e il dibattito sul consumo di suolo rendono particolarmente evidente il costo-opportunità rappresentato dal mancato utilizzo di queste aree strategiche. In terzo luogo, la disponibilità di documentazione amministrativa, progettuale e mediatica relativa ai processi di trasformazione permette una ricostruzione dettagliata delle dinamiche che hanno caratterizzato questi processi negli ultimi due decenni.

Le aree prese in esame sono localizzate in prossimità o all'interno del centro storico, divenendo particolarmente appetibili per lo sviluppo sostenibile, sociale ed economico della città. **Figg. 1–3**

LE INERZIE NEI PROCESSI DI RIGENERAZIONE URBANA

La ricostruzione della storia e dei processi delle sette caserme padovane permette di identificare induttivamente e analizzare le relative inerzie, che sono state raggruppate secondo le già citate tipologie. L'obiettivo, in ogni caso, non è tanto quello di comparare sistematicamente le sette caserme e dettagliarne di ognuna le inerzie, quanto quello di capire come queste, negative o positive che siano, si manifestino, e se, e come, queste inerzie abbiano facilitato

Area militare	Area (m²)	Localizzazione	Progetto di riqualificazione	Stato d'uso attuale	Proprietà attuale	Fase del processo
Caserma Romagnoli	28.845	Via Chiesanuova, Via Giovanni Michelotti	Dibattito su idee progettuali	Abbandono e inattiva	Comune di Padova e Agenzia del Demanio	In vendita tramite Invimit – Fondo i3 Sviluppo Italia Comparto 8 Quarter
Caserma De Bertolini	21.981	Via San Giovanni di Verdara	No	Sottoutilizzo - Sede del Dipartimento Militare di Medicina Legale	Agenzia del Demanio - Ministero della Difesa	Ancora sede del Dipartimento Militare di Medicina Legale di Padova
Caserma Angelo Barzon	3.978	Via Melchiorre Cesarotti – Centro Storico	No	Abbandono e inattiva	Agenzia del Demanio - Ministero della Difesa	In vendita tramite Cassa Depositi e Prestiti Real Asset Sgr
Palazzo Rinaldi	1.607	Via Rinaldo Rinaldi – Centro Storico	No	Abbandono e inattiva	Agenzia del Demanio - Ministero della Difesa	In vendita tramite Invimit Variante urbanistica approvata (Comune Padova)
Caserma Vittoriano Cimmarrusti	6.500	Via Brigata	No	Abbandono e degrado	Agenzia del Demanio - Ministero della Difesa	Inutilizzata abbandonata
Caserma Giacomo Prandina	24.333	Via Niccolò Orsini	Sì – Progetto Parco delle Mura San Benedetto	Non utilizzata – in transizione	Comune di Padova	Attuazione progetto
Caserma Piave	27.402	Via Cristoforo Moro, Riviera Paleopaca	Sì – Progetto: Piave Futura	Non utilizzata – in transizione	Università di Padova	Attuazione progetto

Tab 1
Aree militari dismesse a Padova. Profilo (elaborazione a cura degli autori, 2025).



2

2
Padova, Caserma Prandina in via Niccolò Orsini (Federico
Camerin, 2025).

3

3
Padova, Caserma Romagnoli in via Chiesanuova (Federico
Camerin, 2025).



i processi di transizione delle caserme dalla vita militare a quella civile.

La **tab. 2** riporta una visione di sintesi, dove per ciascun tipo inerzia è fornita la descrizione sviluppata e i temi identificati a partire dall'analisi empirica del patrimonio militare demaniale dismesso di Padova. È interessante osservare come queste inerzie spesso si presentano simultaneamente o in diverse fasi del ciclo di vita dei processi di rigenerazione urbana, aumentandone la complessità ma anche i risultati. Per esempio, nel 2021 l'area della Caserma Piave è caratterizzata simultaneamente da inerzie normative e ambientali; la Soprintendenza stabilisce che non potranno essere realizzati nuovi edifici e non potrà essere modificato il terreno, aumentando la percezione di vuoto nel contesto paesaggistico. Parallelamente, la Caserma Barzon è affetta da inerzie normative.

In entrambi gli esempi citati, la simultanea presenza di molteplici tipi di inerzie ha bloccato la riqualificazione delle aree, che ad oggi risultano inutilizzate e ancora in vendita tramite Cassa Depositi e Prestiti (nel caso della Piave) e INVIMIT (nel caso della Barzon). Un aspetto cruciale nell'analisi delle inerzie nei processi di rigenerazione urbana di Padova è rappresentato, come già detto, dai meccanismi causali. Esempio paradigmatico ne è la relazione tra inerzie normative e fisiche, che di seguito si vedrà nel dettaglio.

LE INERZIE ISTITUZIONALI E NORMATIVE

Le inerzie normative, esemplificate per esempio dal caso di Palazzo Rinaldi, sono intenzionalmente progettate per essere permanenti e irreversibili, una doppia resistenza composta da vincoli di tutela culturale che si stratificano nel tempo, operando simultaneamente non solo sul piano giuridico-amministrativo ma anche su quello materiale-fisico. Questi vincoli generano quello che può essere definito come un "congelamento selettivo" delle potenzialità trasformative del patrimonio edilizio.

Parallelamente, le inerzie istituzionali, come dimostrato dal percorso undecennale della Caserma Piave, si manifestano attraverso dilatazioni temporali che superano sistematicamente le previsioni iniziali, rivelando come la natura multi-istituzionale della governance generi accumuli di tempi morti intrinseci a necessità di coordinamento tra logiche operative e temporali profondamente eterogenee.

La maggior parte delle aree militari di Padova è caratterizzata da inerzie normative, in particolare da vincoli architettonici e culturali stabiliti dalla Soprintendenza e da altri enti deputati alla tutela.²¹ Palazzo Rinaldi, collocato nel pieno centro storico della città, è dichiarato di interesse culturale ed, essendo costruito in epoca rinascimentale, sottoposto a una tutela disposta verso tutti i futuri proprietari.²² Questo evidenzia come i vincoli, indipendenti dai proprietari, trascendano le dinamiche di mercato e le volontà di futuri attori privati. Non si tratta quindi di semplici rallentamenti procedurali; il vincolo è "inflexibile alle infrastrutture urbane."²³

Il caso della Caserma Piave illustra come l'apparente linearità dei processi normativi mascheri complessità procedurali che generano inerzie temporali significative.²⁴ Nel giugno 2017, la firma del Protocollo d'Intesa tra Ministero della

Difesa, Agenzia del Demanio, Comune e Università degli Studi di Padova avvia formalmente il processo di transizione da uso militare a civile. Ne segue l'Accordo di Attuazione del luglio 2017, che definisce cronoprogrammi e procedure operative specifiche. Una variante urbanistica, adottata dal Comune nel febbraio 2018, riclassifica l'area da "Impianti Militari" a "Università," definendola simultaneamente "zona di degrado" e "di interesse culturale."²⁵ Lo schema di convenzione e approvazione del Piano Urbanistico Attuativo viene firmato nel 2020.²⁶ Il Comune approva il piano di recupero nel 2021. L'appalto dei lavori è assegnato ad Ar.Co Lavori nell'aprile 2025 – otto anni dopo la firma del Protocollo d'Intesa –, con completamento previsto per il 2028.²⁷ Nonostante ciò, le varianti e la cessione completa dell'area all'Università viene confermata attraverso un comunicato stampa solamente nel febbraio 2025.²⁸

Tutto ciò è prova del fatto che le procedure competitive (concorso di progettazione e successivo appalto) e la necessità di coordinamento tra multiple istituzioni generano tempi morti che si accumulano lungo tutto il processo, trasformando quello che appariva come un iter procedurale standard in un percorso undecennale. La persistenza di queste inerzie, nonostante la presenza di un utilizzatore finale chiaramente identificato – l'Università degli Studi di Padova – e la disponibilità di risorse finanziarie, indica che i fattori di rallentamento sono intrinseci alla natura multi-istituzionale della governance del patrimonio ex-militare, dove ogni passaggio procedurale richiede allineamento tra logiche temporali e operative profondamente diverse.

LE INERZIE FISICHE E INFRASTRUTTURALI

Le inerzie fisiche e infrastrutturali costituiscono una categoria di resistenze materiali che si radicano nelle specificità costruttive e funzionali del patrimonio militare dismesso, condizionando strutturalmente i processi di rigenerazione attraverso vincoli tecnici e ambientali di notevole complessità. Questi impedimenti si manifestano in diverse dimensioni: attraverso i vincoli distributivi degli edifici militari storici che resistono alla riconversione funzionale; mediante l'inadeguatezza delle infrastrutture tecnologiche che richiede investimenti consistenti; tramite la necessità di bonifica ambientale che prolunga significativamente i tempi di intervento e incrementa il budget; infine attraverso la complessità dell'integrazione con i tessuti urbani esistenti, dove le aree militari storicamente concepite come enclaves autonome devono essere ripensate per garantire permeabilità e connessione urbana.

Tali resistenze materiali interagiscono con i vincoli normativi di tutela storico-artistica, amplificando i costi e i tempi di rigenerazione e contribuendo a spiegare il perdurare di situazioni di sottoutilizzo, nonostante le pressioni del mercato immobiliare e le politiche pubbliche di incentivazione.

Le inerzie fisiche e infrastrutturali sono comuni nelle aree militari demaniali di Padova. Lastre di amianto sono state rilevate nella Caserma Cimmarusti, portando il Provveditorato Regionale alle Opere Pubbliche per il Veneto ad aprire un bando di gara per la sanificazione, bonifica

Inerzie	Temi
Istituzionali - Normative	• Quadro normativo nazionale in continua evoluzione e difficoltà di adattamento degli strumenti urbanistici attuativi locali • Complessi procedimenti di autorizzazione per edifici vincolati dalla Soprintendenza • Difficoltà nell'applicazione di strumenti attuativi ad aree militari eterogenee • Tempi dilatati per procedure amministrative, approvazioni. • La Variante delle Varianti (Romagnoli) • Scarsa inclusione delle aree militari in politiche di rigenerazione strategica più ampia
Fisiche - Infrastrutturali	• Insufficienza di strumenti finanziari pubblici per la rigenerazione • Elevati costi d'acquisto, sfavorevoli condizioni di mercato, assenza investitori • Edifici non adeguati agli standard moderni di sicurezza ed efficienza con ristrutturazione necessaria • Contaminazione da amianto, rifiuti, agenti chimici con bonifica necessaria
Sociali	• Comitati ed organizzazioni locali si oppongono a proposte progettuali di rigenerazione • Comitati ed organizzazioni come guardiani di valori immateriali • Organizzazioni locali e studi di consulenza entrano nel processo decisionale e di rigenerazione attraverso espressione di interesse al partenariato pubblico-privato, o partecipazione a bandi.

Tab 2

Le inerzialità nei processi di rigenerazione urbana delle aree militari a Padova (elaborazione a cura di Alessia Cibin, 2025).

e manutenzione straordinaria.²⁹ Similmente, la Caserma Prandina presenta strutture instabili a rischio di cedimento strutturale, costruzioni già crollate, aree verdi in stato di abbandono e proliferazione incontrollata di vegetazione selvatica invasiva.³⁰ Un altro esempio è rappresentato dalla Caserma Piave che risulta contaminata da idrocarburi e metalli, così come rilevato da un'indagine ambientale svoltasi nel 2021.³¹

LE INERZIE SOCIALI

Le inerzie sociali rappresentano la resistenza di gruppi organizzati o comunità locali ai processi di cambiamento urbano, a visioni di trasformazione e a progetti di rigenerazione percepiti come estranei alle identità territoriali, che si manifesta attraverso la difesa di valori, talvolta immateriali, quali la memoria storica, l'identità urbana, il consumo di suolo, e la sostenibilità ambientale e sociale. Tale resistenza può emergere in diverse fasi: prima o dopo un eventuale percorso partecipato, durante i dibattiti. Le inerzie sociali hanno caratterizzato significativamente

il processo dell'ex Caserma Prandina. Il Comitato Mura di Padova ha sottolineato a più riprese la necessità di recuperare il tratto di mura cinquecentesche in via Orsini, che costituisce il confine occidentale della caserma, indipendentemente dal progetto di rigenerazione e dagli usi futuri che nel 2017 si stavano dibattendo.³² Due anni dopo, nel 2019, nonostante l'attivazione del processo partecipativo da parte del Comune,³³ un gruppo di diciannove associazioni e comitati ha criticato la lentezza istituzionale, ma anche la troppa attenzione data alle proposte degli attori economici locali, finalizzate a rendere permanente e anche a aumentare la capacità di un parcheggio provvisorio nell'area della caserma, a discapito del verde.³⁴ Di nuovo, in seguito alla demolizione di palazzine non vincolate e di una sala ottocentesca della Prandina, l'associazione ha contestato la scarsa trasparenza e l'incoerenza dell'amministrazione tra le azioni intraprese e i risultati emersi dal processo partecipativo dell'Agenda 21, che aveva concordato l'apertura degli spazi della Prandina per finalità turistiche e di valorizzazione del sito.³⁵ Di nuovo,

nel 2025, a seguito di un annunciato studio di fattibilità tecnico-economica, Legambiente ha contestato al Comune il masterplan, che è definito "di una disarmante banalità dal punto di vista progettuale."³⁶

Al contrario, un chiaro esempio di inerzia sociale positiva con effetto a cascata è rappresentato dal caso della Caserma Piave, il cui progetto di rigenerazione sta attualmente attraversando la fase di attuazione. Ciò è significativo perché indica che non solo l'avvenuta rigenerazione delle aree ma anche il precedente processo può essere fonte di sviluppo economico. In questo caso il progetto di riqualificazione proposto ha aperto l'opportunità di sviluppare sinergie tra attori: Ascom Confcommercio infatti ha espresso la volontà di essere coinvolto nella valorizzazione delle aree limitrofe.³⁷

CONCLUSIONI

Il caso studio di Padova con le sue sette caserme, i relativi attori e inerzie dimostra che per affrontare e gestire la rigenerazione urbana delle aree militari dismesse si richiede una profonda conoscenza e capacità di comprensione di un panorama legislativo, normativo e urbanistico vasto, complesso ed eterogeneo. Inoltre, occorre consapevolezza del fatto che una vasta rete di attori con interessi diversi, spesso conflittuali, entra sempre in gioco nelle diverse fasi dei processi di trasformazione. Detto ciò, per risolvere le inerzie è necessario intervenire in più punti del sistema.

Fra gli elementi frenanti, a livello locale: la mancanza di una preventiva conoscenza dello stato di manutenzione in cui versa il patrimonio dismesso, l'assenza di interazioni virtuose e di giochi cooperativi tra i diversi livelli amministrativi (statale, regionale, comunale), la difesa di rendite di posizione e micro interessi da parte dei militari (o di altri soggetti della pubblica amministrazione), i problemi correlati alle bonifiche di siti ed edifici, e quindi a costi difficilmente valutabili.

Va anche sottolineato che forte limite delle amministrazioni locali è la mancanza di una reale capacità di progetto, intesa come strumento per immaginare possibili nuovi usi di spazi e luoghi inquadrati in scenari complessivi. Spesso i Comuni, oltre a non avere risorse economiche, non dispongono di risorse umane e competenze necessarie a seguire iter così complessi. L'assenza di strategie di sviluppo territoriale e di prospettive di futuro chiare e fissate in documenti programmatici contribuisce ad ostacolare l'iniziativa imprenditoriale, l'interazione, la collaborazione e il coordinamento fra le diverse parti in causa.

Lo studio delle inerzie nei processi di rigenerazione urbana delle caserme di Padova ci consente di delineare le implicazioni per le pratiche e le politiche urbane; il monitoraggio degli effetti a cascata e delle dinamiche di auto-rinforzo può fare leva sia per superare la rigidità sia per avviare iniziative che consentano di trasformare le inerzie negative in positive.

¹ Federico Camerin ha realizzato questo lavoro nell'ambito del progetto di ricerca "Las propiedades militares en Europa: Estrategias de Regeneración y sus efectos sobre Procesos de Producción Socio-Espaciales" (RYC2022-037235-I). Questo contratto è finanziato dal Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades e Agencia Estatal de Investigación attraverso il Plan Estatal de Investigación Científica, Técnica y de Innovación 2021–23, e cofinanziato dal FSE+. Riguardo nello specifico a questo contributo, Francesco Gastaldi si è occupato di Concettualizzazione, Metodologia, Validazione, Risorse, Supervisione, Amministrazione del progetto, Scrittura – Revisione e editing; Alessia Cibirin di Analisi formale, Indagine, Cura dei dati, Scrittura – Bozza originale; Federico Camerin di Scrittura – Revisione e editing, Visualizzazione, Acquisizione dei finanziamenti.

² "L'Italia e i Suoi Beni. Creare Valore Con Gli Immobili Dello Stato. Rapporto 2024," Agenzia del Demanio, ultimo accesso 18 agosto 2025, <https://www.agenziademanio.it/it/in-evidenza/italia-e-i-suoi-beni-2024/>.

³ Federico Camerin, "Former Military Barracks as Places for Informal Placemaking in Italy. An Inventory for New Insights," *Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability* 17, n. 2 (2024): 190–213; Francesco Gastaldi e Federico Camerin, "Processi Di Dismissione Degli Immobili Militari. Temi e Problemi Aperti per La Rigenerazione Urbana in Italia," *Scienze Regionali* 16, n. 1 (2017): 103–21; Francesco Infussi, Chiara Merlini e Gabriele Pasqui, "La Dismissione Delle Aree Militari: Un'occasione per Le Politiche Di Rinnovo Dei Centri Storici," *Planum. The Journal of Urbanism* 2, n. 25 (2012): 1–7; Davide Ponzini e Marco Vani, "Planning for military real estate conversion: collaborative practices and urban redevelopment projects in two Italian cities," *Urban Research & Practice* 7, n. 1 (2014): 56–73.

⁴ Ece Ural e Yucel Can Severcan, "Assessing User Preferences Regarding Military Site Regeneration: The Case of the Fourth Corps Command in Ankara," *Cities* 129, n. 103807 (2022): 1–9; Celestina Fazio, Giulia Fernanda Grazia Catania e Federica Sortino, "The Recovery of Disused Infrastructure and Military Areas in Spain and Italy, Contributions to the Regeneration of Territories," in *Computational Science and Its Applications – ICCSA 2024 Workshops. ICCSA 2024. Lecture Notes in Computer Science*, cur. O. Gervasi, B. Murgante, C. Garau, D. Taniar, A.M.A. C. Rocha e M.N. Faginas Lago, (Springer, Cham, 2024), 107–22; Ljiljana Jevremović, Ana Stanojević, Isidora Đorđević e Branko Turnšek, "The Redevelopment of Military Barracks between Discourses of Urban Development and Heritage Protection: The Case Study of Niš, Serbia," *Spatium*, n. 46 (2021): 22–35.

⁵ Federico Camerin e Francesco Gastaldi, cur., *Rigenerare le aree militari dismesse. Prospettive, Dibattiti e Riconversioni in Italia, Spagna e in Contesti Internazionali* (Maggioli Editori, 2021).

⁶ Federico Camerin e Rafael Córdoba-Hernández, "Los cuarteles abandonados como vacíos urbanos. Reutilización y regeneración en los casos italianos de Lupi di Toscana y Santa Caterina," *Urbano* 28, n. 51 (2025): 116–27; Taja Ivanc e Adela Petrovic, "Cultured Sites of Contestation: Choosing Between Resistance and Submission to Culture-led Regeneration of Former Military Barracks," *Urban Affairs Review* 0, n. 0 (2025): 1–46; Federico Camerin e Rafael Córdoba Hernández, "What Factors Guide the Recent Spanish Model for the Disposal of Military Land in the Neoliberal Era?," *Land Use Policy* 134, n. 106911 (2023): 1–12.

⁷ Samer Bagaeen, "Redeveloping Former Military Sites: Competitiveness, urban sustainability and public participation," *Cities* 23, n. 5 (2006): 339–52; Samer Bagaeen e Celia Clark, cur., *Sustainable Regeneration of Former Military Sites* (Routledge, 2016).

⁸ Bagaeen, "Redeveloping Former Military Sites," Gastaldi e Camerin, "Processi Di Dismissione Degli Immobili Militari."

⁹ Camerin, "Former Military Barracks as Places for Informal Placemaking in Italy," Gastaldi e Camerin, "Processi Di Dismissione Degli Immobili Militari."

¹⁰ Ural e Severcan, "Assessing User Preferences Regarding Military Site Regeneration."

¹¹ Gastaldi e Camerin, *Rigenerare le aree militari dismesse*.

¹² "Caserme Verdi: Per Un Esercito All'avanguardia in Un Paese Moderno," Ministero della Difesa, 3 luglio 2019, <https://www.difesa.it/primopiano/caserme-verdi-per-un-esercito-allavanguardia-in-un-paese-moderno/60408.html>.

¹³ Si veda definizione e dibattito sul concetto di green economy, in "Green Economy and Development in Small Urban Municipalities: Towards Sustainable Community Development," cur. Rosario Turvey, *GeoJournal* 80 (2015): 607–18.

¹⁴ Davide Genini, "Restructuring the EU's Defence Industrial Base amid Geopolitical Shifts," *Maastricht Journal of European and Comparative Law* 32, nn. 5-6 (2025): 530–51.

¹⁵ Andrea Lavazza, "Il Triste Ritorno in Europa della Leva Obbligatoria: Ecco Dove," *Avvenire*, 28 ottobre 2025, https://www.avvenire.it/attualita/il-triste-ritorno-in-europa-della-leva-obbligatoria-ecco-dove_100128.

¹⁶ Patsy Healey, *Urban Complexity and Spatial Strategies. Towards a Relational Planning for Our Times* (Routledge, 2007).

¹⁷ Daniel L. Childers, Steward T.A. Pickett, J. Morgan Grove, Laura Ogden e Alison Whitmer, "Advancing Urban Sustainability Theory and Action: Challenges and Opportunities," *Landscape and Urban Planning* 125 (2014): 320–28. Traduzione a cura degli autori.

¹⁸ Sigourney Irvine e Xuemei Bai, "Positive Inertia and Proactive Influencing Towards Sustainability: Systems Analysis of a Frontrunner City," *Urban Transformations* 1, n. 1 (2019): 1–27.

¹⁹ "Popolazione Residente," ISTAT, ultimo accesso 12 marzo 2026, <https://demo.istat.it/>.

²⁰ "Padova: Firmata La Permuta Prandina - Via Anelli Dove Nascerà La Nuova Questura," Agenzia del Demanio, 12 luglio 2021, <https://www.agenziademanio.it/it/sala-stampa/notizie/anno-2021/dettaglio-notizia-2021/5dd9c2fe-e316-11eb-95a1->

005056ae4d6c.

²¹ La Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Padova, Treviso e Belluno svolge un ruolo cruciale nella rigenerazione delle aree militari attraverso tre funzioni principali: tutela del patrimonio storico-architettonico mediante vincoli e dichiarazioni di interesse culturale, controllo autorizzativo su restauri e nuovi usi degli edifici vincolati, e definizione di linee guida progettuali per gli interventi.

²² "Palazzo Rinaldi Già Conte Mario Padova, - 1953," Catalogo Generale dei Beni Culturali, ultimo accesso 2 marzo 2026, <https://catalogo.beniculturali.it/detail/ArchitecturalOrLandscapeHeritage/0500365284>.

²³ Childers, Pickett, Grove, Ogden, Whitmer, "Advancing Urban Sustainability Theory and Action."

²⁴ "Piave Futura: Documentazione di Concorso," Università degli Studi di Padova, ultimo accesso 2 marzo 2026, <https://www.unipd.it/piavefutura/concorso/documenti>.

²⁵ "Variante al Pi - Area Caserma Piave," Comune di Padova, ultimo aggiornamento 7 dicembre 2024, <https://www.comune.padova.it/variante-al-pi-area-caserma-piave>.

²⁶ "Piano di Recupero nell'Ex Caserma Piave in Via Cristoforo Moro," Comune di Padova, ultimo aggiornamento 6 dicembre 2024, <https://www.comune.padova.it/piano-di-recupero-nell-ex-caserma-piave-cristoforo-moro>.

²⁷ "Piave Futura: Documentazione di Concorso," Università degli Studi di Padova, ultimo accesso 2 marzo 2026, <https://www.unipd.it/piavefutura/concorso/documenti>.

²⁸ "Ex Caserma Piave: Conclusa l'acquisizione Di Tutta l'area Da Parte Dell'Università," Università degli Studi di Padova, 19 febbraio 2025, <https://www.unipd.it/sites/unipd.it/files/EX%20CASERMA%20PIAVE%20CONCLUSA%20L'ACQUISIZIONE%20DI%20TUTTA%20L'AREA%20DA%20PARTE%20DELL'UNIVERSITA'.pdf>.

²⁹ "Conferimento Incarico Professionale Esterno per Progettazione Definitiva Ed Esecutiva per Manutenzione Straordinaria e Adeguamento Immobile Fp1 Denominato Ex Caserma Cimarrusti Sito in Via Brigata Padova 18 Padova," Provveditorato Regionale alle Opere Pubbliche per il Veneto, Gazzetta Amministrativa, ultimo accesso 2 marzo 2026.

https://ww2.gazzettaamministrativa.it/opencms/opencms/_gazzetta_amministrativa/amministrazione_trasparente/_veneto/_provveditorato_regionale_alle_opere_pubbliche_per_il_veneto/110_ban_gar_con/; "Conferimento Incarico Professionale Esterno per Piano Di Sicurezza e Coordinamento Stima Dei Costi Della Bonifica d'Amianto Coord in Materia Di Sicurezza e Salute Durante Esecuzione Lavori Ex Caserma Cimarrusti Via Brigata Padova 18 Padova," Provveditorato Regionale alle Opere Pubbliche per il Veneto, Gazzetta Amministrativa, ultimo accesso 2 marzo 2026, https://ww2.gazzettaamministrativa.it/opencms/opencms/_gazzetta_amministrativa/amministrazione_trasparente/_veneto/_provveditorato_regionale_alle_opere_pubbliche_per_il_veneto/110_ban_gar_con/.

³⁰ "SINTESI Del Piano Di Sviluppo SAN BENEDETTO - EX CASERMA PRANDINA," Comune di Padova. 12 marzo 2025, https://www.comune.padova.it/sites/default/files/2025-03/Sintesi%20del%20Piano%20di%20Sviluppo%20San%20Benedetto%20ex%20Prandina_signed.pdf.

³¹ Alberto Rodighiero, "Terreno Inquinato, Slitta Il Recupero Dell'ex Caserma," *Il Gazzettino*, 6 maggio 2021, https://www.ilgazzettino.it/pay/padova_pay/terreno_inquinato_slitta_il_recupero_dell_ex_caserma-5942193.html.

³² Il Comitato Mura di Padova è un'associazione locale attiva nei dibattiti pubblici, dedicata alla salvaguardia delle mura storiche cittadine e alla loro valorizzazione nei processi di sviluppo urbanistico. "Ex Caserma Prandina: Un'opportunità Anche per Le Mura - Comitato Mura Di Padova," Comitato Mura di Padova, 26 agosto 2017, <https://www.muradipadova.it/notizie-comunicati-appuntamenti-archiviati/130-notizie/ultime/707-ex-caserma-prandina-unopportunita-anche-per-le-mura>.

³³ Il percorso partecipativo per la riqualificazione dell'ex Caserma Prandina è stato attivato con delibera della Giunta Comunale di Padova nel dicembre 2018, e si è svolto tra febbraio e giugno 2019.

³⁴ "Un progetto per il Parco Giacomo Prandina," Legambiente Padova, 8 marzo 2020, <https://www.legambientepadova.it/un-progetto-per-il-parco-giacomo-prandina/>; Daniele Pernigotti, "A Padova i parchi diventano parcheggi. Il caso del 'Prandina,'" *Altraeconomia*, 17 luglio 2025, <https://altreconomia.it/a-padova-i-parchi-diventano-parcheggi-il-caso-del-prandina/>.

³⁵ "Progetto Parco Prandina a Padova, Appello delle Associazioni: 'La Città Ha Bisogno di Parchi Alberati e Spazi Sociali,'" 23 maggio 2025, <https://www.laboratorioinchiesta.it/2025/05/progetto-parco-prandina-a-padova-appello-delle-associazioni-la-citta-ha-bisogno-di-parchi-alberati-e-spazi-sociali/>.

³⁶ "Riqualificazione ex Caserma Prandina: Serve più attenzione," Legambiente Padova, 30 maggio 2025, <https://www.legambientepadova.it/riqualificazione-ex-caserma-prandina-serve-piu-ambizione/>.

³⁷ Marco Miazzo, "Aule e Laboratori, Il Nuovo Piano Di Investimenti Del Bo. La Promessa: Oltre 420 Milioni in Tre o Quattro Anni," *Il Gazzettino*, 14 dicembre 2022, https://www.ilgazzettino.it/nordest/padova/universita_bo_cantieri_piano_triennale_edilizia-7111264.html.

BIBLIOGRAFIA

Bagaeen, Samer Ghaleb, e Celia Clark. *Sustainable Regeneration of Former Military Sites*. Routledge, 2016.

Bagaeen, Samer Ghaleb. "Redeveloping Former Military Sites: Competitiveness, Urban Sustainability and Public Participation." *Cities* 23, n. 5 (2006): 339–52.

Camerin, Federico, e Rafael Córdoba-Hernández. "Los cuarteles abandonados como vacíos urbanos. Reutilización y regeneración en los casos italianos de Lupi di Toscana y Santa Caterina." *Urbano* 28, n. 51 (2025): 116–27.

Camerin, Federico. "Former Military Barracks as Places for Informal Placemaking in Italy. An Inventory for New Insights." *Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability* 17, n. 2 (2024): 190–213.

Camerin, Federico, e Rafael Córdoba Hernández. "What Factors Guide the Recent Spanish Model for the Disposal of Military Land in the Neoliberal Era?" *Land Use Policy*, n. 134 (2023): 1–12.

Camerin, Federico, e Francesco Gastaldi, cur. *Rigenerare le aree militari dismesse. Prospettive, dibattiti e riconversioni in Italia, Spagna e in contesti internazionali*. Maggioli Editori, 2021.

Childers, Daniel L., Steward T. A. Pickett, J. Morgan Grove, Laura Ogden, e Alison Whitmer. "Advancing Urban Sustainability Theory and Action: Challenges and Opportunities." *Landscape and Urban Planning* 125 (2014): 320–28.

Fazia, Celestina, Giulia Fernanda Grazia Catania e Federica Sortino. "The Recovery of Disused Infrastructure and Military Areas in Spain and Italy, Contributions to the Regeneration of Territories." In *Computational Science and Its Applications – ICCSA 2024 Workshops. ICCSA 2024. Lecture Notes in Computer Science*, vol. 14820, a cura di O. Gervasi, B. Murgante, C. Garau, D. Taniar, A.M.A. C. Rocha, M.N. Faginas Lago. Springer, 2024.

Gastaldi, Francesco, e Federico Camerin. "Processi di dismissione degli immobili militari. Temi e problemi aperti per la rigenerazione urbana in Italia." *Scienze Regionali* 16, n. 1 (2017): 103–20.

Genini, Davide. "Restructuring the EU's Defence Industrial Base amid Geopolitical Shifts." *Maastricht Journal of European and Comparative Law* 32, nn. 5-6 (2025): 530–51.

Healey, Patsy. *Urban Complexity and Spatial Strategies: Towards a Relational Planning for Our Times*. Routledge, 2006.

Infussi, Francesco, Chiara Merlini e Gabriele Pasqui. "La dismissione delle aree militari: Un'occasione per le politiche di rinnovo dei centri storici." *Planum The Journal of Urbanism* 25, n. 2 (2012): 1–7.

Irvine, Sigourney, e Xuemei Bai. "Positive Inertia and Proactive Influencing towards Sustainability: Systems Analysis of a Frontrunner City." *Urban Transformations* 1, n. 1 (2019): 1.

Ivanc, Taja, e Adela Petrovic. "Cultured Sites of Contestation: Choosing Between Resistance and Submission to Culture-Led Regeneration of Former Military Barracks." *Urban Affairs Review* 0, no. 0 (2025): 1–46.

Jevremović, Ljiljana, Ana Stanojević, Isidora Đorđević e Branko Turnšek. "The Redevelopment of Military Barracks between Discourses of Urban Development and Heritage Protection: The Case Study of Niš, Serbia." *Spatium*, n. 46 (2021): 22–35.

Lavazza, Andrea. "Il triste ritorno in Europa della leva obbligatoria: ecco dove." *Avvenire*, 28 ottobre 2025. https://www.avvenire.it/attualita/il-triste-ritorno-in-europa-della-leva-obbligatoria-ecco-dove_100128.

Miazzo, Marco. "Aule e laboratori, il nuovo piano di investimenti del Bo. La promessa: oltre 420 milioni in tre o quattro anni." *Il Gazzettino*, 14 dicembre 2022. https://www.ilgazzettino.it/nordest/padova/universita_bo_cantieri_piano_triennale_edilizia-7111264.html.

Pernigotti, Daniele. "A Padova i parchi diventano parcheggi. Il caso del 'Prandina'." *Altra Economia*, 17 luglio 2025. <https://altreconomia.it/a-padova-i-parchi-diventano-parcheggi-il-caso-del-prandina/>.

Ponzini, Davide, e Marco Vani. "Planning for Military Real Estate Conversion: Collaborative Practices and Urban Redevelopment Projects in Two Italian Cities." *Urban Research & Practice* 7, n. 1

(2014): 56–73. Rodighiero, Alberto. "Terreno inquinato, slitta il recupero dell'ex Caserma." *Il Gazzettino*, maggio 2021. https://www.ilgazzettino.it/pay/padova_pay/terreno_inquinato_slitta_il_recupero_dell_ex_caserma-5942193.html.

Turvey, Rosario. "Green Economy and Development in Small Urban Municipalities: Towards Sustainable Community Development." *GeoJournal* 80, n. 5 (2015): 607–18.

Ural, Ece, e Yucler Can Severcan. "Assessing User Preferences Regarding Military Site Regeneration: The Case of the Fourth Corps Command in Ankara." *Cities* 129, no. 103807 (2022): 1–9.

Agenzia del Demanio. "L'Italia e i suoi beni. Creare valore con gli immobili dello Stato. Rapporto 2024." Ultimo accesso 18 agosto 2025. <https://www.agenziademanio.it/it/in-evidenza/litalia-e-i-suoi-beni-2024/>.

Agenzia del Demanio. "Ex Caserma Piave: Conclusa l'acquisizione di tutta l'area da parte dell'Università." 19 febbraio 2025. <https://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/comunicatistampa/Comunicato-stampa-Ex-Caserma-Piave.pdf>.

Agenzia del Demanio. "Padova: firmata La permuta Prandina - Via Anelli dove nascerà la nuova questura," 12 luglio 2021. <https://www.agenziademanio.it/it/notizia/Padova-firmata-la-permuta-Prandina-Via-Anelli-dove-nascerà-la-nuova-Questura>.

Catalogo Generale dei Beni Culturali. "Palazzo Rinaldi già Conte Mario." Ultimo accesso 2 marzo 2026. <https://catalogo.beniculturali.it/detail/ArchitecturalOrLandscapeHeritage/0500365284>.

Comitato Mura di Padova. "Ex caserma Prandina: un'opportunità anche per le Mura." 26 agosto 2017. <https://www.muradipadova.it/notizie-comunicati-appuntamenti-archiviati/130-notizie/ultime/707-ex-caserma-prandina-unopportunita-anche-per-le-mura->.

Comune di Padova. "Percorso partecipato di Agenda21: l'area dell'ex caserma Prandina - anno 2019." Ultimo accesso 2 marzo 2026. <https://www.comune.padova.it/percorso-partecipato-di-agenda21-larea-dell-ex-caserma-prandina-anno-2019>.

Comune di Padova. "Piano di recupero nell'ex caserma Piave in via Cristoforo Moro. - 2021" Ultimo accesso 2 marzo 2026. <https://www.comune.padova.it/piano-di-recupero-nell-ex-caserma-piave-cristoforo-moro>.

Comune di Padova. "Variante al Pi - area Caserma Piave - 2018." Ultimo accesso 7 settembre 2025. <https://www.comune.padova.it/variante-al-pi-area-caserma-piave>.

Comune di Padova. "Rigenerazione urbana (PNRR)" Ultimo accesso 4 settembre 2025. <https://www.comune.padova.it/rigenerazione-urbana-pnrr>.

Comune di Padova. "Sintesi del Piano di Sviluppo San Benedetto – ex Caserma Prandina." 12 marzo 2025. https://www.comune.padova.it/sites/default/files/2025-03/Sintesi%20del%20Piano%20di%20Sviluppo%20San%20Benedetto%20ex%20Prandina_signed.pdf.

ISTAT. "Popolazione residente." Marzo 2026, <https://demo.istat.it/>

Legambiente Padova. "Riqualificazione ex caserma Prandina: serve più ambizione." 30 maggio 2025. <https://www.legambientepadova.it/riqualificazione-ex-caserma-prandina-serve-piu-ambizione/>.

Legambiente Padova. "Un progetto per il Parco Giacomo Prandina." 8 marzo 2020. <https://www.legambientepadova.it/un-progetto-per-il-parco-giacomo-prandina/>.

Ministero della Difesa. "Caserme Verdi: Per un Esercito all'avanguardia in un Paese moderno." 3 luglio 2019. <https://www.difesa.it/primopiano/caserme-verdi-per-un-esercito-allavanguardia-in-un-paese-moderno/60408.html>.

Provveditorato Regionale alle Opere Pubbliche per il Veneto. "Conferimento incarico professionale esterno per Piano di Sicurezza e coordinamento stima dei costi della bonifica d'amianto coord in materia di sicurezza e salute durante esecuzione lavori ex Caserma Cimarrusti via Brigata Padova 18 Padova." *Gazzetta Amministrativa*, 13 dicembre 2016. https://ww2.gazzettaamministrativa.it/opencms/opencms/_gazzetta_amministrativa/amministrazione_trasparente/_veneto/_provveditorato_regionale_alle_opere_pubbliche_per_il_veneto/110_

[ban_gar_con/2016/Documenti_1481635693426/](https://www.gazzettaamministrativa.it/opencms/opencms/_gazzetta_amministrativa/amministrazione_trasparente/_veneto/_provveditorato_regionale_alle_opere_pubbliche_per_il_veneto/110_ban_gar_con/2016/Documenti_1481635693426/).

Provveditorato Regionale alle Opere Pubbliche per il Veneto.

"Conferimento incarico professionale esterno per progettazione definitiva ed esecutiva per manutenzione straordinaria e adeguamento immobile Fp1 denominato Ex Caserma Cimarrusti sito in via Brigata Padova 18 Padova." *Gazzetta Amministrativa*, 13 dicembre 2016. https://ww2.gazzettaamministrativa.it/opencms/opencms/_gazzetta_amministrativa/amministrazione_trasparente/_veneto/_provveditorato_regionale_alle_opere_pubbliche_per_il_veneto/110_ban_gar_con/2016/Documenti_1481625225415/.

Università degli Studi di Padova. "Piave Futura Documentazione di Concorso." Ultimo accesso 2 marzo 2026. <https://www.unipd.it/piavefutura/concorso/documenti>.

"Progetto Parco Prandina a Padova, appello delle associazioni:

'La città ha bisogno di parchi alberati e spazi sociali'." *LIES –*

Laboratorio dell'inchiesta economica e sociale, 23 maggio 2025.

<https://www.laboratorioinchiesta.it/2025/05/progetto-parco-prandina-a-padova-appello-delle-associazioni-la-citta-ha-bisogno-di-parchi-alberati-e-spazi-sociali/>.

Ilaria Agostini

Università di Bologna | ilaria.agostini@unibo.it

Mattia Fiore

Università di Bologna | mattia.fiore2@unibo.it

Giuseppe Garzia

Università di Bologna | giuseppe.garzia@unibo.it

Lucia Tozzi

Università di Bologna | lucia.tozzi@gmail.com

PAROLE CHIAVE

urbanistica; finanziarizzazione urbana; student housing; Bologna; Firenze; Milano

ABSTRACT

Il presente saggio affronta il tema delle nuove residenze studentesche "esclusive" private (PBSA) in Italia e il ruolo del patrimonio immobiliare pubblico nella loro realizzazione. L'indagine – con i tre casi studio: Bologna, Firenze e Milano – è affrontata con un metodo interdisciplinare in cui collaborano gli apporti della ricerca in giurisprudenza, urbanistica, studi urbani e sociologia.

Il quadro normativo in tema di realizzazione/gestione degli alloggi universitari e innovazioni introdotte dal PNRR prevede la realizzazione di 60.000 alloggi (pubblici e privati) entro il 2026; a tal fine, esso introduce disposizioni di semplificazione e accelerazione delle procedure amministrative.

L'espansione delle nuove PBSA è inquadrabile come parte di una più ampia finanziarizzazione del mercato immobiliare. I casi di Bologna e di Milano fanno emergere come questo fenomeno stia trasformando il panorama abitativo per gli studenti, ma anche il crescente ruolo assunto dagli attori finanziari nei processi di trasformazione urbana e nella regolamentazione (o nella deregolamentazione) di tali sviluppi.

Su un altro versante, a Firenze, meta del turismo internazionale, gli studentati assumono prioritariamente una forma ibrida (student housing e hospitality) che permette proficui ricavi a costruttori e gestori. Una parte cospicua del patrimonio pubblico posto in vendita nello scorso decennio è destinata a questo uso, provocando insorgenze presso la popolazione residente.

English metadata at the end of the file

La finanziarizzazione dello *student housing*. Patrimonio pubblico e studentati privati esclusivi: Bologna, Firenze e Milano

Il settore dello *student housing* privato incontra un crescente successo nella trasformazione degli immobili pubblici, alienati o in concessione, posti sovente al centro di complesse operazioni di rigenerazione urbana.¹ In Italia, la cronica carenza di posti letto istituzionali per studenti universitari – 42.732 per i circa 330.000 studenti fuori sede² – accorda abbondante spazio di azione agli investitori privati, i quali, mossi da una logica di finanziarizzazione dello spazio urbano, scoprono i vantaggi dell'investimento nello *student housing*, che diviene uno dei più proficui asset class. La tipologia ibrida dello studentato privato esclusivo, o "*luxury PBSA*" (*purpose-built student accommodation*), si sta dimostrando di fatto un settore che offre prospettive di buoni rendimenti a basso rischio.³ Queste grandi strutture *all-inclusive*, talvolta composte da diverse centinaia di stanze, offrono affitti a prezzi superiori alla media di mercato; oltre all'alloggio, esse forniscono servizi comuni esclusivi (piscina, cinema, ristorante ecc.),

spesso combinando funzione alberghiera e *co-living* a quella residenziale per studenti.

Gli studentati privati costituiscono la rappresentazione plastica della *neoliberalizzazione* della vita studentesca che dissocia il diritto alla casa da quello allo studio, fornendo soluzioni residenziali reperibili pressoché esclusivamente sul libero mercato. Contro questo processo si è mosso, a partire dalla primavera 2023, il cosiddetto "movimento delle tende," che ha visto studentesse e studenti italiani manifestare in nome del diritto allo studio e alla residenzialità studentesca soffocata dal caro affitti.

La presente relazione compendia i risultati di un lavoro interdisciplinare che ha fruito di prospettive diversificate: giuridica, sociologica, politico-urbanistica. La sintesi qui proposta tiene conto delle singole posture analitiche e mette a sistema le ricerche empiriche condotte su tre città universitarie del centro-nord: Bologna, Firenze e Milano. Il quadro normativo in tema di realizzazione e gestione

degli alloggi universitari è stato fortemente rimodellato dalle innovazioni del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza e dai relativi decreti attuativi volti a favorire la costruzione di 60.000 posti letto entro il 2026, anche privati. Le disposizioni introdotte dal PNRR perseguono il principio di semplificazione e accelerazione, sia delle procedure amministrative, sia di quelle di intervento da parte dei soggetti privati e del partenariato pubblico-privato.

La crescente flessibilità amministrativa, la disponibilità di cubature pubbliche in vendita o in concessione, l'attrattività di capitali perseguita dalle amministrazioni cittadine, rientrano tra i principali fattori che hanno favorito la finanziarizzazione dello *student housing*, settore capace di richiamare attori economici di scala globale. Al fine di tratteggiare i caratteri di tali attori, dei capitali e delle logiche coinvolte nella loro produzione, la presente indagine si sofferma su alcune strutture private di residenza studentesca a Bologna, dove ai circa 1.400 posti letto attuali in PBSA se ne aggiungeranno 2.300 entro il 2027. Degli studentati esclusivi viene illustrato il ruolo di vettori d'ingresso dei capitali finanziari, nonché le implicazioni tanto sull'abitare studentesco, quanto sulle dinamiche di produzione dello spazio urbano. Fornendo così una risposta alla domanda su quali soggetti di mercato entrino in azione nell'orientare le scelte di trasformazione urbana.

A Firenze, i flussi finanziari sono richiamati dai circa 250.000 mq di immobili pubblici, siti in area centrale, posti in alienazione a partire dagli anni Dieci. Ex caserme, edifici per uffici e attrezzature pubbliche sono avviati verso usi turistico-ricettivi e residenziali di alta gamma, e verso gli studentati privati di lusso. Società del settore quali The Student Hotel, Camplus, Campus X, Hines, ecc. ne traggono profitto contando anche sulla nutrita popolazione studentesca straniera qui richiamata dalle molte sedi di università statunitensi. La crescita di sensibilità sulla questione abitativa innescata dalle *acampadas* e dalle rivendicazioni provenienti dai settori della cosiddetta "resistenza dal basso" fa registrare timidi – ma purtroppo tardivi – segnali di inversione di tendenza: da un lato, alcune norme urbanistiche, che hanno incentivato l'insediamento di otto PBSA, sono riviste in direzione di una regolamentazione più stringente; dall'altro, il recente piano urbanistico comunale inserisce l'ipotesi di tre nuove case dello studente *istituzionali*.

La declinazione milanese della politica dell'attrazione di studenti e del loro posizionamento strategico sul territorio urbano è connotata da una stretta integrazione con i programmi di rigenerazione urbana, nei quali le stesse istituzioni universitarie giocano il ruolo di primi attori. Da anni le localizzazioni delle sedi universitarie e la creazione di nuovi studentati vengono concepite prioritariamente in funzione della valorizzazione immobiliare, ignorando le esigenze abitative e logistiche degli studenti (ridotti a puro capitale umano). Tra gli anni Novanta e Duemila a Milano l'attenzione verso gli studentati era soprattutto orientata alla loro azione di pionieri della gentrificazione in aree poco vitali (area Bicocca, per esempio). Oggi entrano in gioco importanti aree di proprietà già pubblica:

il villaggio olimpico – sull'area degli ex scali ferroviari di Porta Romana – diverrà "il più grande studentato d'Italia," mentre il Campus Bocconi, progettato da SANAA sull'area ex Centrale del Latte, inaugura la stagione delle icone del lusso. Questa è una stagione in cui gli studentati privati sono lo strumento per eccellenza dello sviluppo urbano finanziarizzato, in grado di intercettare i fondi pubblici del PNRR, e fungere da leva comunicativa e fiscale per grandi interventi di trasformazione.

LA RECENTE NORMATIVA URBANISTICO-EDILIZIA IN TEMA DI *STUDENT HOUSING*

L'impianto normativo di riferimento in tema di *student housing* in Italia è tuttora costituito dalla legge 14 novembre 2000, n. 338, emanata per tentare di porre soluzione alla carenza di residenze, molto significativa soprattutto se raffrontata alla situazione presente negli altri paesi europei. Tale legge, che prevedeva il coinvolgimento necessario da parte di soggetti pubblici ed enti non profit nella realizzazione degli interventi edilizi, è stata però profondamente modificata a partire dal 2021 da una serie di decreti legge,⁴ di attuazione del PNRR, che hanno fortemente inciso sul quadro normativo preesistente.

Nello specifico, in conseguenza delle modifiche introdotte dal PNRR si è venuto a determinare un doppio binario: quello, che possiamo definire "ordinario," previsto dalle originarie disposizioni della L. 338/2000 e dai relativi decreti ministeriali di attuazione (D.M. n. 1257 del 2001), e quello "accelerato," disciplinato dalle disposizioni attuative del PNRR (da ultimo il D.M. n. 481 del 2024), che, come ha precisato il Consiglio di Stato, si caratterizza per un principio di "tendenziale urgenza degli interventi da realizzare."⁵

Ciò premesso va osservato che l'ambizioso obiettivo previsto dal PNRR (missione 4 – componente 1 – riforma 1.7: "Alloggi per gli studenti e riforma della legislazione sugli alloggi per gli studenti") consiste nel creare e assegnare entro il 2026 almeno 60.000 posti letto aggiuntivi a quelli già esistenti.

A tal fine vengono utilizzati i perseguiti i seguenti scopi: 1) aprire la partecipazione al finanziamento ad investitori privati consentendo anche la realizzazione di forme di partenariato pubblico-privato; 2) assicurare la sostenibilità a lungo termine degli investimenti privati consentendo anche un altro utilizzo delle strutture quando le stesse non sono necessarie per l'ospitalità studentesca; 3) condizionare il finanziamento all'uso dei nuovi alloggi come residenze per studenti nel corso dell'intero periodo di investimento; 4) ridefinire gli standard per gli alloggi degli studenti rideterminando i requisiti di legge relativi allo spazio comune per studente disponibile.

Riguardo al primo punto, fondamentale è la previsione del nuovo articolo 1 bis,⁶ recante "Nuovo housing universitario," ai sensi del quale le risorse da erogare sono assegnate, tra l'altro, a imprese e operatori economici di cui all'articolo 1, comma 1, lettera l) allegato I.1 del codice dei contratti pubblici, nonché agli altri soggetti privati e pubblici (quindi anche a soggetti privati con finalità lucrative).

In tal modo, quindi, si cerca di favorire la più ampia

partecipazione possibile ai bandi sia dei soggetti pubblici che di quelli privati; anzi, sotto questo profilo, va osservato che i primi bandi emanati in attuazione del PNRR hanno visto una netta maggioranza di assegnatari aventi natura giuridica privata e hanno riguardato soprattutto interventi di rigenerazione edilizia di aree di proprietà demaniale ormai dismesse (in particolare del demanio militare).

In particolare, il Protocollo d'intesa firmato tra il MUR e l'Agenzia del Demanio nel novembre 2023 ha individuato un primo, non esaustivo, "portafoglio immobiliare" composto da 28 immobili di proprietà statale di cui si ipotizza la trasformazione in residenze per studenti. Tali immobili potranno realizzarsi all'interno di una logica di rigenerazione urbana e di riuso di aree pubbliche non utilizzate, che, in tal modo, potranno diventare anche attrattori di sviluppo per i territori. Tra questi, a titolo esemplificativo, rientrano l'ex caserma Stamoto di Bologna, l'ex caserma IV novembre di Monza, l'ex caserma Monti di Forlì.

Sotto il profilo più strettamente finanziario, le risorse assegnate dal PNRR sono destinate al pagamento del corrispettivo, o parte di esso, dovuto per il godimento degli alloggi resi disponibili per i primi tre anni dalla effettiva fruibilità degli stessi da parte degli studenti. In concreto, l'importo specifico da assegnare a ciascun beneficiario viene determinato dai relativi decreti ministeriali attuativi. Ad esempio, il recente D.M. 481 del 2024 ha previsto un contributo a posto letto pari a 19.966,66 €.

Una volta ottenuto il finanziamento, i beneficiari si impegnano ad assicurare la destinazione d'uso prevalente degli immobili ad alloggio e residenza degli studenti, con possibilità però di destinare ad altre finalità, anche a titolo oneroso, le parti della struttura eventualmente non utilizzate, in periodi non correlati allo svolgimento delle attività didattiche. Si tratta quindi, in fondo, di una destinazione d'uso mista (studenti e altre finalità), anche se quella inerente alle attività universitarie rimane comunque prevalente.

Il fine di tale sistema, com'è evidente, è cercare di favorire lo sfruttamento economico dell'alloggio in modo pieno e lungo tutto il corso dell'anno, per perseguire la sostenibilità dell'investimento sul piano finanziario e, quindi, renderlo appetibile soprattutto per l'investitore privato. Del resto, come si è accennato, quest'ultima considerazione trova conferma nei più recenti bandi del MUR, che hanno visto come assegnatari in larga parte proprio soggetti privati.

Tra gli aspetti più interessanti e innovativi del nuovo sistema dello *student housing* introdotto dalle disposizioni attuative del PNRR, vi sono quelli di carattere edilizio-urbanistico. Sotto questo profilo le nuove disposizioni, senza alcun dubbio, attraverso un regime speciale mirano a favorire la massima semplificazione e accelerazione delle procedure amministrative, allo scopo di rendere realizzabili gli interventi previsti e quindi di aumentare il numero dei posti letto nel più breve tempo possibile, e, comunque, secondo la tempistica disegnata dal PNRR. Tali disposizioni riguardano vari aspetti, tra cui l'accentramento delle competenze amministrative in capo a un unico soggetto responsabile dell'intero procedimento (Commissario

Straordinario operante presso il MUR),⁷ la disciplina relativa all'autorizzazione all'esercizio dell'attività e quella concernenti i cambi di destinazione d'uso. L'idea di fondo, come si è detto, è fornire un quadro normativo fortemente accelerato di *deregulation*, che si ponga come un incentivo per la realizzazione di nuovi posti letto.

Riguardo alla disciplina giuridica dei cambi di destinazione d'uso, fondamentale è la previsione del comma 1 dell'art. 1 *quater*⁸ ai sensi della quale:

Al fine di favorire la dotazione di alloggi e residenze per studenti mediante l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente, nell'ambito della Missione 4, Componente 1, del PNRR, è sempre ammesso il mutamento di destinazione d'uso funzionale all'impiego di tali immobili quali residenze universitarie anche in deroga alle eventuali prescrizioni e limitazioni previste dagli strumenti urbanistici.

Lo scopo della norma, com'è evidente già da una prima lettura, è agevolare al massimo la realizzazione di alloggi per studenti attraverso la riconversione/rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, evitando così anche un inutile consumo di suolo che si determinerebbe in caso di costruzione di nuovi edifici. Essa introduce un importante regime di semplificazione in ambito urbanistico che riguarda sia il cambio di destinazione d'uso *funzionale*, cioè senza opere, che quello con opere.⁹ In questo secondo caso, peraltro, l'intervento di ristrutturazione edilizia, per fruire del regime agevolato, non può comunque superare il 35% della volumetria originaria. Diviene quindi possibile procedere al cambio di destinazione d'uso (sia *funzionale* che non) anche in deroga alle disposizioni di piano urbanistico e di regolamento, e, sotto il profilo più specifico inerente i provvedimenti autorizzatori, si prevede che gli interventi connessi alla destinazione d'uso siano realizzati semplicemente tramite segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 19 della legge n. 241 del 1990 (SCIA).¹⁰ Va peraltro osservato che l'esistenza del regime del suddetto *favor* previsto dal legislatore è in qualche modo bilanciato dalla sua durata limitata, nel senso che il cambio di destinazione permane solo per la durata prevista dal decreto di finanziamento predisposto dal MUR (anche se in ogni caso per un periodo non inferiore a 12 anni). Si tratta quindi, in altre parole, di un beneficio soggetto a termine.

LA FINANZIARIZZAZIONE DELL'ABITARE STUDENTESCO A BOLOGNA

A Bologna, la presenza studentesca e la questione abitativa a essa connessa giocano un ruolo centrale nel determinarne le dinamiche di sviluppo urbano. La stessa diffusione di una delle forme architettoniche più iconiche della città, i suoi portici, fu legata anche alla necessità, già in epoca medievale, di far fronte al forte incremento della popolazione dovuto all'arrivo di studenti e professori presso l'Università di Bologna. Ai giorni nostri, Bologna è l'università italiana con il maggior numero di studenti fuori sede, il 48,8% degli iscritti, quasi il doppio della media nazionale (28,0%;



1

a.a. 2022–23). La presenza stabile sul territorio di migliaia di studenti che, oltre a instaurare relazioni e partecipare alla vita sociale della città, necessitano anche di alloggi, influisce in maniera profonda sul mercato immobiliare, soprattutto locativo.

Negli ultimi anni, questo legame sta mutando profondamente, non solo per la crescente difficoltà di trovare una locazione e l'aumento dei canoni che vedono una sempre maggiore quota di studenti e studentesse esclusi dalla possibilità di studiare a Bologna, ma anche per un cambiamento nelle forme dell'abitare studentesco, segnato dall'arrivo di nuove strutture definite generalmente come "studentati di lusso." Si tratta di complessi riconducibili al modello dei *financialized* PBSA: residenze studentesche private di alta gamma, dotate di *facilities* volte a definire spazi esclusivi – piscina, cinema, palestra, bar, sala giochi – con formule di affitto *all inclusive*. Sempre più spesso, tali strutture adottano un business model ibrido che unisce la funzione di studentato con quella di hotel e *co-living*, aprendosi così a una clientela temporanea composta da turisti, giovani lavoratori e *co-worker*. Oltre all'enfasi posta sulla dimensione *esclusiva* dell'esperienza abitativa e a prezzi generalmente al di sopra della media – da cui la specificazione "di lusso" –, queste strutture si distinguono anche per la loro capienza, generalmente compresa tra

i 300 e i 700 posti letto, significativamente superiore alle residenze studentesche tradizionali.

Un ulteriore e dirimente elemento di distinzione è rappresentato dal fatto che la creazione e la gestione di tali strutture è sostenuta da capitali finanziari internazionali come fondi pensione, fondi sovrani e compagnie assicurative. Attori che gestiscono asset per valori di decine o centinaia di miliardi di euro e che hanno individuato nello *student housing* un settore redditizio in cui investire, all'interno di una più ampia strategia di investimento in varie nicchie del real estate. Dopo essersi affermato nei paesi anglosassoni all'inizio del Duemila,¹¹ e successivamente nell'Europa continentale, il modello dei PBSA *financializzati* si sta espandendo rapidamente anche nell'Europa meridionale, trainato sia dall'afflusso di capitali che dalla crescente domanda, in particolare da parte degli studenti internazionali. Nel caso di Bologna, per esempio, questa componente è cresciuta del 90% negli ultimi dieci anni (dall'a.a. 2010–11 all'a.a. 2022–23), a fronte di un incremento complessivo della popolazione studentesca del 6%.¹²

Dal punto di vista quantitativo, i *financialized* PBSA rappresentano ancora una componente minoritaria dell'offerta abitativa bolognese, con circa 1.400 posti letto attualmente disponibili. Tuttavia, dall'apertura di The

Struttura	Tipologia	Posti letto	Anno di apertura	Stato di attuazione
The Social Hub	Studentato - hotel	626 (ibrido)	2020	operativo
Laude Living Bologna	Studentato - hotel (estate)	513	2022	operativo
Combo Bologna	Ostello - studentato	244 (ibrido)	2015	operativo
Bologna Mover (Joivy) (Ex Dovevivo)	Coliving	152 (ibrido)	-	operativo
ex sede dell'Inps (Temprano Capital)	Studentato - hotel	679 (152 alberghiero)	2025 (prevista)	In costruzione
ex Tre Stelle (CA Venture)	Studentato - hotel	533 (61 alberghiero)	2025 (prevista)	In costruzione
Campus X	Studentato - hotel	633	2026 (prevista)	In costruzione
Palazzo Aiuto Materno	Studentato - hotel - coliving	300	2026 (prevista)	Previsto
Livensa Living	Studentato - hotel (estate)	600	2025 (prevista)	Previsto
Hotel Porta Mascarella		200-300	2025 (prevista)	Previsto

Tab 1
Financialized PBSA a Bologna, attivi e previsti,
aggiornato a marzo 2025 (elaborazione di Mattia Fiore).

Student Hotel nel 2020 il segmento è in rapida espansione: nei prossimi anni sono previsti sei nuovi progetti, per un totale di circa 2.700 posti letto aggiuntivi. Dopo Milano e Torino, Bologna è infatti la città italiana che ha registrato il maggiore incremento di queste residenze.¹³ **Tab. 1**

The Social Hub Bologna (TSH), inaugurato nell'ottobre 2020, rappresenta la prima struttura in città riconducibile a questo modello. Parte dell'omonima catena olandese (ex The Student Hotel), l'operatore è tra i più attivi a livello europeo nell'offerta di soluzioni abitative *flessibili* rivolte a studenti internazionali, *smart worker* e turisti, contando 18 sedi in Europa per un totale di circa 10.000 posti letto. A metà tra studentato, *co-living* e hotel, la struttura di Bologna dispone di 626 posti letto e, al momento dell'apertura, era la seconda in Italia della catena. Il complesso sorge in via Fioravanti, in una posizione strategica nei pressi della stazione centrale e del *people mover* che collega la stazione all'aeroporto. Esso si inserisce di fronte all'area dell'ex Mercato ortofrutticolo, un ampio brano di città oggetto di un lungo processo di riqualificazione a regia pubblica, ed è stato realizzato riconvertendo un immobile privato dismesso e divenuto nel 2014 un'occupazione abitativa di trecento persone, fino allo sgombero avvenuto nel 2015. La genesi del progetto e i canoni di locazione, significativamente superiori alla media cittadina,¹⁴ hanno

alimentato un ampio dibattito in città, collocando l'arrivo di TSH all'interno di una più generale critica a quello che diversi osservatori hanno descritto come un processo di gentrificazione del quartiere.¹⁵ Minore attenzione è stata invece prestata alla natura finanziaria di questa operazione. L'espansione di TSH è infatti sostenuta dai capitali di due tra i maggiori investitori finanziari istituzionali¹⁶ a livello globale. Si tratta di APG, ramo del principale fondo pensione olandese ABP, terzo al mondo, che nel 2015 è entrato nel capitale dell'azienda, e di GIC, fondo sovrano di Singapore tra i maggiori a livello globale, con asset in gestione pari a 770 miliardi di dollari. Nel 2022, GIC ha acquisito una quota del gruppo, portandone la valutazione a circa 2,1 miliardi di euro e rafforzandone la crescita in Europa. **Fig. 1**

L'espansione dei PBSA finanziarizzati a Bologna non si è limitata all'arrivo di TSH. A novembre 2022, infatti, ha aperto in città un secondo studentato a gestione privata riconducibile a questo modello: Laude Living Bologna. Si tratta di un edificio di sedici piani, con capienza di 520 posti letto, nella Bolognina, a poche centinaia di metri da TSH, non lontano dall'area dove sta sorgendo il Tecnopolo. Anche in questo caso, si assiste alla partecipazione di capitali finanziari internazionali. Inizialmente, il progetto è stato promosso da M&G Real Estate, ramo immobiliare di M&G Investments, una delle maggiori società di asset

management europee, con sede nel Regno Unito. Nel 2025 è stata annunciata la vendita della struttura ad Ardian, un fondo di *private equity* con sede in Francia.

Pur presentando differenze sotto il profilo progettuale e gestionale, le due strutture evidenziano tratti comuni che si riscontrano anche nei progetti attualmente in fase di sviluppo: posizionamento nel segmento di mercato di fascia alta, quota di stanze a uso hotel, ma soprattutto coinvolgimento diretto di capitali finanziari. Tra i casi più significativi, la riqualificazione dell'ex sede dell'INPS di via Gramsci, per farne uno studentato-hotel da 679 posti, è stata affidata a Temprano Capital, fondo anglo-spagnolo attivo con oltre quindici residenze studentesche in Spagna e Portogallo. Un altro intervento riguarda l'ex Tre Stelle, nel rione Cirenica, oggetto di un progetto di riqualificazione a opera di CA Ventures, società globale di gestione di investimenti immobiliari con sede a Chicago e un portafoglio di oltre tredici miliardi di dollari distribuiti tra Stati Uniti, Europa e Sud America.

Come illustra il caso di Bologna, la trasformazione e il riconoscimento da parte di attori e capitali degli studentati in quanto asset finanziari rappresenta un elemento centrale per inquadrare l'attuale ondata di PBSA.¹⁷ Essa ha portato un numero crescente di investitori a immettere capitali in questo settore, attratti dalla prospettiva di buoni rendimenti a basso rischio, diversificando al contempo i loro portafogli di investimento.¹⁸ La proliferazione di questi progetti è pertanto da inquadrare nel più ampio processo di finanziarizzazione della produzione urbana e, in particolare, a quella che Wijburg, Aalbers e Heeg (2018) hanno definito "finanziarizzazione 2.0."¹⁹ Si tratta di una forma di finanziarizzazione dell'abitare attualmente in espansione contraddistinta da un focus verso l'abitare in affitto (*rental financialization*), e dall'estensione dei processi finanziari a nuovi segmenti abitativi e contesti geografici. Da questo punto di vista, la traiettoria dello *student housing* si pone accanto a quella di altri settori abitativi in ascesa come i *co-living*,²⁰ il *built-to-rent*,²¹ il *social housing*²² e gli affitti brevi,²³ affermandosi come un'ulteriore nicchia del mercato abitativo da "colonizzare."²⁴

Ciò ha importanti ricadute nell'analisi del fenomeno. Consente di cogliere il peso crescente degli attori finanziari nei processi di trasformazione urbana, ma anche l'imprescindibile ruolo che l'attore pubblico gioca, a differenti scale, nel favorire, regolamentare o contrastare questi processi.²⁵ Il caso dei fondi del PNRR per lo *student housing* descritto nel precedente paragrafo evidenzia come le politiche nazionali e comunitarie possano, almeno nei loro intenti, incentivare processi di finanziarizzazione del settore. Al contempo, risulta altrettanto rilevante indagare il ruolo degli attori pubblici locali, in particolare riguardo al modo in cui la presenza dei PBSA è stata inquadrata e negoziata a livello urbanistico, prestando particolare attenzione all'effettiva capacità dell'attore pubblico di garantire la funzione sociale di queste strutture.²⁶

Comprendere tali dinamiche risulta inoltre imprescindibile per interpretare l'impatto dei PBSA sull'esperienza abitativa degli studenti e sulle trasformazioni socio-territoriali

delle città. A Bologna è stato evidenziato come queste strutture siano abitate in modo sproporzionato dagli studenti internazionali. Tale concentrazione, unitamente alle caratteristiche dei PBSA, è apparsa favorire dinamiche di segregazione, nella forma di *enclave* residenziali e geografie studentesche *ad arcipelago*, in cui gli studenti dei diversi PBSA tendono a interagire tra loro, sullo sfondo di un quartiere spazialmente vicino ma socialmente distante.²⁷ Queste tendenze potrebbero intensificarsi con l'attuale proliferazione di queste strutture, prefigurando una maggiore segregazione della popolazione studentesca. Se da un lato i PBSA sono stati interpretati come "infrastrutture sociali,"²⁸ in quanto influenzano le possibilità di accesso e il diritto allo studio, dall'altro questi risultati sollevano interrogativi sulla più ampia evoluzione del rapporto tra studenti e città. In una città come Bologna, tali questioni assumono un peso ancora più rilevante.

STUDENT HOUSING A FIRENZE: ANOMALIE URBANISTICHE E MOVIMENTI DAL BASSO

A Firenze – città ad alta tensione abitativa – la crisi degli alloggi si è estesa alla popolazione studentesca, il cui fabbisogno di posti letto è stimato in 5.121 unità,²⁹ a fronte dei 1.785 letti strutturati. Un numero troppo esiguo su un totale di studenti iscritti all'Università di Firenze pari, nell'a.a. 2023–24, a 55.111,³⁰ di cui 31.764 fuori sede.

Al fabbisogno attinente agli studenti dell'ateneo fiorentino, si aggiunge quello relativo alla presenza di numerose istituzioni di "alta formazione" (*higher education*), settore che si configura come una delle principali linee di sviluppo socio-economico cittadino. Università straniere e istituti di alta formazione per l'arte, l'artigianato e la moda attraggono annualmente in città circa 36.500 studenti stranieri per 90-100 notti di permanenza.³¹ Di essi, secondo le stime dell'aggiornamento del rapporto Irpet-Aacupi,³² circa 18.000 sarebbero gli studenti statunitensi richiamati dalle oltre quaranta sedi di atenei USA a Firenze.

In città, dove il turismo globale si intreccia con il richiamo dell'alta formazione, il successo dei PBSA dovuto alla loro natura ibrida – studentato e albergo – è determinato anche da alcuni dispositivi urbanistici che ne hanno favorito l'insediamento.³³ Dal 2016, i piani regolatori fiorentini succedutisi, eccezionalmente nel panorama nazionale, fanno ricadere gli studentati nella destinazione d'uso "direzionale privato,"³⁴ escludendo di fatto di sottomettere a variante operazioni trasformatrici su edifici che, sovente, sono già destinati a un uso direzionale. Malgrado l'orientamento espresso da TAR e Consiglio di Stato verso un corretto inquadramento dei PBSA nell'ambito ricettivo dell'extra-alberghiero,³⁵ tale situazione permane.

Questa anomalia agevola gli investimenti nello *student housing*, viste anche le attuali restrizioni per l'apertura di nuovi hotel nella cosiddetta "area Unesco," dove le norme vigenti impediscono il cambio di destinazione d'uso verso il turistico-ricettivo.³⁶ Il Regolamento Urbanistico ha consentito, inoltre, il "temporaneo utilizzo (max 3 mesi annui anche non consecutivi), a fini turistico-ricettivi" (art. 19, 4.3), offrendo in tal modo un mese di attività alberghiera



2

in aggiunta alla finestra di due mesi che la legislazione nazionale già concede. Una benevolenza che – unita al dispositivo nazionale che consente usi ulteriori rispetto a quello prevalente (in mq) – ha trasformato di fatto, per la maggior parte dell'anno, queste strutture in alberghi.

Alle citate facilitazioni si aggiunge la monetizzazione degli standard urbanistici, quale risarcimento delle dotazioni di quelli non reperibili all'interno dell'area di intervento. A questa misura iniqua, che va a detrimento della redistribuzione sociale dei vantaggi delle trasformazioni edilizie, si è fatto ampio ricorso nel caso degli studentati privati. I progetti di *student housing* – in quanto superiori ai 2.000 mq – devono inoltre soddisfare gli standard aggiuntivi previsti dalla normativa regionale (L.r. Toscana n. 65/2014, art. 63), tra cui la quota pari al 20% della superficie in trasformazione destinata a *social housing*. La maggioranza dei PBSA realizzati o approvati si è avvalsa, anche in questo caso, del previsto ricorso alla monetizzazione dell'edilizia sociale (il vigente Piano Operativo, art. 37.5, ha stabilito finalmente l'obbligatorietà del 20% di residenza convenzionata, "anche rivolta alla popolazione studentesca").

I proventi della monetizzazione degli standard – sia ex D.Lgs. 1444/1968 sia aggiuntivi – in molti casi sono stati riversati nella riqualificazione dell'area immediatamente

prospiciente l'edificio: una scelta che, mai sufficientemente trasparente, ha certo ricadute positive prioritariamente sulla promozione dell'iniziativa immobiliare.

Sulla normativa comunale relativa allo *student housing* si incentrano i quesiti del referendum consultivo popolare promosso nel 2023 da Firenze Città Aperta e da un ampio schieramento di realtà di base. Le richieste che esso si propone di sottoporre alla cittadinanza sono due: eliminazione dei tre mesi di uso alberghiero; inquadramento dell'attività degli studentati privati nella categoria turistico ricettiva, affinché il passaggio di destinazione d'uso sia sottoposto all'iter di variante urbanistica. L'iniziativa *dal basso*, però, non avrà esito: nel maggio dello stesso anno, dopo la conferma della coerenza dei contenuti referendari con il Regolamento comunale, il sindaco, che ne ha facoltà, non dà avvio all'iter. La Giunta raccoglie i quesiti in due delibere come inusuali "auto-osservazioni" al PO adottato, "bloccando di fatto il percorso referendario richiesto dalla città"³⁷ e impedendo sostanzialmente un confronto sul tema allargato alla cittadinanza. **Fig. 2** Il PO (entrato in vigore nel giugno 2025) riduce in effetti la finestra ai due mesi previsti dalla legislazione nazionale. Niente di fatto, viceversa, sul punto messo in evidenza nel secondo quesito.

Dei nove studentati privati aperti, o di apertura imminente,

quattro trovano spazio all'interno di immobili pubblici alienati a seguito della campagna comunale "Invest in Florence: City of the opportunities."³⁸ uno è collocato all'interno di un edificio pubblico in concessione da Poste Italiane; i rimanenti occupano stabili privati promossi sul mercato immobiliare dallo stesso Comune, nell'ambito della citata campagna.

Anche il primo PBSA aperto a Firenze (2018) porta il marchio dell'olandese The Student Hotel (poi The Social Hub). La struttura da 400 stanze si colloca in posizione strategica, sul viale Lavagnini, prossima al polo fieristico della Fortezza da Basso e alla stazione ferroviaria SMN. I 20.000 mq del TSH occupano parte del Palazzo del Sonno, edificio già di proprietà FFSS. Gli olandesi inaugurano inoltre, nel febbraio 2025, un nuovo studentato da 82.000 mq, anche questo sulla circonvallazione storica – in viale Belfiore –, a 800 m dalla precedente struttura: oltre mille posti letto e un parcheggio interrato a quattro livelli. L'area, già sede di uno stabilimento Fiat, a causa di venti anni di cantierizzazione aveva subito un interessante processo di rinaturalizzazione con formazione di uno specchio d'acqua, per la cui salvaguardia si mobilitarono, invano, gli abitanti del quartiere. TSH edificherà l'intero lotto; quanto ai 550 mq di verde da destinare a standard, la proprietà offre la soluzione del *green roof* con valore di "verde privato ad uso pubblico" (RU, art. 40). **Tab. 2**

Contigua al parco delle Cascine, la vasta operazione di rigenerazione della ex Manifattura Tabacchi promossa da MT SpA – *joint venture* costituita nel 2016 da CDP Immobiliare e da PW Real Estate Fund III LP, fondo gestito da Aermont Capital – ospita una rilevante operazione di student housing (16.000 mq, per oltre 500 posti letto): proprietà Hines, gestione Aparto.

Nel 2021 si inaugura la residenza studentesca da 210 posti letto, ricavati nell'edificio sede dell'ex Ferrotel (FFSS). Lo studentato è gestito dalla bolognese Camplus. Una seconda residenza Camplus è in fase di realizzazione: 203 posti letto saranno ricavati nella ex sede postale di via Pietrapiana, che l'operatore ottiene in concessione. Riguardo all'architettura originaria, concepita da Giovanni Michelucci per accogliere funzioni e relazioni sociali di natura pubblica, non mancavano progetti da parte della cittadinanza: l'edificio si dimostrava "particolarmente adatto a fungere da *'maison du peuple'*, da centro civico con sale per attività e assemblee ad uso della cittadinanza, tanto ricercate nell'avara Firenze."³⁹

Il recupero di due immobili, l'ex Villa Santa Chiara, già clinica privata, e l'immobile ex Enel – rispettivamente, nella centrale piazza Indipendenza e nella prossima via Salvagnoli –, fornisce circa 350 posti letto, oggi destinati, in base a specifica convenzione, agli studenti della New York University. L'intera operazione immobiliare è intestata a due società italiane controllate dalla cipriota Alumno Ltd., holding anonima, dietro la quale, come rivelato da *L'Espresso*, si celano due oligarchi russi, noti come "i re dell'acciaio."⁴⁰

Nel 2019, in viale Morgagni, nei pressi dell'ospedale di Careggi e dei poli didattici universitari di medicina

e ingegneria, Campus X inaugura il Cx Student Place, all'interno di una torre da 14 piani di nuova costruzione. Uno studentato privato da 199 camere per 246 posti letto: i prezzi non sono popolari, le stanze singole (dai 15 ai 17 mq) vanno dai 720 ai 1.040 euro mensili.⁴¹

In altra zona universitaria, presso il Polo delle scienze sociali a Novoli-San Donato, la francese Ardian in tandem con l'olandese Rockfield (European Student Accomodation Fund) realizza una struttura da 404 posti letto. Si tratta, per le due società, dell'avvio della nuova strategia di creazione di un portafoglio PBSA di "elevata qualità" in Europa, che risponde "alla domanda crescente nei mercati chiave caratterizzati da un'offerta limitata."⁴² **Fig. 3**

Nel quartiere di Firenze Nova, uno studentato privato da 200 camere si insedierà in luogo dei 6.050 mq della demolenda ex Agenzia delle Entrate, a opera di AD. Il gruppo fiorentino, particolarmente attivo nella scia della campagna *Invest in Florence*, inquadra i propri progetti immobiliari in aree e complessi al centro di annose vertenze territoriali (cinema Eolo, area Poggetto, ex Gover, Nuovo conventino, ecc.).

Si tratta dunque, in totale, di circa 3.400 posti letto in PBSA (molti dei quali ibridi) realizzati da privati in meno di dieci anni.

A seguito delle proteste studentesche e del dibattito che ne è scaturito, si registrano in città alcuni pur modesti e tardivi cambiamenti, dal punto di vista sia normativo sia progettuale. Oltre all'introduzione nel PO dell'obbligo, come accennato, per gli studentati di nuova costruzione, di riservare una quota (20%) di posti letto a prezzi convenzionati – misura che, tuttavia, ha durata ventennale (PO, NTA, art. 37.5) –, emerge la volontà politica di realizzare tre studentati con intervento pubblico: 30 posti nell'ex ospedale psichiatrico di San Salvi; 114 posti letto nell'ex caserma Gonzaga, detta "Lupi di Toscana," in area periferica rispetto ai poli universitari; la terza struttura si insedierà a Careggi, in villa Monna Tessa (11.200 mq di superficie). A riguardo, le associazioni studentesche rilevano tuttavia prezzi ancora troppi alti (da 500 a 650 euro per una singola) e manifestano perplessità riguardo alla gestione della struttura: "è già chiara la volontà," scrivono nei loro comunicati, denunciando la poca trasparenza dell'intera operazione, "di destinare la gestione del nuovo studentato ad attori privati, mentre non è chiaro né quale sarà la durata della convenzione sulla gestione dei canoni, né la proprietà pubblica o privata del nuovo studentato."⁴³

STUDENTATI E RIGENERAZIONE URBANA A MILANO

Da quando, nel 2023, una studentessa universitaria piantò una tenda nella piazza su cui affaccia la sede principale del Politecnico, a Città Studi, dando origine alla protesta contro il caro-affitti, il tema degli studentati ha assunto un ruolo rilevante nelle politiche urbane milanesi. Sindaco e giunta hanno dato un nuovo impulso alle politiche di potenziamento della rigenerazione urbana guidata dalle università e dall'ospitalità per gli studenti, un processo già avviato da anni in chiave largamente privatistica, espressione degli interessi del blocco finanziario-immobiliare, fondato sul principio dell'espansione della rendita.

La rivendicazione del diritto allo studio e all'accoglienza

Struttura NOME STRUTTURA (PROPRIETÀ O DESTINAZIONE ORIGINARIA)	PROPRIETÀ/ GESTIONE	TIPO	POSTI LETTO	MQ	ANNO DI APERTURA	STATO DI ATTUAZIONE
TSH FIRENZE LAVAGNINI (EX FFSS)	The Social Hub	ibrido (studentato, hotel)	700 ca. (390 camere)	20.000	2018	operativo
CX STUDENT PLACE (NUOVA COSTRUZIONE)	Campus X	studentato	246 (199 camere)	n.d.	2019	operativo
CAMPLUS FIRENZE (EX FFSS)	Camplus	ibrido (studentato, hotel)	210	6.000	2021	operativo
4STAY (EX ENEL)	Alumno Ltd	studentato	117 (92 camere)	11.700	2022	operativo
IL SANTO STAYS (EX DIREZIONALE PRIVATO)	Alumno Ltd	studentato	230 (190 camere)		2023	operativo
FLORENTIA LIVING FIRENZE (NUOVA COSTRUZIONE)	Ardian, Rockfield	ibrido (studentato, hotel)	404	n.d.	2023	operativo
TSH FIRENZE BELFIORE (EX FIAT)	The Social Hub	ibrido (studentato, hotel)	ca. 1.000 (ca. 550 camere)	82.000	2025	operativo
APARTO FLORENCE MANIFATTURA (EX MANIFATTURA TABACCHI)	Hines/Aparto	ibrido (studentato, ostello)	>500	16.000	2025	operativo
– (EX POSTE)	Poste italiane/ Camplus	studentato-hotel	203	21.000	–	in costruzione
– (EX AGENZIA DELLE ENTRATE)	AD-Duranti	studentato	approx. 300 (200 camere)	6.050	–	in costruzione
– (EX VILLA MONNA TESSA, SERVIZI SANITARI)	Unifi-AUO (Azienda universitaria ospedaliera)	studentato	480	11.200	–	in previsione
– (EX OSPEDALE PSICHIATRICO SAN SALVI)	ASL (convenzione Comune di Firenze)	studentato	30 ca.	1.900	–	in previsione
LUPI STUDENT HALL (EX DEMANIO MILITARE)	Comune di Firenze (gestione Casa Spa e ARDSU)	studentato	114	–	–	in previsione



3

da parte del gruppo sociale più ambito in assoluto, del capitale umano più pregiato per una città che ambisce a competere su scala globale per attrarre flussi di capitali,⁴⁴ ha fornito alla classe dirigente e ai media l'alibi perfetto per distogliere l'attenzione dalle altre vittime della crescita urbana neoliberale che avevano cominciato a loro volta a protestare: i *working poors*.⁴⁵ Il Comune ha potuto così sostenere che avrebbe affrontato la crisi abitativa partendo dalla costruzione di nuovi studentati: sistemate alcune migliaia di studenti, il mercato dell'affitto avrebbe trovato nuovo respiro.

I processi avviati mostrano invece che l'intenzione era del tutto speculare a un calmieramento, seppure parziale, del mercato degli affitti per gli studenti e per gli abitanti: si è accelerata la realizzazione di nuovi campus e studentati, anche attraverso l'assegnazione di fondi PNRR, ma prevalentemente stipulando convenzioni con privati, privilegiando la tipologia di posti letto più lussuosa e cara, e in particolare agevolando il settore finanziarizzato dei PBSA, fino a ora poco diffuso in città. Una soluzione che non porta sollievo agli studenti universitari a basso reddito e a quella parte di abitanti che hanno la maggiore necessità di un alloggio a prezzi inferiori al mercato, e anzi aggrava la loro situazione. "Allo stato delle cose, il rischio che le dinamiche degli affitti studenteschi abbiano un effetto di spinta sul

settore degli affitti nel suo complesso è conclamato," affermano Bricocoli e Peverini nello studio sul disagio abitativo a Milano condotto con OCA (Osservatorio Case Affordable).⁴⁶

Nell'a.a. 2022-23 le università milanesi nel loro complesso contavano 232.000 iscritti, di cui 129.000 fuori sede (il 15% ca. dei fuori sede italiani), tra i quali oltre 17.000 stranieri.⁴⁷ La cifra totale di studenti aumenta in modo costante, ma i fuori sede italiani cominciano a spostarsi verso città meno care, mentre la percentuale di stranieri si ingrossa, passando dal 5,6% del 2017 al 7,4% dell'ultima rilevazione. I posti letto strutturati in studentato, cioè messi a disposizione a canone calmierato attraverso l'Ente Regionale per il Diritto allo Studio, erano circa 7.000 nel 2021-22, in grado di coprire le esigenze di poco più del 5% dei fuori sede. I posti letto in studentati privati a libero mercato erano nello stesso anno 3.000, a cui secondo i piani se ne dovrebbero aggiungere altri 4.500. Infine, quelli a canone convenzionato nello stesso anno ammonterebbero a 2.000, ma secondo le dichiarazioni dell'ex assessore Pierfrancesco Maran dovrebbero quadruplicare addirittura nei prossimi anni.⁴⁸ Si può però dire con una buona approssimazione che sul mercato generale degli affitti una stanza singola costa in media circa 630 € più le spese (stima: Immobiliare.it) o 850 € (stima: Scenari Immobiliari), da 400 a 600 € a canone

1
Bologna, manifestazione studentesca in occasione dell'apertura dello Student Hotel di via Fioravanti, già sede di un'occupazione abitativa (CUA Bologna, ottobre 2020).

2
Firenze, raccolta firme per il referendum popolare contro gli studentati di lusso (dalla pagina Facebook di "Referendum Salviamo Firenze," 2003).

3
Firenze, manifestazione cittadina ai piedi delle ex Poste di via Pietrapiana (arch. Giovanni Michelucci), oggetto di trasformazione in studentato privato (ia/dv, 2024).

concordato (ma secondo il Sunia ne sono stati stipulati 500 in tutto nel 2024), circa 450 € negli studentati pubblici (ma varia con l'ISEE), 800 in media (con punte anche di 1.300 o 1.400 €) negli studentati a canone libero. Grazie a un dossier su 14 convenzioni firmate dal 2011 al 2022, redatto da Francesca Cucchiara e Matteo Gorini, consiglieri comunali del gruppo Europa Verde, sappiamo invece che gli studentati convenzionati offrono solo il 12% delle stanze a meno di 550 €, circa il 30% a 650, un altro 30% a 700-900 e il 31% a più di 950 €, ⁴⁹ e che oggi hanno prezzi medi da 850 € a stanza singola, cioè al di sopra della media del mercato a canone libero.

Il fatto risulta particolarmente anomalo poiché a Milano per gli studentati privati una stratificazione normativa ha aggiunto ulteriori sconti fiscali e premialità al già vantaggioso quadro normativo nazionale. Definiti "servizi privati di interesse pubblico" dalla L.r. Lombardia 12/2005 e poi equiparati formalmente all'ERS, edilizia sociale, nel PGT del 2019 (ma secondo Maran il Comune li aveva di fatto considerati tali dal 2010), gli studentati, oltre a essere esenti dai costi di costruzione, godono: di una premialità volumetrica (i volumi possono raddoppiare senza generare servizi aggiuntivi); di uno sconto del 50% sugli oneri di urbanizzazione; della possibilità di cambio di destinazione d'uso allo scadere della convenzione. Inoltre, fin dal 2005,

in seguito alla Determina dirigenziale n. 52, il 30% dei posti letto può essere destinata ad altre utenze. Inoltre, la citata determina – nelle "linee guida del Comune per l'insediamento di edilizia residenziale studentesca in aree di proprietà privata" – prevede la *differenziazione* dei canoni al fine di garantire mixité sociale. Il Comune ha quindi anticipato la *deregulation* tariffaria introdotta dal PNRR nel 2021. Senza un vincolo chiaro e preciso sui prezzi, e senza trasparenza e controllo pubblico, gli studentati privati convenzionati hanno potuto accumulare sconti e contributi pubblici senza per questo essere costretti a contenere le tariffe.

Con il PNRR a Milano sono stati cofinanziati 1.169 posti letto per 39.000.000 € complessivi, a vantaggio di Campus X (18.000.000), Camplus (11.000.000), l'Università Statale (10.000.000) e la cooperativa sociale Dives (circa 250.000 €). Il 75% dei fondi sono quindi stati allocati ai privati (Camplus e Campus X due tra i maggiori attori immobiliari nel campo, fondatori a loro volta dell'associazione Re.Uni, che promuove ricerca e interessi del settore). Come ha spiegato Udu, il sindacato degli universitari, in alcuni casi i gestori hanno ottenuto il finanziamento semplicemente vincolando una parte dei posti esistenti a fasce di prezzo più basse: così per lo studentato Camplus di Sesto San Giovanni, o come potrebbe avvenire per lo studentato

di Coima al Villaggio Olimpico, per esempio, che è già convenzionato con il Comune e quindi non aggiungerà nuovi posti a quelli già previsti. **Fig. 4**

A partire dagli anni Novanta le università milanesi hanno assunto il ruolo di *player* immobiliari, inaugurando la nuova fase espansionistica e rivendicando il proprio peso nella costruzione della città globale sul modello americano. La Statale si sdoppia nella Bicocca, colonizzando l'area ex Pirelli a nord di Milano, in direzione Sesto San Giovanni, mentre il Politecnico punta a nord-ovest, alla Bovisa. Poco più a sud, intorno alla Bocconi, cominciano ad addensarsi altre università private: lo IULM, la NABA, lo IED, la Scuola Politecnica di Design.⁵⁰

A partire dall'EXPO 2015 le università diventano un elemento fondamentale della rigenerazione urbana, fondata a Milano sull'apoteosi della partnership pubblico-privato, a tutto vantaggio di quest'ultimo. Gran parte della loro forza contrattuale risiede nel disporre di migliaia di studenti, indispensabili al marketing urbano per costruire l'immagine di una città *vibrante*.

Le più importanti aree da riqualificare e valorizzare prevedono la presenza di campus, edifici e soprattutto studentati universitari: la piastra dell'EXPO (che in teoria doveva diventare un grande parco) diventa il Polo tecnologico MIND disegnato da Carlo Ratti, ma per fare decollare il progetto la Statale sposta le facoltà scientifiche

da Città Studi. A Bovisa il Politecnico si insedia nella Goccia, un'area rinaturalizzata difesa strenuamente dal comitato omonimo, e fa atterrare studentati pubblici e privati nel quartiere: il controverso MoLeCoLa, frutto di un concorso Reinventing City, i dispendiosi Campus X e Campus Olympia di in-Domus. Sullo scalo Farini si colloca l'Accademia di Brera, sullo Scalo Romana il Villaggio Olimpico pietra dello scandalo, pubblicizzato come *housing* sociale d'avanguardia, pluriconvenzionato con stanze a 1.000 € (poi in parte ribassate), a pochi metri da Aparto Ripamonti, sorto al posto dell'ex Consorzio agrario, non lontano dallo studentato lussuosissimo della Bocconi progettato da SANAA, sulla ex Centrale del Latte. Da decenni il Comune lavorava per riqualificare l'area dell'ex Macello, e ancora con un concorso Reinventing City è riuscito finalmente a privatizzare l'area con il progetto ARIA, che prevede il trasferimento dello IED con studentato annesso. Dalla Bicocca a Sesto, a nord, sorgono PBSA di Aparto, Camplus, Campus X, in-Domus, in tutte le aree in trasformazione: a fianco della Caserma Mameli, appena ceduta al fondo Ardian, sullo scalo Greco, a Gorla, intorno alla futura Cittadella della Salute di Sesto. I terreni sono quasi tutti pubblici o di origine pubblica, privatizzati da poco e con modalità opache.

"La capacità dei PBSA a Milano è attualmente di 2.408 posti letto e si stima che arriverà in breve a 10.120," scrive Özge Su



4

Erdem sulla base dei dati forniti da Bonard, agenzia di studi di settore.⁵¹ Il rapporto tra studentati pubblici e privati si invertirà a favore di questi ultimi. Configurati generalmente come degli spazi multifunzionali, con all'interno servizi lussuosi ma poco accessibili ai non residenti, i PBSA non comportano necessariamente la mercificazione delle zone circostanti perché tendono a formare *gated communities* autonome. Tuttavia, essi contribuiscono a innalzare i prezzi degli immobili, rovesciando la loro originaria funzione sociale: invece di garantire il diritto allo studio, implementano la rendita e le disuguaglianze urbane e sociali.

CONCLUSIONI

Auspichiamo che la ricerca qui presentata possa contribuire proficuamente allo studio del fenomeno dello *student housing* in Italia – tema che merita di essere ampiamente indagato nel campo degli studi urbani – e ad aprire nuove piste di ricerca che tratteggino scenari per un modello di governo e di sviluppo urbano altro. Alternativo cioè a quello esistente che ci restituisce l'idea di città universitarie quali portafogli di asset, e di popolazioni studentesche ridotte a mero capitale umano.

È necessario individuare nuove piste di ricerca, che siano orientate all'individuazione di metodi e pratiche politico-progettuali capaci di instaurare nel settore della residenzialità universitaria un ribilanciamento dell'azione

pubblica rispetto a quella privata, in cui il dato sociale possa francamente prevalere sugli aspetti di natura economico-finanziaria. Tale ribilanciamento potrebbe garantire l'effettiva funzione sociale delle residenze universitarie, sancita dalla Costituzione che riconosce il diritto all'abitare quale necessario corollario del diritto allo studio.

Una capillare presenza di studentati pubblici a gestione pubblica contribuirebbe inoltre ad assicurare sia il principio della mobilità sociale fondata su talento e merito della/o studente (e non sulle disponibilità economiche della famiglia d'origine), sia quello della mobilità territoriale legata allo studio universitario. In particolare, la carenza di alloggi – in studentati pubblici e in appartamenti sul libero mercato, segnatamente nelle città universitarie più attrattive – colpisce gli studenti in condizioni sociali ed economiche più svantaggiate, i quali fanno ricorso al prestito d'onore, indebitandosi ancor prima di accedere al mondo del lavoro, o scelgono di studiare senza uscire di casa e quindi di non pagare affitto e altre spese da fuori sede. Opzione su cui fanno leva gli atenei telematici for profit, che, in forte crescita (+444% di iscritti in dieci anni⁵²), coinvolgono attualmente l'11,5% degli studenti italiani.⁵³ “studenti virtuali” – così li designa Tomaso Montanari – “che non possono scendere in piazza” per esprimere il loro “non-consenso”,⁵⁴ né possono operare la libera scelta di abitare nella città sede dell'ateneo a cui aspirerebbero iscriversi.

¹ Benché il saggio sia frutto di riflessioni comuni svolte in seno all'équipe di ricerca, i contributi vanno così attribuiti: il primo paragrafo a Giuseppe Garzia, il secondo a Mattia Fiore, il terzo a Ilaria Agostini e il quarto a Lucia Tozzi. La premessa e le conclusioni sono state redatte congiuntamente dalle e dagli autori. Il saggio è stato chiuso e inviato in redazione il 25 luglio 2025.

² Ustat, *Il diritto allo studio universitario nell'anno accademico 2022-2023* (MUR, 2024).

³ Eccezione fatta per alcuni approfondimenti di carattere locale, un repertorio generale del fenomeno dei PBSA in Italia resta ancora da redigere. Tra gli studi di carattere sociologico, si segnala Silvia Costarelli e Igor Mugnano, cur., *Abitare studentesco e dinamiche urbane in Italia*, supplemento a *Sociologia urbana e regionale*, n. 134 (2024). Sforano il tema alcune indagini di natura urbanistica; tra di esse: Patrizia Messina, cur., "Città e Università nell'economia della conoscenza," numero monografico di *Regional Studies and Local Development* 5, n. 3 (2024); Nicola Martinelli, Mariella Annesse e Giovanna Mangialardi, cur., *Le università per le città e i territori. Proposte per l'integrazione tra politiche universitarie e politiche urbane* (Urban@it, 2024).

⁴ D.Lgs. 6 novembre 2021, n. 152, conv. nella L. 29 dicembre 2021, n. 633; D.Lgs. 23 settembre 2022, n. 144, conv. nella L. 17 novembre 2022, n. 175; D.Lgs. 24 febbraio, 2023, n. 41, conv. nella L. 21 aprile 2023 n. 41 e da ultimo D.Lgs. 2 marzo 2024, n. 19, conv. nella L. 29 aprile 2024, n. 56.

⁵ Consiglio di Stato, sez. VI, 26 febbraio 2024, n. 1845, che così si esprime: "resta pertanto la profonda differenza strutturale e funzionale tra i due decreti, perché mentre il D.M. 1046/2022 è strumento attuativo del piano nazionale di ripresa e resilienza // il D.M. 1257/2021 disciplina le procedure e le modalità di accesso al cofinanziamento di interventi per la realizzazione di strutture residenziali universitarie in attuazione di quanto previsto dall'art. 1, comma 3 della l. 338 del 2000, legge che evidentemente è del tutto indipendente dal PNRR e che non fruisce dei termini accelerati previsti da quest'ultimo."

⁶ Introdotto dall'art. 25 del D.Lgs. 23 settembre 2022 n. 144.

⁷ Art. 5 del D.Lgs. 2 marzo 2014, n. 19, conv. nella L. 29 aprile 2014, n. 56. Tra l'altro per l'esercizio dei propri compiti il Commissario può avvalersi della Struttura per la progettazione di beni ed edifici pubblici dello Stato di cui all'art. 1 commi 160-172 della L. 30 dicembre 2018, n. 145 per le attività di supporto tecnico.

⁸ Recante "Semplificazioni in tema di cambio di destinazione d'uso degli immobili da destinare a residenze universitarie." La norma è stata introdotta dal D.Lgs. n. 19 del 2024 di attuazione del PNRR.

⁹ Infatti, la norma parla di cambio di destinazione d'uso "funzionale all'impiego di tali immobili quali residenze universitarie," senza specificare la natura (se con opere o non) del cambio di destinazione d'uso.

¹⁰ Salvo il caso in cui gli interventi riguardino immobili soggetti a tutela in base al codice dei beni culturali (D.Lgs. n. 42 del 2004); in tale situazione se gli stessi interventi implicano modifiche di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e incrementi di volumetria, sono realizzabili secondo quanto previsto dal T.U. edilizia (n. 380 del 2001).

¹¹ Phil Hubbard, "Geographies of Studentification and Purpose-Built Student Accommodation: Leading Separate Lives?," *Environment and Planning A: Economy and Space* 8, n. 41 (2009): 903-923.

¹² Tale dato esclude gli studenti Erasmus, a loro volta in aumento: l'Università di Bologna è infatti l'istituzione italiana più scelta; cfr. Elena Maddalena, "Erasmus+: nel 2022 cresce la partecipazione italiana al Programma," *Indire*, 23 dicembre 2022, <https://www.erasmusplus.it/news/programma/erasmus-nel-2022-cresce-la-partecipazione-italiana-al-programma-per-scuola-universita-ed-eda/>.

¹³ Savills, *Spotlight: European Student Housing 2022*, 27 ottobre 2022, <https://www.savills.com/research/articles/255800/334907-0>.

¹⁴ Nel 2024 una camera singola poteva costare fino a 1.200 € al mese.

¹⁵ Nico Bazzoli, *La gentrificazione delle città medie. Contesti e metodi di indagine* (Editpress, 2024).

¹⁶ Gli investitori istituzionali (fondi pensione, compagnie assicurative, fondi sovrani) sono entità finanziarie che investono capitale a nome di clienti. Il loro coinvolgimento è generalmente associato alla ricerca di opportunità di investimento che offrano rendimenti stabili e prevedibili, attraverso strategie di diversificazione.

¹⁷ Nick Revington e Martine August, "Making a Market for Itself: The Emergent Financialization of Student Housing in Canada," *Environment and Planning A: Economy and Space* 5, n. 52 (2020): 856-77.

¹⁸ Graeme Newell e Mohammad Jufri Marzuki, "The Emergence of Student Accommodation as an Institutionalised Property Sector," *Journal of Property Investment & Finance* 6, n. 36 (2018): 523-38.

¹⁹ Nell'ambito di un recente seminario dottorale ("The financialization of rental housing 3.0," Sapienza Università di Roma, 22 maggio 2025), Manuel Aalbers ha avanzato l'ipotesi che questi sviluppi possano rientrare in una nuova ondata della finanziarizzazione, parlando in tal senso di una "financialization 3.0."

²⁰ Charlotte Casier, "The coliving market as an emergent financialized niche real estate sector: a view from Brussels," *Housing Studies* 0, n. 0 (2023): 1-22.

²¹ Megan Nethercote, "Build-to-Rent and the Financialization of Rental Housing: Future Research Directions," *Housing Studies* 5, n. 35 (2020): 839-74.

²² Emanuele Belotti e Sonia Arbaci, "From Right to Good, and to Asset: The State-Led Financialisation of the Social Rented Housing in Italy," *Environment and Planning C: Politics and Space* 2, n. 39 (2021): 414-33.

²³ Gertjan Wijnburg, Manuel B. Albers, Veronika Conte e Arie Stoffelen, "Tourism-led rentier capitalism: Financialisation and tourism property investment in the Global North and South," *Antipode* 2, n. 56 (2024): 715-37.

²⁴ Veronica Conte e Mattia Fiore, "Quale rapporto tra capitali e territori? Prospettive teoriche e di ricerca sulla finanziarizzazione dello sviluppo urbano," *Sociologia urbana*

e rurale (2025): 1-25.

²⁵ Simone Tulumello e Myrto Dagkouli-Kyriakoglou, "Housing Financialization and the State, in and Beyond Southern Europe: A Conceptual and Operational Framework," *Housing, Theory and Society* 2, n. 41 (2023): 192-215.

²⁶ Julie Heslop, Josh Chambers, James Maloney, George Spurgeon, Hannah Swainston e Hannah Woodall, "Re-contextualising purpose-built student accommodation in secondary cities," *Urban Studies* 5, n. 60 (2023): 923-40.

²⁷ Mattia Fiore, "Nuove residenze esclusive: un'analisi dell'esperienza studentesca negli studenti privati a Bologna," supplemento a *Sociologia urbana e rurale*, n. 134 (2024): 121-43.

²⁸ Yvonne Franz e Elisabeth Gruber, "The Changing Role of Student Housing as Social Infrastructure," *Urban Planning* 4, n. 7 (2022): 1-13.

²⁹ D.M. n. 481 Allegato B - Fabbisogno (come modificato dal D.M. 765 del 31 maggio 2024).

³⁰ "Portale dei dati dell'istruzione superiore. Università degli Studi di Firenze," Ministero dell'Università e della Ricerca, ultimo accesso 4 febbraio 2026, <https://ustat.mur.gov.it/dati/didattica/italia/atenei-statali/firenze>.

³¹ Cfr. Marco Bracci e Marco de la Pierre, *Study abroad in Italy. Fra economia della conoscenza, turismo e soft power* (dotflorencia, 2021).

³² Silvia Duranti, Massimo Donati e Renato Paniccià, "AACUPI Report 2024: The Value of North American Study Abroad Programs in Italy" (presentato a Roma il 7 luglio 2024).

³³ Ne abbiamo scritto diffusamente in Ilaria Agostini e Francesca Conti, cur., *Turismo di classe. Studentati di lusso e selezione sociale a Firenze* (perUn'altracittà, 2023). Cfr. anche Ilaria Agostini, "Emergenza Firenze: monocultura turistica, vuoto pianificatorio, vacuum immaginativo," *Ananke*, n. 86 (2019): 68-75.

³⁴ Comune di Firenze, "Piano Operativo Comunale," art. 19.2.3f (2025).

³⁵ Cfr. Ance, "Alloggi e residenze per studenti universitari. Il quadro della normativa urbanistico-edilizia," circolare n. 261 (settembre 2021).

³⁶ Comune di Firenze, "Piano Strutturale, Norme tecniche di attuazione," art. 31.3 (2014).

³⁷ Ornella De Zordo, "Salviamo Firenze: un referendum per contrastare la turistificazione," in Agostini e Conti, *Turismo di classe*, 28.

³⁸ Il dossier relativo è consultabile in "Florence, City of the Opportunities," perUn'altracittà, ultimo accesso 12 marzo 2026, https://www.perunaltracitta.org/wp-content/uploads/2014/11/INVEST_IN_FLORENCE_2014.pdf. Si veda anche: Ilaria Agostini ed Enzo Scandurra, *Miserie e splendori dell'urbanistica* (DeriveApprodi, 2018), 158-62.

³⁹ Ilaria Agostini, "Student housing a Firenze, tra laissez-faire ed economia dell'arricchimento," in Agostini e Conti, *Turismo di classe*, 16.

⁴⁰ Cfr. Paolo Biondani e Gloria Riva, "Gli oligarchi russi controllano in segreto due alberghi nel centro di Firenze," *L'Espresso*, 3 aprile 2024, <https://lespresso.it/c/inchieste/2024/4/3/gli-oligarchi-russi-controllano-in-segreto-due-alberghi-nel-centro-di-firenze/50504>.

⁴¹ Giulio Gori, "Gli studenti e il caro affitti a Firenze," *Corriere Fiorentino*, 11 maggio 2023, 3.

⁴² Laura Cavestri, "A Firenze il primo investimento paneuropeo di Ardian e Rockfield è uno studentato," *Il Sole 24 Ore*, 6 novembre 2024, <https://www.ilssole24ore.com/art/a-firenze-primo-investimento-paneuropeo-ardian-e-rockfield-e-studentato-AGoo80w>.

⁴³ "Udu e Cgil Firenze, dubbi su modalità studentato al Monna Tessa," comunicato stampa, 9 dicembre 2024.

⁴⁴ La letteratura sulla cosiddetta studentification (e sulla parzialmente sovrapponibile youthification) è ampia, ma vale la pena citare Darren P. Smith, "«Studentification»: the gentrification factory?," in *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*, cur. Rowland Atkinson e Gary Bridge (Routledge, 2005), 72-89.

⁴⁵ Dopo un decennio di consenso generale alle due giunte di centrosinistra guidate da Giuliano Pisapia (2011-16) e Beppe Sala (2016-21), è emerso un filone di analisi critiche che ha dato voce a movimenti e proteste di comitati per la casa e a difesa del territorio. Cfr.: Luciana Bordin e Francesca Grazzini, *Più grigio che verde* (Youcanprint, 2024); Lucia Tozzi, *L'invenzione di Milano* (Cronopio, 2023); Alberto Secchi, *Milano. Due o tre cose che so di lei* (Planum, 2024); Stefano Fusi, *Milano selvatica* (Edizioni L'Albero, 2024), Giancarlo Consonni, *Non si salva il pianeta se non si salvano le città* (Quodlibet, 2024).

⁴⁶ Massimo Bricocoli e Marco Peverini, *Milano per chi?* (LetteraVentidue, 2024), 139.

⁴⁷ Dati Assolombarda, riportati nel report *Your Next Milano 2024*, <https://yournextmilano.it/>.

⁴⁸ Secondo il documento *Una nuova strategia per la casa* (Comune di Milano, 2023), i posti letto totali (privati, pubblici e convenzionati) erano 11.535 e sarebbero destinati a raddoppiare entro il 2030, una stima simile a quella del report di Savills, *Italian Living overview 2023* (2023).

⁴⁹ Francesca Cucchiara e Tommaso Gorini, "Il business degli studentati," report inedito (2024).

⁵⁰ Cfr. la ricostruzione delle dinamiche dell'espansione universitaria a Milano nei primi anni del secolo in Alessandro Balducci e Valeria Fedeli, "The University and the City," *disP. The Planning Review* 2, 50 (2014): 48-64.

⁵¹ Özge Su Erdem offre un'interessante mappatura degli studentati nella sua "Students and the City. Temporary Population and Real Estate Market in Globalizing Milan" (tesi di laurea, Politecnico di Torino, a.a. 2023-24).

⁵² ANVUR, *Rapporto sul Sistema della Formazione Superiore e della Ricerca per l'anno 2023* (MUR, 2023), 36.

⁵³ ANVUR, *Rapporto sul Sistema della Formazione Superiore e della Ricerca per l'anno 2023*, 29.

⁵⁴ Tomaso Montanari, "Università: è il momento di combattere," *Scienza in rete*, 18 dicembre 2024, <https://www.scienzainrete.it/articolo/universita/C3%A0-momento-di-combattere/tomaso-montanari/2024-12-18>.

BIBLIOGRAFIA

- Agostini, Ilaria, e Francesca Conti, cur. *Turismo di classe. Studentati di lusso e selezione sociale a Firenze*. Ed. perUnaltracittà, 2023.
- Agostini, Ilaria. "Emergenza Firenze: monocultura turistica, vuoto pianificatorio, vacuum immaginativo." *Ananke*, n. 86 (2019): 68–75.
- Agostini, Ilaria, ed Enzo Scandurra. *Miserie e splendori dell'urbanistica*. DeriveApprodi, 2018.
- ANVUR. *Rapporto sul Sistema della Formazione Superiore e della Ricerca per l'anno 2023*. MUR, 2023.
- Balducci, Alessandro, e Valeria Fedeli. "The University and the City." *disP. The Planning Review* 2, n. 50 (2014): 48–64.
- Baratta, Adolfo, Giuseppe Catalano e Claudio Piferi. "Virtù e criticità del processo attuativo dei piani nazionali per la realizzazione di residenze universitarie: dalla legge n. 338/2000 ai decreti PNRR." *Autonomie locali e servizi sociali*, n. 2 (2024): 351–70.
- Bazzoli, Nico. *La gentrification delle città medie. Contesti e metodi di indagine*. Editpress, 2024.
- Bellini, Oscar Eugenio, e Matteo Gambaro. *Vivere e abitare l'Università*. Maggioli, 2020.
- Belotti, Emanuele, e Sonia Arbaci. "From Right to Good, and to Asset: The State-Led Financialisation of the Social Rented Housing in Italy." *Environment and Planning C: Politics and Space* 2, n. 39 (2021): 414–33.
- Biondani, Paolo, e Gloria Riva. "Gli oligarchi russi controllano in segreto due alberghi nel centro di Firenze." *L'Espresso*, 3 aprile 2024. <https://lespresso.it/c/inchieste/2024/4/3/gli-oligarchi-russi-controllano-in-segreto-due-alberghi-nel-centro-di-firenze/50504>.
- Birch, Kean, e Callum Ward. "Assetization and the 'New Asset Geographies'." *Dialogues in Human Geography* 1, n. 14 (2022): 9–29.
- Bologna, Roberto, Giulio Hasanaj, Claudio Piferi e Andrea Sichi. "Residenzialità studentesca e ricettività turistica. il caso di Firenze." In *Le Università per le città e i territori. Proposte per l'integrazione tra politiche universitarie e politiche urbane*, a cura di Nicola Martinelli, Mariella Annese e Giovanna Mangialardi, 52–63. urban@it, 2023.
- Bordin, Luciana, e Francesca Grazzini. *Più grigio che verde*. Youcanprint, 2024.
- Bozzetti, Alessandro, Silvia Bartolucci e Giulia Marzani. "Residenze universitarie e rischi di studentification: quale impatto sul contesto urbano?." *Autonomie locali e servizi sociali*, n. 2 (2024): 309–30.
- Bracci, Marco, e Marco de la Pierre. *Study abroad in Italy: Fra economia della conoscenza, turismo e soft power*. dotflorence, 2021.
- Bricocoli, Massimo, e Marco Peverini. *Milano per chi?*. LetteraVenticidue, 2024.
- Carpentieri, Paolo. "Il 'consumo' del territorio e le sue limitazioni. La 'rigenerazione urbana'." *Federalismi.it*, n. 1 (2020): 1–59.
- Casier, Charlotte. "The coliving market as an emergent financialized niche real estate sector: a view from Brussels." *Housing Studies* 0, n. 0 (2023): 1–22.
- Cavestri, Laura. "A Firenze il primo investimento paneuropeo di Ardian e Rockfield è uno studentato." *Il Sole 24 Ore*, 6 novembre 2024. <https://www.ilssole24ore.com/art/a-firenze-primo-investimento-paneuropeo-ardian-e-rockfield-e-studentato-AGoo80w>.
- Consonni, Giancarlo. *Non si salva il pianeta se non si salvano le città*. Quodlibet, 2024.
- Conte, Veronica, e Mattia Fiore. "Quale rapporto tra capitali e territori? Prospettive teoriche e di ricerca sulla finanziarizzazione dello sviluppo urbano." *Sociologia urbana e rurale*, preprint (2025): 1–25.
- Costarelli, Silvia e Igor Mugnano, cur., *Abitare studentesco e dinamiche urbane in Italia*, supplemento a *Sociologia urbana e regionale*, n. 134 (2024).
- Di Lascio, Francesca, e Fabio Giglioni. *La rigenerazione di beni e spazi urbani*. Il Mulino, 2017.
- Fiore, Mattia. "Nuove residenze esclusive: un'analisi dell'esperienza studentesca negli studentati privati a Bologna." *Sociologia urbana e rurale*, n. 134 (2024): 121–43.
- Franz, Yvonne, ed Elisabeth Gruber. "The Changing Role of Student Housing as Social Infrastructure." *Urban Planning* 4, n. 7 (2022): 1–13.
- Gori, Giulio. "Gli studenti e il caro affitti a Firenze." *Corriere Fiorentino*, 11 maggio 2023, 3.
- Heslop, Julia, Josh Chambers, James Maloney, George Spurgeon, Hannah Swainston e Hannah Woodall. "Re-contextualising purpose-built student accommodation in secondary cities." *Urban Studies* 5, n. 60 (2023): 923–40.
- Hubbard, Phil. "Geographies of Studentification and Purpose-Built Student Accommodation: Leading Separate Lives?." *Environment and Planning A: Economy and Space* 8, n. 41 (2009): 1903–923.
- Maddalena, Elena. "Erasmus+: nel 2022 cresce la partecipazione italiana al Programma." *Indire*, 23 dicembre 2022. <https://www.erasmusplus.it/news/programma/erasmus-nel-2022-cresce-la-partecipazione-italiana-al-programma-per-scuola-universita-ed-ed/>.
- Martinelli, Nicola, Mariella Annese e Giovanna Mangialardi, cur., *Le università per le città e i territori. Proposte per l'integrazione tra politiche universitarie e politiche urbane*. Urban@it, 2024.
- Messina, Patrizia, cur. "Città e Università nell'economia della conoscenza." Numero monografico di *Regional Studies and Local Development* 5, n. 3 (2024).
- Montanari, Tomaso. "Università: è il momento di combattere." *Scienza in rete*, 18 dicembre 2024, <https://www.scienzainrete.it/articolo/universita%C3%A0-momento-di-combattere/tomaso-montanari/2024-12-18>.
- Nethercote, Megan. "Build-to-Rent and the Financialization of Rental Housing: Future Research Directions." *Housing Studies* 5, n. 35 (2020): 839–74.
- Newell, Graeme, e Mohammad Jufri Marzuki. "The Emergence of Student Accommodation as an Institutionalised Property Sector." *Journal of Property Investment & Finance* 6, n. 36 (2018): 523–38.
- Piperata, Giuseppe. "Rigenerazione urbana e patrimonio culturale nell'esperienza amministrativa italiana di ripresa e resilienza." *Aedon*, n. 1 (2024): 1–20.
- Revington, Nick, e Martine August. "Making a Market for Itself: The Emergent Financialization of Student Housing in Canada." *Environment and Planning A: Economy and Space* 5, n. 52 (2020): 856–77.
- Secchi, Alberto. *Milano due o tre cose che so di lei*. Planum, 2024.
- Smith, Darren P. "Studentification: the gentrification factory?." In *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*, a cura di Rowland Atkinson e Gary Bridge, 72–89. Routledge, 2005.
- Erdem, Özge Su. "Students and the City. Temporary Population and Real Estate Market in Globalizing Milan." Tesi di laurea, Politecnico di Torino, a.a. 2023–24.
- Tozzi, Lucia. *L'invenzione di Milano. Culto della comunicazione e politiche urbane*. Cronopio, 2023.
- Tulumello, Simone, e Myrto Dagkouli-Kyriakoglou. "Housing Financialization and the State, in and Beyond Southern Europe: A Conceptual and Operational Framework." *Housing, Theory and Society* 2, n. 41 (2023): 192–215.
- Urbani, Paolo. *Lo stato dell'urbanistica. Viaggio nella disciplina e nella società*. Giappichelli, 2024.
- Ustat. *Il diritto allo studio universitario nell'anno accademico 2022-2023*. MUR, 2024.
- Wijburg, Gertjan, Manuel B. Aalbers, Veronica Conte e Arie Stoffelen. "Tourism-led rentier capitalism: Financialisation and tourism property investment in the Global North and South." *Antipode* 2, n. 56 (2024): 715–37.
- Wijburg, Gertjan, Manuel B. Aalbers e Susanne Heeg. "The Financialisation of Rental Housing 2.0: Releasing Housing into the Privatised Mainstream of Capital Accumulation." *Antipode* 4, n. 50 (2018): 1098–119.

Luigi Benatti

TECO+partners | luigi.benatti@studioteco.it

PAROLE CHIAVE

rigenerazione urbana; edilizia residenziale pubblica; housing sociale; sostenibilità ambientale; inclusione sociale

ABSTRACT

Nel contesto bolognese, segnato da una crescente domanda abitativa e da una ridotta disponibilità di alloggi accessibili, l'intervento ERP di via Beroaldo si configura come risposta concreta alla crisi. La presenza di un patrimonio pubblico in parte inutilizzato, a fronte di una domanda in aumento, evidenzia la necessità di strategie integrate di riqualificazione.

L'intervento in oggetto ha previsto la sostituzione edilizia di un complesso obsoleto, attraverso la realizzazione di un nuovo impianto residenziale organizzato attorno a una corte aperta. Tale configurazione favorisce la relazione tra spazio pubblico e privato, incentivando dinamiche di socialità e integrazione. Le scelte progettuali includono soluzioni ad alta efficienza energetica, sistemi impiantistici avanzati e strategie per la gestione sostenibile delle risorse, contribuendo a migliorare le prestazioni complessive dell'edificio.

Il progetto si distingue per l'attenzione alla dimensione sociale, proponendo un modello abitativo inclusivo e accessibile. Gli spazi comuni e i servizi integrati rafforzano il senso di comunità, mentre la configurazione degli alloggi risponde alle esigenze di nuclei familiari eterogenei. L'intervento dimostra come la rigenerazione del patrimonio ERP possa diventare leva per la costruzione di un sistema abitativo sostenibile, capace di coniugare qualità architettonica e coesione sociale.

English metadata at the end of the file

Beroaldo ERP: un paradigma di trasformazione dell'edilizia popolare



1

CREDITI:

PROGETTO ARCHITETTONICO

TECO+partners - Architetto Luigi Benatti.

Collaboratori: Architetto Luca Jop, Architetto Nicola Righini,
Architetto Claudia Sacchetti, Architetto Gabriele Corazza.

PROGETTO DELLE STRUTTURE

Architetto Angelo Ricci (progetto definitivo); Polistudio AES
(progetto esecutivo)

PROGETTO IMPIANTI

TECO+partners - Ingegnere Paolo Rocchi, Ingegnere Massimo
Savini (progetto definitivo); Polistudio AES (progetto esecutivo)

CONSULENZA ENERGETICA E PROGETTO SPERIMENTALE

Ingegnere Günther Gantioler, Ingegnere Michele De Beni.

PROGETTO DEL VERDE

Dott. Carlo Rigolli







4

1
Bologna, ERP Beroaldo. Planimetria del progetto (TECO+partners, 2024).

2
Vista da sud-ovest (ph. Fabio Mantovani, 2024).

3
Dettaglio lato sud (ph. Fabio Mantovani, 2024).

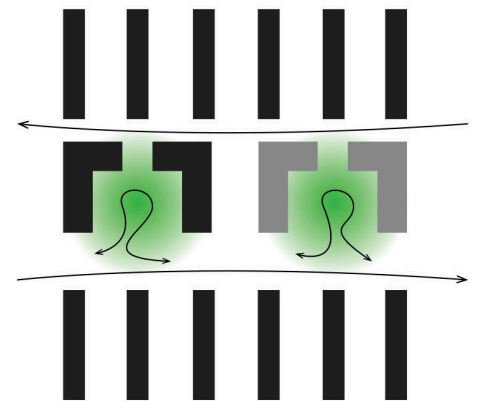
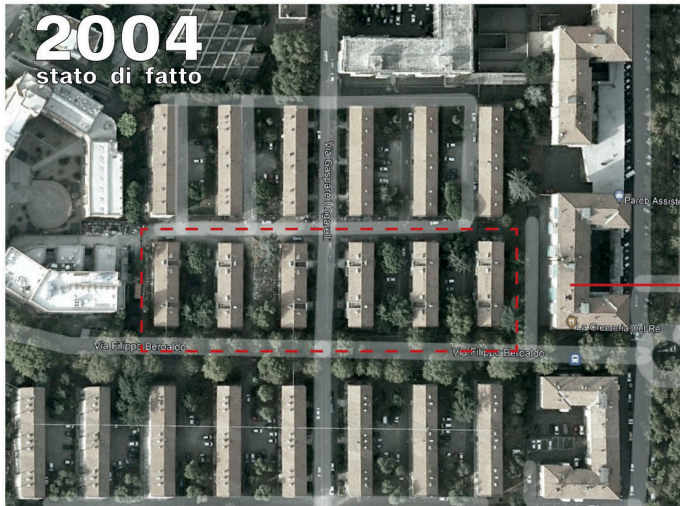
4
Vista d'insieme da via Beroaldo (ph. Fabio Mantovani, 2024).

5
Vista da nord (ph. Fabio Mantovani, 2024).













6
Vista della corte interna (ph. Fabio Mantovani, 2024).

7
Vista del fronte strada (ph. Fabio Mantovani, 2024).

8
Schema di concept della rigenerazione urbana (TECO+partners, 2024).

9
Prospetto nord (TECO+partners, 2024).

10
Prospetto ovest (TECO+partners, 2024).

Cecilia Marcheschi

Università di Pisa | cecilia.marcheschi@phd.unipi.it

PAROLE CHIAVE

architetto pubblico; ufficio tecnico comunale; patrimonio pubblico; amministrazione locale; Pisa

ABSTRACT

Negli anni Settanta, Pisa fu guidata da un'amministrazione comunista che segnò un periodo di particolare attenzione alla qualità architettonica e alla valorizzazione del patrimonio pubblico, grazie anche alla collaborazione con Massimo Carmassi, architetto pisano di fama internazionale e dirigente dell'Ufficio Progetti – Ufficio Tecnico comunale – dal 1974 al 1990. L'allineamento tra politiche pubbliche adeguate e progettazione di qualità consentì infatti a questo di affrontare le numerose criticità urbane mediante interventi di conservazione e rifunzionalizzazione del patrimonio esistente, oltre che di realizzazione di nuove opere pubbliche. Attraverso l'analisi di alcuni interventi chiave elaborati dall'Ufficio per il centro storico – tra cui il recupero di Palazzo Lanfranchi, il restauro del Teatro Verdi, il recupero degli edifici in via dell'Occhio, la ricucitura urbana di San Michele in Borgo e il progetto per le mura medievali – questo saggio analizza il metodo operativo sviluppato da Carmassi, soffermandosi sui fattori politici, economici, sociali e tecnici che hanno influenzato l'esito, non sempre positivo, di quei progetti. Il caso di Pisa costituisce un'occasione per riflettere sulla figura dell'architetto pubblico, un ruolo oggi sempre più marginalizzato. A partire da quegli anni, infatti, i mutamenti economici e politici internazionali hanno determinato, in Italia e in Europa, una progressiva riduzione delle funzioni degli uffici pubblici, con un crescente affidamento da parte delle amministrazioni a progettisti esterni, spesso guidati da logiche competitive.

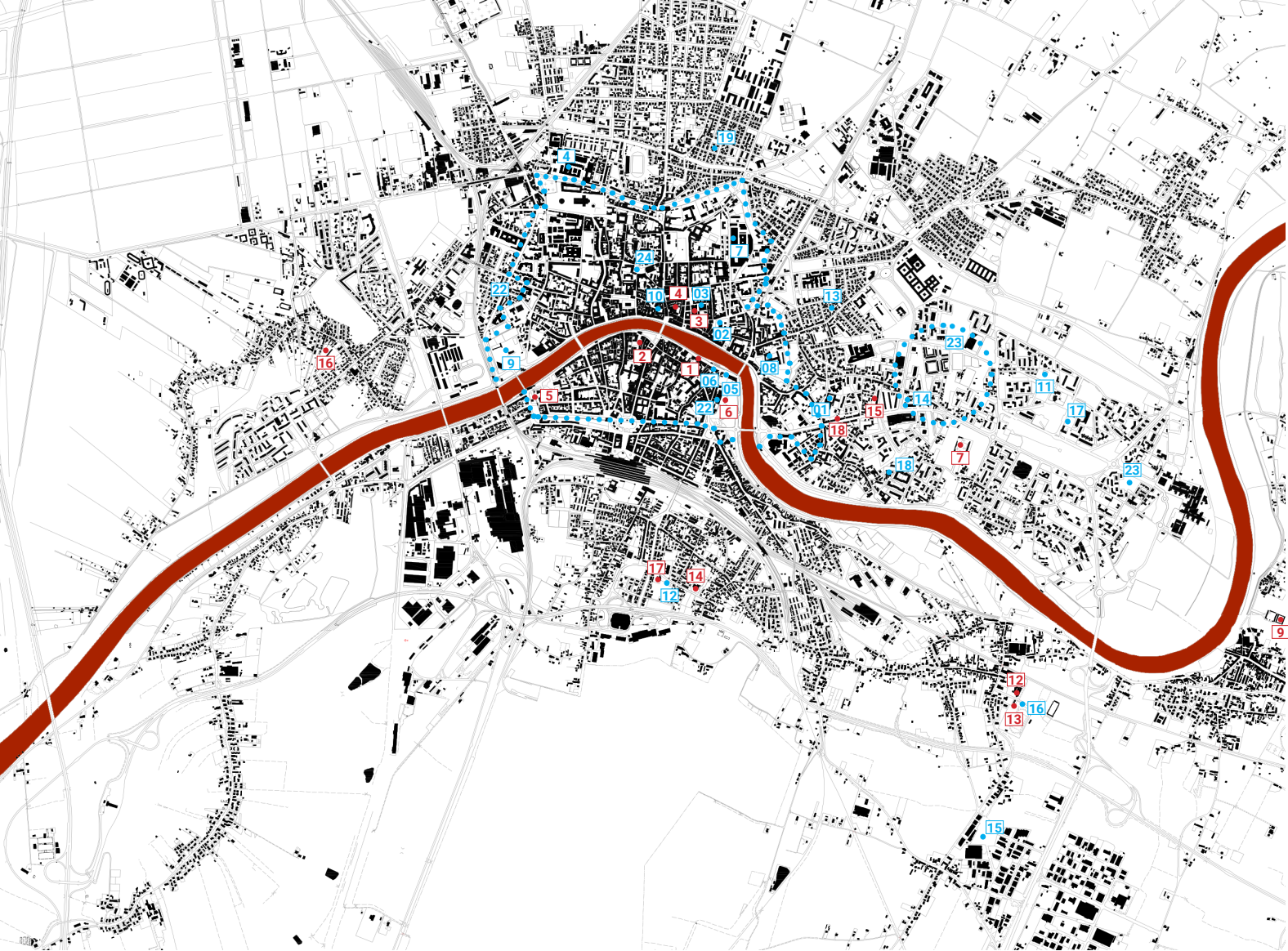
English metadata at the end of the file

Massimo Carmassi. L'architetto pubblico e il patrimonio edilizio della città di Pisa

“Naturalmente i risultati più concreti ed evidenti della mia attività sono state le numerose opere realizzate, edifici nuovi e restauri. Mi pare anche però che una profonda ricerca sviluppata con continuità sui rapporti tra architettura e contesto abbia consentito di mettere a punto un metodo progettuale e tecnologie capaci di confrontarsi con la città antica e di offrire suggerimenti molto utili per la progettazione della nuova città. All'interno di questa filosofia credo che abbia avuto una certa importanza il tentativo di costruire architetture pubbliche non effimere, capaci di costituire un riferimento per la cultura dei cittadini e di rappresentare le istituzioni ristabilendo con esse un rapporto di necessità.”¹

Massimo Carmassi è un architetto pisano di prestigio internazionale, ma, nonostante la sua notorietà, meno conosciuto è il ruolo che ha svolto per – e nella – città di Pisa. Nel 1974, appena laureato, egli viene infatti assunto dal Comune come architetto, un incarico che lo vedrà impegnato fino al 1990. In quegli anni ricopre un ruolo cruciale nella progettazione architettonica e nella trasformazione urbana della città, raggiungendo risultati virtuosi che, ancora oggi, segnano l'identità di Pisa.

Nonostante il ruolo dell'architetto pubblico – ovvero colui che lavora come impiegato in un Ufficio Tecnico piuttosto che da libero professionista, e che orienta quindi la propria attività verso obiettivi collettivi piuttosto che verso la gloria personale – risulti oggi sempre più svalutato, negli anni Settanta la situazione era diversa. Come nel caso di Carmassi a Pisa, la scelta di impegnarsi all'interno di un'amministrazione rappresentava un'opportunità professionale ambita dai giovani architetti.



1

In quel periodo, infatti, lo Stato italiano si presentava come promotore della ricostruzione postbellica e dello sviluppo infrastrutturale, sociale e culturale del Paese. Di conseguenza, le amministrazioni locali investivano in lungimiranti programmi di opere pubbliche, coinvolgendo, attraverso forme diverse di collaborazione, tecnici capaci e motivati che potevano dedicarsi allo studio e alla progettazione delle città in cui operavano, confrontandosi con temi progettuali vari e interessanti. Le mansioni che un'amministrazione poteva offrire spaziavano infatti dal recupero e dalla conservazione del patrimonio pubblico nei centri storici, alla nuova edificazione necessaria per l'implementazione dei servizi e delle infrastrutture in periferia.

La comunità d'intenti tra tecnici virtuosi e politici illuminati – spesso entrambi motivati da ideali progressisti – ha portato, in alcuni straordinari casi, a una trasformazione significativa del patrimonio pubblico urbano.

Un fenomeno all'epoca non solo italiano, tra i casi europei di architetti pubblici dediti alla cura della città si può ad esempio citare il virtuoso lavoro svolto dal LCC-Architects' Department a Londra (successivamente GLC), enorme ufficio pubblico responsabile della pianificazione, della progettazione e della costruzione di intere aree della

capitale, e posto di lavoro ambito per numerosi architetti inglesi.²

Nel panorama italiano, sono esempi emblematici il caso di Arrigo Arrighetti a Milano, direttore dell'Ufficio Tecnico del Comune tra il 1956 e il 1961, e successivamente dell'Ufficio Urbanistico, che durante il suo mandato realizzò molti edifici pubblici – scuole, centri sportivi, uffici, mercati, complessi residenziali e religiosi. Si ricordi anche Pier Luigi Cervellati, che, anche se non impiegato nell'Ufficio Tecnico, dal 1964 al 1980 fu impegnato come assessore al traffico, all'edilizia pubblica e privata e all'urbanistica della città di Bologna, sviluppando, in collaborazione con l'amministrazione locale del PCI, un interessante piano di recupero del centro storico con una forte valenza sociale.³ Tra questi esempi virtuosi può essere inserita anche la particolare esperienza di Massimo Carmassi.

L'UFFICIO PROGETTI E IL LABORATORIO DI PISA

Il 18 settembre 2024 è scomparso Luigi Bulleri, sindaco comunista di Pisa dal 1976 al 1983, dopo essere stato assessore ai lavori pubblici dal 1970.⁴ La sua amministrazione fu caratterizzata da una particolare attenzione alla qualità architettonica e alla valorizzazione del patrimonio pubblico, grazie anche alla collaborazione

Progetti realizzati
Recupero, restauri e ricuciture
 01 Palazzo Lanfranchi
 02 Edifici in via dell'Occhio
 03 Teatro Verdi
 04 Retiro di San Michele in Borgo
 05 Cattedrale Medicea a Stampace, Canale Navicelli
 06 Fortezza San Gallo, Giardino Scotto
Ampliamenti
 07 Ampliamento del Cimitero San Michele degli Scalzi
 08 Ampliamento del cimitero suburbano
 09 Ampliamento del cimitero di Rigione
 10 Ampliamento del cimitero di San Pietro a Grado
 11 Ampliamento scuola elementare F. Rismondo
Nuove edificazione
 12 Scuola media a Putignano
 13 Centro Sociale a Putignano
 14 Asilo Nido a San Marco
 15 Complesso per residenze e servizi in via Matteucci
 16 Scuola media a Barbericina
 17 Ambulatorio comunale a San Marco
 18 Edificio residenziale pubblico
Progetti non realizzati
Recupero, restauri e ricuciture
 01 Convento di Santa Croce in Fossabanda
 02 Palazzo di Giustizia
 03 Ex Corte d'Assise (Scuola d'Arte)
 04 Istituto Tecnico Industriale
 05 Ostello della gioventù in Lungarno Galilei
 06 Residenza protetta per anziani Lungarno Galileo
 07 Complesso industriale Marzotto
 08 Complesso di San Silvestro a scuola normale superiore
 09 Parco della Cittadella
 10 Piazza delle Vettovaglie
Nuove edificazione
 11 Scuola elementare per 10 aule
 12 Centro sociale San Marco
 13 Progetto per ostello della gioventù in via Garibaldi
 14 Nuovo Palazzo di Giustizia
 15 Zona Sportiva a Putignano-Ospedaletto
 16 Centro Circo-scrizionale a Putignano
 17 Struttura Residenziale per anziani in Via Frasconi
 18 Progetto residenza per anziani, Via Enrico Ruozzi, Palazzina Ginori
 19 Struttura Residenziale per anziani in Via Palermo.
Urbanistica
 20 Progetto di recupero per la cerchia delle mura medievali
 21 Nuovo centro direzionale
 22 Piano regolatore di Pisa: Studio preliminare, Il verde e gli edifici ordinatori
Arredo urbano
 22 Gabbia per orso
 23 Attrezzature zona industriale di Ospedaletto
 24 Monumento ai Caduti presso Piazza dei Cavalieri e Monumento ai Caduti di Cefalonia

1
 Pisa, mappatura degli interventi realizzati e progettati dell'Ufficio Progetti durante il periodo in cui Massimo Carmassi ne era il dirigente (elaborazione dell'autrice, 2024).

2
 Palazzo Lanfranchi, evoluzione tipologica (Massimo Carmassi, 1980).

3
 Palazzo Lanfranchi, spaccato assonometrico (Massimo Carmassi, 1980).

con Carmassi, allora giovane architetto e direttore dell'Ufficio Progetti.

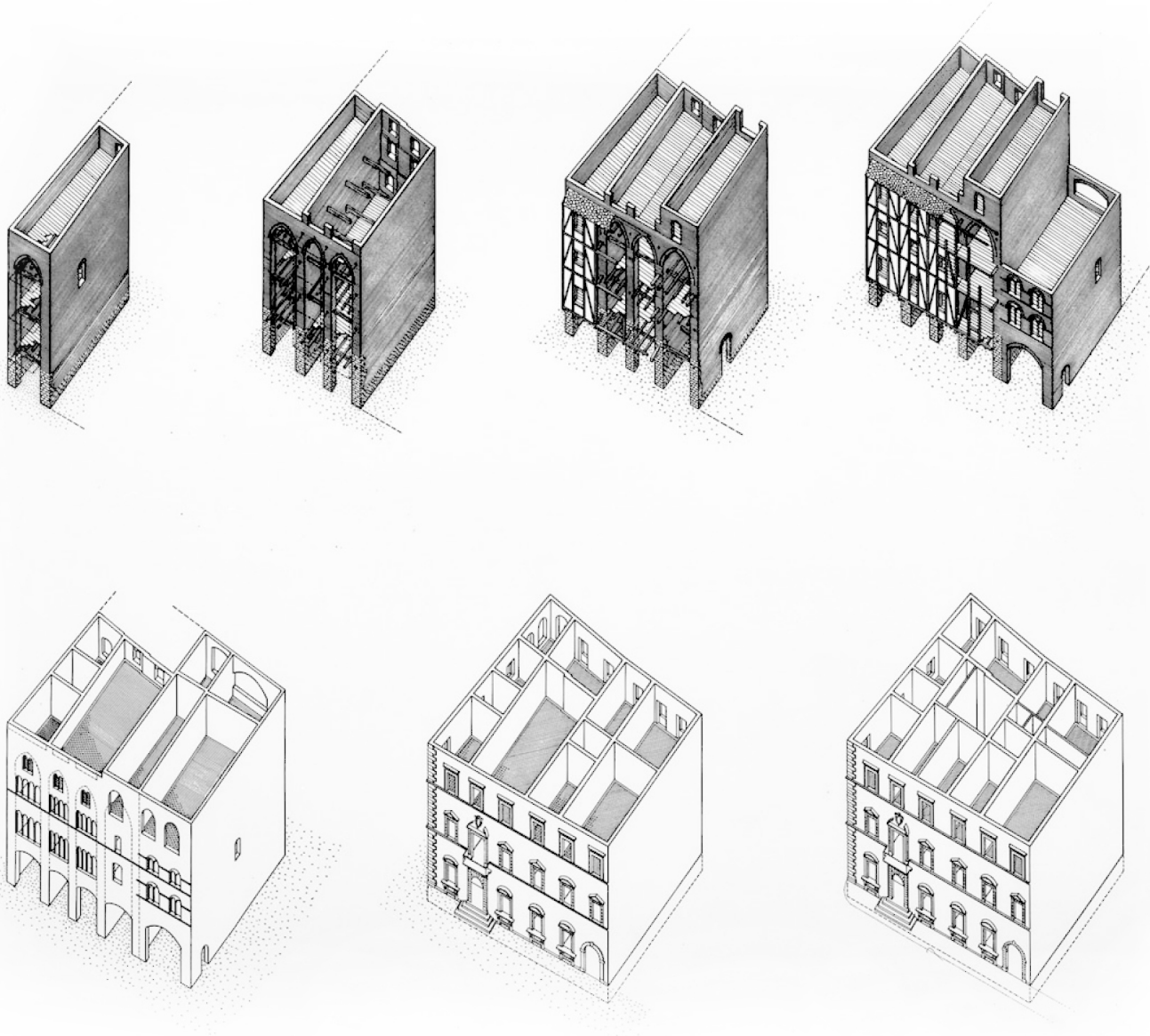
A seguito del secondo conflitto mondiale, Pisa aveva attraversato una fase di instabilità politica e degrado urbano: il centro storico mostrava ancora le ferite della guerra, con aree ridotte in rovina e in stato di abbandono; la città mancava dei servizi minimi essenziali e, al contempo, la periferia si stava espandendo a macchia d'olio secondo logiche speculative. Una svolta avvenne nel 1970, con la formazione di una giunta stabile e un periodo di amministrazione che vide alla guida della città il PCI, grazie al quale si avviò un intenso programma di riqualificazione urbana e infrastrutturale.

È in questo contesto che Carmassi – a seguito di un concorso pubblico – venne assunto come tecnico in Comune, assumendo un ruolo fondamentale nella ridefinizione architettonica della città. L'allineamento tra politiche pubbliche adeguate e progettazione di qualità consentì infatti di affrontare le criticità urbane attraverso interventi di conservazione, rifunzionalizzazione del patrimonio esistente e realizzazione di nuove opere pubbliche.

Carmassi strutturò l'Ufficio Progetti – dedicato alla progettazione architettonica, inizialmente composto da

soli tre disegnatori geometri – e con il tempo ne definì il programma: non solo una struttura impegnata nelle comuni mansioni di mantenimento e adeguamento del patrimonio pubblico, ma un organo propositivo, di indagine storica e urbanistica, con un ruolo attivo, piuttosto che passivo, nello sviluppo della città. Numerosi furono gli edifici pubblici realizzati sotto la sua guida nella periferia pisana: scuole, centri sociali, ampliamenti di cimiteri, oltre a un edificio residenziale a Cisanello. Significativi anche i restauri di palazzi comunali e le ricuciture urbane nel centro storico, come quelli per il noto Palazzo Lanfranchi, per il Teatro Verdi, per San Michele in Borgo, per gli edifici in via dell'Occhio. Numerosi anche i progetti a scala urbana, come quelli per il centro direzionale a Cisanello, e gli studi per il nuovo PRG di Pisa. **Fig. 1**

I molti edifici pubblici che costellano la città a testimonianza di quel periodo mostrano un linguaggio personale e riconoscibile, profondamente radicato nell'analisi della città storica, fatto di pochi e ricorrenti elementi, come l'archetipo del muro,⁵ e semplici forme geometriche, assemblati insieme seguendo i principi, formulati dallo stesso Carmassi, di semplicità, omogeneità, neutralità e coerenza.⁶



2

L'INTERVENTO SUL CENTRO STORICO

Per quanto riguarda il centro storico, la strategia progettuale che l'architetto sviluppò insieme all'amministrazione comunale era strettamente legata a un programma politico orientato al recupero del tessuto urbano, con una destinazione culturale e di servizio pubblico. L'obiettivo era quello di mantenere i cittadini nel centro, offrendo servizi e spazi sociali a costi accessibili, senza tuttavia sacrificare il tessuto storico della città.

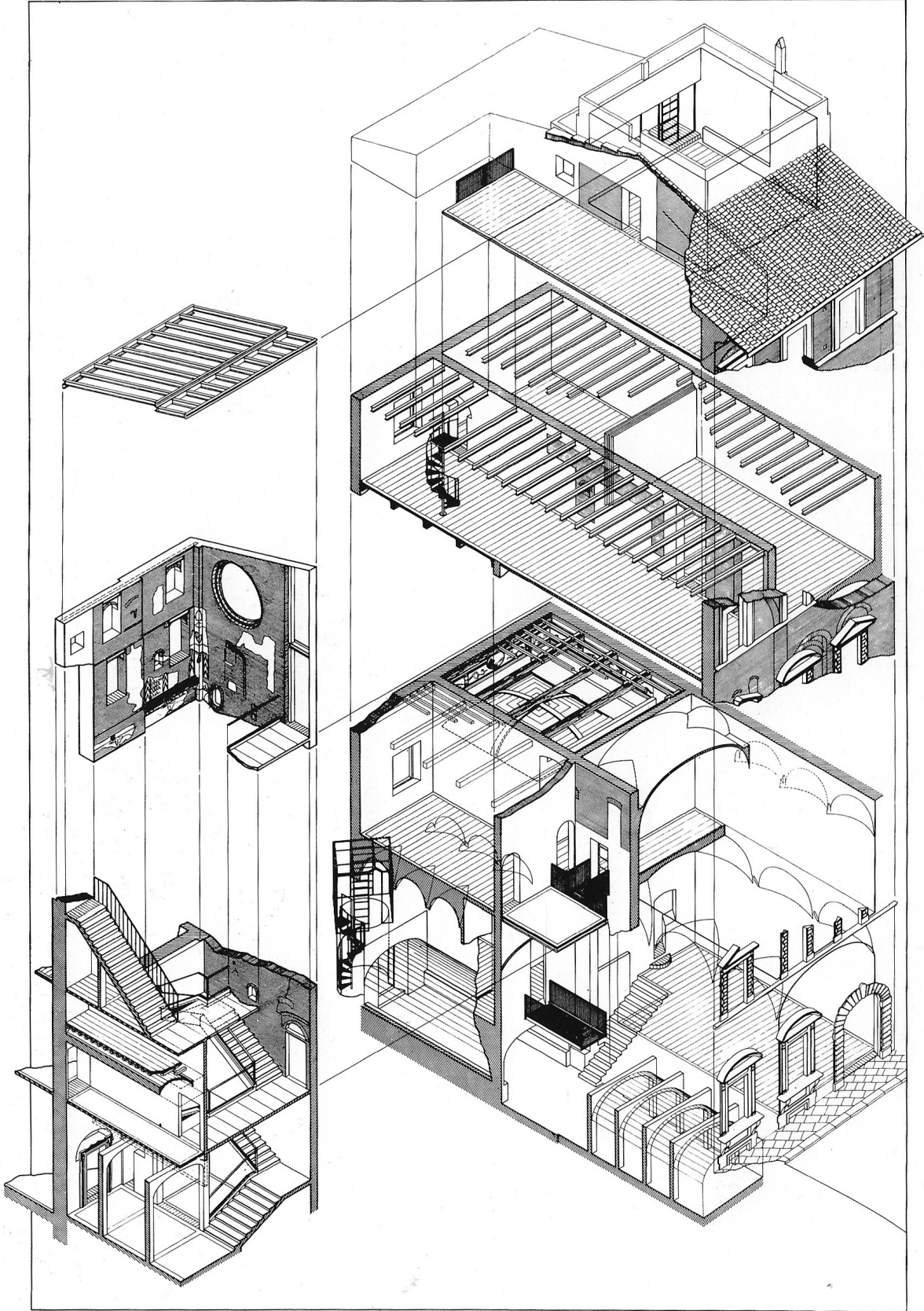
Per conseguire questo risultato Carmassi sviluppò un approccio desunto proprio dall'analisi dello sviluppo della città storica: un insieme di edifici capace di modificarsi nel tempo per accogliere nuove funzioni e necessità senza tuttavia perdere le qualità spaziali originarie, che nel caso di Pisa si riflettono nell'impianto medievale delle case-torri, come afferma nell'introduzione del libro *Progetto Urbano e Architettura*:

A Pisa le murature medievali delle case-torri, spesse e robuste, costruite agli inizi di questo millennio secondo una tipologia di efficacia straordinaria, sono state utilizzate e conservate fino ai nostri giorni come strutture portanti di nuovi edifici, nei quali, a più riprese, si sono

modificate la quota dei solai, la distribuzione, gli apparati decorativi e le facciate, senza perdere la propria identità spaziale e strutturale.⁷

Come prima operazione, Carmassi organizzò il rilievo di tutto il centro, strumento che insieme all'analisi storica permette di leggere i segni del tempo.⁸ Tale rilievo si poneva a servizio dell'amministrazione e dei numerosi tecnici che quotidianamente operavano in città, spesso con interventi impropri e inconsapevoli che rischiavano di danneggiare irrimediabilmente il tessuto storico e l'identità di Pisa. Partendo dal presupposto che un bell'edificio, per quanto esteticamente piacevole e funzionale, da solo non potrà mai riqualificare un'intera area degradata, Carmassi si spese infatti, oltre che per la riqualificazione di singoli edifici monumentali, anche per la tutela e la valorizzazione del tessuto minore.

Tuttavia, all'interno della vasta produzione elaborata nei sedici anni di attività dall'Ufficio Progetti, finalizzata alla valorizzazione di numerose aree del centro storico, non tutti gli interventi previsti riuscirono a essere portati a compimento. Sebbene molti di essi siano oggi considerati punti di riferimento per i cittadini – come Palazzo

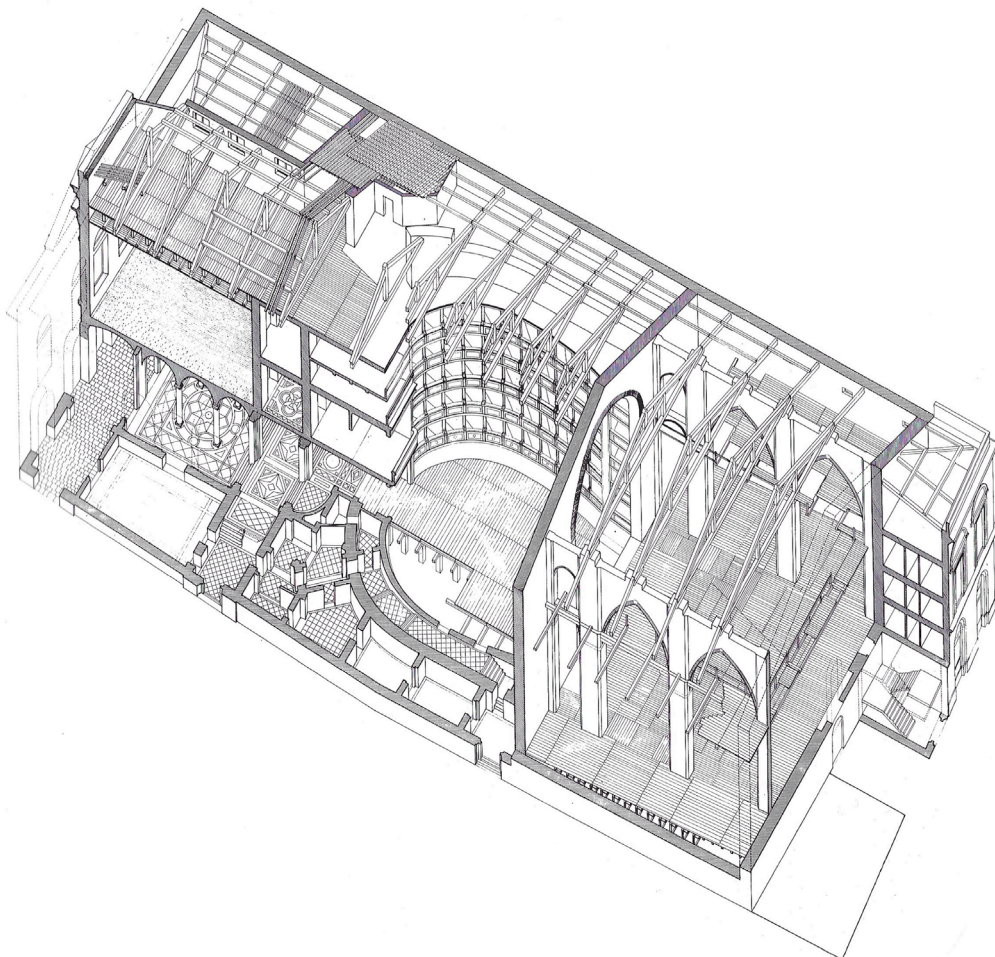




4



5



Lanfranchi, oggi Museo della Grafica, o il Teatro Verdi, principale spazio teatrale della città –, altri rimasero sulla carta, come il progetto di recupero della cerchia delle mura medievali, mentre ad alcuni toccò un destino peggiore. È il caso, ad esempio, del retro di San Michele in Borgo – un complesso completato ma mai utilizzato –, oppure quello del gruppo di edifici in via dell'Occhio, ristrutturato come residenza studentesca, abitato per molti anni e poi caduto in stato di abbandono.

Gli esempi a esito negativo, selezionati insieme a quelli, al contrario, riusciti, all'interno di questo contributo sono stati assunti come rappresentativi della parabola discendente che descrive l'ultima parte dell'attività dell'Ufficio Progetti sotto la guida di Carmassi. Il clima di collaborazione che si era instaurato a Pisa, e che aveva reso possibile la realizzazione dei numerosi progetti, cambiò infatti con il tempo, tanto che nel 1990 l'architetto rassegnò le proprie dimissioni.

UN PATRIMONIO DA RECUPERARE, TRA SUCCESSI E OCCASIONI MANCATE

Oggi sede del Museo della Grafica, Palazzo Lanfranchi fu una delle prime sfide progettuali affrontate dal giovane Carmassi. Posto sui Lungarni e utilizzato per anni come scuola femminile, negli anni Settanta l'edificio versava in stato di abbandono. Carmassi intuì il suo valore storico e culturale, e propose un'indagine approfondita. Un team guidato da docenti dell'istituto di archeologia medievale⁹ condusse un'accurata analisi storica che, affiancata da un rilievo minuzioso, rivelò infatti la profonda stratificazione dell'edificio: nonostante l'aspetto rinascimentale, esso era frutto dell'aggregazione di più case-torri medievali, le cui facciate furono rese omogenee dall'intonaco coprente secondo le vesti rinascimentali, riadeguate poi nello stile da alcuni interventi ottocenteschi.¹⁰ **Fig. 2**

L'intervento di recupero previsto da Carmassi puntava proprio a mettere in evidenza e valorizzare tutte le trasformazioni avvenute nei secoli. Eliminando gli intonaci, elementi storici, nicchie, aperture tamponate, discontinuità murarie e decorazioni vennero portati alla luce, mostrando stratificazioni e discontinuità materiche, raccontando dunque la storia dell'edificio, vera protagonista del progetto.

Figg. 3 | 4

I nuovi pochi interventi previsti – come quelli per realizzare sovrastrutture in ferro colorato in beige, pareti in vetro circondate da leggeri profili metallici, cotto per i pavimenti e intonaco bianco dalla colorazione neutra – risolvevano il complicato dialogo tra contemporaneo e antico grazie alla loro sobrietà e raffinatezza. Il pozzo scale ottocentesco, cuore del progetto, venne valorizzato dalla luce filtrante da un nuovo, leggero lucernario.

Diversa è l'esperienza del recupero del Teatro Verdi, oggi principale teatro cittadino.¹¹ Essendo stato costruito a metà Ottocento a seguito di uno sventramento del quartiere, necessitava di nuovi adeguamenti, come servizi di sicurezza, impianti, ecc. Esso inoltre non era caratterizzato da una complessa stratigrafia storica come quella di Palazzo Lanfranchi, poiché gli unici interventi realizzati in seguito

alla costruzione, come l'imbiancatura che aveva coperto le decorazioni murali originali, e alcuni adeguamenti spaziali che ne avevano compromesso la sontuosità originaria, risalivano agli anni Trenta del Novecento.

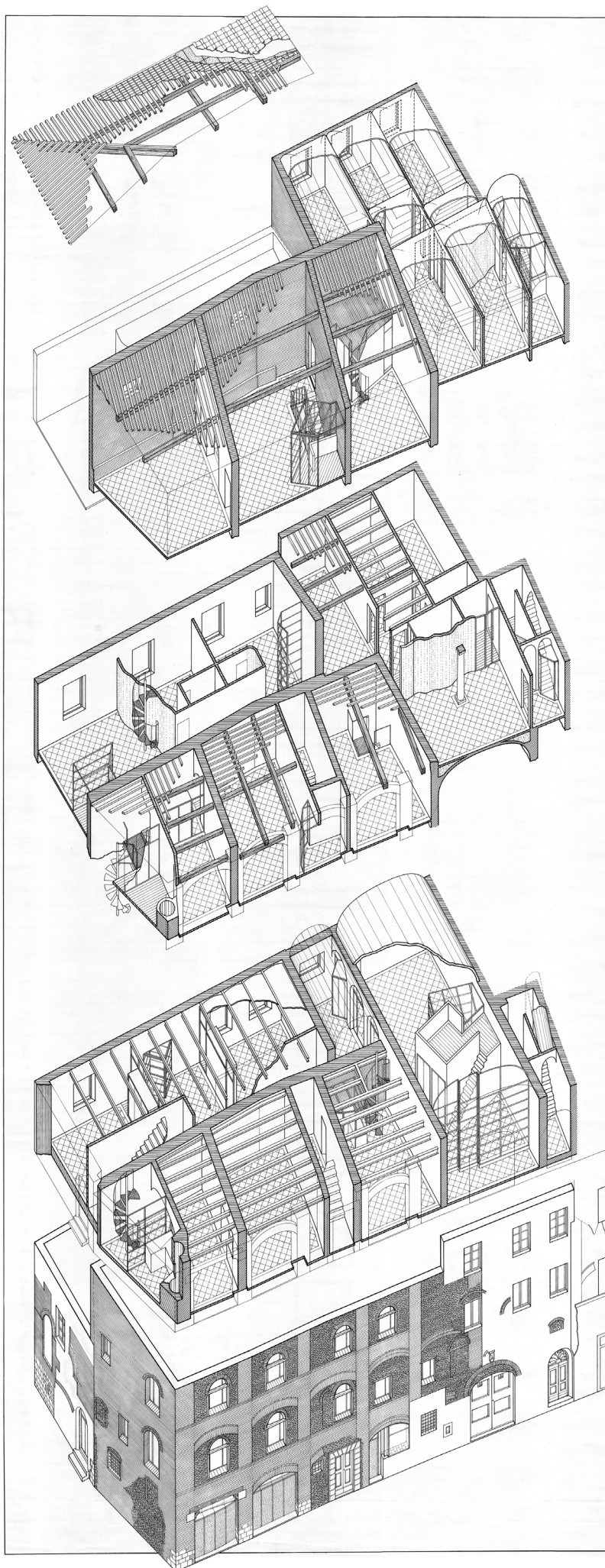
Il restauro conservativo previsto da Carmassi era dunque volto a riportare il teatro allo splendore ottocentesco, recuperando pitture, colori, pavimenti in marmo e graniglia e le strutture lignee danneggiate della scena. **Fig. 5** Tuttavia, l'adeguamento ai nuovi standard di sicurezza richiedeva anche altri interventi. La sfida maggiore fu l'adeguamento alle normative antincendio: la mancanza di una scala di sicurezza rendeva infatti il teatro inagibile. L'architetto risolse il problema con un intervento esterno, aggiungendo un volume autonomo in ferro a lato dell'edificio storico, collegato da passerelle ai vari piani. La nuova struttura, pur marcatamente contemporanea, si poneva in un rispettoso dialogo con il tessuto urbano circostante senza alterare la spazialità interna del teatro. **Fig. 6**

Nonostante ogni intervento di rifunionalizzazione sia differente dall'altro – poiché ogni edificio storico è unico –, qui Carmassi formalizzò per la prima volta alcuni dispositivi che sarebbero diventati ricorrenti nei suoi lavori successivi. È il caso del "diaframma vetrato," un leggero tramezzo in vetro facilmente rimovibile, utilizzato per separare gli ambienti senza compromettere lo spazio a livello visivo, o quello della "scatola nella scatola," un sistema di blocchi-servizi inseriti come volumi indipendenti per non intaccare la volumetria dei vani storici.¹²

Oltre ai progetti più noti, Carmassi dedicò grande attenzione anche al tessuto edilizio minore della città, spesso trascurato ma fondamentale per la qualità urbana. Un esempio emblematico è costituito dal progetto di recupero degli edifici in via dell'Occhio, nato dalla collaborazione tra Comune, università e Ufficio Tecnico, grazie al quale alcuni edifici degradati nel centro storico furono recuperati per essere destinati a residenze universitarie.¹³ Anche in questo caso la metodologia applicata fu quella ormai consolidata: rilievo accurato, valorizzazione dei segni storici, uso di materiali leggeri per gli elementi funzionali contemporanei. Il progetto rappresentò una forma pionieristica di residenzialità universitaria integrata nel centro storico. Il gruppo di edifici fu però abitato solo per un periodo, e poi lasciato inutilizzato. **Fig. 7**

Tra i numerosi progetti sviluppati da Carmassi negli anni della sua attività pisana e oggi in parte dimenticati, ma che si distinguono per l'ambizione e la complessità della loro concezione, vi è anche l'intervento sul retro di San Michele in Borgo. L'area gravemente danneggiata, in parte degli eventi bellici e in parte dagli incongrui interventi demolitori previsti da un piano di ricostruzione del 1947, rappresentava uno snodo centrale per la città di Pisa: un intero isolato adibito a parcheggio alle spalle di un'importante chiesa urbana. A partire dal 1974, l'Ufficio Progetti avviò rilievi sistematici e formulò diverse ipotesi di ricostruzione,¹⁴ con l'intento di ricucire le parti residue – come le murature superstiti – e integrare quelle mancanti, restituendo forma e dignità all'antico chiostro. L'approccio progettuale, fondato su un'accurata lettura delle stratificazioni storiche – basti

- 4
Palazzo Lanfranchi, vano scala interno e prospetto
(ph. Mario Ciampi, 1980).
- 5
Teatro Verdi, spaccato assonometrico
(Massimo Carmassi, 1990).
- 6
Teatro Verdi, nuova scala di sicurezza esterna
(ph. Mario Ciampi, 1990).
- 7
Via dell'Occhio, esploso assonometrico degli edifici
(Massimo Carmassi, 1981).
- 8
Piazza di San Michele in Borgo, vedute dell'angolo nord-
est e nord (ph. Mario Ciampi, 2002).

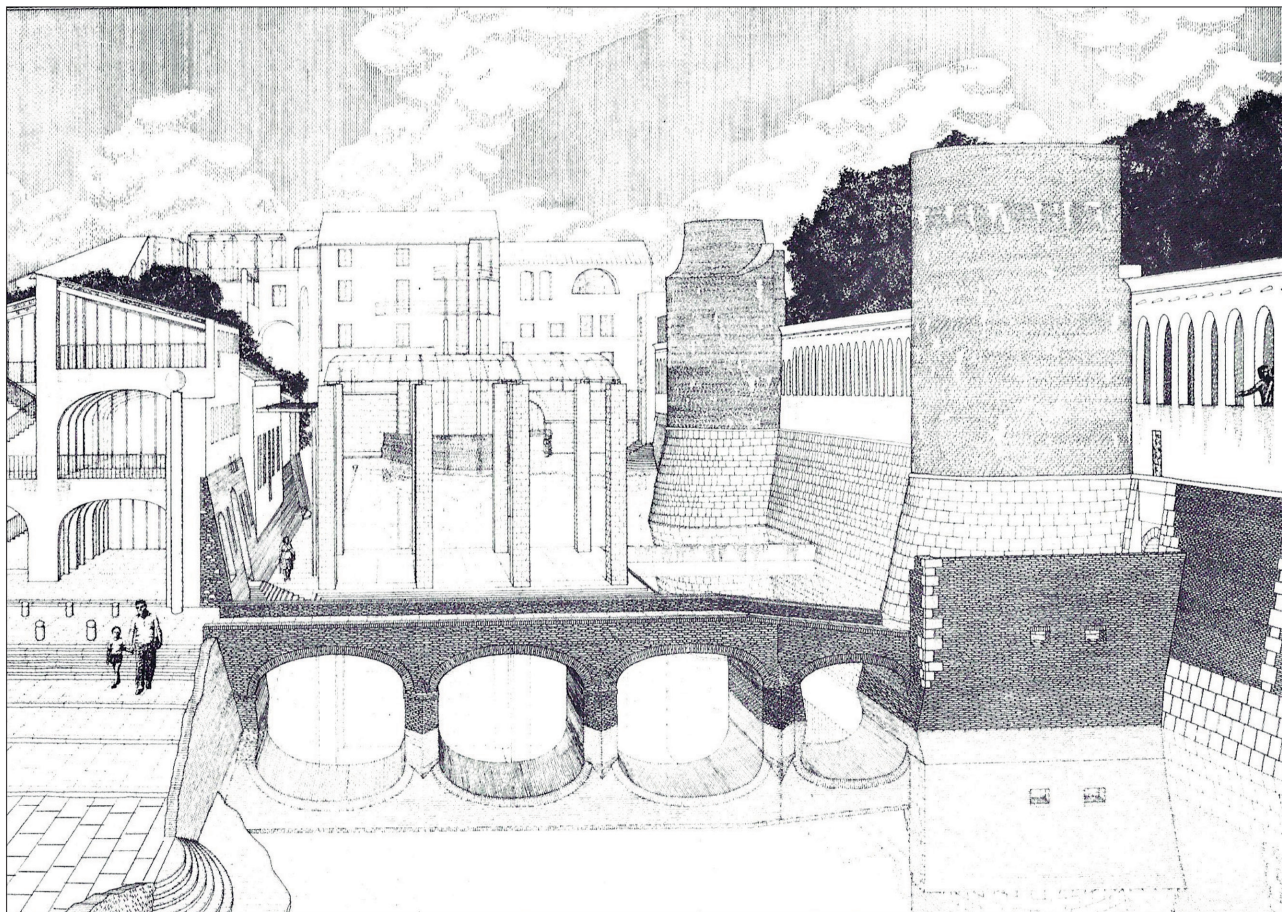




8



6



9

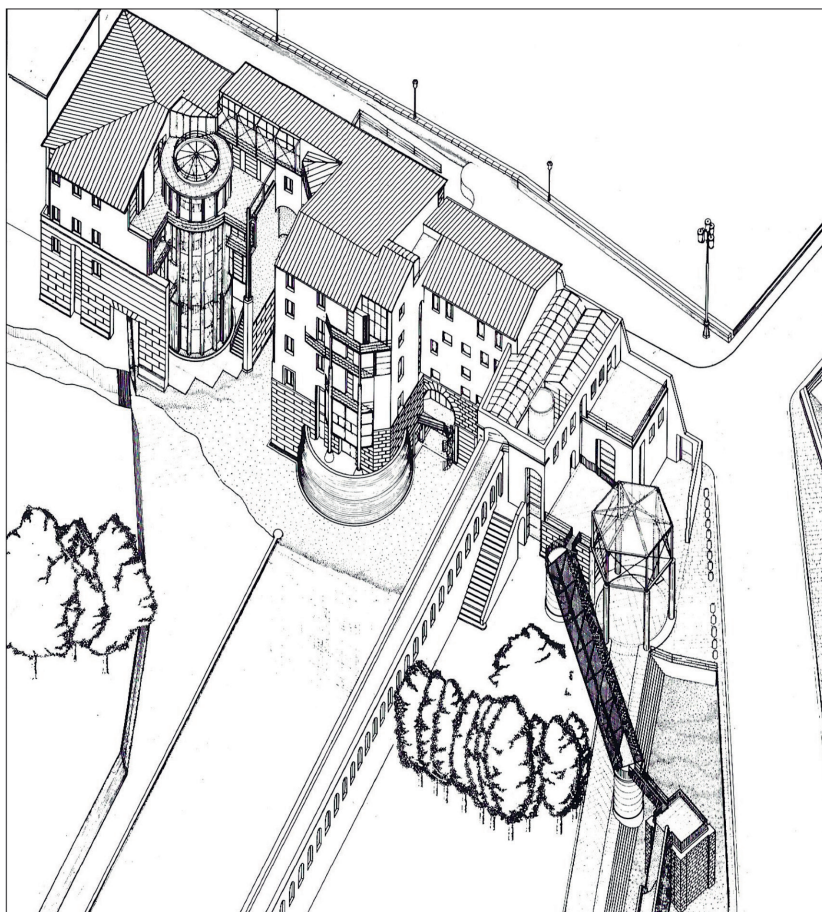
pensare che l'edificio di nuova edificazione venne elevato in corrispondenza delle antiche fondazioni delle murature medievali emerse durante le campagne archeologiche preliminari – e sull'uso calibrato dei nuovi materiali, come mattone, ferro e vetro, cercava un equilibrio tra continuità storica e linguaggio contemporaneo.

Tuttavia, le difficoltà operative e i ripensamenti politici impedirono la definitiva chiusura del cantiere, e quando nel 1990 Carmassi lasciò l'Ufficio Tecnico mancavano ancora da realizzare alcuni adeguamenti impiantistici. Il cantiere riprese poi sotto la direzione dell'architetta Dunia Andolfi – storica collaboratrice dell'Ufficio Progetti, in stretto contatto con l'ex-dirigente – e si concluse nel 2001, con i lati nord ed est perfettamente abitabili, e il lato sud manchevole solo di alcune finiture. Tuttavia le ultime lavorazioni e la pavimentazione della piazza, disegnate dallo studio Carmassi su incarico diretto, non vennero mai realizzate. Un progetto dalla forte valenza sociale – in quanto avrebbe accolto al piano terra edifici commerciali e al piano superiore appartamenti misti per residenze sociali –, valido e ricco di potenzialità, si è così trasformato in un nodo irrisolto del tessuto urbano. **Fig. 8**

Di analoga ambizione, ma di scala urbana ben più ampia, è il progetto per la riqualificazione della cerchia delle mura medievali di Pisa, uno dei casi più significativi dell'approccio

metodologico di Carmassi al tema della città storica. Avviato negli anni Settanta con i primi rilievi, il progetto coinvolgeva l'intero tracciato murario, lungo circa sette chilometri e solo in parte compromesso. L'intento dell'architetto era quello di restituire continuità e dignità al monumento urbano, valorizzandone lo storico ruolo di margine tra centro e periferia, e riconsegnandolo alla città attraverso un sistema di spazi pubblici, percorsi pedonali e aree verdi, grazie a interventi di restauro conservativo e nuovi innesti.

Il progetto veniva articolato in settori e approfondito attraverso puntuali ipotesi d'intervento, tra cui quella per la Cittadella Nuova, o Fortezza Fiorentina, costruita come presidio militare all'inizio del Quattrocento, quando Firenze sottomise per la prima volta la Repubblica di Pisa, grazie al contributo di architetti come Filippo Brunelleschi, Giuliano da Sangallo e Antonio da Sangallo. Secondo il progetto presentato nella pubblicazione *Progetti per una città. Pisa 1975/1985*,¹⁵ a seguito della consueta indagine storica per l'area Carmassi immaginò un intervento paesaggistico e architettonico raffinato, volto al recupero funzionale dell'esistente e all'ampliamento del parco urbano. La metodologia prevista si articolava secondo tre livelli di intervento: restauro conservativo delle strutture superstiti, eliminazione delle superfetazioni non storicizzate e integrazione degli elementi preesistenti. Tra i vari interventi



previsti per l'area, due in particolare risultavano decisivi: il recupero del fossato liberato dalle superfetazioni e la ricostruzione di alcuni ruderi sul Lungarno, con il ripristino dell'acqua,¹⁶ il recupero del camminamento coperto brunelleschiano e la ricucitura delle strutture preesistenti.¹⁷ In particolare, la sistemazione dei ruderi era finalizzata al recupero della unità formale del grande prospetto principale che si affacciava sul fiume, mentre sul retro gli stessi immobili venivano completati con innesti dal gusto contemporaneo. **Fig. 9**

Nonostante la raffinatezza delle varie proposte progettuali elaborate,¹⁸ in questo caso Carmassi riuscì a realizzare solo il restauro filologico dei due terzi del camminamento coperto brunelleschiano. Nel 1998 lui e sua moglie Gabriella Ioli,¹⁹ che nel frattempo si erano trasferiti da Pisa a Firenze, furono incaricati di redigere un piano di recupero organico per l'intera cerchia muraria, presentato poi in una mostra a Palazzo Lanfranchi. Il progetto era una sintesi matura di tutte le proposte precedenti: un intervento unitario, integrato e coerente, che prevedeva sostituzioni edilizie,²⁰ restauri puntuali e sistemazioni paesaggistiche attente.

Fig. 10 Anche questo, tuttavia, venne inspiegabilmente accantonato, vittima forse della scarsa lungimiranza e della mancanza di volontà dell'amministrazione.

Negli ultimi decenni si è registrata un'accelerazione nel

9

Fortezza Fiorentina, Giardino Scotto, progetto di recupero. Prospettiva per la testata del complesso verso il fossato e verso l'Arno (Massimo Carmassi, 1985).

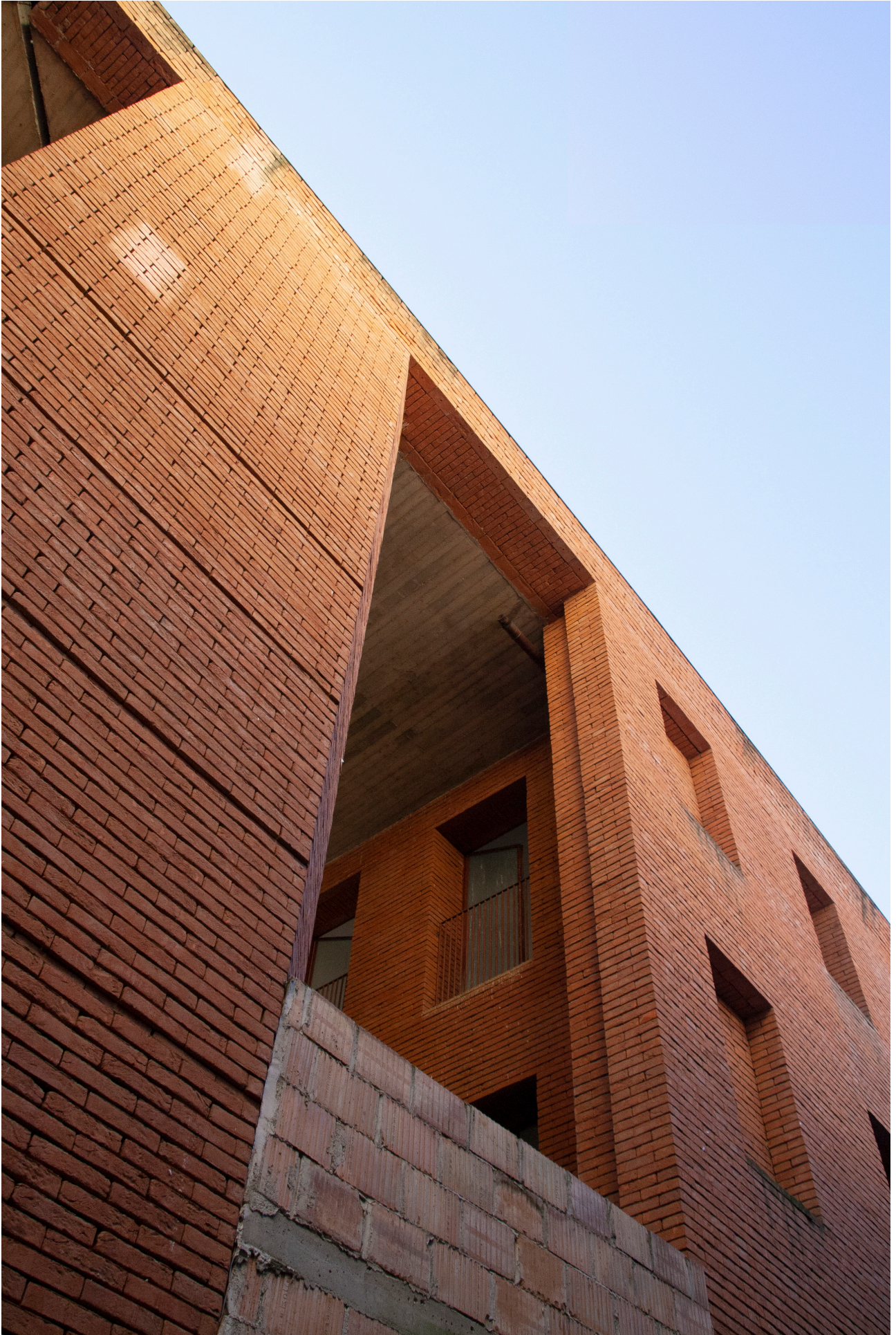
10

Pisa, pianta della città con il progetto di recupero per la cinta medievale (Massimo e Gabriella Carmassi, 1998).

11

Le ampie aperture di connessione tra la piazza interna di San Michele in Borgo e la via adiacente tamponate (ph. autrice, 2024).





progetto di recupero delle mura medievali, culminata nella realizzazione del percorso pedonale sopraelevato lungo l'intero tracciato, iniziato nei primi anni Duemila e aspramente criticato dallo storico pisano Emilio Tolaini.²¹

Le opere sono state realizzate senza mai coinvolgere Carmassi, nonostante il contributo teorico e progettuale pluridecennale di quest'ultimo sul tema, ma al contrario in buona parte in diffinità rispetto a quanto da lui previsto. Uno degli esempi più lampanti di tale incongruenza è, ad esempio, l'interruzione del percorso coperto della Fortezza Fiorentina. Secondo i progetti elaborati dall'architetto, infatti, il camminamento si sarebbe dovuto concludere con un naturale affaccio sull'Arno tramite il recupero di un rudere di proprietà comunale. Al contrario, tale immobile è stato venduto a privati, e l'affaccio negato.

Diverso è invece il destino spettato al complesso di San Michele in Borgo. Dal 2001, conclusi e collaudati i due terzi dell'intervento, esso è stato abbandonato a se stesso. Più volte occupato, ha riportato gravi danni negli interni. Negli anni si sono susseguite aste e tentativi di vendita mai andati a buon fine a causa dei ripensamenti delle varie amministrazioni, che lo hanno lasciato in una condizione di sospensione. **Fig. 11** Eppure, Carmassi ci ha insegnato con ottimi risultati, che adattare un edificio datato alle nuove necessità è tutt'altro che impossibile: è al contrario una pratica fondamentale per la rigenerazione del tessuto urbano storico.

CONCLUSIONI

Nel 1990 Carmassi si dimette dall'impiego pubblico, segnando la conclusione di una delle più rilevanti esperienze di progettazione pubblica urbana in Italia, capace di integrare ricerca, pianificazione e intervento sul costruito in una prospettiva civica e collettiva. Le ragioni di tale allontanamento furono molteplici, tra cui il venir meno del clima di affiatamento tra i vari collaboratori che aveva caratterizzato i primi anni di lavoro dell'Ufficio Progetti e il mutato scenario politico – con le elezioni del 1985 i socialisti sostituirono il PCI alla guida della città – che comportò una drastica riduzione delle risorse economiche destinate alle opere pubbliche; a ciò si aggiunse la crescita esponenziale del numero di architetti liberi professionisti, che portò a una più ampia distribuzione degli incarichi verso l'esterno.

A partire dagli anni Ottanta, infatti, sia in Italia che nel resto del mondo occidentale ha preso piede un modello ispirato a logiche neoliberiste, fondato sulla riduzione del ruolo dello Stato nella gestione diretta delle trasformazioni urbane e sull'affidamento delle opere a progettisti esterni spesso guidati da logiche competitive.²²

Questa trasformazione ha portato alla dismissione di strutture pubbliche fondamentali, comportando la perdita di competenze interne, la discontinuità delle politiche urbane e l'indebolimento del controllo pubblico sulla qualità del costruito. Il processo di privatizzazione, presentato come soluzione alla crisi economica e amministrativa, si è tradotto in un impoverimento del patrimonio urbano e della capacità dello Stato di guidarne consapevolmente l'evoluzione.²³

Nei primi anni del 2000, Kenneth Frampton sottolineava, nel testo *Land Settlement, Architecture, and the Eclipse of the Public Realm*:

What we have witnessed over the past two decades largely amounts to a depoliticized aestheticization and technification of the architectural *modus operandi* – the relegation of the architectural program, that is, to a factor that is satisfied in the most immediate and rudimentary way imaginable, either through spectacular imagery or technical efficiency.²⁴

In questo contesto, l'architettura pubblica ha perso il suo ruolo principale, quello cioè di essere espressione del bene comune e spazio dell'apparire pubblico,²⁵ mentre un'architettura spettacolare si è fatta strada promuovendo eventi fatti per stupire piuttosto che per servire, negando la relazione con il contesto e in netto contrasto con i principi che avevano guidato, ad esempio, l'esperienza di Carmassi. La vicenda dell'Ufficio Progetti di Pisa rappresenta dunque una sempre più rara e preziosa testimonianza, un modello in cui l'architetto pubblico ha assunto un ruolo attivo nella progettazione urbana, operando con strumenti di conoscenza approfondita del territorio, continuità progettuale e senso della collettività.

Attualmente l'assenza di una regia pubblica forte e autorevole si riflette anche nella condizione interna degli stessi uffici tecnici, spesso privi delle risorse umane e strumentali necessarie per svolgere con continuità un'azione progettuale autonoma e consapevole. Tale situazione, unita alla crescente complessità normativa e procedurale, finisce per sovraccaricarli, trasformandoli in luoghi di gestione emergenziale piuttosto che in presidi attivi di pianificazione e trasformazione del territorio.

¹ La citazione è estratta dalla trascrizione dell'intervento tenuto dall'architetto Massimo Carmassi in occasione della mostra dal titolo "La progettazione architettonica e le pubbliche amministrazioni" del 1991, organizzata dall'Ordine degli Architetti di Firenze. Si veda anche: Massimo Carmassi, "L'attività dell'Ufficio Progetti tra architettura e città," *Quaderni di professione: Architetto*, n. 3 (1993): 31–32.

² A tal proposito lo studio OMA ha curato, durante la Biennale di Venezia del 2012, la mostra "Public Works: Architecture by Civil Servants," raccogliendo quindici lavori realizzati da uffici tecnici appartenenti a cinque differenti Paesi europei, e realizzati tra gli anni Sessanta e Settanta, in cui era prassi comune per le città avere grandi dipartimenti per i lavori pubblici.

³ Alla fine degli anni Sessanta Cervellati aveva promosso un'accurata analisi del centro storico di Bologna, basata sullo studio del tipo edilizio, con la volontà di estendere la tutela architettonica dal singolo edificio al tessuto urbano nel suo complesso, alle strade, agli spazi verdi, ai vuoti derivanti dalle demolizioni belliche, opponendosi inoltre alla riqualificazione edilizia intesa come valorizzazione immobiliare e sostituzione sociale. Si veda: Ilaria Agostini, "Dal restauro urbano al dov'era, ma non com'era. Dialogo con Pier Luigi Cervellati sulla cultura della città storica," *in_bo*, n. 6 (2013): 277–288.

⁴ Luigi Bulleri, *Il Sindaco che rompe la catena* (Pacini Editore, 2004).

⁵ Il muro in mattoni è un elemento ricorrente nell'architettura di Carmassi. Ispirato alle case torri, tipiche costruzioni medievali pisane, esso si configura ora come elemento strutturale – è il caso dell'edificio residenziale di San Michele in Borgo e dell'edificio a galleria di Cisanello –, ora come segno autonomo di delimitazione spaziale, tra esterno e interno, tra piano d'orizzonte e verticalità – come nei casi del Cimitero di San Piero a Grado e dell'asilo nido a San Marco. In altri progetti, invece, il muro e le forme geometriche che delimitano gli spazi dell'edificio si fondono: parallelepipedi e cilindri che si scontrano, incontrano e intersecano, grazie a lievi rotazioni, come nella scuola media Putignano, evidente citazione di un architetto il cui nome viene spesso affiancato a quello di Carmassi, Louis I. Khan.

⁶ Per approfondire la trattazione dei principi si veda Massimo Carmassi e Gabriele Lelli, *Progetto urbano e architettura* (Alinea, 1996), 11–5.

⁷ Carmassi, Lelli, *Progetto Urbano e Architettura*, 13.

⁸ Massimo Carmassi e Francesco Sainati, *Pisa: Il rilievo della città* (Alinea, 1991).

⁹ L'Ufficio Progetti collaborava abitualmente con docenti e studenti dell'università. Molti erano, ad esempio, gli studenti pisani e fiorentini che si rivolgevano a esso in cerca di spunti progettuali per la tesi, e che Carmassi seguiva personalmente come correlatore.

¹⁰ Massimo Carmassi, Gabriella Rossetti, Franca Leverotti, Gabriella Garzella, Fabio Redi e Chiara Frugoni, *Un palazzo, una città: il Palazzo Lanfranchi a Pisa* (Pacini Editore, 1980).

¹¹ Massimo Carmassi, *Il restauro del teatro Verdi di Pisa* (Pacini Editore, 1994).

¹² Valeria Sansoni, Massimo Carmassi, *Trasparenza del nuovo nell'esistente* (Aracne Editore, 2020).

¹³ Altri progettisti all'epoca, pur non essendo assunti in uffici tecnici, stavano portando avanti esperienze simili a quella condotta da Carmassi a Pisa, come ad esempio Giancarlo De Carlo a Urbino.

¹⁴ Le ipotesi progettuali relative all'area, conservate nell'archivio di Palazzo Cevoli, sono numerose e anche molto differenti tra loro. Per approfondire: Massimo Carmassi, *Pisa. Ricostruzione di San Michele in Borgo* (Il Poligrafo, 2005); Massimo Carmassi, *Retro di San Michele in Borgo, Piano di recupero* (Comune di Pisa, 1979); Andrea Crudeli, *Massimo Carmassi 1974-1990. L'ufficio progetti e il suo archivio* (Pisa University Press, 2025).

¹⁵ Massimo Carmassi, *Progetti per una città, Pisa 1975/1985* (Electa, 1986).

¹⁶ Il ripristino dell'acqua nel fossato avrebbe permesso di valorizzare i monumenti attorno grazie a giochi di riflessione. Tale suggestione venne ripresa anche dall'Andolfi in: Dunia Andolfi e Roberto Pasqualetti, *La Fortezza di Pisa Dal Brunelleschi al Giardino Scotto. Storia e restauro* (Edizioni ETS, 2009).

¹⁷ Per approfondire la vicenda si consiglia l'intervista a Carmassi curata da Andrea Crudeli, Marta Gnesi e Riccardo Bartali nel gennaio 2020, pubblicata sul sito di un'associazione culturale pisana: "Pisa: una conversazione con Massimo Carmassi," 120g, ultimo accesso 19 marzo 2026, <https://www.centoventigrammi.it/pisa-una-conversazione-con-massimo-carmassi/>.

¹⁸ Come per il progetto di San Michele in Borgo, anche per le aree lungo questo tracciato esistono diverse proposte, alcune delle quali pubblicate, altre inedite, conservate negli archivi. I disegni del 1974 e del 1979, custoditi a Palazzo Cevoli, mostrano già le prime ipotesi progettuali.

¹⁹ Già compagna di studi, successivamente collega di Carmassi.

²⁰ Negli interventi di sostituzione edilizia nuovi edifici stretti e lunghi, del tipo a galleria – rielaborazione della casa torre pisana –, sostituiscono altri privi di carattere.

²¹ Emilio Tolaini, *Le Mura del XII secolo ed altre fortificazioni nella storia urbana di Pisa* (Bandedecchi e Vivaldi Editori, 2005), 142–144.

²² Francesco Dal Co, "Architettura normale in un Paese normale," *Casabella*, n. 764 (2008): 3–5.

²³ Nicola Acocella, "La privatizzazione in Italia," *Economia pubblica*, n. XIX (1989): 615–621.

²⁴ "Ciò a cui abbiamo assistito negli ultimi due decenni equivale in gran parte a un'estetizzazione e a una tecnicizzazione depolitizzate del modus operandi architettonico – ovvero alla riduzione del programma architettonico a un fattore soddisfatto nel modo più immediato e rudimentale immaginabile, sia attraverso immagini spettacolari sia attraverso l'efficienza tecnica." Cit. in Kenneth Frampton, "Land Settlement, Architecture, and the Eclipse of the Public Realm," in *Architecture and the Public Word*, cur. Miodrag Mitrašinić (Bloomsbury Visual Arts, 2024), 180. Traduzione a cura dell'autrice.

²⁵ Hannah Arendt, *The Human Condition* (University of Chicago Press, 1958). La filosofa parla dello "spazio dell'apparire" (*space of appearance*) come il luogo dove gli individui si mostrano l'un l'altro come eguali, dove essi parlano, agiscono e prendono parte alla vita pubblica. Frampton riprende questo concetto in ambito architettonico riferendosi ai luoghi pubblici della città (strade, piazze, biblioteche, scuole, mercati, ecc.) in cui la società si incontra, si riconosce, discute, vive la propria dimensione collettiva.

BIBLIOGRAFIA

- Acocella, Nicola. "La privatizzazione in Italia." *Economia pubblica*, n. XIX (1989): 615–621.
- Agostini, Ilaria. "Dal restauro urbano al dov'era, ma non com'era. Dialogo con Pier Luigi Cervellati sulla cultura della città storica." *in_bo*, n. 6 (2013): 277–288.
- Andolfi, Dunia, e Roberto Pasqualetti. *La Fortezza di Pisa Dal Brunelleschi al Giardino Scotto*. Storia e restauro. Edizioni ETS, 2009.
- Arendt, Hannah. *The Human Condition*. University of Chicago Press, 1958.
- Bulleri, Luigi. *Il Sindaco che rompe la catena*. Pacini Editore, 2004.
- Carmassi, Massimo. *Pisa: Ricostruzione di San Michele in Borgo*. Il Poligrafo, 2005.
- Carmassi, Massimo, e Gabriele Lelli. *Progetto urbano e architettura*. Alinea, 1996.
- Carmassi, Massimo. "L'attività dell'Ufficio Progetti tra architettura e città." *Quaderni di professione Architetto*, n. 3 (1993): 31–32.
- Carmassi, Massimo. *Il restauro del teatro Verdi di Pisa*. Pacini Editore, 1994.
- Carmassi, Massimo, e Francesco Sainati. *Pisa: Il rilievo della città*. Alinea, 1991.
- Carmassi, Massimo. *San Michele in Borgo: storia e progetto*. Pacini Editore, 1990.
- Carmassi, Massimo. *Progetti per una città, Pisa 1975/1985*. Electa, 1986.
- Carmassi, Massimo, Rossetti, Gabriella, Leverotti, Franca, Garzella, Gabriella, Redi, Fabi, Frugoni, Chiara. *Un palazzo, una città: il Palazzo Lanfranchi a Pisa*. Pacini Editore, 1980.
- Crudeli, Andrea. *Massimo Carmassi 1974-1990. L'ufficio progetti e il suo archivio*. Pisa University Press, 2025.
- Dal Co, Francesco. "Architettura normale in un Paese normale." *Casabella*, n. 764 (2008): 3–5.
- Frampton, Kenneth. "Land Settlement, Architecture, and the Eclipse of the Public Realm." In *Architecture and the Public Word*, a cura di Miodrag Mitrašinić, 177–181. Bloomsbury Visual Arts, 2024.
- Sansoni, Valeria. Massimo Carmassi. *Trasparenze del nuovo nell'esistente*. Aracne Editrice, 2020.
- Tolaini Emilio. *Le Mura del XII secolo ed altre fortificazioni nella storia urbana di Pisa*. Bandedecchi e Vivaldi Editori, 2005.
- OMA. "Public Works, Architecture by Civil Servants." Ultimo accesso 6 aprile 2026. <https://www.oma.com/lectures/public-works>.

Maria Paola Borgarino

Ministero della Cultura | mariapaola.borgarino@cultura.gov.it

Ketti Maria Germana Muscarella

Ministero della Cultura | kettimariagermana.muscarella@cultura.gov.it

Verdiana Peron

Ministero della Cultura | verdiana.peron@cultura.gov.it

PAROLE CHIAVE

riuso adattivo; patrimonio architettonico; tecnologie digitali; conservazione; trasformazione urbana

ABSTRACT

Istituito nel 2021 dal Ministero della Cultura, il Museo nazionale dell'Arte digitale di Milano è chiamato a una duplice sfida: documentare e rendere accessibile al pubblico quella parte dell'arte contemporanea che utilizza le nuove tecnologie nei processi creativi, nonché realizzare un'articolata operazione di recupero e rifunzionalizzazione che coinvolge l'edificio ipogeo dell'ex Albergo Diurno di Porta Venezia e uno degli attigui Caselli Daziari. Quest'esperienza si configura come paradigmatica, sia per la natura intrinseca dei due immobili, che appartengono a epoche, tipologie e stili architettonici differenti, sia per l'influenza dei fattori contestuali che orientano le scelte di intervento, entrambi aspetti che richiedono valutazioni critiche di elevata complessità. In questo contributo, l'iniziativa di trasformazione viene presentata attraverso l'analisi di tre nuclei tematici: la pluralità di procedure e attori per mobilitare risorse e coordinare l'operato congiunto di soggetti pubblici e privati; il compromesso tra la conservazione dell'architettura costruita e l'introduzione della nuova funzione culturale; lo stratificato sistema di relazioni urbane, rispetto al quale la realizzazione del Museo si pone come occasione irripetibile per innescare il ripensamento di un brano di città ancora non pienamente risolto.

English metadata at the end of the file

MNAD Milano. Trasformazioni di un patrimonio complesso, tra materiale e digitale



1

But an architecture of complexity and contradiction has a special obligation toward the whole: its truth must be in its totality or its implications of totality. It must embody the difficult unity of inclusion rather than the easy unity of exclusion. More is not less.¹

UN PROGETTO PER L'ARTE DIGITALE. CONTESTO, FINALITÀ E SFIDE APERTE ²

A partire dagli anni Sessanta, con le prime sperimentazioni dei pionieri della Computer Art, il calcolatore ha smesso di essere concepito come un semplice strumento operativo per diventare un vero e proprio strumento a servizio della creatività umana, ma è in tempi molto più recenti che la tecnologia si è definitivamente affermata come un agente in grado di generare nuove estetiche e nuove modalità di concepire le opere d'arte. Gli sviluppi della realtà virtuale e aumentata hanno permesso modalità inedite di fruizione delle opere, che sono state rese più immersive e interattive, mentre lo sviluppo dell'Intelligenza Artificiale ha ulteriormente esteso le possibilità creative, consentendo di generare, con relativa facilità, immagini e altri contenuti. Oggi, infine, i più recenti sviluppi guardano alla robotica e al rapporto con la scienza.

Lo sviluppo di strumenti innovativi che permettono esperienze sempre più spettacolari, coinvolgenti e immersive, e di interfacce *user-friendly*, che consentono

1

Milano, Porta Venezia. Ingresso alla metropolitana e all'ex Albergo Diurno Venezia. Sullo sfondo, il Casello Daziario Ovest e, a destra, l'ingresso ai Giardini Indro Montanelli (ph. Verdiana Peron, 2025).

2

Milano, Ex Albergo Diurno Venezia. Il salone (ph. Eva Susner, 2023).

3

Milano, Ex Albergo Diurno Venezia. Uno dei corridoi di accesso ai bagni (ph. Eva Susner, 2023).

4

Milano, Casello Daziario Ovest, particolare della facciata est, oggetto di futuro restauro (ph. Verdiana Peron, 2024).

una sempre maggiore interazione e personalizzazione del rapporto con l'opera, ha evidenti riflessi sulla trasformazione delle modalità di fruizione museale: la diffusione di nuove tecnologie ha anticipato, o, per meglio dire, sostenuto la tendenza a una maggiore disintermediazione nel rapporto con il museo: grazie alle nuove tecnologie, i visitatori sono chiamati a diventare soggetti attivi, possono interagire con le opere e attivare inedite forme di indagine e rilettura del patrimonio culturale, arrivando a costruire percorsi di visita personalizzati sulla base degli interessi, delle curiosità e delle necessità del singolo.

Quello che si sta delineando è uno scenario, in rapidissima evoluzione, in cui la fruizione culturale riflette il sempre maggiore utilizzo della tecnologia in molteplici ambiti dell'esistenza individuale e collettiva, con enormi potenzialità in termini di semplificazione dei processi e di produzione di nuove forme di conoscenza, ma che comporta anche l'emergere di nuove problematiche che, in ambito culturale, richiedono uno spazio di riflessione dedicato, di taglio interdisciplinare.

Con l'istituzione del Museo nazionale dell'Arte digitale (MNAD) di Milano da parte del Ministero della Cultura nel 2021,³ per la prima volta in Italia viene riconosciuta la necessità di documentare, conservare e presentare al pubblico, in un museo statale, le opere che rappresentano

l'evolversi del rapporto fra arte e nuove tecnologie, o, più compiutamente, fra arte, tecnologia e società.

Questo contributo si focalizza in particolare sulla riqualificazione degli edifici assegnati al Museo che, per complessità e interazioni con l'intorno urbano, costituiscono un esempio emblematico di intervento sul costruito che richiede il ricorso a molteplici strumenti procedurali; allo stesso tempo tale intervento non può prescindere dalla costituzione della collezione, la cui formazione è iniziata alla fine del 2024 con l'acquisto di un primo nucleo di opere rappresentative dell'attuale scenario in ambito nazionale. Si tratta dunque non solo di perimetrare un ambito in rapida trasformazione, individuando una selezione di opere effettivamente rappresentative in un contesto in cui manca ancora quella distanza storica che normalmente consente di collocare i lavori entro una prospettiva critica consolidata, ma, allo stesso tempo, di delineare le finalità e il ruolo che un museo dedicato all'arte digitale è chiamato ad assumere nell'attuale scenario culturale nazionale. Consiste, in altri termini, nel capire come rendere realmente accessibili a un pubblico ampio opere che solo apparentemente sono di immediata fruizione, che rischiano di confondersi con meri prodotti di intrattenimento tecnologico, offrendo strumenti di lettura che non si limitino a una mediazione didascalica, ma stimolino interrogativi e occasioni di approfondimento.



2

A partire dal 2023, il Museo ha promosso attività espositive e di valorizzazione dell'arte digitale in collaborazione con altri soggetti e luoghi della cultura, nell'ottica di sperimentare diversi approcci e attivare l'interesse del pubblico. Alla luce dei vincoli che le caratteristiche degli edifici in gestione comportano, questa condizione è destinata a perdurare anche in futuro: è un'opportunità straordinaria per l'Istituto, chiamato a costruire un'identità dinamica, inclusiva, in costante dialogo con gli spazi e con gli attori della città. A queste questioni si aggiungono le problematiche specifiche connesse alla conservazione e gestione di opere che, per essere fruite, hanno la necessità di supporti *hardware* e *software* di cui va garantito un efficiente funzionamento nel tempo, e che, costitutivamente, sono soggetti a una rapidissima obsolescenza. Il tema della conservazione non si esaurisce in una dimensione tecnica, ma implica preliminarmente una riflessione su che cosa, per ciascuna opera, debba essere effettivamente preservato per garantirne l'autenticità, e, segnatamente, sulla legittimità di aggiornamenti e migrazioni tecnologiche che consentano all'opera di essere riprodotta su nuovi supporti. La stessa titolarità delle decisioni in merito alla sostituzione dei supporti e alla legittimità degli adattamenti a fini espositivi, in particolare in un contesto museale, è un tema aperto e delicatissimo, che richiede valutazioni attente e specifiche.

INTERVENTO SULLE ARCHITETTURE ASSEGNATE AL MNAD. OBIETTIVI E FASI REALIZZATIVE

È questo, dunque, lo scenario culturale e il quadro di obiettivi in cui si pone la realizzazione delle sedi del Museo, che si è scelto di collocare nella centrale zona di Porta Venezia, nel Casello Daziario Ovest, un tempo casa dell'associazione dei Panificatori di Milano e oggi inutilizzato, e nell'ex Albergo Diurno Venezia di piazza Oberdan, chiuso dal 2003. **Fig. 1** I due edifici assegnati al Museo per la realizzazione della propria sede, pur molto diversi fra loro, raccontano un momento di trasformazioni profonde per la città, e rappresentano la testimonianza concreta di quel concetto di modernità che si è consolidato nel corso del Novecento e che oggi richiede di essere ripensato. Si tratta di una progettazione di particolare complessità, dato il forte disallineamento fra le esigenze espositive delle opere digitali e le caratteristiche architettoniche degli immobili. Entrambi presentano infatti una serie di vincoli strutturali e compositivi rilevanti: una rigida organizzazione planimetrica, ambienti di dimensioni limitate e, nel caso dell'ex Albergo Diurno Venezia, un notevole apparato decorativo e una limitata accessibilità. **Figg. 2 | 3** Ragionare sulla trasformazione di un patrimonio così complesso significa dunque affrontare simultaneamente questioni diverse. Vi è innanzitutto l'esigenza di individuare un equilibrio tra



3

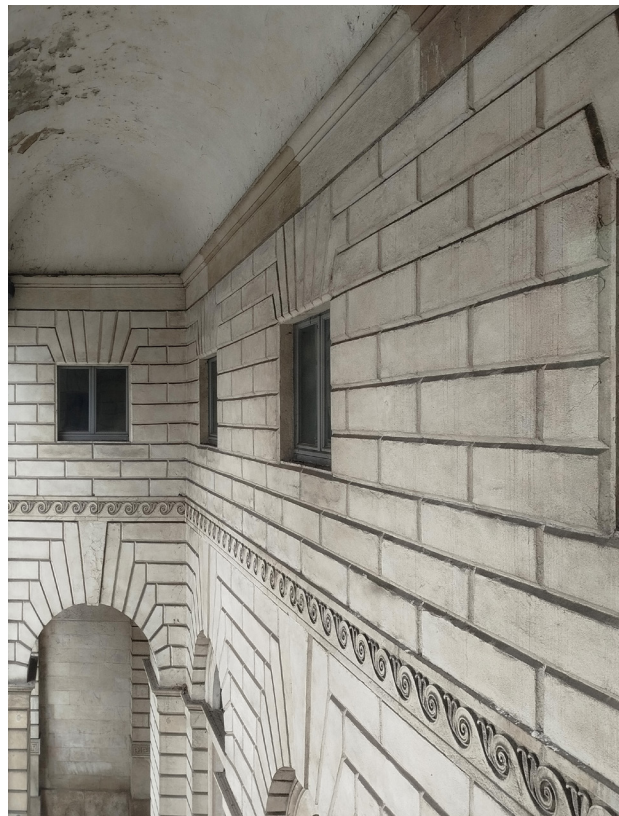
le istanze di tutela e quelle connesse all'introduzione della nuova funzione, tenendo conto delle specificità di due edifici differenti per epoca di realizzazione, caratteristiche architettoniche e stato di conservazione, nonché delle peculiari esigenze delle opere digitali. Queste ultime, per una corretta presentazione al pubblico, richiedono infatti precisi requisiti in termini di dimensioni e morfologia degli spazi, dotazione e integrazione degli impianti, e flessibilità degli allestimenti. Entrambi gli edifici si discostano in modo evidente dagli esempi internazionali di spazi espositivi dedicati all'arte digitale, che normalmente presentano ambienti spogli, flessibili e di grandi dimensioni, spesso con connotazioni industriali, idonei ad accogliere installazioni immersive. Gli ambienti dell'ex Albergo Diurno Venezia, al contrario, sono caratterizzati da una ricca decorazione e dalla presenza di arredi: per questa ragione, a differenza di quanto avviene negli esempi internazionali, risulta necessario instaurare un dialogo con il contesto storico e architettonico, secondo una prassi più affine a quella dei musei tradizionali.

In ambito urbano, si tratta di definire una nuova funzione culturale in grado di dialogare con un tessuto fisico e sociale in rapida trasformazione, innescando un processo di riqualificazione capace di incidere significativamente su un brano di città ancora non del tutto risolto. Rispetto al contesto cittadino, la creazione del Museo diventa l'occasione per un ripensamento complessivo che, a partire dalla rifunzionalizzazione dei due edifici assegnati

all'Istituto, coinvolge un sistema urbano complesso e stratificato, che negli ultimi anni ha progressivamente consolidato la propria vocazione culturale, affermandosi come una delle aree di maggiore attrattività e dinamismo di Milano, ma che vede proprio in piazza Oberdan una potenzialità inespressa.

Emerge quindi la necessità di gestire un processo complesso, che inevitabilmente coinvolge una pluralità di attori e competenze diverse, e comporta tempi di realizzazione differenziati, richiedendo allo stesso tempo visione a lungo termine e soluzioni flessibili, che non possono ignorare le criticità derivanti dall'evoluzione delle tecnologie, che ne provoca una rapida obsolescenza. L'intervento sui due edifici, di proprietà del Comune di Milano e oggetto di un accordo di valorizzazione con il Ministero della Cultura – Direzione Generale Musei e Direzione regionale Musei Lombardia,⁴ è finanziato attraverso il Piano Strategico "Grandi Progetti beni Culturali," (Programmazione risorse residue annualità 2022 e ulteriori risorse annualità 2020, 2021 e 2022)⁵ e gestito, in qualità di stazione appaltante, dalla Pinacoteca di Brera, subentrata in questo ruolo alla Direzione regionale Musei nazionali Lombardia nel corso del 2025. Tali risorse hanno permesso di lavorare sulla progettazione, affidata a professionisti interni all'Amministrazione che, a partire da un layout funzionale complessivo, hanno individuato tre distinti lotti funzionali.

Per quanto riguarda l'ex Albergo Diurno Venezia, è stato completato il progetto di fattibilità tecnico-economica ai



4

sensi del D.lgs. 50/2016, che ha condotto alla suddivisione dell'intervento in due lotti.

Per il Casello Daziario Ovest è invece stato redatto un progetto esecutivo di manutenzione ordinaria e straordinaria degli interni, da adibire a punto informativo e sede degli uffici del Museo. Nel corso del 2024 è pervenuta all'Amministrazione una proposta di sponsorizzazione mista per la realizzazione degli interventi sull'edificio.⁶ L'offerta include, oltre alla realizzazione dei lavori interni, la progettazione e realizzazione degli interventi di restauro conservativo delle superfici esterne, **fig. 4** l'attivazione di un piano di comunicazione per la promozione del Museo. La realizzazione dei lavori al Casello Daziario Ovest, condotta parallelamente al completamento della progettazione e successiva realizzazione dei lavori di riqualificazione dell'ex Albergo Diurno Venezia, permetterà al Museo di avviare una prima operatività presso la sede a partire dal 2027.

ARCHITETTURE DELLA SOGLIA. STRATIFICAZIONI DEL PASSATO E FORME DEL RIUSO

L'area di Porta Venezia è storicamente uno degli accessi principali alla città. Si tratta di un contesto urbano originariamente liminare, che nel corso dei secoli è stato teatro di significative modificazioni, inizialmente connesse a esigenze di natura difensiva, successivamente legate all'espansione urbana, ma sempre strettamente correlate alla costruzione dell'immagine che la città desiderava trasmettere di sé stessa.⁷ Proprio in virtù di questa ripetuta

ridefinizione, Porta Venezia ha assunto un ruolo cruciale quale luogo sensibile ai mutamenti sociali, economici e culturali, divenendo nel tempo un indicatore privilegiato dei processi di trasformazione della città. Per la loro collocazione strategica e per il significato simbolico che ricoprono, le due sedi destinate ad accogliere il futuro museo rivestono dunque un interesse che travalica le loro qualità architettoniche intrinseche. Appartenenti a periodi storici differenti, esse si configurano come testimonianze materiali di fasi emblematiche dello sviluppo urbano, la cui comprensione e valorizzazione risulta imprescindibile in un progetto che intenda interpretare e restituire la complessità dell'identità della città e della memoria collettiva.

L'edificazione dei caselli daziari risale agli anni Venti dell'Ottocento, nello stesso punto in cui era precedentemente collocato il varco dei bastioni difensivi eretti a metà Cinquecento su iniziativa di Ferrante Gonzaga, durante la dominazione spagnola. Tuttavia, l'idea di una porta monumentale di questo tipo affonda le sue radici nel secolo precedente: nel 1782, infatti, il governo austriaco aveva incaricato l'architetto Giuseppe Piermarini di elaborare un progetto, mai realizzato, per un nuovo ingresso al centro abitato. Piermarini aveva proposto due piccoli edifici simmetricamente disposti ai lati della strada, evitando deliberatamente l'inserimento di un arco centrale che, a suo giudizio, avrebbe compromesso una delle vedute più suggestive della città.

Durante il governo asburgico, Milano si afferma come uno

dei centri nevralgici della cultura illuminista, grazie a una serie di riforme di carattere fiscale, politico ed economico. In questo contesto si avviano profonde trasformazioni urbane che investono anche l'area di Porta Venezia, interessata da un importante rinnovamento edilizio, con la costruzione di palazzi destinati alla nobiltà e alla borghesia emergente: la direttrice che conduce alla porta, orientata verso l'Austria e la capitale imperiale, diviene una delle arterie più frequentate e mondane della città. Piermarini è impegnato anche nella realizzazione dei vicini giardini pubblici e nella sistemazione della passeggiata lungo i bastioni: demoliti nel 1789, questi costituiscono il primo segmento delle mura cittadine a subire una riconversione radicale, da struttura militare a spazio pubblico. Tuttavia, è solo durante la dominazione napoleonica, nel 1826, che la municipalità decide di indire un concorso per dare forma alla nuova barriera daziaria, prevedendo esplicitamente la costruzione di due edifici simmetrici, disposti uno di fronte all'altro, uniti da un'ampia cancellata monumentale. Il concorso è vinto dall'architetto mantovano Rodolfo Vantini, che progetta due fabbricati gemelli, destinati a ospitare gli uffici delle finanze, della polizia, e un corpo di guardia, e quindi a costituire presidi istituzionali significativi nel nuovo assetto della Milano ottocentesca.⁸

Se i caselli daziari si configurano come custodi della storia urbana milanese dal Cinquecento all'Ottocento, l'attiguo albergo diurno conserva la memoria di almeno due momenti storicamente significativi del Novecento. Il contesto è quello di piazza Oberdan, area acquisita dal Comune sul finire dell'Ottocento e corrispondente a uno degli angoli dell'antico complesso del Lazzaretto, noto per l'impianto planimetrico di forma quadrata. Edificato tra il 1488 e il 1513 su progetto di Lazzaro Palazzi per volontà di Ludovico il Moro, e reso celebre dalle pagine manzoniane de *I Promessi Sposi*, il Lazzaretto era stato dismesso dalla sua funzione originaria già nel corso del Settecento, per poi essere definitivamente demolito negli anni Ottanta dell'Ottocento al fine di lasciare spazio a un nuovo quartiere, espressione delle esigenze abitative e urbanistiche della città postunitaria.

Il primo momento cruciale coincide con la costruzione stessa dell'albergo diurno negli anni Venti del Novecento, poiché essa funge da spia di una serie di rilevanti mutazioni urbanistiche e funzionali dell'area di Porta Venezia, che ne consolidano il ruolo di vivace snodo commerciale e culturale. La centralità della zona è rafforzata dalla prossimità con l'antica Stazione Centrale (1864) e dalla presenza della linea tranviaria elettrica Milano-Monza. In questo quadro, tra il 1923 e il 1925, la Società Anonima Imprese Metropolitane realizza un edificio interamente ipogeo al di sotto di piazza Oberdan, in regime di concessione d'uso temporanea di area di proprietà comunale, in quanto ne viene riconosciuto il pubblico interesse. Il progetto, firmato dall'ingegnere Marcello Troiani e attribuito in parte anche all'architetto Piero Portaluppi, si ispira al modello sviluppato da Cleopatro Cobianchi, promotore, in quegli anni, di questo tipo di attrezzature collettive innovative, che costruisce e gestisce nei principali centri urbani italiani.⁹

L'albergo diurno milanese si configura come un'opera d'avanguardia, pensata per rispondere in modo efficiente e moderno alle esigenze dei viaggiatori attraverso una rete articolata di servizi: dai bagni pubblici ai barbieri, dai servizi di sartoria e calzoleria a una varietà di esercizi commerciali specializzati.¹⁰ Si tratta di un'infrastruttura sotterranea che, oltre a riflettere l'evoluzione dei costumi e delle pratiche quotidiane nella Milano del primo Novecento, testimonia la volontà di coniugare funzionalità, decoro urbano e igiene pubblica, sulla scia della rivoluzione sanitaria che coinvolge le città europee nell'ultimo quarto dell'Ottocento.

Il secondo momento di rilievo è rappresentato dai lavori per la costruzione della metropolitana milanese, avviati nel 1957 e conclusi nel 1964, che lasciano quest'architettura mutila, comportando infatti la demolizione di parte dell'atrio d'ingresso per fare spazio alle nuove scale di accesso alla stazione sotterranea. Sul pianerottolo della discesa, tra le eleganti finiture progettate da Franco Albini, Franca Helg e Bob Noorda, si apre ancora oggi la porta dell'albergo diurno, sormontata da un'insegna in lamiera verniciata marrone e vetro, retroilluminata, divenuta a sua volta parte dell'immaginario collettivo.

La progressiva dismissione di questo patrimonio pubblico, fenomeno connesso alla metamorfosi della società e della città, ha condotto alla perdita della funzionalità originaria degli edifici. I caselli daziari vennero gradualmente destinati a nuovi usi, non sempre coerenti con la loro configurazione architettonica, subendo interventi che ne hanno in parte compromesso l'impianto originario. Il Casello Daziario Ovest, dopo un lungo periodo di abbandono, è oggetto, tra il 2000 e il 2004, di un intervento mirato al recupero delle spazialità originarie e alla rifunzionalizzazione dell'edificio, destinato ad accogliere il Museo del Pane e della Panificazione e una biblioteca specialistica, funzioni mantenute fino al 2021.¹¹ L'ex Albergo Diurno Venezia inizia un lento declino proprio negli anni della costruzione della metropolitana, un periodo che coincide con il *miracolo economico* e, di conseguenza, con una riforma sostanziale degli stili di vita, la quale rende progressivamente obsoleta la funzione per cui l'immobile era stato concepito, fino alla sua chiusura definitiva nel 2003. Nel 2014, la struttura viene affidata alle cure del FAI, che ne rende accessibile una piccola porzione, sebbene in misura limitata e temporanea, fino alla nuova chiusura avvenuta nel 2017.

Alla perdita di funzione, che ha reso entrambi i manufatti inaccessibili al pubblico – e, nel caso dell'ex Albergo Diurno Venezia, quasi del tutto invisibile alla percezione collettiva –, ha fatto seguito un'inevitabile e progressiva accelerazione dei processi di degrado materiale. **Fig. 5** Negli ambienti sotterranei, l'elevato tasso di umidità favorisce il proliferare di organismi biodeteriogeni, mentre le vibrazioni generate dal traffico veicolare e dai recenti lavori di sistemazione stradale hanno ulteriormente aggravato il quadro fessurativo. I due edifici, oggi sospesi in una condizione di attesa, si configurano quindi come spazi in cerca di un nuovo senso, bisognosi di interventi consapevoli volti a garantirne la conservazione materiale e, soprattutto, a promuoverne il riuso: solo attraverso l'acquisizione di una

5

Milano, Ex Albergo Diurno Venezia. Il salone: stato di conservazione e dettaglio degli arredi (ph. Eva Susner, 2023).

6

Milano, Piazza Oberdan. A destra, il Casello Daziario Ovest. A sinistra, la scala di ingresso alla metropolitana e all'ex Albergo Diurno Venezia (ph. Verdiana Peron, 2025).

7

Milano, Piazza Oberdan. In primo piano, la scala di ingresso alla metropolitana e all'ex Albergo Diurno Venezia. Sullo sfondo, la copertura dell'edificio (ph. Verdiana Peron, 2025).

8

Milano, Piazza Oberdan. Una delle colonne di aerazione dell'ex Albergo Diurno Venezia, unici elementi di connessione con lo spazio sottostante (ph. Verdiana Peron, 2025).

9

Milano, La stazione della metropolitana di Porta Venezia. In alto, ingresso da Piazza Oberdan. In basso, il mezzanino di collegamento con il passante ferroviario (ph. Ketti Maria Germana Muscarella, 2022).



5

nuova *identità funzionale* sarà infatti possibile prendersi cura di questi manufatti e trasmetterne l'eredità al futuro.

Opportuna è allora una riflessione che nasca dal confronto con le istituzioni europee più interessanti dedicate all'esposizione dell'arte digitale, come lo ZKM di Karlsruhe, l'Ars Electronica Center di Linz, l'Haus der Elektronischen Künste di Basilea e il futuro UBS Digital Art Museum di Amburgo. I primi tre casi sono particolarmente significativi perché si sviluppano parzialmente all'interno di architetture preesistenti, e possono offrire spunti rilevanti per la progettazione architettonica e culturale del Museo.

Dal 1997 lo ZKM, istituzione artistica di riferimento internazionale diretta per molti anni da Peter Weibel, artista visionario e teorico della media art, ha sede nell'Hallenbau A, un ex edificio industriale oggi tutelato come monumento storico.¹² Costruito tra il 1915 e il 1918 su progetto di Philipp Jakob Manz (1861–1936) per la produzione di armamenti, esso era uno dei più grandi e avanzati della Germania, e oggi rappresenta l'ultimo resto di un complesso industriale che un tempo occupava l'estensione di un intero quartiere urbano. La struttura, lunga 312 metri e larga 54, è realizzata con scheletro in cemento armato prefabbricato secondo il sistema Hennebique, con pianta libera e ampie superfici finestrate, che oggi permettono di ospitare installazioni di grandi dimensioni e di adattarsi a molteplici configurazioni

espositive. Tra il 1981 e il 1989, l'occupazione temporanea di alcuni spazi da parte di gruppi di artisti aveva evidenziato le potenzialità culturali dell'edificio; in seguito, il consiglio comunale di Karlsruhe ne aveva stabilito la destinazione a museo e affidato la riqualificazione allo studio Schweger + Partner. Di particolare interesse risulta il rapporto tra le scelte di curatela, l'architettura costruita e i significati attribuiti all'edificio, questione che dovrebbe essere considerata anche nel caso degli immobili gestiti dal Museo nazionale dell'Arte digitale. Nel centesimo anniversario dalla costruzione dell'Hallenbau, lo ZKM ha infatti valorizzato la qualità della sua architettura industriale attraverso il programma espositivo GLOBALE, mettendo in dialogo le opere con gli spazi e i materiali dell'edificio; al tempo stesso, l'istituzione promuove una riflessione critica sulla storia dell'edificio come fabbrica di munizioni e sulle condizioni dei lavoratori forzati durante il Terzo Reich, assumendosi la particolare responsabilità di sottolineare, attraverso le proprie esposizioni, l'importanza dei diritti umani fondamentali.

L'intervento di ampliamento dell'Ars Electronica Center è stato realizzato nel 2009 dallo studio Treusch Architecture ZT GmbH, quando la città di Linz è stata scelta come Capitale Europea della Cultura.¹³ Il progetto ha riguardato la ristrutturazione e l'estensione della principale istituzione

austriaca dedicata alla ricerca e allo sviluppo nel campo delle arti elettroniche, attraverso l'integrazione di 2.000 m² esistenti e 4.000 m² di nuova costruzione in un unico involucro architettonico, uniforme e multifunzionale. Sebbene non sia possibile replicare, negli immobili assegnati al museo milanese, tecnologie come le spettacolari proiezioni su parete e pavimento – entrambe di 16 metri di larghezza per 9 metri di altezza – del Deep Space 8K, una delle esperienze digitali più coinvolgenti nel settore, il progetto offre comunque elementi ispiratori. In particolare, risulta interessante il dialogo instaurato tra l'edificio e lo spazio urbano, che si esprime sia nella possibilità di utilizzare la piazza pubblica per eventi culturali all'aperto, sia nella nuova facciata dell'edificio, che, in coerenza con la missione dell'istituzione, introduce un innovativo mezzo di comunicazione visiva.

Simile è l'approccio urbano che ha guidato la realizzazione della nuova sede dell'Haus der Elektronischen Künste, istituto svizzero dedicato alla cultura digitale, fondato nel 2011 e insediato dal 2014 all'interno di un complesso formato da tre edifici interconnessi, di cui due originariamente destinati a uso industriale.¹⁴ Il progetto di riuso adattivo, firmato dallo studio Rüdüsühli lbach Architekten, si distingue per la versatilità dell'allestimento, sviluppato all'interno della struttura a telaio in calcestruzzo armato. Le campate ospitano pannelli di soffitto integrati con soluzioni acustiche, cablaggi flessibili e sistemi di supporto per installazioni sceniche ed espositive. Particolarmente rilevante è anche il mix funzionale che il progetto propone: nel caso del museo milanese, questa strategia potrebbe tradursi nella creazione di una rete di relazioni tra gli spazi in gestione al Ministero della Cultura e altri luoghi e istituti presenti nell'area di Porta Venezia.

Infine, l'UBS Digital Art Museum di Amburgo, con una superficie di 6.500 m² e ambienti che raggiungono un'altezza di 12 metri, si propone come il più grande museo europeo dedicato all'arte immersiva.¹⁵ Co-progettato con il collettivo artistico giapponese teamLab e interamente dedicato all'esposizione delle opere di questo gruppo, segue l'esempio del primo museo da esso concepito, inaugurato a Tokyo nel 2018. Le caratteristiche di questo museo stimolano una riflessione sugli attributi della collezione che il Museo nazionale dell'Arte digitale sta costituendo. Gli spazi minuti e decorati suggeriscono di includere opere di diversa natura rispetto a questo tipo di esperienze, come piccole installazioni, sculture, monitor, visori AR o VR, per documentare altri ambiti della sperimentazione digitale. A ciò si aggiunge la possibilità di commissionare opere *site-specific* in occasione di mostre temporanee, che potranno poi essere acquisite nella collezione, consentendo così una stratificazione progressiva nel tempo. Un modello analogo è stato seguito dal Castello di Rivoli Museo d'Arte Contemporanea, in provincia di Torino, che sin dalla sua fondazione nel 1984, a seguito dell'intervento di restauro firmato da Andrea Bruno, ha sviluppato la propria collezione in dialogo con la specificità dell'edificio juvarriano che lo ospita, promuovendo la creazione di opere concepite appositamente per quel luogo.

Ed è proprio la produzione di opere *site-specific*, unite a performance, workshop e iniziative culturali più ampie, che può rappresentare uno degli strumenti per tenere assieme diverse idee di modernità susseguitesi nel tempo, in un contesto che ha di volta in volta particolarmente riflettuto le istanze della contemporaneità. Le due sedi si configurano come *architetture della soglia*: un tempo collocate tra la città e il suo intorno, oggi si pongono come spazi di transizione tra fisico e digitale, tra reale e virtuale. Attraverso il riuso museale – e in particolare per mezzo di opere e strumenti digitali, capaci di reinterpretare il contesto urbano e architettonico stratificato – può emergere un racconto inedito del luogo, un racconto che restituisca visibilità alle storie latenti di questo frammento di città, attribuendo al contempo nuovo significato al suo patrimonio tangibile e intangibile.

Occuparsi di arte e cultura digitale – è fondamentale distinguere tra ciò che costituisce arte e l'utilizzo della tecnologia come strumento di mediazione culturale – non significa tuttavia dimenticarsi delle testimonianze materiali, lasciandosi andare a pericolose operazioni di sostituzione con simulacri immateriali. Occorre guardarsi dal rischio di cadere nel tranello di attribuire alla digitalizzazione del patrimonio culturale, sempre più sostenuta e finanziata – come testimoniato dalle numerose iniziative del PNRR volte alla transizione digitale¹⁶ –, la capacità esclusiva di consegnare al futuro i significati insiti nelle architetture costruite. Il progetto del Museo nazionale dell'Arte digitale si fonda pertanto sulla ricerca di un delicato equilibrio, perseguendo la risemantizzazione di ciò che è andato perduto e la conservazione delle permanenze.

L'efficacia dell'intervento risulta strettamente connessa alla necessità di garantire il massimo grado di flessibilità degli spazi, assicurandone l'adattabilità alle diverse attività espositive e culturali previste. Allo stesso tempo, il progetto è chiamato a elaborare soluzioni capaci di intervenire nei punti a più alto potenziale trasformativo, sfruttando le opportunità offerte dalla complessità stessa dei manufatti. In particolare, si tratta di integrare le esigenze impiantistiche e di consolidamento strutturale in una visione sinergica, che permetta di fornire risposte coordinate alle diverse problematiche tecnologiche, strutturali, funzionali. In tale prospettiva, la compartimentazione in ambienti di modesta dimensione, propria della distribuzione planimetrica dei due edifici milanesi, può rappresentare un fattore positivo, consentendo di ospitare la collezione senza ricorrere a configurazioni di *scatole dentro scatole*: ogni sala potrebbe infatti essere dedicata all'installazione di una singola opera. Definire le *forme* del riuso – intese sia come insieme di funzioni e attività, sia come espressione fisica del progetto contemporaneo e dunque coerenza architettonica dei nuovi inserimenti – richiede pertanto una riflessione consapevole e selettiva su quanto viene affidato alla memoria storica, e su quanto è, invece, tramandato alle generazioni future. Considerare questo patrimonio come una *contemporaneità da indagare* implica dunque riconoscere che il suo recupero non può risolversi in un approccio conservativo minimale o in un *restauro timido*. Al contrario, è necessario un gesto

progettuale consapevole e deciso, capace di valorizzare l'interazione tra innovazione ed eredità storica, anche rinunciando a una parte di essa. Uno degli elementi del progetto milanese, per ora in fase preliminare, è infatti la demolizione di una parte dei bagni dell'ex Albergo Diurno Venezia, con l'obiettivo di creare una sala espositiva di maggiori dimensioni, visibile anche dall'esterno. Al contributo del nuovo è dunque richiesto non solo di instaurare un dialogo rispettoso con le preesistenze, garantendo la conservazione e la leggibilità degli aspetti morfologici, compositivi e materici di ciò che rimane, ma anche di essere articolato attraverso un linguaggio riconoscibile e, soprattutto, di elevata qualità architettonica.

LA DIMENSIONE URBANA. SISTEMA DI RELAZIONI, RIGENERAZIONE URBANA E CULTURA DIGITALE

Gli edifici storici dei Caselli Daziari e dell'ex Albergo Diurno Venezia, frammenti significativi della memoria urbana, e testimoni di funzioni e simboli legati al passato amministrativo e sociale della città di Milano, rappresentano oggi un'opportunità per delineare una nuova visione urbana. Il loro recupero si colloca all'interno di una più ampia strategia di rigenerazione, che supera la mera conservazione e il riuso, per attivare un processo integrato di trasformazione culturale e spaziale.

Porta Venezia, luogo storicamente di soglia tra città e periferia, si configura oggi come nodo di connessione tra contesti urbani eterogenei: **fig. 1** l'area monumentale di corso Venezia, il tessuto novecentesco dell'area dell'ex Lazzaretto, l'asse commerciale di corso Buenos Aires, il sistema del verde urbano – con il Parco Indro Montanelli e i bastioni – e un ricco insieme di istituzioni culturali, tra cui il PAC Padiglione d'Arte Contemporanea, il Civico Planetario Ulrico Hoepli, la GAM Galleria d'Arte Moderna e il Museo d'arte della Fondazione Luigi Rovati.

In questo contesto, il Museo nazionale dell'Arte digitale, grazie alla sua posizione strategica e alla sua duplice articolazione spaziale, può svolgere un ruolo chiave, inserendosi in un distretto culturale diffuso, attivando sinergie significative nel campo della cultura digitale, in particolare con il MEET – Digital Culture Center, fondato da Meet the Media Guru, con il supporto di Fondazione Cariplo. Attualmente, però, le condizioni degli edifici oggetto di intervento appaiono fortemente compromesse: i Caselli Daziari, un tempo portali simbolici e funzionali della città premoderna, risultano oggi isolati e penalizzati dalla viabilità veicolare, ridotti a elementi di spartitraffico con scarsa accessibilità pedonale. **Fig. 6** L'ex Albergo Diurno Venezia, invece, è uno spazio ipogeo in stato di abbandono, privo di connessioni funzionali e visive con la città.

L'intervento progettuale dovrà ristabilire le relazioni interrotte, ricomponendo i legami con il tessuto urbano e culturale circostante. In particolare, la realizzazione della stazione metropolitana di Porta Venezia negli anni Sessanta ha comportato la demolizione dell'atrio originario dell'ex Albergo Diurno Venezia, privandolo di uno spazio di transizione e di qualsiasi valore di rappresentazione. L'attuale accesso, ridotto a una porta anonima lungo la

scala di ingresso alla metropolitana, ne compromette la leggibilità urbana e la qualità spaziale.

Anche la copertura dell'edificio, parte della superficie pedonale di piazza Oberdan, risulta oggi priva di identità e di connessione con lo spazio sottostante. **Figg. 7 | 8** La trasformazione dell'ex Albergo Diurno Venezia offre quindi l'occasione per riqualificare l'estradosso, attivando nuove interazioni tra spazio pubblico, infrastrutture sotterranee e Museo. Che assume così un valore strategico, ponendosi come dispositivo in grado di mettere in relazione livelli differenti: superficie e sottosuolo, passato e presente, città fisica e dimensione digitale.

Un elemento di particolare interesse è rappresentato dall'ampio mezzanino della stazione della metropolitana sotto corso Buenos Aires: questo spazio potrebbe costituire una *facciata sotterranea* del Museo, visibile quotidianamente da migliaia di viaggiatori e attrezzabile per installazioni digitali, funzioni espositive o attività temporanee, ampliando la visibilità e l'impatto dell'istituzione museale. **Fig. 9**

Questa dimensione urbana stratificata consente al Museo di estendersi oltre i limiti fisici degli edifici, in un sistema integrato che coinvolge la piazza, il parco, la rete infrastrutturale e i luoghi della cultura. Il progetto si configura dunque non solo come intervento architettonico, ma come autentico progetto urbano, capace di attivare relazioni tra spazi, funzioni e comunità, contribuendo alla ridefinizione identitaria dell'intera area.

Affinché l'ex Albergo Diurno Venezia costituisca, insieme al Casello Daziario Ovest e alle aree adiacenti, una risorsa efficace per il Museo nazionale dell'Arte digitale, e lo stesso possa realmente fungere da catalizzatore di trasformazione urbana e culturale, è necessario affrontare progettualmente alcuni temi strategici di scala urbana:

1. l'integrazione nel sistema culturale del Parco Indro Montanelli, attraverso la riconnessione pedonale tra i due edifici museali che formeranno il corpo del futuro Museo e più in generale la riconnessione pedonale di tutte le componenti del sistema della cultura limitrofo, anche con la revisione della viabilità veicolare, oggi ostacolo alla fruizione dello spazio;
2. la relazione tra Casello Daziario Ovest ed ex Albergo Diurno Venezia, oggi fisicamente scollegati ma potenzialmente unificabili in un organismo museale continuo, in cui il ridisegno delle superfici pedonali può diventare strumento di accessibilità e definizione dello spazio urbano, restituendo continuità funzionale e simbolica;
3. la ridefinizione del rapporto tra l'ex Albergo Diurno Venezia e piazza Oberdan, attraverso nuove connessioni visive, funzionali e percettive, in particolare attraverso una rielaborazione della sezione verticale di relazione tra lo spazio ipogeo e la superficie urbana;
4. la progettazione di un vestibolo urbano, spazio filtro che restituisca dignità all'ingresso del Museo e ne ripristini la connessione con lo spazio pubblico;
5. la valorizzazione delle emergenze architettoniche sulla piazza, che potranno diventare elementi identitari e



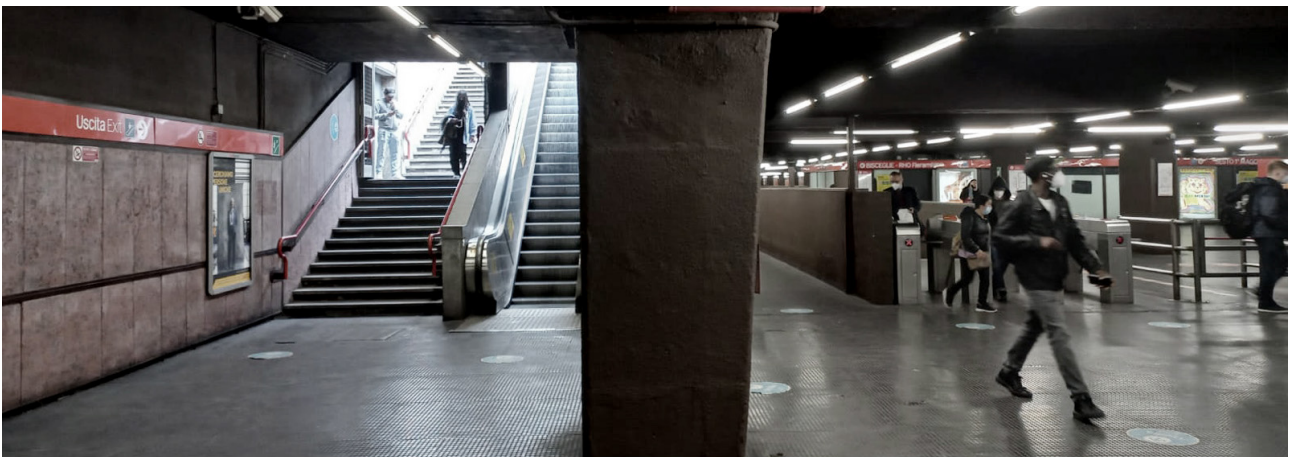
6

7





8



comunicativi del Museo, anche attraverso l'uso delle facciate come superfici espositive;

6. l'inserimento armonico nel paesaggio urbano di Porta Venezia, salvaguardando visuali e prospettive e favorendo un dialogo visivo e funzionale tra l'intervento e il contesto esistente;
7. la connessione con la rete metropolitana, valorizzando gli spazi ipogei come parte integrante dell'esperienza museale e del sistema di accesso, attraverso l'integrazione tra infrastruttura e cultura;
8. la riqualificazione urbana e sociale di piazza Oberdan, mediante l'inserimento di funzioni culturali e ricreative capaci di rigenerare lo spazio pubblico e attivare nuovi modi di viverlo; l'interpretazione innovativa dello spazio multifunzionale aperto, attraverso l'integrazione architettonica e funzionale tra gli spazi destinati ad attività ricreative per il tempo libero e quelli potenzialmente a carattere espositivo; l'assetto generale di piazza Oberdan, volto a garantire l'integrazione e la continuità fisica e funzionale tra gli spazi aperti e quelli costruiti, assicurando al contempo un'adeguata attrattività per residenti e fruitori.

Articolato tra due edifici connessi dallo spazio urbano, il Museo nazionale dell'Arte digitale sarà non solo presidio culturale, ma anche motore di rigenerazione urbana, fondato sulla relazione tra memoria storica e innovazione tecnologica, tra spazio fisico e infrastruttura digitale.

La prossimità al MEET e alla rete metropolitana apre prospettive per nuove forme di collaborazione e diffusione della cultura digitale. In questo senso, il Museo si configura come museo della città contemporanea, museo diffuso e dispositivo formativo. Esso potrà espandere le proprie attività educative, sperimentali e artistiche anche in altri luoghi, temporaneamente acquisiti, trasformando spazi abbandonati o marginali in occasioni di valorizzazione sociale e culturale.

Le criticità dell'area, se affrontate in maniera integrata, possono così trasformarsi in risorse attivabili da un progetto unitario che coinvolga edifici, spazi pubblici e infrastrutture. La ridefinizione delle aree pedonali, la valorizzazione del mezzanino metropolitano e il collegamento al sistema museale esistente del Parco Indro Montanelli rappresentano strumenti chiave per il riscatto urbano e culturale dell'area. Tutto ciò richiede un'efficace *governance* multilivello, fondata su una forte sinergia tra amministrazione comunale, gestori della mobilità e istituzioni culturali, nell'ottica di un'azione pubblica condivisa, lungimirante e integrata.

CONCLUSIONI

L'intervento delineato non può essere interpretato come un'operazione circoscritta alla sola trasformazione fisica del patrimonio urbano e architettonico. Come emerge dalle questioni qui richiamate, esso intercetta infatti temi più ampi e di particolare attualità, che investono il rapporto tra tutela, innovazione tecnologica e politiche culturali. La costruzione di un museo dedicato all'arte digitale richiede necessariamente tempi lunghi di elaborazione

e consolidamento, e può configurarsi non come un processo immediato, ma piuttosto come un percorso progressivo, fondato su fasi successive di sperimentazione e sedimentazione.

In tale prospettiva, il caso considerato evidenzia anche la centralità di una gestione attenta e coordinata delle diverse fasi del processo progettuale e amministrativo – dalla definizione del programma culturale alla progettazione, fino alle procedure di appalto e di affidamento – nonché l'importanza di attivare efficaci forme di collaborazione tra istituzioni. Parallelamente, appare fondamentale evitare l'aggravamento dei procedimenti, individuando al contempo strumenti operativi in grado di garantire flessibilità ed efficienza. In questo quadro, assume particolare rilievo anche la possibilità di ricorrere a modelli di finanziamento integrati, basati su forme di partenariato tra soggetti pubblici e privati, in grado di sostenere nel tempo lo sviluppo e il consolidamento di iniziative culturali caratterizzate da un elevato grado di complessità.

Grazie al confronto con un'eredità particolarissima e inaspettatamente fragile, il nuovo museo metterà l'arte del futuro in dialogo diretto con un'idea di modernità non scontata, che non si riduce al mero utilizzo di strumenti innovativi a supporto delle creatività ma, attraverso questa, delinea nuovi scenari e traiettorie.

¹ "Ma un'architettura basata sulla complessità e sulla contraddizione richiede un impegno speciale verso l'insieme: la sua reale validità deve essere nella sua totalità, o nelle sue implicazioni di totalità. Essa deve perseguire la difficile unità dell'inclusione piuttosto che la facile unità dell'esclusione. Il più non vale di meno." Robert Venturi, *Complexity and contradiction in architecture* (Museum of Modern Art, 1966), 23. Traduzione a cura delle autrici.

² La ricerca è stata condotta congiuntamente. Maria Paola Borgarino è autrice delle sezioni 1 e 2, Verdiana Peron della sezione 3, mentre Ketti Maria Germana Muscarella della sezione 4. Le "Conclusioni" sono state elaborate con il contributo di tutte.

³ Cfr. Decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 24 giugno 2021, n. 123.

⁴ Cfr. Decreto del Direttore Generale Musei 19 dicembre 2022, n. 1491.

⁵ Cfr. Decreto Ministeriale 1 ottobre 2021, n. 337, recante "Piano Strategico "Grandi Progetti Beni Culturali" Programmazione risorse residue annualità 2022 e ulteriori risorse annualità 2020, 2021 e 2022", registrato dalla Corte dei conti in data 28 ottobre 2017, al n. 2722, che include nella programmazione l'intervento denominato "Museo dell'Arte del Digitale", CUP F45F21001170001, al quale è assegnato un finanziamento di 6.000.000 di euro.

⁶ Cfr. Determina del Direttore regionale Musei nazionali Lombardia 24 aprile 2025, n. 64.

⁷ Cfr. Paolo Mezzanotte e Giacomo C. Bascapè, *Milano nell'arte e nella storia* (Carlo Bestetti Edizioni d'Arte, 1968), 483–85, 493, 506–11; Giuseppe Mongeri, "Barriera di Porta Venezia," in *L'arte in Milano: note per servire di guida nella città* (Società Cooperativa fra tipografi, 1872), 522–23; Sergio Stocchi, *Milano e le sue mura* (Libreria dell'automobile, 1984); Laura Tettamanzi ed Enzo Pifferi, *Milano – Le Porte, La storia di Milano attraverso le Porte* (Enzo Pifferi Editore, 1989), 56–64, 71–2, 77–9; Virgilio Vercelloni, *La storia del paesaggio urbano di Milano* (Officina d'arte grafica Lucini per la Metropolitana Milanese, 1988).

⁸ Cfr. Antonio Rapaggi, Rodolfo Vantini (1792 – 1856) (Grafo, 2011).

⁹ Cfr. Chiara Prosperini, *Le città sotterranee di Cleopatra Cobianni: Architettura e igiene tra le due guerre* (Edizioni ETS, 2003).

¹⁰ Cfr. Lucia Borromeo Dina, cur., *Albergo Diurno Venezia. Storia, architettura e memoria nel sottosuolo di Milano* (Effigi, 2017); Stefano Masi e Pierfrancesco Sacerdoti, "Il tempo sepolto. L'Albergo Diurno Metropolitano Venezia di Milano tra architettura e arti decorative. Proposte di recupero," in *Un primo approccio all'arte e all'architettura Liberty. Tra conoscenza e restauro*, cur. Cesare Renzo Romeo (L'Artistica Editrice, 2013), 34–77; Stefano Masi e Pierfrancesco Sacerdoti, "Piero Portaluppi e il Diurno Venezia a Milano," *Ananke* 74 (2015): 108–13.

¹¹ Cfr. Paolo Favole e Antonio Marinoni, *La casa del pane, ex caselli daziari di Porta Orientale* (Panificatori Milanese, 2005).

¹² Cfr. "Center for Art and Media Karlsruhe," ZKM, ultimo accesso 12 marzo 2026, [https://zkm.de/en; Bini, Giulia. Media spazio display. ZKM Zentrum für Kunst und Medien | HfG Hochschule für Gestaltung \(Mimesis, 2022\).](https://zkm.de/en; Bini, Giulia. Media spazio display. ZKM Zentrum für Kunst und Medien | HfG Hochschule für Gestaltung (Mimesis, 2022).)

¹³ Cfr. Ars Electronica Center, ultimo accesso 12 marzo 2026, <https://ars.>

electronica.art/center/en/; "Ars Electronica Center. Erweiterung," Treusch Architecture, ultimo accesso 12 marzo 2026, <https://www.treusch.at/index.php?inc=projectAll&id=:1665&q=news>.

¹⁴ HEK, ultimo accesso 12 marzo 2026, <https://hek.ch/en>; "Transformation eines Lagergebäudes im Dreispitz 'HEK' Haus der Elektronischen Künste und 'Atelier Mondial'," Rüdisühli Architekten, ultimo accesso 12 marzo 2026, https://www.ru-ar.ch/index.php/projekte-details/referenz_nr/179.html.

¹⁵ UBS Digital Art Museum, ultimo accesso 12 marzo 2026, <https://digitalartmuseum.com/en/>.

¹⁶ Cfr. M1C3 – Investimento 1.1 "Strategie e piattaforme digitali per il patrimonio culturale."

BIBLIOGRAFIA

Bini, Giulia. Media spazio display. ZKM Zentrum für Kunst und Medien | HfG Hochschule für Gestaltung. Mimesis, 2022.

Borromeo Dina, Lucia, cur. *Albergo Diurno Venezia. Storia, architettura e memoria nel sottosuolo di Milano*. Effigi, 2017.

Favole, Paolo, e Antonio Marinoni. *La casa del pane, ex caselli daziari di Porta Orientale*. Panificatori Milanesi, 2005.

Masi, Stefano, e Pierfrancesco Sacerdoti. "Piero Portaluppi e il Diurno Venezia a Milano." *Ananke* 74 (2015): 108–13.

Stefano Masi, Stefano, e Pierfrancesco Sacerdoti. "Il tempo sepolto. L'Albergo Diurno Metropolitano Venezia di Milano tra architettura e arti decorative. Proposte di recupero." In *Un primo approccio all'arte e all'architettura Liberty. Tra conoscenza e restauro*, a cura di Cesare Renzo Romeo, 34–77. L'Artistica Editrice, 2013.

Mezzanotte, Paolo, e Giacomo C. Bascapè. *Milano nell'arte e nella storia*. Carlo Bestetti Edizioni d'Arte, 1968.

Mongeri, Giuseppe. "Barriera di Porta Venezia." In *L'arte in Milano: note per servire di guida nella città*, 522–23. Società Cooperativa fra tipografi, 1872.

Prosperini, Chiara. *Le città sotterranee di Cleopatro Cobiانchi: Architettura e igiene tra le due guerre*. Edizioni ETS, 2003.

Rapaggi, Antonio. *Rodolfo Vantini (1792 – 1856)*. Grafo, 2011.

Stocchi, Sergio. *Milano e le sue mura*. Libreria dell'automobile, 1984.

Tettamanzi, Laura, ed Enzo Pifferi. *Milano – Le Porte, La storia di Milano attraverso le Porte*. Enzo Pifferi Editore, 1989.

Vercelloni, Virgilio. *La storia del paesaggio urbano di Milano*. Officina d'arte grafica Lucini per la Metropolitana Milanese, 1988.

Ars Electronica Center. Ultimo accesso 12 marzo 2026. <https://ars.electronica.art/center/en/>.

HEK. Ultimo accesso 12 marzo 2026. <https://hek.ch/en>.

Rüdisühli Architekten. "Transformation eines Lagergebäudes im Dreispitz 'HEK' Haus der Elektronischen Künste und 'Atelier Mondial'." Ultimo accesso 12 marzo 2026. https://www.ru-ar.ch/index.php/projekte-details/referenz_nr/179.html.

Treusch Architecture. "Ars Electronica Center. Erweiterung." Ultimo accesso 12 marzo 2026. <https://www.treusch.at/index.php?inc=projectAll&id=:1665&q=news>.

UBS Digital Art Museum. Ultimo accesso 12 marzo 2026. <https://digitalartmuseum.com/en/>.

ZKM. "Center for Art and Media Karlsruhe." Ultimo accesso 12 marzo 2026. <https://zkm.de/en>.

Giorgio Danesi

Docomomo Italia | giorgioisedanesi@gmail.com

Silvia Degan

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Venezia e Laguna |

silvia.degan@cultura.gov.it

PAROLE CHIAVE

Lignano Sabbiadoro; Aldo Bernardis; architettura contemporanea; Novecento; restauro

ABSTRACT

La Terrazza a Mare di Lignano Sabbiadoro, progettata e costruita da Aldo Bernardis tra il 1961 e il 1970, rappresenta una tappa fondamentale nella trasformazione del paesaggio costiero friulano del secondo Novecento. Edificata in sostituzione della terrazza lignea di Provino Valle (1923), l'opera ridefinisce il rapporto tra città e mare, divenendo emblema di modernità e simbolo urbano. La struttura si articola in un lungo pontile su palafitte, concluso da una piattaforma con due volumi coperti da volte in calcestruzzo armato, evocative di conchiglie rovesciate, e da un piccolo faro. Il disegno architettonico dialoga con figure chiave dell'architettura moderna internazionale, reinterpretate da Bernardis con spirito pragmatico e propensione per l'innovazione.

Il contributo indaga le dinamiche storiche, progettuali e costruttive che accompagnano la realizzazione di questa opera, fulcro della vita sociale della città negli anni Sessanta e Settanta, analizzandone materiali e tecnologie, ma anche le recenti trasformazioni e il suo destino futuro. Il recente intervento promosso dalla Regione Friuli-Venezia Giulia, oggi in corso di realizzazione, offre l'occasione per riflettere criticamente sulle strategie di conservazione del patrimonio architettonico del Novecento, e sulla possibilità di costruire percorsi di valorizzazione capaci di conciliare tutela, riuso e nuova vitalità urbana.

English metadata at the end of the file

Conservazione e trasformazione del patrimonio costiero moderno: la Terrazza a Mare di Lignano tra memoria, identità, innovazione



1

INTRODUZIONE. LA TERRAZZA A MARE COME PATRIMONIO PUBBLICO IN TRASFORMAZIONE

Il contributo prende avvio da una riflessione su un caso emblematico, ancora poco indagato, dell'architettura costiera italiana del secondo Novecento: la Terrazza a Mare progettata da Aldo Bernardis a Lignano Sabbiadoro (UD) tra il 1961 e il 1972.¹ La ricerca si fonda sull'intersezione tra esperienza didattica, attività di indagine archivistica e confronto diretto con la Pubblica Amministrazione. L'articolo restituisce gli esiti di un percorso conoscitivo avviato in ambito laboratoriale e successivamente approfondito attraverso una lettura critica, con l'obiettivo di ricostruire le vicende progettuali, costruttive e trasformative dell'edificio e del contesto urbano in cui esso si inserisce. Nella seconda sezione l'attenzione si concentra sugli sviluppi più recenti, a partire dal concorso di progettazione promosso dalla Regione Friuli-Venezia Giulia – attuale ente proprietario del bene – con l'obiettivo di definirne il futuro uso;² procedura da cui ha preso avvio l'attuale cantiere di intervento.³ L'indagine ha preso forma all'interno dell'attività didattica

promossa dall'Università degli Studi di Udine, dove la Terrazza a Mare è stata assunta come caso di studio nell'ambito del corso "Laboratorio di conservazione dell'edilizia storica".⁴ L'edificio è stato interpretato come un oggetto significativo per indagare le problematiche dell'architettura del Novecento. Questa prima fase esplorativa ha consentito di delineare le principali criticità conservative dell'opera, al tempo ancora aperta al pubblico, e di evidenziare le implicazioni derivanti dalla sua specifica condizione giuridico-amministrativa: un bene privo di riconoscimento formale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, poiché posteriore alla soglia cronologica fissata dalla normativa.⁵ La ricerca è stata poi approfondita con l'accesso diretto alla documentazione d'archivio conservata presso il fondo Bernardis⁶ e presso gli uffici tecnici del Comune di Lignano Sabbiadoro,⁷ che ha consentito di ricostruire con maggiore precisione le fasi ideative, progettuali e realizzative della struttura. Dal 2024, inoltre, la riattivazione



2

del sito come cantiere ha offerto l'opportunità di integrare lo studio con sopralluoghi in corso d'opera, consentendo di verificare direttamente le strutture in calcestruzzo armato precedentemente coperte dai rivestimenti. Questa fase conoscitiva parallela al cantiere si è rivelata essenziale per comprendere le tecniche esecutive originarie, le trasformazioni intervenute e la natura materica delle superfici, molte delle quali oggi oggetto d'intervento.

Il confronto costante con la Regione⁸ ha inoltre consentito di visionare e analizzare nel dettaglio l'iter procedurale che ha condotto al concorso di progettazione e all'avvio dei lavori. L'indagine si è estesa dunque anche all'ambito amministrativo e decisionale, coinvolgendo i principali soggetti parte del processo, per restituire un quadro articolato delle modalità con cui il patrimonio architettonico moderno, pur in assenza di tutela formale, può essere oggetto di valorizzazione e riuso tramite strumenti alternativi e strategie pubbliche coordinate.

In questa prospettiva, il contributo non solo restituisce i risultati dei più recenti approfondimenti conoscitivi sull'edificio, resi possibili grazie allo studio sistematico della documentazione raccolta, ma propone anche una riflessione critica di metodo. L'obiettivo è mostrare come ricerca scientifica, attività didattica e confronto con le dinamiche reali del progetto e della gestione pubblica

possano confluire nella costruzione di un sapere operativo e consapevole, in grado di orientare, accompagnare e, talvolta, mettere in discussione i processi di trasformazione dell'architettura. Il caso della Terrazza a Mare, espressione di un patrimonio culturale significativo, ancorché privo di protezione normativa, si configura come un osservatorio privilegiato: il cantiere attualmente in corso rappresenta non solo un'occasione per analizzare le trasformazioni in atto, ma anche per interrogare criticamente le categorie operative del restauro dell'architettura contemporanea, tra progetto, valorizzazione e responsabilità pubblica. **Fig. 1**

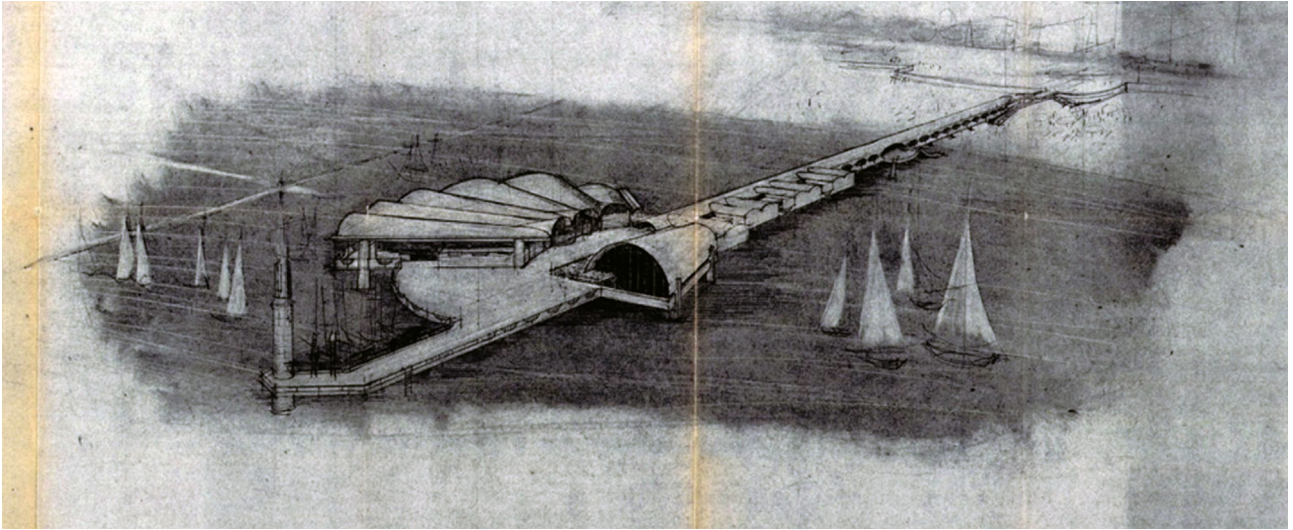
IL NOVECENTO A LIGNANO SABBIA D'ORO: STORIA DI UNA "CITTÀ INVENTATA"

Lignano Sabbiadoro si configura come un interessante caso di città balneare "inventata"⁹ nel corso del Novecento, creata *ex novo* attraverso successivi atti progettuali, infrastrutturali e simbolici, senza una preesistenza urbana significativa. Diversamente da altre località dell'Alto Adriatico, sviluppatesi per adattamento di strutture storiche al turismo,¹⁰ Lignano nasce da un vuoto: un lembo di terra sabbioso e marginale, privo di infrastrutture e insediamenti stabili, che tra Ottocento e Novecento si presenta come uno "spazio bianco"¹¹ su cui proiettare visioni progettuali eterogenee.

La prima iniziativa concreta risale al 1904, con l'apertura di un modesto stabilimento balneare ligneo sulla spiaggia. Esso rappresenta il risultato del compromesso tra un ambizioso progetto eclettico elaborato dall'ingegnere veneziano Giovanni Antonio Vendrasco, che combinava elementi del gotico con suggestioni floreali Liberty,¹² e una versione più sobria, della quale si ha notizia grazie alle descrizioni dell'imprenditore e costruttore locale Alessandro Toffano.¹³ Pur nella sua versione ridotta, l'intervento mirava a offrire alla borghesia friulana una propria stazione balneare, alternativa alle già affermate mete turistiche di Grado e del Lido di Venezia.¹⁴ Fin dall'inizio Lignano si configura dunque come campo di sperimentazione urbana e paesaggistica, luogo di confronto tra cosmopolitismo e localismo, tra ambizioni di carattere più internazionale e identità locale. Una svolta significativa nella costruzione dell'immaginario urbano della località si registra negli anni Venti, con l'intervento dell'architetto Provino Valle. A lui si deve il progetto della Terrazza a Mare concepita nel 1923 come struttura in legno sospesa su palafitte tra la spiaggia e l'acqua: un'opera destinata ad assumere un ruolo simbolico all'interno di una più ampia visione urbanistica, poi ripresa nei due piani regolatori comunali da lui redatti nel 1926 e nel 1928.¹⁵ La terrazza si configurava come una vera e propria soglia, non solo spaziale ma anche culturale,

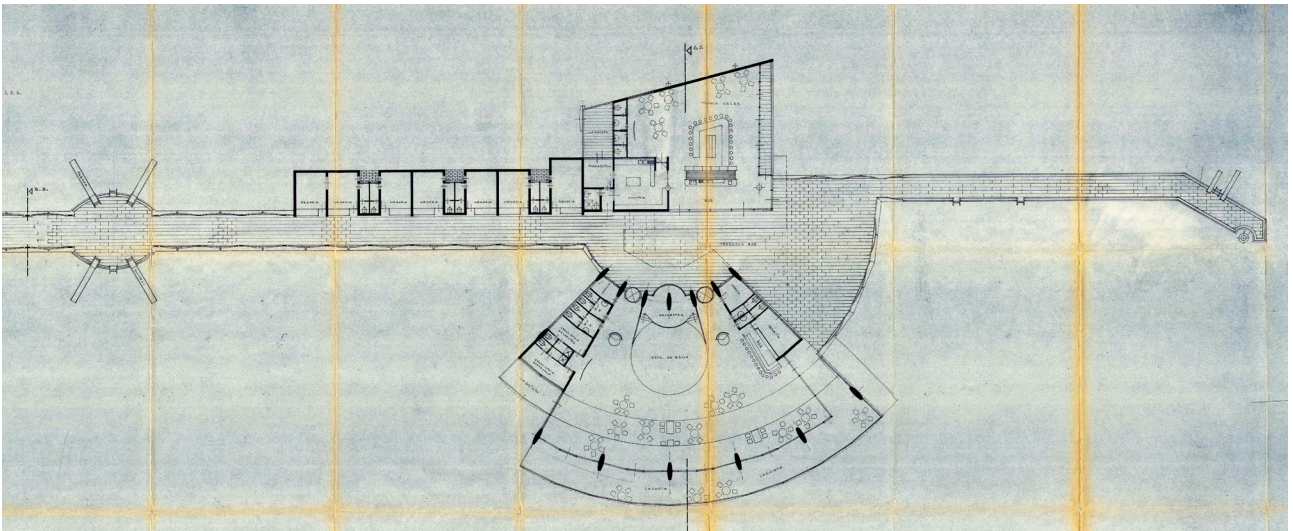
poiché introduceva un nuovo immaginario moderno del paesaggio balneare, ispirato ai valori di leggerezza, igiene, orizzontalità e apertura. Di particolare interesse è la genesi progettuale dell'edificio, che fu preceduta da una prima versione, sempre a firma di Valle, in cui la terrazza era pensata come una struttura mista, poggiata su una maglia di pilastri in calcestruzzo armato.¹⁶ Le ragioni che portarono all'abbandono di tale soluzione per una versione completamente lignea non sono note, ma la sua sola ipotesi rivela come già alla metà degli anni Venti si profilasse la possibilità di un'architettura ibrida, in calcestruzzo armato e legno, che avrebbe costituito una mediazione significativa tra la precedente soluzione lignea pensata da Vendrasco e l'avveniristica terrazza in calcestruzzo armato realizzata da Aldo Bernardis negli anni Settanta. **Fig. 2**

Con l'avvento del fascismo, il discorso urbano su Lignano assume una nuova connotazione ideologica.¹⁷ Tra il 1937 e il 1939, la costruzione della grande colonia marina Costanzo Ciano, su progetto di Pietro Zanini,¹⁸ segna un passaggio cruciale: lo spazio balneare viene progressivamente integrato nelle strategie pedagogiche del regime, trasformando la villeggiatura in uno strumento di formazione collettiva, e il tempo libero in pratica regolata e disciplinata.¹⁹ L'architettura razionalista dell'edificio, inserita in un paesaggio bonificato e geometricamente

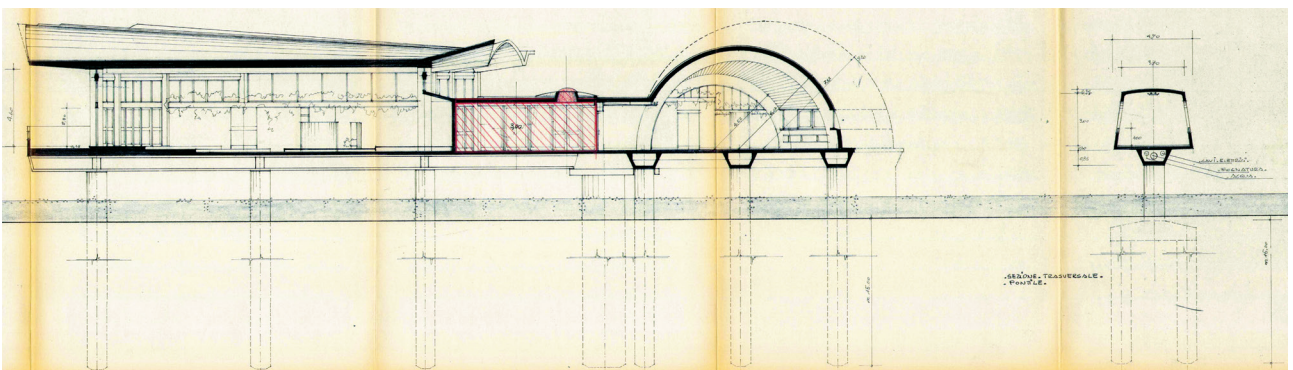


3

4



5



regolarizzato, si fa espressione del tentativo di modellare Lignano come luogo deputato alla costruzione del cittadino nuovo, all'interno di un dispositivo estetico-politico attentamente orchestrato. In questa prospettiva, la colonia contribuisce a rafforzare il ruolo della località nel sistema turistico nazionale, mentre la retorica del regime ne promuove l'identità come "spiaggia nata in pieno clima fascista."²⁰ È tuttavia nel secondo dopoguerra che la cittadina conosce la sua trasformazione più rapida e profonda. Gli anni Cinquanta e Sessanta vedono l'affermazione del turismo di massa, la crescita esponenziale dell'edilizia privata, l'espansione – in certi casi disordinata – del fronte urbano. In questo contesto contraddittorio si collocano i tentativi più o meno riusciti di dotare la città di strumenti urbanistici coerenti: il celebre Piano della Spirale di Marcello D'Olivo per Lignano Pineta (1952), esempio visionario di urbanistica organica e radiale, e il piano per Lignano Sud di Luigi Piccinato (1957–63), più attento al disegno dello spazio pubblico e ai tracciati preesistenti.²¹ Entrambi i piani testimoniano una tensione tra forma e funzione che segnerà in modo duraturo il carattere della città.

È proprio in questa fase di ambivalenza, sospesa tra visioni utopiche e derive speculative, che si afferma la figura di Aldo Bernardis. Nato nel 1927, e formatosi in un contesto profondamente radicato nella pratica costruttiva e nella cultura artigianale del cantiere, Bernardis rappresenta una figura atipica nel panorama dell'architettura italiana del secondo Novecento:²² né ideologo né formalista, egli incarna un approccio progettuale pragmatico, attento all'evoluzione delle tecniche, alla conoscenza dei materiali e alla logica realizzativa. La sua attività si svolge in stretta collaborazione con le imprese locali, secondo un rapporto diretto e operativo che incide profondamente sulla qualità architettonica e sulla fattibilità esecutiva delle opere.

A lui viene affidato, negli anni Sessanta, il progetto per una nuova Terrazza a Mare destinata a sostituire la precedente struttura lignea di Valle.²³ L'intervento si colloca nel pieno del fervore architettonico che accompagna la crescita economica e turistica italiana di quegli anni,²⁴ e riflette pienamente il clima di sperimentazione tecnica e linguistica che caratterizzava la modernizzazione delle architetture balneari lungo le coste italiane. Il nuovo edificio, interamente realizzato in calcestruzzo armato, viene sviluppato con la consulenza degli ingegneri della IN.CO. S.p.a., sotto la direzione dell'ingegnere Silvano Zorzi,²⁵ figura chiave dell'ingegneria italiana del secondo dopoguerra.²⁶ La collaborazione con Zorzi conferisce all'opera lignanese di Bernardis una dimensione tecnica e culturale in cui il contributo ingegneristico non si limita al supporto esecutivo, ma diventa parte integrante del linguaggio architettonico.

Negli anni Sessanta e Settanta, Bernardis contribuisce in modo decisivo alla costruzione dell'identità visiva e funzionale di Lignano. Realizza una serie di opere pubbliche e private che, pur nella loro diversità, condividono una coerenza linguistica e una sensibilità urbana distintiva:²⁷ la Torre Zanier (1958–60), l'American Hotel (1962–65), il complesso residenziale Luna (1967–73), lo Yachting Club

(1965–71), lo stabilimento Kursaal (1965–78), la Chiesa del Cristo Redentore (1959–74), il nuovo Municipio (1968–73) e, soprattutto, la nuova Terrazza a Mare, che diviene presto la sua realizzazione più iconica. Questo edificio non si limita a reiterare la funzione dell'architettura di Valle demolita pochi anni prima, ma ne reinventa radicalmente il significato urbano e simbolico, proiettando Lignano nel linguaggio della modernità con forti richiami internazionali.²⁸ **Figg. 3 | 4**

La terrazza si distingue per le sue forme audaci e sperimentali, espressione dello spirito creativo che pervade l'architettura balneare in quegli anni. L'uso plastico e materico del calcestruzzo richiama da un lato le influenze del Brutalismo, dall'altro le suggestioni dell'architettura organica, riconoscibile nel dialogo con il paesaggio naturale, con l'orizzonte e con le forme libere della linea di costa. Ne risulta un edificio capace di ridefinire lo skyline della città e di rafforzarne l'identità come località balneare all'avanguardia, capace di conservare una qualità espressiva che la rendono tuttora riconoscibile come *landmark* urbano. L'architettura non è più solo cornice, ma palcoscenico e dispositivo scenico. Il suo pubblico non è più l'*élite* borghese del primo Novecento, ma la massa balneare, protagonista del tempo libero di consumo.

Questa operazione si inserisce in un più ampio fenomeno di trasformazione delle coste italiane, che dal secondo dopoguerra assistono alla diffusione capillare di stabilimenti balneari, attrezzature pubbliche e strutture ricettive.²⁹ Le spiagge diventano veri e propri laboratori progettuali, in cui architetti e ingegneri sperimentano linguaggi, materiali e forme spesso inedite. L'architettura turistica si afferma come ambito fertile per una creatività progettuale dove si sviluppano, talvolta, soluzioni ardite sia dal punto di vista tecnico che da quello simbolico. Tra gli esempi più emblematici che hanno preceduto e in qualche forma anche ispirato il progetto di Bernardis a Lignano, si può citare il Kursaal di Ostia, progettato nel 1950 da Attilio Lapadula e Pier Luigi Nervi,³⁰ con il celebre trampolino a *H* inscritto in un cerchio e la sala circolare coperta da una volta romboidale in ferrocemento; oppure il Lido La Conchiglia di Gela (1958), costruito su palafitte in calcestruzzo armato rivestite in pozzolana bianca, caratterizzato da un tetto a forma di conchiglia e da un sistema curvilineo di pontili sospesi;³¹ e ancora, i Lidi di Mortelle di Filippo Rovigo a Messina (1955–58), dove si assiste a una vera e propria esplosione di fantasia progettuale, con strutture visionarie come l'ingresso al mare ispirato alla Sydney Opera House, soprannominato "l'aragosta," per la sua forma a vele sovrapposte retta da pilastri a forcina.³² Tra i precedenti più significativi, merita un richiamo la Rotonda a Mare di Senigallia, riedificata nel 1933, oggetto architettonico che si impone come autentico precursore di molte delle successive sperimentazioni balneari italiane del dopoguerra,³³ struttura elegante sospesa sull'acqua, essa rimanda a un turismo raffinato e mondano, ma anche a un'idea di architettura teatrale. Opere come queste, pur nella loro eterogeneità, testimoniano una stagione in cui il mare si afferma come centro della vita estiva, e l'architettura diventa strumento

3

Schizzo prospettico di progetto per la Terrazza a Mare, Aldo Bernardis (Archivio Disegni Area Tecnica Comune di Lignano Sabbiadoro, 1969).

4

Pianta di progetto per la Terrazza a Mare, versione preliminare, Aldo Bernardis (Archivio Disegni Area Tecnica Comune di Lignano Sabbiadoro, 1968).

5

Sezioni di progetto per la copertura dell'area centrale della Terrazza a Mare, Aldo Bernardis. Si tratta di un'integrazione apportata dieci anni dopo la realizzazione della terrazza (Archivio Disegni Area Tecnica Comune di Lignano Sabbiadoro, 1982).

6

Lignano Sabbiadoro, Terrazza a Mare. Vista dal bagnasciuga sulla passerella di accesso alla terrazza, prima dell'apertura del cantiere attualmente in corso (ph. autori, 2022).

interpretativo e generativo di nuove aspirazioni collettive. In questa prospettiva, la costruzione della terrazza di Bernardis può essere interpretata come l'esito di un lungo processo di trasformazione del territorio, attraverso cui Lignano è passata da lembo sabbioso periferico a città-simbolo del tempo libero italiano, nel tentativo di allinearsi a modelli che l'avevano preceduta nei processi di modernizzazione. Le forme architettoniche di quest'opera riflettono, e al contempo reinterpretano, le ambizioni, le contraddizioni e le trasformazioni che hanno segnato il paesaggio costiero del Novecento. Lignano non è soltanto lo sfondo geografico del lavoro di Bernardis, ma anche il campo di sperimentazione e verifica di una forma alternativa di modernità: una modernità non dogmatica, costruita per addizioni, per compromessi, per innesti, in cui l'architettura cerca di tenere insieme qualità dello spazio e pratiche dell'abitare. È in questo senso che la Terrazza a Mare può essere assunta oggi come oggetto significativo, non solo per le sue dimensioni o soluzioni formali, ma soprattutto per la sua capacità di raccontare una storia più ampia: quella di una città costruita per il tempo libero, trasformata dal turismo, ma ancora attraversata da progetti culturali capaci di segnare il paesaggio e la memoria collettiva.

LA NUOVA TERRAZZA A MARE DI ALDO BERNARDIS: SIMBOLO DELLA MODERNITÀ BALNEARE ITALIANA

Aldo Bernardis concepisce la nuova Terrazza a Mare come un vero e proprio spazio urbano sospeso sull'acqua: una piattaforma che si stacca con leggerezza dal litorale grazie a una fitta trama di pilotis cilindrici che emergono progressivamente dalla sabbia³⁴ e dal fondale marino fino a sorreggere l'intero complesso. L'impianto planivolumetrico ruota intorno a due corpi principali, destinati rispettivamente a ristorante e auditorium, masse plastiche e dinamiche che costituiscono i segni più iconici dell'intero complesso. Entrambi poggiano su un vasto impalcato in calcestruzzo armato, concepito non solo come basamento strutturale ma anche come snodo distributivo di una rete di percorsi pubblici che culminano in un ampio belvedere affacciato sull'Adriatico. **Fig. 5**

Al complesso si accede attraverso un pontile coperto di circa duecento metri, ortogonale alla costa e perfettamente in asse con viale Gorizia, l'arteria che connette il lungomare a piazza Fontana, cuore pulsante della città e snodo dei principali viali commerciali.³⁵ Questa linea diretta fra città e mare dona al pontile una forte valenza figurativa, trasformandolo nel naturale prolungamento dell'impianto urbano: un lungo cannocchiale visivo³⁶ che accompagna il visitatore in un graduale passaggio dalla dimensione



6

cittadina all'orizzonte d'acqua. A metà del percorso il pontile si apre in due piazzole panoramiche, collegate alla spiaggia da scalette semicircolari, che punteggiano la passeggiata e invitano alla sosta. Più avanti, in prossimità dell'impalcato, la sezione si dilata ancora per ospitare piccoli spazi commerciali³⁷ che si aprono sul percorso con ampie vetrine e porte con oblò, citazioni esplicite del linguaggio nautico che rinsaldano il legame fra architettura e paesaggio costiero. La copertura del pontile è una sottile volta a guscio in calcestruzzo armato, probabilmente gettata in opera su casseri metallici curvilinei,³⁸ suddivisa in conci modulari. Aperture ellittiche³⁹ ricavate lungo i fianchi alleggeriscono la massa del calcestruzzo e, al contempo, restituiscono al visitatore un raffinato gioco di luci e ombre che si proietta sul pavimento in cotto rosso scuro di Impruneta.⁴⁰ **Fig. 6** Oltre la piattaforma principale, il percorso prosegue su un pontile scoperto che si spinge nel mare aperto per circa cento metri, e che poi piega dolcemente all'estremità per accogliere un belvedere sormontato da un piccolo faro: uno spazio sospeso tra cielo e acqua, concepito per la contemplazione e per un contatto diretto con il paesaggio marino.⁴¹ Il primo dei due volumi principali, quello più piccolo, si distingue per la sua copertura tronco-conica in calcestruzzo gettato in opera, una *membrana* sottile e continua⁴² che si libra sopra lo spazio interno

con un'ampiezza inattesa. Tre possenti archi trasversali, equidistanti, sostengono la calotta e ne scandiscono il passo strutturale, guidando lo sguardo verso l'Adriatico. Le ampie proporzioni della volta, la chiarezza del sistema portante lasciato a vista e il dialogo diretto con il paesaggio costiero conferiscono all'insieme una monumentalità composta ma inconfondibile: un segno architettonico capace di affermarsi con forza e chiarezza. Affacciato sul mare, il fronte orientale è dominato da una vetrata a tutta altezza, vera protagonista del prospetto, composta da montanti e traversi in alluminio anodizzato, che scandiscono la superficie in una griglia regolare di campiture alternate, ora trasparenti ora opache che imprime alla facciata un segno contemporaneo deciso. Alla base, una sequenza di porte con oblò – le stesse adottate per i negozi del pontile coperto – rinsalda la continuità tra interno ed esterno. Sul prospetto settentrionale corre invece una finestra a nastro continua che, per l'intera lunghezza del volume, introduce una lama di luce all'attacco tra la copertura e il sotto sottostante, alleggerendone percettivamente la massa e accentuando l'effetto di sospensione della volta. Il secondo volume, ruotato ortogonalmente rispetto al primo e di dimensioni maggiori, è coperto da sei volte a botte tronco-coniche in calcestruzzo armato, tutte plasmate *in situ*: le impronte dei casseri lignei ne rivelano



Lignano Sabbiadoro, Terrazza a Mare. Le volte in calcestruzzo armato, prima dell'apertura del cantiere attualmente in corso (ph. autori, 2022).

Lignano Sabbiadoro, Terrazza a Mare. Le volte in calcestruzzo armato, durante il cantiere (ph. autori, 2024).

Lignano Sabbiadoro, Terrazza a Mare. Le volte in calcestruzzo armato, durante il cantiere (ph. autori, 2024).

Lignano Sabbiadoro, Terrazza a Mare. Le struttura della volta principale dall'interno, liberata dai rivestimenti, durante il cantiere (ph. autori, 2024).

ancora il gesto costruttivo. In pianta, le volte si aprono a ventaglio e si innestano l'una nell'altra tramite selle Gerber prefabbricate⁴³ in calcestruzzo precompresso, che garantiscono continuità statica e distribuzione omogenea dei carichi, saldando il complesso in un unico organismo strutturale. Ne risulta un profilo ondulato e vibrante che, per evidente suggestione biomorfica, ricorda la *silhouette* di una conchiglia rovesciata, richiamando le poetiche organiche del Movimento Moderno, dove la razionalità costruttiva dialoga con la metafora naturale, ricucendo l'architettura al paesaggio circostante.⁴⁴ **Fig. 7**

La Terrazza a Mare di Aldo Bernardis si presenta quindi come un organismo architettonico unitario in cui rigore strutturale, istanze urbane, valenze paesaggistiche e significati simbolici si fondono in un linguaggio armonico e coerente. Il complesso funziona da ponte – materiale e simbolico al tempo stesso – tra il tessuto edificato di Lignano Sabbiadoro e l'orizzonte aperto dell'Adriatico: un sistema di assi visivi, attentamente calibrato sulla maglia viaria esistente, guida l'utente lungo una sequenza percettiva graduale nella quale la densità insediativa si stempera progressivamente fino a dissolversi nella linea di costa. In testa al pontile, il faro sentinella assume un forte valore simbolico, ridefinendo la relazione tra città e acqua, e offrendo contemporaneamente un punto di osservazione privilegiato dal quale è possibile cogliere, con un unico sguardo, l'intera configurazione volumetrica del complesso. Questa transizione spaziale è accentuata da una retorica formale derivata dalle innovative sperimentazioni degli anni

Sessanta sull'uso del calcestruzzo: l'impiego di casseri curvilinei e della precompressione ha permesso la creazione di superfici dalla complessità geometrica straordinaria.⁴⁵ I volumi che ne risultano sono contemporaneamente plastici e monumentali; alternati a sottili diaframmi vetrati sostenuti da esili profili metallici, stabiliscono un ritmo equilibrato di pieni e vuoti che alleggerisce visivamente la struttura portante, direzionando lo sguardo verso la linea del litorale, e rafforzando la continuità tra l'ambiente urbano e il mare. La leggibilità dell'opera è ulteriormente affidata alla componente materica. Il calcestruzzo lasciato a vista,⁴⁶ assunto come codice di verità costruttiva, conserva le impronte dei casseri, registrando le fasi di getto e restituendo la sequenza del processo artigianale. L'incidenza variabile della luce naturale durante il giorno mette in risalto queste tracce, generando una modulazione percettiva che va oltre la semplice funzione strutturale: la superficie diventa così un'interfaccia dinamica e sensibile, capace di dialogare attivamente con il contesto costiero. In sintesi, tutti questi elementi rendono la Terrazza a Mare un dispositivo urbano capace di creare un dialogo continuo e mediato tra la città costruita e il paesaggio marino, contribuendo significativamente alla definizione dell'identità urbana e paesaggistica di Lignano Sabbiadoro.

IL PROGETTO DI RECUPERO DELLA TERRAZZA A MARE: UN CANTIERE COMPLESSO TRA IDENTITÀ, RIGENERAZIONE E VISIONE STRATEGICA

Fin dalla sua inaugurazione, la terrazza di Bernardis ha suscitato un ampio dibattito nella comunità locale, che

inizialmente la percepì come una presenza *aliena* rispetto al consolidato tessuto urbano circostante.⁴⁷ Le sue forme moderne e audaci, in evidente contrasto con l'architettura preesistente, animarono vivaci discussioni, ampiamente documentate dalla stampa dell'epoca. Nel corso degli anni, tuttavia, tale percezione si è trasformata radicalmente: oggi la Terrazza a Mare rappresenta uno dei simboli identitari più riconoscibili di Lignano Sabbiadoro e dell'intera Regione Friuli-Venezia Giulia, attestandosi come riferimento culturale e turistico di primaria importanza.

La qualità formale dell'edificio, l'ingegnosità costruttiva e il dialogo instaurato con le tendenze architettoniche internazionali del secondo Novecento hanno contribuito a posizionare la terrazza tra i capolavori meno conosciuti della modernità italiana. L'opera è infatti inserita sia nell'"Architettura Contemporanea" sia nel "Censimento delle architetture italiane dal 1945 a oggi," strumenti fondamentali per la tutela e valorizzazione del patrimonio architettonico del dopoguerra. Nel 2023, la Direzione Generale Creatività Contemporanea del MiC ha ulteriormente consolidato questo riconoscimento, scegliendo l'edificio come immagine ufficiale della terza edizione del Festival Architettura, confermandone la statura iconica e il ruolo di *benchmark* disciplinare.

La collocazione della Terrazza a Mare in ambiente marino ha comportato inevitabilmente un progressivo degrado materico e strutturale, causato principalmente dalla continua esposizione ad agenti atmosferici quali la salsedine, l'umidità e le frequenti mareggiate. Tali fenomeni hanno sollevato la necessità di un intervento culminato nel 2022 con il lancio di un ambizioso programma da parte della Regione Friuli-Venezia Giulia, denominato "Riqualficazione e messa in sicurezza della Terrazza a Mare." Tale progetto, sostenuto da un investimento significativo di circa 14 milioni di euro, intende preservare l'identità architettonica concepita da Bernardis, integrando però nell'edificio le esigenze funzionali contemporanee.

L'intervento proposto è articolato su più fronti: dalla realizzazione di consolidamenti strutturali all'adeguamento degli impianti tecnologici, fino a una ridefinizione degli spazi interni ed esterni. L'obiettivo centrale è garantire un utilizzo continuativo del complesso durante l'intero arco dell'anno, arricchendolo di attività culturali, ricreative e turistiche rivolte sia ai residenti che ai visitatori. In questo senso, gli interventi per la Terrazza a Mare si configurano non soltanto come strumento di tutela del patrimonio architettonico moderno, ma anche come potente volano di rigenerazione urbana e sviluppo socioeconomico per Lignano Sabbiadoro e, più in generale, per il Friuli-Venezia Giulia.

La scelta dell'amministrazione regionale riflette, infatti, una precisa consapevolezza del valore strategico rappresentato da spazi pubblici di qualità, capaci di attrarre nuovi flussi turistici, specialmente quelli giovanili, e di fornire occasioni di cultura e svago indipendenti dalla stagionalità balneare. Questa visione è chiaramente espressa nella posizione istituzionale: "a Lignano Sabbiadoro, come in altre località, servono spazi nuovi e di qualità per attrarre turisti e, soprattutto, giovani, offrendo occasioni di svago

e cultura durante tutto l'anno."⁴⁸ La riqualficazione della terrazza diventa pertanto un esempio di integrazione fra conservazione critica dell'opera moderna e promozione di un modello di sviluppo territoriale sostenibile, rafforzando al contempo il senso di appartenenza della comunità locale.⁴⁹ Parallelamente alla strategia di rifunzionalizzazione, il progetto ha affrontato una sfida cantieristica senza precedenti, dettata dalla particolare posizione marittima dell'edificio. Le operazioni, condotte interamente in mare, hanno imposto soluzioni ingegneristiche innovative e di notevole complessità tecnico-logistica. Per garantire la sicurezza del personale e la qualità degli interventi, è stato necessario prosciugare un'area di circa 9.000 m² tramite l'installazione di palancole metalliche, creando un bacino artificiale isolato dall'acqua che ha permesso l'esecuzione delle lavorazioni in ambiente asciutto. Questo cantiere è stato definito dall'Assessore regionale alle Attività Produttive, Sergio Emidio Bini, "il più grande cantiere in asciutto d'Europa [...], un esempio di ingegneria marittima avanzata che richiede soluzioni tecniche e organizzative di altissimo livello."⁵⁰ Tale approccio dimostra chiaramente la volontà della committenza di coniugare conservazione del manufatto e sperimentazione tecnologica, generando ricadute positive per il futuro sviluppo urbano.

Sul piano progettuale,⁵¹ la strategia persegue un duplice obiettivo: conservare la struttura compositiva originariamente elaborata da Bernardis e contemporaneamente potenziarne la fruibilità in chiave moderna. Oltre ai consolidamenti strutturali e agli adeguamenti sismici ed energetici, il programma comprende interventi di manutenzione straordinaria, rifunzionalizzazione degli spazi interni, miglioramento dell'accessibilità e valorizzazione dell'affaccio sul mare.

Fig. 8

Elemento distintivo del progetto è l'introduzione di una passerella panoramica di circa 1.000 m² orientata a sud-est, che fungerà da nodo distributivo tra pontile, spiaggia e faro. Una nuova scalinata ne assicurerà il collegamento diretto con l'arenile, mentre un raccordo al faro completerà un percorso ad anello attorno a una piccola darsena protetta, "racchiusa da terrazze e pontile con un sistema di giochi d'acqua interni,"⁵² destinata a diventare fulcro ludico nella stagione estiva. Questa soluzione contemporanea pare riallacciarsi alle intenzioni progettuali originarie di Bernardis, documentate dai disegni conservati presso l'Archivio comunale di Lignano Sabbiadoro,⁵³ che già prevedevano scale, scivoli e un piccolo approdo, mai realizzati. Infine, la demolizione di un volume aggiunto nel 1982, collocato fra il pontile coperto e la passerella del faro,⁵⁴ consentirà di ristabilire l'originaria continuità fisica e visiva, restituendo alla piattaforma il ruolo di piazza sospesa aperta verso l'Adriatico, e ricucendone il legame prospettico con il tessuto urbano retrostante.⁵⁵ Più controversa risulta la strategia adottata per la selezione dei materiali e delle finiture, in quanto, seppur giustificata da esigenze di durabilità e semplificazione manutentiva, essa rischia di alterare significativamente il linguaggio architettonico di Bernardis. Innanzitutto, le vetrate in alluminio anodizzato





9

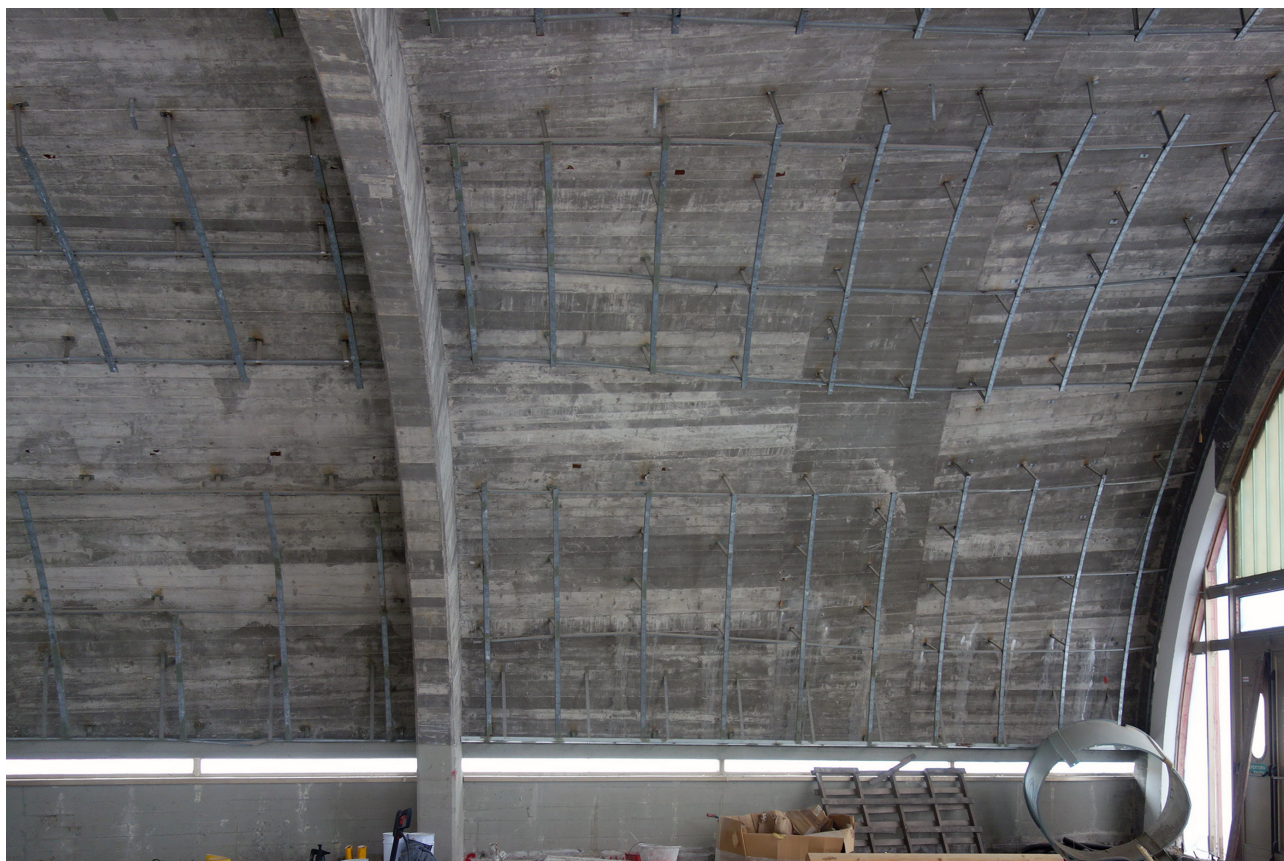
saranno sostituite da elementi di nuova progettazione, differenziati in base alle specifiche necessità funzionali: dove è essenziale preservare la continuità visiva verso l'esterno, verranno impiegati vetri extra-chiari, mentre nelle aree di servizio saranno installati pannelli di alluminio anodizzato dorato, caratterizzati da forature a oblò,⁵⁶ in omaggio al tema nautico caro a Bernardis.

Anche i rivestimenti subiranno importanti modifiche: le piastrelle ceramiche verdi applicate sui tamponamenti che delineavano la maglia strutturale saranno sostituite da intonaci color sabbia, con l'intento dichiarato di instaurare "un maggiore dialogo con l'ambiente naturale che circonda la terrazza."⁵⁷ Questa logica di uniformazione cromatica e materica è ulteriormente applicata nella scelta delle pavimentazioni. Infatti, le superfici in cotto rosso di Impruneta, originariamente concepite per orientare i visitatori verso il faro, verranno rivestite con materiali più leggeri e dalle tonalità chiare, progettati per entrare "in sintonia cromatica con la spiaggia di Lignano Sabbiadoro"⁵⁸ e con la pavimentazione recentemente riqualificata della piazza del lungomare che si raccorda con il pontile coperto. La nuova passerella panoramica adotterà invece un deck in legno o materiali simili,⁵⁹ soluzione adatta all'ambiente esterno ma estranea alla *palette* materica pensata da Bernardis.⁶⁰

L'intervento riguarderà anche i parapetti, attualmente degradati e non più coerenti con il progetto originario.⁶¹ Verranno realizzati nuovi elementi in acciaio inox con

tamponamenti in rete sottile, capaci di garantire sicurezza senza compromettere la trasparenza visiva e la percezione del paesaggio. Sul versante prestazionale, le nuove scelte materiche garantiranno una maggiore resistenza agli agenti marini, riducendo sensibilmente le necessità manutentive. Tuttavia, sul piano compositivo, queste modifiche avvieranno un processo di omogeneizzazione cromatica che rischia di attenuare quella dialettica di pieni-vuoti e i contrasti materici sui quali Bernardis aveva costruito l'identità dell'edificio.

A livello strutturale, è previsto un rigoroso programma di consolidamento finalizzato a migliorare la risposta sismica e proteggere l'opera dall'aggressività corrosiva dell'ambiente marino, principale causa del degrado del calcestruzzo armato. Sebbene le indagini effettuate non abbiano evidenziato criticità significative nelle fondazioni o nelle strutture in elevazione, la prolungata esposizione a salsedine, umidità e mareggiate ha causato l'ossidazione delle armature e il conseguente distacco dei copriferri, particolarmente visibile sull'intradosso dell'impalcato. Gli interventi previsti mirano dunque a ripristinare integralmente la capacità portante, ridurre la vulnerabilità sismica e garantire una maggiore durabilità nel tempo.⁶² Nel dettaglio, le operazioni includeranno la rimozione delle porzioni di calcestruzzo deteriorato, la pulitura accurata delle armature fino all'eliminazione completa dell'ossidazione e il successivo trattamento con prodotti passivanti. Le barre degradate saranno sostituite con



11

nuove armature in acciaio B450C, fissate tramite resine bicomponenti; laddove necessario, saranno integrate staffe aggiuntive ancorate con resina epossidica. L'integrazione sarà realizzata mediante malte cementizie strutturali premiscelate, tixotropiche, espansive e fibrorinforzate.⁶³ Per aumentare ulteriormente la resistenza statica e sismica, saranno applicati rinforzi con materiali compositi, tra cui reti preformate e tessuti in fibra di carbonio (CFRP),⁶⁴ con connettori in fibra di carbonio fissati tramite resine epossidiche bicomponenti. Infine, la protezione delle superfici sarà garantita dall'applicazione di un sistema protettivo bicomponente a base epossipoliamicidica e di un rivestimento filmogeno elastico specificatamente formulato per ambienti marini aggressivi.⁶⁵ **Figg. 9 | 10**

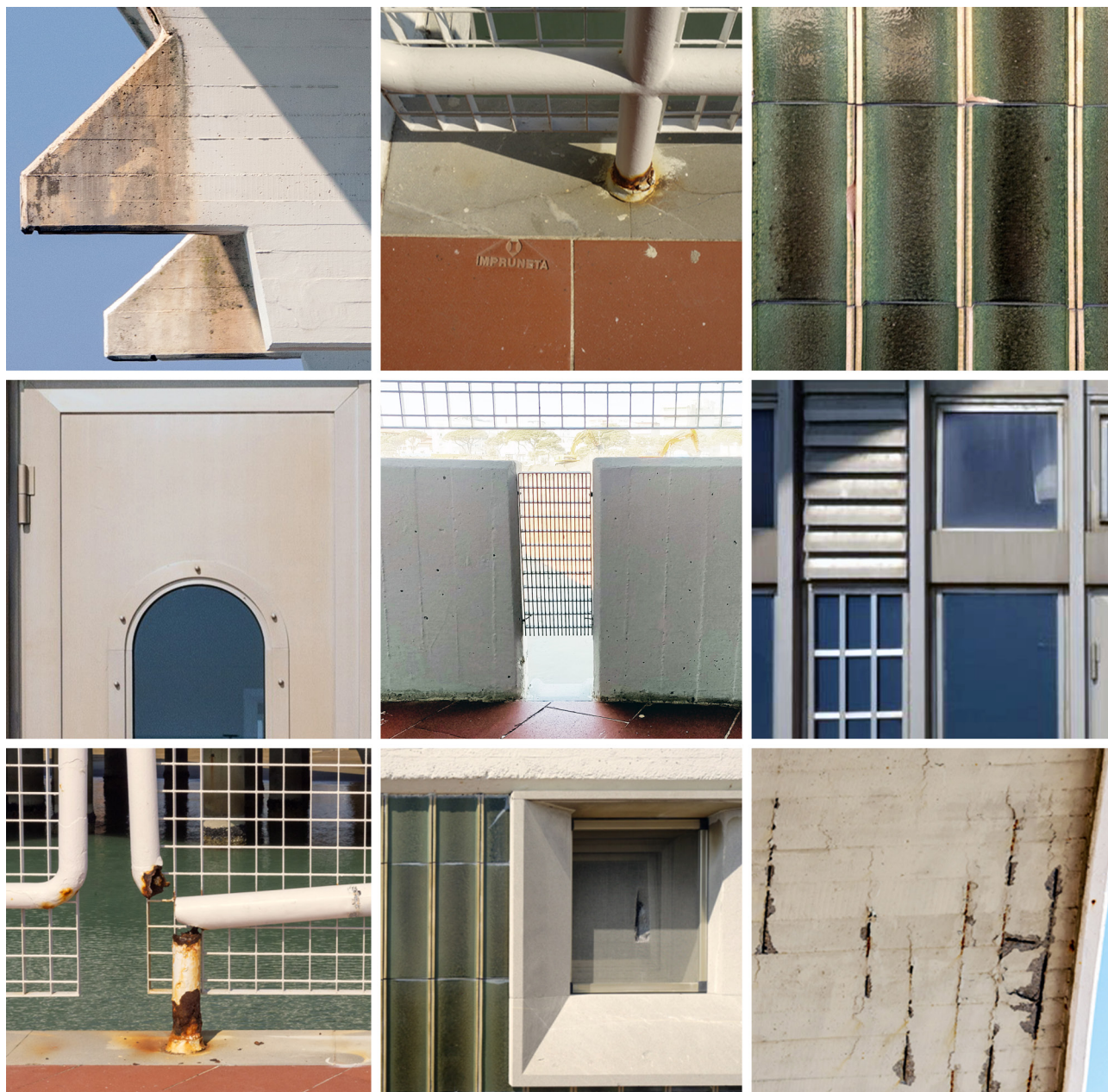
MODERNO IN BILICO: LA TERRAZZA A MARE TRA RICONOSCIMENTO E TRASFORMAZIONE

Il caso della Terrazza a Mare di Lignano Sabbiadoro si presenta come un'occasione concreta per riflettere sulla possibilità, ancora in via di definizione, di costruire una cultura della conservazione dell'architettura moderna e contemporanea fondata non solo sulla tutela normativa, ma anche su una prassi progettuale consapevole, capace di muoversi in assenza di riconoscimenti formali.⁶⁶ La condizione del moderno non tutelato, di cui la terrazza è espressione esemplare, rende evidente quanto sia urgente ripensare i paradigmi con cui si affrontano gli interventi sull'eredità del secondo Novecento.⁶⁷

Contrariamente a quanto si potrebbe supporre, la relativa vicinanza cronologica di queste opere non ne semplifica affatto la gestione conservativa. Al contrario, ciò che si riscontra è spesso una maggiore esposizione al rischio di trasformazioni incoerenti, demolizioni silenziose o interventi ambigui, sostenuti da una fiducia eccessiva nella documentazione disponibile e nella supposta riproducibilità delle forme originarie.⁶⁸ Tuttavia, ogni operazione di restauro, anche su manufatti recenti, resta un atto critico: non una replica, ma una scelta culturale.

La vicenda della Terrazza a Mare mostra con chiarezza le potenzialità e i limiti di un approccio che, in assenza di vincolo, affida la responsabilità dell'intervento alla Pubblica Amministrazione proprietaria del bene e ai progettisti affidatari degli incarichi. L'iniziativa della Regione Friuli-Venezia Giulia, che ha promosso il concorso di progettazione per il recupero dell'opera, destinandovi ingenti risorse, rappresenta un segnale positivo: un riconoscimento implicito del valore culturale dell'edificio e del suo ruolo identitario nel paesaggio urbano e costiero. La volontà di farne un'infrastruttura culturale attiva tutto l'anno, dotata di nuove funzioni e accessibilità migliorata, ha permesso di costruire un progetto orientato alla continuità d'uso e alla rilettura del moderno come bene comune.

Tuttavia, questa apertura verso il futuro non ha sempre trovato un equilibrio pienamente condivisibile con le esigenze di conservazione materiale. L'intervento attualmente in corso ha previsto la sostituzione estesa di



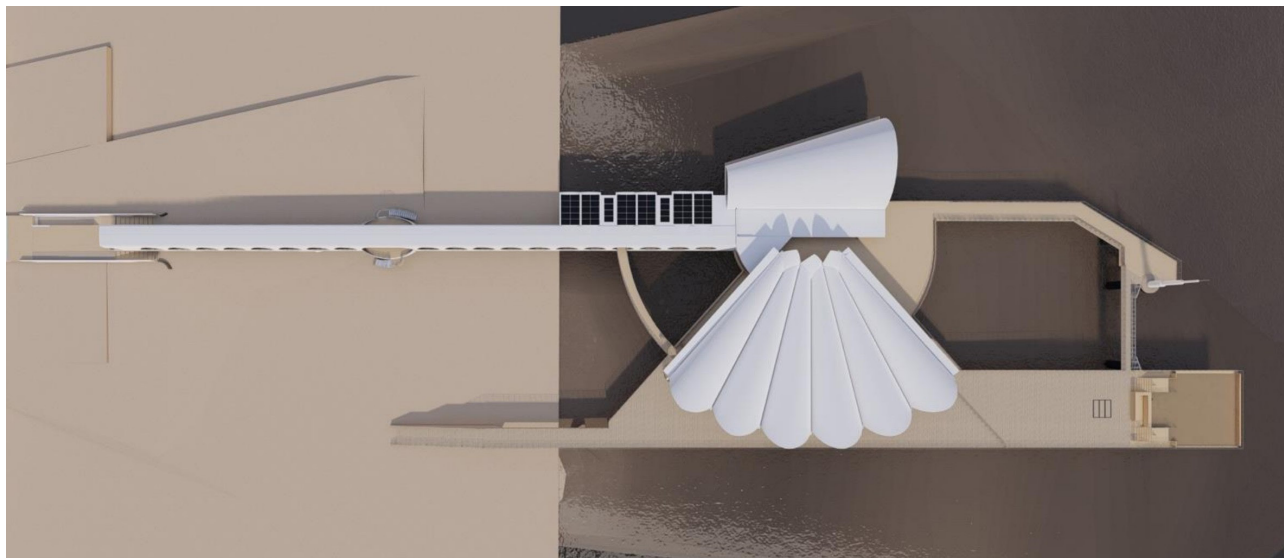
11

rivestimenti originari, come le storiche superfici in piastrelle ceramiche verdi, le pavimentazioni in cotto di Impruneta e i tamponamenti vetrati con telaio in alluminio anodizzato, che costituivano parte integrante del lessico architettonico dell'edificio. Anche la scelta di ricoprire alcuni elementi in calcestruzzo armato con nuove finiture color sabbia, pur motivata da ragioni di integrazione paesaggistica, ha comportato la perdita di un rapporto diretto con la matericità originaria, che rappresentava uno degli aspetti più espressivi e distintivi dell'opera di Bernardis. Si tratta di scelte che, pur inserite in un disegno complessivamente attento alla rifunzionalizzazione, lasciano affiorare alcune criticità. In particolare, la perdita dei materiali storici non è un dato neutro: essa incide sulla leggibilità dell'opera, sul suo valore documentario e sul rapporto tra forma e materia, così centrale nella cultura costruttiva del secondo Novecento.⁶⁹ **Fig. 11**

Eppure, nonostante queste contraddizioni, la Terrazza

a Mare continua a esprimere una forza simbolica straordinaria. Il suo ruolo di *landmark* urbano, la sua riconoscibilità collettiva e la sua capacità di rappresentare una stagione architettonica di sperimentazione e apertura rimangono temi di interesse estremamente attuali. Proprio per questo, il progetto – con tutte le sue ambiguità e criticità – si configura come un banco di prova per comprendere come affrontare oggi il restauro degli edifici contemporanei in assenza di una normativa specifica, facendo affidamento in particolar modo su una cultura condivisa del progetto e sulla responsabilità collettiva.

In questo senso, le operazioni sulla terrazza possono essere lette come esiti di un laboratorio aperto, dove l'intervento non è inteso dai progettisti come operazione statica, ma come processo di trasformazione consapevole.⁷⁰ D'altro canto, in tutta la vicenda recente che riguarda l'opera, l'assenza di tutela formale non ha impedito lo sviluppo di una serie di pratiche virtuose: l'esperienza didattica



12

11

Lignano Sabbiadoro, Terrazza a Mare. Fotomontaggio di scatti dedicati ai materiali, prima dell'apertura del cantiere attualmente in corso (elaborazione degli autori, 2022).

12

Planivolumetrico del progetto di "Riqualificazione e messa in sicurezza della Terrazza Mare situata a Lignano Sabbiadoro" (R.T.P con Mandataria: F&M Ingegneria, 2023).

universitaria, la ricerca nei fondi archivistici che ha restituito documentazione perlopiù inedita, l'indagine sui quotidiani dell'epoca, l'approfondimento dell'analisi materica e tecnica all'apertura del cantiere, il dialogo con le istituzioni, il tentativo di progettazione integrata. Ciò dimostra che la conservazione di opere contemporanee può avvalersi anche di dispositivi operativi alternativi, capaci di attivare riconoscimenti progressivi, negoziazioni, mediazioni. Non è un processo perfetto, ma è un processo possibile. La lezione più significativa che possiamo trarre da questo caso è dunque duplice. Da un lato, si conferma la necessità di sviluppare una cultura progettuale più attenta alla materia e alla specificità linguistica delle opere moderne, in cui ogni elemento, anche apparentemente secondario, contribuisce a costruire il senso complessivo dell'architettura. Dall'altro, si evidenzia quanto sia strategico il ruolo della Pubblica Amministrazione nel farsi promotrice di percorsi di valorizzazione consapevoli, capaci di coniugare identità e

innovazione, di equilibrare il rispetto per la memoria e una quota di indispensabile trasformazione. Fig. 12

Conservare oggi la Terrazza a Mare significa accettare la sfida di accompagnare un'opera fragile nel tempo presente, riconoscendone le qualità intrinseche e, al contempo, assumendo la responsabilità critica che ogni scelta progettuale inevitabilmente comporta. Significa intendere il restauro come atto consapevole, capace di proiettare l'opera nel futuro senza cancellare il passato. Il caso di Lignano sollecita una riflessione che trascende la singola architettura, mettendo in evidenza limiti e potenzialità insiti in ogni processo trasformativo relativo all'eredità del moderno: un processo che dovrebbe fondarsi su principi di cura e rispetto, con l'obiettivo prioritario di garantire una trasmissione responsabile del patrimonio contemporaneo alle generazioni future.

¹ La ricerca e la metodologia d'indagine sono state sviluppate congiuntamente dagli autori. Giorgio Danesi è autore dei paragrafi "Introduzione...", "Il Novecento a Lignano Sabbiadoro..." e "Moderno in bilico...". Silvia Degan è autrice dei paragrafi: "La nuova terrazza a mare..." e "Il progetto di recupero della Terrazza...".

² Concorso "Riqualificazione e messa in sicurezza della Terrazza Mare situata a Lignano Sabbiadoro", indetto da Regione Friuli-Venezia Giulia – Direzione centrale attività produttive e turismo (GU 5a Serie Speciale – Contratti Pubblici n. 110 del 22.9.2021, CIG: 8898707552 CUP: D37H21004110002, RUP: dott.ssa Magda Uliana).

³ Il cantiere di esecuzione dei lavori è stato avviato nel 2024, con relativa previsione di chiusura fissata al 2026. Cfr. D.P. Reg. 15.02.2023, n. 30. Accordo di programma per l'esecuzione di un intervento pubblico di riqualificazione e messa in sicurezza della Terrazza a Mare situata nel Comune di Lignano Sabbiadoro del 10.09.2021; Decreto di aggiudicazione del RUP 25.03.2024, n. 14216; verbale di consegna di area di demanio marittimo 01.02.2024, della Capitaneria di Porto del Compartimento Marittimo di Monfalcone.

⁴ Università degli Studi di Udine, Corso di Laurea in Scienze dell'Architettura, "Laboratorio di conservazione dell'edilizia storica," a.a. 2021–22. Docenti: S. Degan, G. Danesi.

⁵ Finito di costruire nel 1972, l'edificio non ha ancora raggiunto i 70 anni di vita e non rientra tra i beni tutelabili ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 42/2004.

⁶ Custodito presso l'abitazione privata degli eredi di Aldo Bernardis, che ringraziamo per la disponibilità nella condivisione della documentazione d'archivio.

⁷ Archivio Disegni Area Tecnica Comune di Lignano Sabbiadoro, "Terrazza a Mare."

⁸ Per la condivisione dei materiali del progetto approvato e per il confronto, si ringrazia, in particolare, il dott. Piermattia Baiutti, Direzione centrale attività produttive e turismo, incaricato per la gestione delle procedure a evidenza pubblica di competenza della direzione.

⁹ Paolo Nicoloso, *La città inventata. Idee, progetti e architetture per Lignano Sabbiadoro*. 1903-1939 (Edizioni Biblioteca dell'Immagine, 1992).

¹⁰ Cfr. Giandomenico Romanelli, "Dalla laguna al mare: l'invenzione del Lido," in *Lido e Lidi. Società, moda, architettura e cultura balneare tra passato e futuro, Catalogo della Mostra tenutasi al Lido di Venezia nel luglio-agosto 1989*, cur. Giorgio Triani (Marsilio, 1989), 97–109; Giandomenico Romanelli, "Alberghi, bagni e spiagge: l'Ottocento," in *Le Venezia possibili. Da Palladio a Le Corbusier*, cur. Lionello Puppi e Giandomenico Romanelli (Electa 1985), 182–59.

¹¹ Cfr. Arturo Manzano, "Lignano dei pionieri," *Friuli Sera*, 24 agosto 1971, 9. Nel 1971 Manzano descrive le origini "mitiche, sentimentali, quasi epiche" di Lignano. Il cronista ricorda che il 15 aprile 1903 "una brigatella" composta da sindaci, segretari comunali, ingegneri, medici e quattro giornalisti udinesi (Domenico Del Bianco, Enrico Mercatali, Nino Tenca Montini, Riccardo Filippini) salpò da Marano Lagunare su sei barche adobbate a festa. Raggiunta la penisola, un'appendice sabbiosa allora "remota e sconosciuta [...], i pionieri sbarcarono davanti a una pineta fitta, alle spalle di un arenile vastissimo che correva fino alla foce del Tagliamento." La sabbia, "finissima e carezzevole come seta," suggerì subito potenzialità turistiche: fu lì che venne consumata la "prima colazione balneare di Lignano." La vera svolta, però, arrivò solo nel 1925 con la bonifica integrale della Bassa friulana: la pianura a nord della penisola fu risanata e, nel 1926, una nuova strada congiunse Lignano all'entroterra, affrancandola dal "selvatico isolamento" e tramutando l'idea di stazione balneare in realtà.

¹² Nicoloso, *La città inventata*, 21.

¹³ Alessandro Toffano, "L'apertura dello stabilimento balneare friulano," *La patria del Friuli*, 27 maggio 1904.

¹⁴ Irina Baldescu, "Il Lido di Venezia tra Otto e Novecento: modelli urbanistici della villeggiatura," in *Il tesoro delle città. Strenna 2018* (Wuppertal 2018), 35–56.

¹⁵ Sergio Contardo e Daniela Missera, "Provino Valle. Un laboratorio del professionismo italiano," *Rassegna tecnica del Friuli-Venezia Giulia* n. 5 (set.-ott. 1986): 21.

¹⁶ Daniela Missera e Sergio Contardo, "Un laboratorio del professionismo italiano. Provino Valle architetto (1908-1938)" (tesi di laurea, luav, a.a. 1983–84).

¹⁷ Sempre in questi anni, con decreto ministeriale del 23 marzo 1935, Lignano viene dichiarata Stazione di Cura e Soggiorno, e viene istituita l'Azienda Autonoma di Soggiorno.

¹⁸ Alessandra Marin, "Lignano Sabbiadoro: la 'lunga durata' della Costanzo Ciano," *Il Giornale dell'Architettura* (2021), <https://inchieste.ilgiornaledellarchitettura.com/lignano-sabbiadoro-la-costanzo-ciano-un-modello-di-continuita-duso/>.

¹⁹ Nicoloso, *La città inventata*, 49 e ss.

²⁰ Enzo Pesante, "La Colonia di Lignano," *Il Popolo del Friuli*, 8 luglio 1939.

²¹ Cfr. Diana Barillari, "Urbanistica tra Utopia e realtà nella 'città a spirale': Lignano Pineta (Udine) da Marcello D'Olivio a Luigi Piccinato," *Annali di storia dell'urbanistica e del paesaggio*, n. 3 (2015): 286–303.

²² Gianni Avon, cur., *Aldo Bernardis. Architetture a Lignano 1953-2003* (Gaspari Editore, 2024), 13.

²³ "Per quasi mezzo secolo la terrazza in legno è stata il simbolo inconfondibile della spiaggia di Lignano: due generazioni di villeggianti vi hanno trascorso ore liete su quello 'zatterone' sorretto da palafitte. Restaurata più volte nel tentativo di mantenerla in vita fino all'impossibile, la struttura è giunta ormai al limite. Di recente – non senza un velo di nostalgia – i responsabili del turismo cittadino hanno preso il coraggio a due mani e deciso di smantellarla, sostituendola con un'opera più adeguata alle esigenze attuali." "Dalla vecchia alla nuova terrazza: la storia di Sabbiadoro volta pagina," *Il Messaggero Veneto*, 7 luglio 1972.

²⁴ Una testimonianza significativa si ritrova nel doppio numero che *Casabella-Continuità* dedica nel 1964 al tema delle coste italiane, indagandone i processi di sviluppo turistico. Cfr. "Coste italiane 1 – Urbanistica" e "Coste italiane 2 – Esempi tipologici," *Casabella-Continuità*, n. 283 (1964).

²⁵ L'edificio è l'esito di un progetto strutturale sviluppato da Technital SpA nel 1966 e successivamente rielaborato nel 1970 da IN.CO S.p.A. – Ing. Silvano Zorzi et al. Cfr. *Riqualificazione e messa in sicurezza della Terrazza Mare situata a Lignano Sabbiadoro*,

Progetto Esecutivo, (CIG: 8898707552, CUO: D37H21004110002, Relazione Generale, 14 aprile 2023, 28. Nel fondo Silvano Zorzi è conservata una serie di fotografie realizzate nel cantiere della Terrazza a Mare di Lignano, poco prima dell'apertura al pubblico. Politecnico di Milano, Archivi storici, fondo Silvano Zorzi, Faldone 13 "Lignano Sabbiadoro."

²⁶ Cfr. Angelo Villa, cur., *Silvano Zorzi: ingegnere 1950-1990* (Electa, 1995). Basti pensare a importanti collaborazioni, come quella con Luigi Moretti per le Terme di Fiumi (1963–69), che precedono di poco la Terrazza a Mare di Lignano. Cfr. "Complesso termale delle fonti Bonifacio VIII," Censimento delle architetture italiane dal 1945 ad oggi, ultimo accesso 30 luglio 2025, <https://censimentoarchitetturecontemporanee.cultura.gov.it/scheda-opera?id=3656>.

²⁷ Avon, *Aldo Bernardis*, 13–7.

²⁸ Si rimanda al paragrafo successivo per un'analisi puntuale dell'architettura e dei possibili riferimenti internazionali di Aldo Bernardis.

²⁹ Cfr. Pisana Posocco, *Progettare la vacanza: studi sull'architettura balneare del secondo dopoguerra* (Quodlibet Studio, 2017), 43–7.

³⁰ Luca Creti, "Le architetture balneari," in *Attilio Lapadula. Architetture a Roma*, cur. Luca Creti e Tommaso Dore (Edilazio, 2007), 9–20.

³¹ Enzo Di Pasquale, "Il lungomare di Gela: un tuffo negli anni Cinquanta," in *Il giro della Sicilia in 501 luoghi*, cur. Enzo Di Pasquale (Newton Compton Editore, 2014), 179.

³² "Lidi di Mortelle Old," Censimento delle architetture italiane dal 1945 ad oggi, ultimo accesso 30 luglio 2025, <https://censimentoarchitetturecontemporanee.cultura.gov.it/scheda-opera?id=3314>.

³³ Claudia Conforti, cur., *Senigallia: una rotonda sul mare* (Argos, 2006).

³⁴ La costruzione poggia su 51 pali in calcestruzzo armato – alti diciotto metri e del diametro di un metro e mezzo – infissi sull'arenile fino a una profondità media di quattordici metri. Cfr. "Dalla vecchia alla nuova terrazza: la storia di Sabbiadoro volta pagina," *Il Messaggero Veneto*, 7 luglio 1972.

³⁵ L'allineamento della nuova Terrazza a Mare lungo l'asse di viale Gorizia riecheggia la visione che Marcello D'Olivio aveva tracciato per Lignano Pineta nella celebre spirale a chiochiola. In uno schizzo del 1952 l'architetto disegna la "Grande Via" – poi ribattezzata "Treno" –, una strada-spina che, partendo dal centro abitato, attraversa la pineta, sfiora la spiaggia e si prolunga in mare con un pontile sospeso, destinato a concludersi nella Terrazza a Mare. Aldo Bernardis per Sabbiadoro riprende e concretizza quella stessa logica: la via che fende il tessuto urbano si distende fino all'acqua, trasformando il pontile e la terrazza nel naturale prolungamento della città verso il mare.

³⁶ In occasione del convegno internazionale "Architecture and Coastal Tourism (1960–1980): Fragility Between Historical Studies and New Scenarios," svoltosi il 21 maggio 2024 presso la Casa del Mantegna e il Poli di Mantova del Politecnico di Milano, abbiamo descritto questa architettura come "a modern telescope projecting towards the sea" ("un moderno telescopio proiettato verso il mare"). Una definizione che nasce dall'osservazione della passerella coperta, elemento cardine del progetto, la cui forma e funzione evocano l'immagine di uno sguardo proteso verso l'orizzonte marino. Questa metafora non solo restituisce la tensione visiva dell'edificio, ma ne svela anche il valore simbolico: un punto di connessione tra terra e mare, tra spazio costruito e paesaggio naturale.

³⁷ Il complesso includeva anche una piccola centrale radio – pensata per diffondere musica, avvisi e programmi d'intrattenimento – e un locale destinato a ospitare l'ufficio dell'Azienda Autonoma di Soggiorno e Turismo. Cfr. "Dalla vecchia alla nuova terrazza".

³⁸ Cfr. "Relazione Generale...", 23.

³⁹ La sequenza di aperture ellittiche che scandisce il pontile d'accesso evoca le logge perimetrali del Marin County Civic Center (San Rafael, California, 1960–69), progettato da Frank Lloyd Wright nel suo ultimo decennio di attività. In quel complesso, una teoria continua di aperture semicircolari – ottenute con sottili diaframmi in calcestruzzo armato intonato – funge da cerniera tra spazi interni ed esterno collinare. La reiterazione modulare dell'arco diventa così cifra della ricerca wrightiana sull'integrazione paesaggistica; la Terrazza a Mare riprende questo principio, trasferendolo in un contesto costiero, con esiti formali che rispondono a esigenze di leggerezza percettiva e di continuità panoramica.

⁴⁰ Il cotto di Impruneta è un materiale di pregio, riconoscibile dal marchio impresso sulle piastrelle. È realizzato con un'argilla particolare che conferisce alle terrecotte un colore caldo e caratteristiche uniche di resistenza, rendendo queste inalterabili al gelo e ideali per ambienti interni ed esterni.

⁴¹ "Il pontile doveva servire anche come mezzo di attracco per i natanti, oltre che per l'aliscafo." Cfr. "Dalla vecchia alla nuova terrazza." La stessa funzione emerge nei primi disegni di Aldo Bernardis custoditi presso l'Archivio Tecnico del Comune di Lignano Sabbiadoro, dove il pontile è esplicitamente indicato come approdo per imbarcazioni da diporto.

⁴² Lo spessore delle volte in calcestruzzo armato, compreso tra 12 e 14 cm, risulta notevolmente contenuto in relazione alle luci coperte. Tale snellezza qualifica l'intervento come autentica *thin-shell structure*, in continuità con le ricerche internazionali avviate negli anni Sessanta sui gusci in calcestruzzo armato a spessore minimo e curvatura variabile. L'esiguità della sezione permette di ridurre i pesi propri, ottimizzare la distribuzione degli sforzi di membrana e potenziare la rigidità globale, garantendo al contempo un'espressione formale fluida e dinamica che costituisce uno degli esiti più significativi dell'opera.

⁴³ Cfr. "Relazione Generale...", 26. Queste selle svolgono una doppia funzione: da un lato collegano le campate, garantendo la continuità strutturale, dall'altro introducono giunti di dilatazione controllati, consentendo movimenti differenziali e riducendo le sollecitazioni dovute a deformazioni termiche.

⁴⁴ Le sinuose geometrie di copertura della Terrazza a Mare si inscrivono nel più ampio filone di sperimentazioni curvilinee che caratterizza il secondo Novecento, dall'Opera House di Sydney (1959–73) di Jørn Utzon, alle visioni brasiliane di Oscar Niemeyer. In quest'orizzonte, la curva non assolve a una mera funzione statica, ma si qualifica come

linguaggio poetico e simbolico: lo dimostra, in particolare, la chiesa di San Francesco d'Assisi a Pampulha (1942–43), dove il tetto ondulato diviene segno identitario della comunità. Tanto Utzon quanto Niemeyer, infatti, coniugano innovazione tecnica e scenografia architettonica, generando superfici dinamiche che sembrano sfidare la gravità. In analoga direzione, la membrana in calcestruzzo armato della Terrazza, pur radicata in un contesto costiero specifico, evoca leggerezza e tensione formale, facendosi emblema di un'architettura organica.

⁴⁵ Per un inquadramento delle ricerche coeve sul calcestruzzo si vedano, fra gli altri, gli esperimenti strutturali di Pier Luigi Nervi (Palazzetto dello Sport, Roma, 1956–58) e di Eduardo Torroja (Ippodromo de la Zarzuela, Madrid, 1935–41).

⁴⁶ La scelta di lasciare le superfici in calcestruzzo faccia a vista è confermata dalle immagini promozionali della terrazza diffuse sui giornali in occasione dell'apertura, dove le grandi volte manifestano la propria materialità senza alcuna dipintura. Cfr. "Architettura sul mare," *Cronaca di Lignano*, 27 settembre 1972.

⁴⁷ I quotidiani dell'epoca, con titoli talvolta provocatori, descrivono lo stupore dei cittadini verso la nuova struttura moderna. Cfr. "Un mostro marino?," *Friuli Sera*, 7 luglio 1971.

⁴⁸ Lillo Montalto Monella, "Lignano, in anticipo sul programma i lavori sulla Terrazza a mare," *RaiNews.it*, 11 giugno 2025, <https://www.rainews.it/tgr/fvg/articoli/2025/06/lignano-i-lavori-sulla-terrazza-a-mare-sono-in-anticipo-sul-programma-dda41aa3-0497-4ed3-ba5e-443977bdaaaa.html>.

⁴⁹ La volontà di garantire la sostenibilità economica della nuova Terrazza a Mare fu chiara fin dall'avvio del progetto. Come rilevava *Il Messaggero Veneto* il 7 luglio 1972, "Non sono state sottovalutate le considerazioni economiche: si è dunque cercato di dotare il complesso di funzioni capaci di mantenerlo vitale per molte ore al giorno durante l'alta stagione e, pur in modo fluttuante, anche nella bassa stagione. [...] Il progetto comprende un ristorante-tavola calda di buon livello turistico e un vasto salone destinato a manifestazioni, congressi, conferenze, eventi sociali e sportivi, nonché ad altre attività di rilievo turistico". Tutti gli ambienti furono inoltre climatizzati, soluzione che assicurava *comfort* non solo nei mesi di punta ma anche durante le altre stagioni, rendendo la struttura fruibile tutto l'anno. Non a caso la stessa testata sottolineava che "è un'opera che segna davvero una nuova tappa nella storia del centro balneare friulano." Cfr. "Dalla vecchia alla nuova terrazza." L'amministrazione comunale intendeva farne il "punto focale della spiaggia in ogni occasione, non soltanto nei cosiddetti mesi alti, ma anche nei periodi di bassa stagione, quando Lignano avrà modo di ospitare congressi, riunioni, manifestazioni artistiche o spettacoli d'arte varia. Sarà il polo d'attrazione di ogni importante iniziativa." Cfr. "Domani la serata inaugurale del nuovo complesso a mare," *Il Messaggero Veneto*, 13 luglio 1972.

⁵⁰ Lillo Montalto Monella, "Lignano."

⁵¹ I servizi di progettazione sono stati affidati, tramite gara pubblica, a una squadra multidisciplinare composta da F&M Ingegneria, dallo studio portoghese Carrilho da Graça Arquitectos, dall'architetta Giulia De Appolonia e dalla società SEMPER, specializzata in archeologia. L'esecuzione delle opere è stata invece assegnata all'impresa Setten Genesio S.p.A.

⁵² Cfr. "Relazione Generale...," 11.

⁵³ Archivio Disegni Area Tecnica Comune di Lignano Sabbiadoro, "Terrazza a Mare."

⁵⁴ Il volume è l'esito di un progetto di modifica presentato al Comune di Lignano Sabbiadoro dallo stesso Aldo Bernardis il 17 marzo 1982. Cfr. Archivio Disegni Area Tecnica Comune di Lignano Sabbiadoro, "Terrazza a Mare, Progetto di Ampliamento Copertura Piazzale."

⁵⁵ Cfr. "Relazione Generale...," 12.

⁵⁶ Cfr. "Relazione Generale...," 14.

⁵⁷ "Relazione Generale...," 15.

⁵⁸ "Relazione Generale...," 16.

⁵⁹ Cfr. "Relazione Generale...," 14.

⁶⁰ Nelle pagine del *Messaggero Veneto* si puntualizzano le scelte per le pavimentazioni del nuovo complesso: nel salone delle feste era previsto un rivestito in moquette, soluzione pensata per offrire *comfort* e un'atmosfera accogliente agli ospiti; per le aree esterne, invece, si opta per "materiali durevoli e resistenti alle intemperie, oltreché leggeri e di facile installazione," in modo da garantire lunga vita e bassa manutenzione alla struttura esposta al clima marino. Cfr. "Dalla vecchia alla nuova terrazza."

⁶¹ Gli attuali parapetti sono l'esito di un adeguamento normativo, che costringe la Pubblica Amministrazione a sostituire i precedenti pensati da Aldo Bernardis, dal disegno completamente differente. Non risulta conservata documentazione che attesti l'anno esatto della sostituzione.

⁶² Cfr. "Relazione Generale...," 29.

⁶³ Cfr. "Relazione Generale...," 14.

⁶⁴ CFRP (Carbon Fiber Reinforced Polymer) è una tecnica utilizzata per migliorare le prestazioni di strutture esistenti, come edifici in calcestruzzo armato o muratura, aggiungendo strati di materiali compositi. Il sistema è composto da tessuti o lamine in fibra di carbonio ad alta resistenza, impregnati con resine epossidiche o altre matrici polimeriche, che fungono da adesivo e trasferiscono le sollecitazioni dalla struttura al rinforzo.

⁶⁵ Gli interventi di consolidamento sono ampiamente descritti nella "Relazione Generale..." da p. 35 a p. 37, inoltre sono allegate tavole strutturali e di dettaglio.

⁶⁶ Cfr. Carla Di Francesco, "Strumenti normativi per la tutela dell'architettura moderna e contemporanea," in *Il restauro dell'architettura moderna. Dalla conoscenza all'intervento*, a cura di Annalisa Morelli e Sandra Losi (Nardini Editore, 2021), 13–5.

⁶⁷ Cfr. Claudio Varagnoli, "Presentazione," in *Simona Salvo, Restaurare il Novecento. Storia, esperienze e prospettive in architettura* (Quodlibet, 2016), 7–9.

⁶⁸ Cfr. Giovanni Carbonara, "Perché restaurare il 'moderno?'," in *Il cantiere di restauro dell'architettura moderna. Teoria e prassi*, cur. Annalisa Morelli e Silvia Moretti (Nardini Editore, 2018), 13–4.

⁶⁹ Cfr. Simona Salvo, *Restaurare il Novecento*, 11–2.

⁷⁰ Cfr. "Relazione Generale...," 11.

BIBLIOGRAFIA

Avon, Gianni, cur. Aldo Bernardis. *Architetture a Lignano 1953-2003*. Gaspari Editore, 2024.

Baldescu, Irina. "Il Lido di Venezia tra Otto e Novecento: modelli urbanistici della villeggiatura." In *Il tesoro delle città. Strenna 2018*, 35–56. Wuppertal, 2018.

Barillari, Diana. "Urbanistica tra Utopia e realtà nella 'città a spirale': Lignano Pineta (Udine) da Marcello D'Olivio a Luigi Piccinato." *Annali di storia dell'urbanistica e del paesaggio*, n. 3 (2015): 286–303.

Carbonara, Giovanni. "Perché restaurare il 'moderno?'" In *Il cantiere di restauro dell'architettura moderna. Teoria e prassi*, a cura di Annalisa Morelli e Silvia Moretti, 13–18. Nardini Editore, 2018.

Conforti, Claudia, cur. *Senigallia: una rotonda sul mare*. Argos, 2006.

Contardo, Sergio, e Daniela Missera. "Provino Valle. Un laboratorio del professionismo italiano." *Rassegna tecnica del Friuli-Venezia Giulia*, n. 5 (set.-ott. 1986): 49–55.

Creti, Luca. "Le architetture balneari." In *Attilio Lapadula. Architetture a Roma*, a cura di Luca Creti e Tommaso Dore, 9–19. Edilazio, 2007.

Di Francesco, Carla. "Strumenti normativi per la tutela dell'architettura moderna e contemporanea." In *Il restauro dell'architettura moderna. Dalla conoscenza all'intervento*, a cura di Annalisa Morelli e Sandra Losi, 13–6. Nardini Editore, 2021.

Di Pasquale, Ezio. "Il lungomare di Gela: un tuffo negli anni Cinquanta." In *Il giro della Sicilia in 501 luoghi*, a cura di Enzo di Pasquale, 179–81. Newton Compton Editore, 2014.

Manzano, Arturo. "Lignano dei pionieri." *Friuli Sera*, 24 agosto 1971, 9.

Marin, Alessandra. "Lignano Sabbiadoro: la 'lunga durata' della Costanzo Ciano." In *Il Giornale dell'Architettura* (2021). <https://inchieste.ilgiornaledellarchitettura.com/lignano-sabbiadoro-la-costanzo-ciano-un-modello-di-continuita-duso/>.

Missera, Daniela e Contardo, Sergio. "Un laboratorio del professionismo italiano. Provino Valle architetto (1908-1938)." Tesi di laurea, luav, a.a. 1983–84.

Montalto Monella, Lillo. "Lignano, in anticipo sul programma i lavori sulla Terrazza a mare." *RaiNews.it*, 11 giugno 2025, <https://www.rainews.it/tgr/fvg/articoli/2025/06/lignano-i-lavori-sulla-terrazza-a-mare-sono-in-anticipo-sul-programma-dda41aa3-0497-4ed3-ba5e-443977bdaaaa.html>.

Nicoloso, Paolo. *La città inventata. Idee, progetti e architetture per Lignano Sabbiadoro. 1903-1939*. Edizioni Biblioteca dell'Immagine, 1992.

Pesante, Enzo. "La Colonia di Lignano." *Il Popolo del Friuli*, 8 luglio 1939.

Posocco, Pisana. *Progettare la vacanza: studi sull'architettura balneare del secondo dopoguerra*. Quodlibet Studio, 2017.

Romanelli, Giandomenico. "Dalla laguna al mare: l'invenzione del Lido." In *Lido e Lidi. Società, moda, architettura e cultura balneare tra passato e futuro. Catalogo della Mostra tenutasi al Lido di Venezia nel luglio-agosto 1989*, a cura di Giorgio Triani, 97–109. Marsilio, 1989.

Romanelli, Giandomenico. "Alberghi, bagni e spiagge: l'Ottocento." In *Le Venezia possibili. Da Palladio a Le Corbusier*, a cura di Lionello Puppi e Giandomenico Romanelli, 182–93. Electa 1985.

Salvo, Simona. *Restaurare il Novecento. Storia, esperienze e prospettive in architettura*. Quodlibet, 2016.

Toffano, Alessandro. "L'apertura dello stabilimento balneare friulano." *La patria del Friuli*, 27 maggio 1904.

Villa, Angelo, cur. *Silvano Zorzi: ingegnere 1950-1990*. Electa, 1995.

"Architettura sul mare." *Cronaca di Lignano*, 27 settembre 1972.

"Coste italiane 1 – Urbanistica." "Coste italiane 2 - Esempi tipologici." *Casabella-Continuità*, n. 283 (1964).

"Dalla vecchia alla nuova terrazza: la storia di Sabbiadoro volta pagina." *Il Messaggero Veneto*, 7 luglio 1972.

"Domani la serata inaugurale del nuovo complesso a mare." *Il Messaggero Veneto*, 13 luglio 1972.

"Un mostro marino?." *Friuli Sera*, 7 luglio 1971.

Andrea Crudeli

Università di Pisa | ac@andreacrudeli.com

PAROLE CHIAVE

rigenerazione urbana; patrimonio architettonico; *participatory action research*; governance culturale; Reuse Italy

ABSTRACT

Il progetto Reuse Italy rappresenta un caso paradigmatico all'interno del dibattito contemporaneo sulla rigenerazione del patrimonio architettonico abbandonato, con particolare riferimento ai beni pubblici nei contesti marginali del territorio italiano. Nato nel 2019 come Società Benefit, il progetto si configura come una piattaforma di ricerca-azione che adotta strumenti propri della *participatory action research* per innescare processi di riuso attraverso pratiche collaborative e interdisciplinari. L'impianto operativo si fonda su una serie di azioni, *call for project*, workshop, assemblee e dibattiti pubblici, mostre, convegni e pubblicazioni, che hanno interessato più di 18 siti, ridefinendo il ruolo della rovina in termini progettuali e sociali. Rifiutando ogni idea di staticità, Reuse Italy assume la rovina come dispositivo attivo, capace di generare, trasformandosi, nuovi scenari d'uso e nuove relazioni spaziali, temporali e culturali al servizio delle comunità locali. Il progetto propone una ridefinizione della nozione stessa di patrimonio, svincolandola da criteri univoci di monumentalità e promuovendo una lettura stratificata, in grado di tenere insieme continuità storica, linguaggio contemporaneo e istanze civiche.

Scandagliando tre casi studio, in questo contributo si esplicita come le attività di Reuse Italy abbiano portato a dei cambiamenti concreti e misurabili su tre beni in particolare, avviando un reale processo di recupero, e codificando un modello operativo di governance culturale, replicabile, che possa generare valore pubblico.

English metadata at the end of the file

Nuovi processi di riuso del patrimonio architettonico pubblico. Il progetto di ricerca Reuse Italy

INTRODUZIONE. LA CONDIZIONE DI MARGINALITÀ DEI BENI MINORI

Il paesaggio italiano restituisce ancora oggi l'immagine di una costellazione insediativa frammentata, esito di una lunga e discontinua sedimentazione storica, un sistema di micro-centri, distribuiti con logiche che sfuggono a un disegno unitario, che continua a punteggiare il territorio nazionale, rivelando l'eredità di uno sviluppo eterogeneo.¹ In questa galassia di insediamenti minori, ciò che li accomuna è il loro ruolo marginale nel sistema abitativo contemporaneo. Eppure, essi sopravvivono come entità amministrative autonome nella geografia italiana, custodendo nella loro esistenza residuale la memoria di una rete capillare di governo del territorio, oggi sempre più rarefatta e interrogata nella sua legittimità operativa.

Nel contesto attuale, l'Italia sembra aver attraversato i momenti più acuti delle crisi che hanno segnato l'inizio del nuovo millennio: la recessione del 2008 e la crisi pandemica del 2020. Tuttavia, il Paese continua a presentare fragilità sistemiche persistenti, tra cui una crescita economica

stagnante nel lungo periodo, livelli insoddisfacenti di produttività, un debito pubblico particolarmente elevato, marcate disuguaglianze territoriali, in particolare tra Nord e Sud, e un progressivo invecchiamento demografico, con effetti rilevanti sia sul mercato del lavoro che sulla tenuta del sistema di welfare.² Questa condizione di squilibrio strutturale risulta ulteriormente aggravata dalla progressiva chiusura di numerose realtà locali, in particolare nei contesti periferici, e da un'accentuata tendenza all'accentramento degli investimenti, inclusi quelli nel settore residenziale, nelle aree urbane e periurbane. Tale dinamica, guidata sia da logiche economiche che da politiche infrastrutturali, ha contribuito a rafforzare le disparità territoriali, determinando processi di spopolamento e marginalizzazione nei piccoli centri,³ a fronte di una crescente concentrazione demografica, economica e funzionale nelle grandi città e nelle loro immediate periferie.

L'emergere del fenomeno dell'*overtourism*, nella sua attuale



1

configurazione sistemica, ha accentuato una dinamica di concentrazione che privilegia quei luoghi dotati di un capitale patrimoniale ad alta densità attrattiva, secondo una logica di consumo intensivo in cui il visitatore si configura sempre più come agente economico e meno come interprete culturale del paesaggio.

A fronte dell'intasamento fisico e percettivo delle grandi mete turistiche, si registra infatti l'eclissi dei centri minori, spesso portatori di un'identità diffusa ma non codificata nelle narrazioni *mainstream*. Per questi comuni, esclusi dai flussi della visibilità globale, la costruzione di una traiettoria di sviluppo risulta complessa: le risorse economiche sono esigue, gli strumenti progettuali discontinui, le infrastrutture spesso inadeguate a sostenere una transizione verso modelli di accoglienza alternativi.⁴

In questo quadro, iniziative come quelle promosse dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) e dalla Strategia Nazionale per le Aree Interne (SNAI), tra le altre, hanno rappresentato tentativi rilevanti di contrastare i processi di marginalizzazione, e di attivare nuove traiettorie di sviluppo nelle aree rurali e periferiche del Paese.⁵

Tuttavia, pur riconoscendo la portata innovativa e il contributo positivo di tali strumenti, permane l'assenza di una strategia organica, capillare e di lungo periodo, capace di sostenere strutturalmente questi territori.⁶ La

frammentarietà degli interventi, la discontinuità delle risorse e la debole capacità di governance locale limitano l'efficacia delle azioni adottate, rendendo difficile garantire risultati stabili nel tempo e realmente trasformativi.⁷

In questo scenario complesso, molte delle piccole realtà comunali condividono un insieme di criticità ricorrenti, tra cui una crisi sistemica della macchina amministrativa locale, evidenziata, in molti casi, dall'assenza di uffici tecnici comunali e dalla presenza di organici ridotti al minimo, appena sufficienti a garantire l'ordinaria gestione amministrativa.⁸

Nei numerosi contesti territoriali marginali, sopravvive un patrimonio architettonico definito convenzionalmente come "minore," una denominazione che, pur evocando una presunta subalternità rispetto ai monumenti più celebrati, cela in realtà una densità storica e simbolica importante. Si tratta di manufatti diffusi, spesso anonimi nella loro configurazione documentaria, ma profondamente radicati nella morfologia dei luoghi e nella memoria collettiva delle comunità.⁹ La loro collocazione in aree periferiche, segnate da fragilità economiche e da processi di spopolamento, ne compromette l'accesso a qualsiasi forma strutturata di valorizzazione. Esclusi dai principali circuiti di fruizione culturale e ignorati da una narrazione nazionale sempre più orientata verso il consumo spettacolare del patrimonio,

questi beni rischiano di essere percepiti non come risorse, ma come residui.¹⁰ **Fig. 1**

In risposta a questo vuoto istituzionale, la cittadinanza locale tende talvolta a mobilitarsi attraverso associazioni o gruppi informali, impegnati nell'organizzazione di eventi culturali, attività didattiche o iniziative aggregative orientate alla promozione del territorio. Tali manifestazioni, pur rivolgendosi a un pubblico prevalentemente locale, attivano micro-dinamiche economiche endogene, capaci di generare un'economia della presenza il cui impatto, seppur circoscritto, si rivela significativo nell'attivare un senso di appartenenza e di riappropriazione del luogo.¹¹ All'interno di questo fragile ecosistema, anche le amministrazioni comunali tentano di innescare processi di valorizzazione del patrimonio abbandonato, interpretando le rovine non più come reliquie statiche ma come dispositivi aperti, suscettibili di riuso e re-immaginazione. Tuttavia, tali visioni, spesso animate da un'ambizione genuina, si scontrano sistematicamente con una rete di vincoli materiali e operativi che ne limita la portata.

La carenza cronica di risorse economiche, l'assenza di competenze tecniche interne, una capacità progettuale discontinua e la scarsa visibilità esterna, confinata a un circuito comunicativo a corto raggio, rappresentano elementi strutturali di fragilità che finiscono per indebolire ogni tentativo di azione strategica.¹²

Le architetture in rovina che punteggiano questi territori, siano esse civili, religiose o militari, rappresentano tracce materiali di straordinaria densità storica, capaci di restituire in filigrana l'evoluzione del tessuto insediativo e delle dinamiche sociali che lo hanno attraversato.¹³ Una geografia del frammento che, se opportunamente riletta, potrebbe divenire architrave di una nuova narrazione territoriale.¹⁴ Tuttavia, dal punto di vista fisico, questi manufatti si presentano spesso in una condizione di vulnerabilità avanzata: strutture incomplete, prive di coperture, in equilibrio precario tra persistenza e disfacimento. L'assenza di manutenzione ordinaria ha favorito l'azione invasiva della vegetazione spontanea, mentre fenomeni di vandalismo e occupazioni improprie hanno ulteriormente compromesso l'integrità di ciò che rimane.¹⁵ In molti casi, per ragioni di sicurezza pubblica, si ricorre a dispositivi provvisori di isolamento: recinzioni metalliche, nastri segnaletici, pannellature prefabbricate. Soluzioni a basso costo che, più che rispondere a una logica conservativa, cristallizzano l'abbandono, accentuando la percezione di un bene definitivamente espulso dal ciclo vitale del territorio. In assenza di un progetto di cura e di visione, la rovina rimane tale: né monumento né infrastruttura culturale, ma scarto sospeso tra memoria e oblio.¹⁶

Eppure, forme spontanee di riattivazione dei beni emergono in alcuni contesti, attraverso l'organizzazione di eventi locali che fanno uso di strutture leggere e reversibili. Queste occasioni di riappropriazione collettiva, seppur limitate nel tempo, permettono alla comunità di riconoscere il valore simbolico e sociale delle rovine, attribuendo loro nuove funzioni civiche che vanno oltre la condizione materiale di rudere. In tal senso, tali esperienze costituiscono

segnali significativi di resilienza territoriale, espressione di un attaccamento identitario che meriterebbe maggiore attenzione da parte delle politiche pubbliche.

REUSE ITALY E IL MODELLO DELLE *BENEFIT CORPORATION*

In questo contesto si colloca il progetto di ricerca Reuse Italy, avviato nel 2019 con l'obiettivo di fornire strumenti operativi per l'attivazione di processi di rigenerazione architettonica attraverso approcci *bottom-up*.¹⁷ Concepita come piattaforma di ricerca partecipata, Reuse Italy ha finora coinvolto oltre 18 rovine distribuite sul territorio italiano. Il progetto si configura come un'iniziativa a orientamento culturale e sociale, capace di mettere in relazione attori pubblici e privati, istituzioni accademiche e comunità locali, all'interno di un quadro di co-progettazione e trasformazione del patrimonio pubblico.

Nel corso dei suoi sette anni di attività, Reuse Italy ha promosso un'ampia gamma di iniziative: *call for projects*, workshop, pubblicazioni, documentari, dibattiti pubblici, conferenze, assemblee plenarie, tesi di laurea, ricerche accademiche, e mostre di architettura.

Dal punto di vista giuridico ed etico, il progetto si struttura come una Società Benefit, forma giuridica introdotta dagli Stati Uniti nel 2010 e accolta legislativamente nel sistema italiano nel 2015, primo Paese europeo a recepire il modello.¹⁸ Tale assetto consente di integrare obiettivi sociali e ambientali nella missione d'impresa, vincolando le attività al perseguimento di beneficio comune, generando valore pubblico verso le comunità, il territorio, e l'ambiente.¹⁹ Le Società Benefit sono tenute a redigere annualmente una "Relazione d'Impatto," secondo criteri internazionali (B Impact Assessment), valutando *performance* in termini di responsabilità sociale, sostenibilità ambientale, *governance*, trasparenza e impegno verso la comunità.²⁰ Questo vincolo normativo promuove un alto livello di rendicontazione pubblica e contribuisce alla responsabilizzazione istituzionale dell'organizzazione nel tempo.

Dal 2019 a oggi, Reuse Italy ha promosso attività culturali sulle seguenti rovine: il Castello di Ripafratta (San Giuliano Terme, Pisa), Piscina Mirabilis (Bacoli, Napoli), la Chiesa Diruta di Grottole (Matera), la Chiesa di San Giovanni in Val di Lago (San Lorenzo Nuovo, Viterbo), il Ninfeo del Bramante (Genazzano, Roma), Torre Rinalda (Lecce), le Terme Romane di Curinga-Aconia (Catanzaro), il Castello di Chatel Argent (Villeneuve, Aosta), l'Abbazia di Santa Maria del Piano (Pozzaglia Sabina, Rieti), la Cappella della Madonna delle Catoste (Fermo), la Torre Minerva (Sorrento, Napoli), la Chiesa di Santa Maria di Settefonti (Ozzano dell'Emilia, Bologna), il borgo di Castelvechio (San Gimignano, Siena), il Castello di Montemassi (Siena), la Pieve di Santa Vittoria (Sarteano, Siena), il Castello di Sala (Pietrasanta, Lucca) e il Parco Archeologico di Fiesole (Firenze).

Concepito anche come una forma di ricerca accademica applicata, il progetto Reuse Italy si configura come una piattaforma interdisciplinare che opera all'incrocio tra saperi teorici e pratiche operative, promuovendo un dialogo



costante tra ambiti disciplinari eterogenei. In tal senso, il progetto mira a superare la tradizionale dicotomia tra accademia e applicazione operativa, proponendosi come laboratorio sperimentale in cui la conoscenza scientifica prodotta in ambito universitario trova applicazione concreta nei contesti reali, generando impatti misurabili. Per garantire un elevato grado di rigore metodologico e affidabilità scientifica, per ogni iniziativa promossa viene costituito un comitato scientifico multidisciplinare, composto da docenti universitari, ricercatori ed esperti di fama internazionale, attivi nel campo dell'architettura del riuso. Tra gli architetti e docenti coinvolti nelle attività si menzionano, tra gli altri: Barozzi-Veiga, Eduardo Souto de Moura, Marina Tabassum, Amelia Tavella, Vector Architects, Harquitectes, Max Dudler, Werner Tscholl, Fernando Guerra, Fala Atelier, Kuehn Malvezzi, Takeshi Osaka, Assemble, TE'd'A architectes, Archea, Emanuele Fidone, Vincenzo Latina, Andrea Zamboni, Bak Gordon, Claudio Silvestrin, Meritxell Inaraja. Dal punto di vista teorico, Reuse Italy si inserisce criticamente all'interno del dibattito sull'architettura, appunto, del riuso, rifiutando ogni forma di ricostruzione stilistica o imitazione filologica del passato, e promuovendo un approccio progettuale basato su un intervento architettonico consapevolmente contemporaneo, che non si limita a preservare la materia, ma mira a restituire nuovi

significati, usi e forme di abitabilità a manufatti storici marginalizzati.²¹ Tale impostazione si configura come un esercizio progettuale orientato al futuro, che assume la memoria come materiale dinamico, e la rovina come dispositivo attivo di trasformazione culturale e spaziale.²² Questa postura progettuale acquista particolare rilevanza nel contesto dell'Italia marginale, dove l'assenza di architettura contemporanea di qualità e la pervasività dell'edilizia speculativa, soprattutto tra gli anni Cinquanta e Settanta, hanno determinato un impoverimento morfologico e simbolico del territorio.²³ L'impianto teorico proposto da Reuse Italy si colloca all'interno della più articolata pratica dell'adaptive reuse, intesa non come semplice conversione funzionale, bensì come forma di rigenerazione culturale e territoriale centrata sul progetto architettonico.²⁴ La questione del riportare vita negli spazi è radicata nella nozione heideggeriana dell'abitare, secondo cui l'edificio è luogo dell'esperienza vissuta, e uno spazio acquisisce significato solo se è abitato.²⁵ Questo paradigma fenomenologico si intreccia con la metodologia formulata da Cesare Brandi, per il quale ogni intervento sul costruito storico implica una lettura critica del passato in funzione di un significato attuale: non un gesto di conservazione inerte, bensì un'operazione culturale che segue una duplice istanza di riconoscimento,

estetica e storica.²⁶ All'interno di questa cornice teorica, Reuse Italy propone una lettura della rovina come testo aperto piranesiano, dotato di una pluralità di significati e potenzialmente capace di generare nuove narrazioni. In questo senso, le rovine non sono meri residui del passato, ma dispositivi generativi, in grado di attivare processi di rigenerazione dello spazio pubblico, e il concetto di memoria non è trattato in modo sentimentale, ma come una forza dinamica, ciò che Henri Bergson descrive come una progressione del passato nel presente.²⁷ **Fig. 2**

Verso una ridefinizione del concetto stesso di patrimonio, inteso non più come entità statica da preservare in nome di un'identità data, ma come organismo vivo, in perenne negoziazione con le trasformazioni culturali, politiche e generazionali, si impone una revisione profonda della nozione di tutela. Quest'ultima si emancipa dalle derive nostalgiche e memorialistiche, per diventare una pratica interpretativa, aperta, progettuale, capace di immaginare nuove configurazioni d'uso e linguaggi capaci di dialogare con la contemporaneità. In contrasto con gli approcci di impronta prettamente archeologica, che fanno della conservazione un dogma, il progetto culturale di Reuse Italy propone una visione storico-critica sul costruito: una storia intesa non come collezione di tracce immutabili, ma come sistema dinamico di stratificazioni, aperture e riscritture.

Una storia che riguarda non solo il passato, ma anche le sue possibili evoluzioni future.²⁸

In tale prospettiva, le rovine cosiddette minori, spesso escluse dai circuiti codificati della valorizzazione patrimoniale, acquistano un rilievo strategico. Luoghi marginali, esposti al degrado materiale e alla dissoluzione simbolica, ma al tempo stesso portatori di una potenzialità ancora latente. Ed è proprio in questa tensione tra assenza e possibilità che si innesta la proposta di Reuse Italy, letta come atto progettuale e insieme storico: un gesto di rigenerazione che, nel reinterpretare il frammento, ne restituisce un destino, riattivandolo come dispositivo operativo all'interno della geografia culturale del territorio.

LA METODOLOGIA DEL PARTICIPATORY ACTION RESEARCH

Alla base dell'impianto operativo di Reuse Italy si colloca una metodologia riconducibile al paradigma della *participatory action research* ("ricerca-azione partecipata"): un modello ibrido, che intreccia produzione di conoscenza, intervento concreto sul territorio e coinvolgimento diretto delle comunità. Lungi dal configurarsi come semplice operazione culturale, il progetto si struttura come un dispositivo collettivo, capace di attivare pratiche condivise in cui l'elaborazione teorica e la trasformazione spaziale



3

si alimentano reciprocamente.²⁹ Ogni iniziativa prende forma attraverso una rete sinergica di soggetti eterogenei, un impianto relazionale che coinvolge cittadini, studiosi, amministrazioni comunali, enti territoriali, associazioni, università, ordini professionali, operatori culturali e soggetti privati. È all'interno di questa trama multilivello che si costruisce un processo di co-progettazione esteso, in cui la dimensione tecnica e quella simbolica si intrecciano in una visione corale. Tale approccio, trasversale per vocazione e aperto alla contaminazione dei saperi, consente di superare la rigidità dei modelli istituzionali tradizionali, ampliando il repertorio degli strumenti normativi e operativi. Al tempo stesso, esso incentiva la costruzione di partenariati pubblici e privati, alimentando un ecosistema culturale diffuso, capace di generare valore non solo in termini progettuali, ma anche in chiave di cittadinanza attiva e trasformazione sociale.³⁰

La *participatory action research* come teorizzata da Stringer, non si limita a essere una metodologia, ma si configura come una prassi trasformativa: un processo collaborativo e ricorsivo che intreccia l'indagine critica con il cambiamento sociale.³¹ All'interno di questo quadro metodologico, il progetto di ricerca Reuse Italy acquisisce un ruolo curatoriale, oltreché politico, laddove la ricerca partecipativa impone una costante di negoziazione tra soggetti distinti, ovvero

snodi decisionali che mettono in discussione parametri prestabiliti di competenze, doveri e responsabilità. Questa operazione di mediazione è fondamentale nella costruzione di un'attività portatrice di senso e di cambiamento reale; proprio per questo l'impostazione operativa del progetto si concretizza in un processo accessibile, volto a stimolare percorsi di rigenerazione dal basso sempre condivisi. In questa prospettiva, la pratica curatoriale non è un atto neutrale, bensì una forma di attivazione collettiva.³² L'attività culturale si trasforma da contenitore statico a luogo epistemico, un luogo di produzione di sapere situato, aperto alla molteplicità di voci e visioni, un condensatore sociale in cui attori, idee e memorie si confrontano, rendendo possibile una co-paternità collettiva nella costruzione di scenari futuri del patrimonio.

Dal punto di vista degli obiettivi, uno degli aspetti centrali della *mission*, intesa come termine tecnico delle BCorp, è infatti quello di offrire strumenti operativi in grado di innescare processi reali di recupero, soprattutto a favore di quelle amministrazioni o realtà associative che, pur riconoscendo il valore dei beni architettonici in stato di abbandono, non dispongono delle risorse necessarie per avviare progettualità strutturate. **Fig. 3**

Il dispositivo partecipativo attivato da Reuse Italy si articola attraverso una procedura di *open call*, strutturata secondo

criteri di trasparenza, accessibilità e inclusività. Pubblicata in forma permanente sul sito ufficiale del progetto, la *call* rappresenta uno strumento democratico attraverso cui cittadini, amministrazioni locali e soggetti del terzo settore possono avanzare la candidatura di manufatti in rovina, motivandone il valore architettonico, paesaggistico e culturale, ma anche esplicitandone le criticità strutturali, funzionali o percettive, insieme alle aspirazioni che la comunità nutre nei confronti di quel frammento territoriale. Attiva da circa sette anni, la *call* ha raccolto oltre duecento segnalazioni spontanee, provenienti da una pluralità di attori locali, principalmente amministrazioni. Questo archivio *in progress* ha assunto nel tempo il ruolo di cartografia alternativa del patrimonio dimenticato, una geografia affettiva che disegna un'Italia minore e diffusa, spesso esclusa dai radar istituzionali. Il processo di selezione, che prevede la scelta di circa tre beni per ogni anno solare, si fonda su una triplice griglia valutativa: la rilevanza storica o simbolica dell'immobile, la disponibilità e l'impegno degli attori locali a partecipare attivamente al percorso, e la diversificazione tipologica dei manufatti, in modo da garantire la costruzione di una casistica ampia, scientificamente articolata e replicabile. In questo modo, Reuse Italy non si limita a operare su singoli episodi, ma contribuisce alla definizione di un metodo, un protocollo aperto capace di adattarsi a contesti diversi, mantenendo intatta la centralità dell'ascolto, del dialogo e della co-progettazione.³³

Una volta individuato il bene architettonico oggetto di studio, Reuse Italy procede alla formalizzazione di un accordo di partenariato con l'amministrazione territorialmente competente. Tale accordo costituisce il presupposto giuridico e operativo per l'avvio delle attività partecipative, e rappresenta una condizione essenziale per l'attivazione del processo operativo. Il documento sancisce l'impegno reciproco tra le parti nel garantire lo svolgimento trasparente, condiviso e orientato all'azione delle successive fasi culturali.

Il primo passo operativo è quello dell'organizzazione di un'assemblea plenaria pubblica, concepita non come semplice evento informativo, bensì come atto fondativo del processo partecipativo.³⁴ In tale contesto, che si configura come uno spazio democratico di confronto dialogico, ha luogo una prima fase di restituzione informativa: vengono illustrate le condizioni generali del sito, lo stato di conservazione dell'immobile, l'eventuale presenza di vincoli, le azioni legali e amministrative pregresse, nonché gli elementi storico-documentali già raccolti. Tuttavia, la funzione principale dell'assemblea non è meramente comunicativa, bensì deliberativa: essa consente l'emersione delle istanze locali, attraverso l'ascolto delle aspirazioni e delle visioni espresse dalla comunità circa il futuro utilizzo del bene. In questo modo, il sapere esperto si intreccia con la conoscenza locale dei cittadini, dando origine a una narrazione plurale e condivisa sul futuro del patrimonio.

Parallelamente, Reuse Italy attiva una campagna di studio a carattere marcatamente multidisciplinare, con l'obiettivo di costruire una solida infrastruttura conoscitiva

a servizio del processo. Tale fase comprende una rigorosa attività di indagine bibliografica e archivistica, finalizzata alla ricostruzione della biografia materiale e culturale del manufatto, nonché alla redazione di un *historical report* in lingua inglese. Questo documento, concepito come sintesi critica e fondativa, costituisce la base scientifica per le successive azioni di comunicazione e diffusione, sia a livello nazionale che internazionale, e funge da ponte tra la dimensione locale dell'intervento e l'orizzonte globale della cultura del riuso. L'indagine si completa attraverso l'impiego di strumenti digitali avanzati per la rilevazione e la rappresentazione dell'architettura. In particolare, viene effettuato un rilievo fotogrammetrico ad alta definizione, elaborato sotto forma di nuvola di punti tridimensionale, al quale si affianca la modellazione digitale in ambiente BIM (Building Information Modeling) e la restituzione bidimensionale in formato CAD. L'adozione di questi strumenti consente di predisporre un *corpus* di materiali tecnici e conoscitivi, donati alle amministrazioni in libera fruizione, destinato ad amministratori, progettisti e soggetti pubblici e privati che intendano avviare interventi futuri. Infatti, questi *file* tecnici costituiscono una base, oltre che documentale, operativa abilitante: essi rappresentano uno snodo fondamentale del processo partecipativo, in quanto mettono a disposizione della collettività una piattaforma di dati verificabili, utile per sostenere pratiche di progettazione condivisa, *fundraising* pubblico e privato, attivazione di bandi regionali, nazionali ed europei.

Ulteriore esito del processo di documentazione e valorizzazione del bene architettonico è rappresentato dalla realizzazione di un cortometraggio narrativo-divulgativo, prodotto in lingua inglese e finalizzato a raccontare, attraverso un linguaggio accessibile, la storia e il valore culturale del manufatto al grande pubblico. Il video, diffuso tramite i canali digitali di Reuse Italy e dei soggetti locali, assume anche una valenza simbolica: costituisce un primo atto di riattivazione immateriale del sito, capace di restituire alla collettività un'immagine rinnovata del luogo, amplificando la presenza nello spazio pubblico. In alcuni contesti, il cortometraggio viene proiettato all'interno dello stesso bene architettonico come primo gesto di riuso e dimostrazione della possibilità di riportare vita al suo interno. **Fig. 4**

La fase successiva consiste nell'attivazione di una *call for projects* rivolta a un pubblico eterogeneo, che include architetti italiani e internazionali, studenti di architettura, designer e artisti operanti in ambiti affini. Assimilabile a un concorso di idee, essa costituisce una forma aperta e inclusiva di sollecitazione progettuale, volta a esplorare le potenzialità latenti del bene attraverso approcci di riuso adattivo e riflessioni critiche sul rapporto tra rovina e progetto. L'iniziativa si configura come un laboratorio collettivo e sperimentale, all'interno del quale convergono differenti sensibilità culturali e metodologiche, trasformando la pratica progettuale in un vero e proprio esercizio di ascolto attivo e traduzione spaziale delle istanze emerse in sede di assemblea pubblica. I partecipanti alla *call* sono chiamati a formulare un programma funzionale coerente,



4

capace di rispondere ai bisogni espressi dalla comunità locale e, al contempo, di proporre una visione innovativa per il futuro del bene. Le proposte possono riguardare sia una riformulazione complessiva dell'organismo architettonico, sia interventi circoscritti a elementi puntuali, come la ricostruzione teorica di porzioni danneggiate. Queste esercitazioni, intese non come soluzioni definitive ma come dispositivi esplorativi, si configurano come tassonomie aperte del possibile. In esse prende corpo un confronto critico tra le pratiche storiche della conservazione e i paradigmi contemporanei del riuso, in particolare laddove la rovina si colloca all'intersezione tra fragilità geografica, marginalità sociale e potenziale rigenerativo. Il progetto, così inteso, non è solo risposta, ma interrogazione attiva sul destino del costruito e sul ruolo dell'architettura nel disegnare nuove traiettorie culturali per il patrimonio invisibile.

La valutazione dei progetti è affidata a un comitato scientifico multidisciplinare, composto da docenti universitari, studi di progettazione di riconosciuta autorevolezza e professionisti attivi nel campo del riuso e della rigenerazione urbana e territoriale. Oltre ad agire come una giuria attraverso una selezione critica, il comitato contribuisce alla riflessione teorica mediante la redazione di saggi critici raccolti nei volumi tematici pubblicati alla fine del processo.

Gli esiti progettuali selezionati vengono presentati nell'ambito di una mostra locale, organizzata con l'obiettivo di restituire alla comunità uno sguardo rinnovato sul proprio patrimonio, mettendone in luce la capacità di accogliere ancora vita al suo interno. In tal senso, la mostra si configura come un dispositivo relazionale e uno strumento di mediazione istituzionale, capace di generare connessioni operative tra i diversi attori coinvolti nella valorizzazione del bene. Essa rappresenta, infatti, un'occasione concreta di confronto e co-costruzione tra amministrazioni pubbliche, fondazioni culturali, ordini professionali, università e soggetti politici regionali e nazionali, in vista di future progettualità condivise.

Queste mostre, organizzate direttamente nei territori marginali, si inseriscono all'interno di un modello curatoriale decentrato che Reuse Italy ha definito a partire dal 2019. Tale modello intende superare la logica espositiva elitaria e urbana, portando la pratica curatoriale nei contesti rurali e periferici italiani. La mostra è dunque una forma di attivazione territoriale partecipata, che si fonda sull'ibridazione tra architettura, pedagogia pubblica e azione civica, e si configura come un dispositivo adattivo in grado di innescare processi di riappropriazione culturale e immaginazione collettiva. Nella maggior parte dei casi, le mostre sono autocostruite con materiali locali, con il



5

coinvolgimento diretto di cittadini, studenti, artigiani e volontari. **Fig. 5**

A conclusione di ciascun ciclo operativo, ogni esperienza confluisce nella realizzazione di una pubblicazione monografica dedicata al singolo caso studio, che viene integrata nella collana editoriale *Reuse Dossiers*, edita da STH Press. Tali volumi, concepiti come strumenti di documentazione, analisi e disseminazione scientifica, assolvono una duplice funzione: da un lato, restituiscono in forma sistematica i contenuti progettuali, i dati tecnici e i materiali prodotti nel corso delle attività; dall'altro, contribuiscono alla formalizzazione metodologica del modello *Reuse Italy*, inteso come pratica replicabile e adattabile a contesti territoriali eterogenei.

Accanto alla produzione monografica dedicata ai singoli casi studio, *Reuse Italy* sviluppa una linea editoriale teorico-critica che si configura come spazio di elaborazione aperta e di dibattito accademico.

I contributi raccolti tracciano un orizzonte multidisciplinare, attraversando temi che spaziano dalla rovina intesa come palinsesto culturale stratificato, alla declinazione progettuale del riuso adattivo, fino a toccare questioni più ampie quali la giustizia spaziale, le marginalità territoriali e l'estetica dell'incompiuto come paradigma operativo.

GENERARE VALORE PUBBLICO PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO. TRE CASI STUDIO

Rocca di Ripafratta

Il primo caso studio selezionato riguarda le attività svolte da *Reuse Italy* sulla Rocca di Ripafratta a San Giuliano Terme. In un contesto fortemente conteso tra le repubbliche di Lucca e Pisa, la famiglia Da Ripafratta costruì la struttura in forma di rocca castellana tra il 1162 e il 1164, integrando un mastio quadrangolare centrale e una cinta muraria poligonale irregolare con almeno tre torri addizionali, dislocate sui colli circostanti.³⁵ Con l'avvento delle armi da fuoco e il conseguente mutamento delle logiche belliche, nel 1504 si assiste a un intervento di riconfigurazione strategica delle preesistenze medievali, affidato alla collaborazione tra Antonio da Sangallo il Giovane e Leonardo da Vinci. L'operazione, densa di implicazioni tecnico-militari e simboliche, si iscrive nel più ampio processo di transizione verso i modelli della fortificazione moderna, segnando il passaggio da un sistema difensivo verticale, eretto sulla monumentalità, a una dimensione diagonale, capace di assorbire e ridistribuire le nuove forze distruttive imposte dalla polvere da sparo.³⁶ L'intervento fu caratterizzato dalla creazione di scarpe murarie addossate alle mura originali, rivellini davanti alla porta d'accesso, e dal cimare le torri preesistenti, per abbinarle a una geometria difensiva più



6

moderna e resistente. Con la pacificazione politica nell'area e la perdita di rilevanza strategica, la Rocca fu gradualmente abbandonata già nel XVII secolo, trasformata in orto e per lunghi periodi lasciata in rovina.

Nonostante fosse di proprietà privata, dal suo abbandono la Rocca ha sempre avuto un forte legame con la comunità di Ripafratta, che l'ha considerata per lungo tempo una naturale estensione del centro storico: un luogo informale di gioco per bambini e coltivazione di orti. Tuttavia, la mancanza di manutenzione negli ultimi decenni ha portato al progressivo degrado e alla completa inaccessibilità del bene.

Il principale attore locale nel processo di attivazione è stata l'associazione Salviamo La Rocca, costituita da un gruppo di cittadini, finalizzata alla promozione del riuso della fortezza come bene pubblico a servizio del territorio. L'obiettivo principale è quello di introdurre la problematica nel dibattito politico locale, e spingere per l'acquisto pubblico da parte del Comune, in modo da avviare un percorso di responsabilità collettiva verso il recupero del sito.³⁷

Il processo di valorizzazione ha seguito lo schema metodologico della *participatory action research*, includendo una *call for projects* e un'ampia campagna di diffusione mediatica della problematica del bene, strutturate a seguito di incontri pubblici avvenuti presso la sede dell'associazione.

L'accordo di partenariato a sostegno della valorizzazione del bene è stato esteso a molti dei soggetti locali interessati al patrimonio pubblico, come il FAI, Italia Nostra, l'Ordine degli Architetti di Pisa, il Comune di San Giuliano Terme, la Regione Toscana, l'Università di Pisa, Confesercenti, e la rivista *The Plan*. **Figg. 6 | 7**

L'episodio centrale attorno al quale riunire i soggetti sopra citati è stata la festa annuale del paese, durante cui è stata allestita una mostra temporanea con le proposte di riuso, ospitata in un padiglione costruito appositamente nel giardino di una villa locale.³⁸ Il padiglione, realizzato in autocostruzione con listelli di abete e tessuto, è stato concepito come oggetto architettonico autonomo e ha ospitato i pannelli con i 20 progetti vincitori della *call for projects* selezionati dal comitato scientifico. L'intera esperienza di autocostruzione è stata condivisa con i residenti, che hanno partecipato attivamente sia al montaggio che allo smontaggio della struttura.

Durante la mostra sono state organizzate visite guidate alla Rocca, seppur pericolante, a cura di studiosi locali; è stata svolta una raccolta firme che ha ottenuto oltre tremila adesioni, e si è tenuta un'assemblea pubblica, durante la quale i politici locali, allora in campagna elettorale, si sono impegnati pubblicamente all'acquisto dell'immobile dal proprietario privato.³⁹



7

I progetti presentati proponevano un riuso della Rocca per scopi pubblici e comunitari. Tra le idee più significative, vi era la riconversione delle mura difensive in una scuola di arrampicata, coerente con la vocazione sportiva del contesto montano circostante. Altre proposte includevano la creazione di percorsi panoramici sulle mura e la trasformazione dello spazio interno in un parco fruibile.⁴⁰

L'acquisto del bene da parte del Comune si è concretizzato l'anno successivo, nel 2021.⁴¹

Successivamente è stato costituito un comitato multidisciplinare composto da enti pubblici e istituzioni locali, incaricato di guidare il processo di recupero.⁴² Nel 2025 il Comune di San Giuliano Terme ha ottenuto un finanziamento pubblico attraverso un bando regionale, finalizzato alla messa in sicurezza e alla valorizzazione della Rocca. Il piano strategico di recupero è attualmente in fase di sviluppo, a cura di un gruppo di ricerca dell'Università di Pisa, segnando una tappa fondamentale nel percorso di transizione del bene da rovina abbandonata a risorsa civica e culturale.⁴³

Piscina Mirabilis

Il secondo caso studio è quello di Piscina Mirabilis a Bacoli, una monumentale cisterna romana situata nei Campi Flegrei.⁴⁴ Essa è stata realizzata in età augustea per

volere dell'imperatore, e funzionava come punto terminale dell'acquedotto augusteo del Serino, un sistema idraulico lungo circa 96 km (di cui oltre 49 di diramazioni) che trasportava acqua dalle sorgenti di Serino fino a servire città quali Napoli, Pompei, Ercolano, Cuma e il porto di Miseno, sede della potente flotta militare romana (Classis Misensis). Estratta in parte nel tufo e in parte edificata in opus reticulatum.⁴⁵ Dopo un lungo periodo di disuso, la piscina divenne meta del Grand Tour nel XVIII secolo, per poi essere poco dopo di nuovo abbandonata, e nascosta nel cuore di un contesto urbano densamente edificato, frutto di decenni di speculazione edilizia, che ne ha compromesso la percezione e la visibilità, dagli anni Cinquanta agli anni Ottanta del Novecento.⁴⁶

Il concerto di attività culturali ha coinvolto nell'accordo quadro il Comune di Bacoli, il Parco Archeologico dei Campi Flegrei, e il FAI. La relativa call for projects ha proposto una doppia chiave di lettura: da un lato, la conservazione del monumento in sé e la sua accessibilità; dall'altro, il suo ripensamento come contenitore per installazioni di arte contemporanea, capace di dialogare con la sua monumentalità e stratificazione storica.⁴⁷

La piscina era sostanzialmente inaccessibile al pubblico, priva di biglietteria e servizi di accoglienza, l'accesso era garantito da dei volontari disponibili in momenti irregolari e



Villeneuve, Chatel Argent. Proiezione del documentario a esso dedicato (Fondation Grand Paradis, 2024).	4
Genazzano, Castello Colonna. Mostra dei progetti di recupero del Ninfeo del Bramante (Andrea Crudeli, 2022).	5
San Giuliano Terme, Rocca di Ripafratta. Visite guidate durante la Festa della Rocca (Andrea Crudeli, 2019).	6
San Giuliano Terme, Rocca di Ripafratta. Dibattito pubblico sul percorso di recupero (Associazione Salviamo La Rocca, 2019).	7
Baia, Castello Aragonese. Mostra sui progetti di musealizzazione per Piscina Mirabilis (Andrea Crudeli, 2021).	8

su prenotazione. Nonostante queste criticità e le difficoltà legate al periodo pandemico, la call for projects ha attivato un flusso turistico misurabile verso il sito, come confermato dai dati del Parco Archeologico.

In occasione della mostra dei progetti, è stato allestito uno spazio espositivo presso il Castello di Baia, sede del parco e situato non lontano dalla cisterna. L'inaugurazione ha visto la partecipazione dei cittadini e dei partecipanti alla *call*, e ha rappresentato un'occasione di confronto e riflessione condivisa sulla possibile musealizzazione della Piscina Mirabilis. **Fig. 8**

L'incontro pubblico organizzato durante l'inaugurazione dell'esposizione dei progetti ha avuto un impatto diretto, rinnovando l'interesse locale per l'apertura del bene al pubblico e favorendo la scelta di musealizzare il monumento. L'anno successivo, seguendo un accordo tra il Comune e il parco, è stato pubblicato un bando per la gestione museale della cisterna, vinto da un'APS composta da cooperative e associazioni locali, che ha formalizzato l'accesso pubblico al sito e implementato una biglietteria, collocata in un edificio nelle immediate vicinanze.⁴⁸ La gestione della Piscina Mirabilis rappresenta uno degli esempi più virtuosi di partenariato pubblico-privato su un bene architettonico promosso da un istituto del Ministero della Cultura, garantendo l'accesso regolare ai visitatori

e testando un modello innovativo di gestione dal basso, che coinvolge attivamente giovani e imprese sociali nella rigenerazione culturale, economica e comunitaria del territorio.

Chiesa Diruta

Il terzo caso studio affrontato da Reuse Italy è quello della Chiesa Diruta di Grottole, uno dei monumenti simbolo di questo borgo collinare in provincia di Matera. Collocata in una posizione panoramica nel cuore del centro storico, la chiesa risale al XII secolo, ed è stata ampliata in epoca rinascimentale.⁴⁹ Oggi essa si presenta come una suggestiva aula a cielo aperto, priva di abside e con una facciata incompleta, che conserva tuttavia una potente forza visiva e spaziale in quanto rovina.

In questo caso, i principali interlocutori locali sono stati il Comune di Grottole e l'impresa sociale Wonder Grottole, attivamente impegnati nella lotta contro lo spopolamento del borgo, un fenomeno che, come in molte altre realtà del Sud Italia, ha lasciato numerosi edifici chiusi e abbandonati. L'accordo di partenariato per le attività culturali è stato esteso anche all'Università degli Studi della Basilicata, all'Associazione Borghi Autentici, all'ANCI Basilicata, all'Ordine degli Architetti di Matera, al Matera Art International Film Festival, al FAI, alla Regione Basilicata e



9

al Ministero Mibact.

In questo contesto, la Chiesa Diruta è stata ripensata come potenziale catalizzatore di rigenerazione economica e culturale: un luogo per concerti all'aperto e un simbolo attorno al quale far ruotare una strategia più ampia di valorizzazione territoriale.⁵⁰

Le nuove visioni sono state utilizzate come catalizzatore di turismo, con l'obiettivo di far abitare il borgo e convergere i flussi turistici. Questa visione ha condotto alla decisione di organizzare una mostra diffusa, che ha animato l'intero paese per tutta l'estate del 2021. Il padiglione centrale, installato proprio all'interno della chiesa, è diventato il punto di partenza di un percorso espositivo che invitava i visitatori a scoprire Grottole, trasformando il paese stesso in un campo curatoriale abitato.⁵¹ Per l'occasione sono state riaperte, ripulite e messe in sicurezza quattro abitazioni abbandonate, scelte come tappe del percorso espositivo, ed è stato implementato un sistema di *wayfinding* che guidava i visitatori tra i vari luoghi della mostra. L'architettura è così diventata uno strumento narrativo, capace di raccontare il territorio nella sua complessità e frammentarietà. **Figg. 9 | 10**

Il progetto non solo ha generato un flusso turistico significativo, ma ha anche avuto risonanza oltre la sfera culturale, aprendo nuove opportunità per il

paese. Tra queste, si cita come Wonder Grottole abbia contestualmente instaurato una *partnership* con Airbnb, che ha finanziato residenze artistiche e ospitalità annuali per visitatori internazionali nel borgo. Queste residenze, integrate con attività collettive e momenti di scambio con la popolazione locale, hanno rafforzato la dimensione sociale del processo di rigenerazione, e hanno contribuito a dare continuità e impatto all'iniziativa. In alcuni casi, i residenti della Wonder Casa hanno anche svolto il ruolo di guide per i visitatori, accompagnandoli attraverso il percorso espositivo e contribuendo alla narrazione del paese come luogo di sperimentazione culturale e sociale.

CONCLUSIONI

Il progetto Reuse Italy si distingue nel panorama contemporaneo come una pratica innovativa di intervento sul patrimonio architettonico minore in stato di abbandono. La sua proposta metodologica e teorica oltrepassa la tradizionale distinzione tra conservazione e trasformazione, delineando un nuovo paradigma nel campo del riuso architettonico, basato sull'integrazione tra rigenerazione territoriale, partecipazione collettiva e produzione di sapere critico. Fondato sulla *participatory action research*, Reuse Italy articola un processo che coniuga la produzione di conoscenza con l'azione concreta sul territorio, valorizzando

il ruolo attivo delle comunità locali e generando pratiche culturali capaci di riattivare beni marginalizzati. L'adozione di strumenti digitali avanzati, l'attivazione di *call for projects* internazionali, la realizzazione di mostre diffuse e la pubblicazione di dossier scientifici costituiscono componenti essenziali di un modello replicabile, attento tanto alla qualità progettuale quanto all'impatto sociale e simbolico degli interventi.

In questo quadro, Reuse Italy si configura non solo come piattaforma operativa orientata alla progettazione e alla valorizzazione del patrimonio, ma anche come centro propulsore di ricerca teorica, culturale e disciplinare sul tema del riuso dell'architettura in rovina. Il progetto assume così una posizione rilevante all'interno del dibattito sulla rigenerazione urbana e territoriale, affermandosi come osservatorio privilegiato per l'elaborazione di nuovi paradigmi di intervento sul costruito, in grado di connettere l'azione locale a una riflessione critica più ampia sul destino delle rovine in Italia e oltre.

Particolarmente significativa è la sua capacità di riconfigurare il concetto di patrimonio come entità dinamica e trasformativa, sottratta a logiche nostalgiche o conservatrici, e ridefinita come spazio aperto all'immaginazione collettiva. Le rovine, da elementi residuali, divengono in questa prospettiva dispositivi generativi,

capaci di attivare nuove narrazioni e funzioni civiche, in un dialogo costante tra memoria e progetto.

L'esperienza di Reuse Italy dimostra che è possibile costruire percorsi di rigenerazione che non siano esclusivamente vincolati a logiche *top-down*, ma che si fondino su una *governance* diffusa e multilivello, in cui attori pubblici, istituzioni accademiche, associazioni e cittadini collaborano per la costruzione di scenari futuri condivisi. In questo senso, il progetto offre una risposta concreta alle criticità che affliggono le aree interne italiane, suggerendo modelli alternativi di valorizzazione capaci di innescare processi durevoli di trasformazione culturale, sociale ed economica.

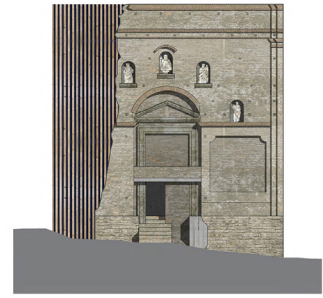
Infine, Reuse Italy non solo fornisce strumenti per il riuso del patrimonio, ma propone una vera e propria riformulazione del ruolo dell'architettura nei processi di costruzione collettiva del territorio, ponendo le basi per una cultura del progetto che riconosca nelle rovine non la fine di un ciclo, ma l'inizio di una nuova possibilità.



1. The church lost its ceiling in the Seventeenth century due to seismic activity. The remains on top of the walls offer suggest the nave was covered using a barrel vault, while an elliptical dome covered the altar. The actual state the building has lost its old brick facade due to seismic activity.



2. The proposal is to continue the facade using light materials, in a way that it contrasted with the existing ruin. At the same time we cut the light fabric where the saint statue was once, allowing to the own visitor to fill this void and connect with the sanctity of the hollow place by literally experiencing the place where the saint is.



3. The proposal for aethereal void call takes inspiration from Cesare Brandi's theories about restoration. The aim of the proposal is to re-establish the potential unity of the Fallen Church. Our daily experience leads us to recognize links between things, in the same way – according to our perception – we tend to bring back ruins to their original lost unity in spite of the missing or fallen parts. This kind of approach is possible also for Chiesa Diritta, but the unity doesn't mean producing a false history. That's why the proposal gives priority to the principle of distinctness that is translated into a dialogue between new and old, through the use of different materials, but similar in chromatic aspects.



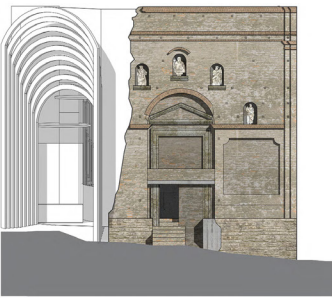
4. What is lost is considered lost. Thus, the proposal isn't to retrieve anything, but to celebrate the lost, celebrate the current ruin state. As in a damaged embroidery, the missing part is only a weft, at the very same time inoperative, distant, and a presence and mark of what existed, or could have existed. Positioned in a recessed position, the glazing is concealed and maintained in a purely technical role of closure, while also allowing the sky to be reflected. Reflecting the sky also means revealing that it is part of the identity of the building, of which it was the only roof for 250 years. The 5th statue, that of the 4th evangelist, 4th pillar of the church, must be recovered from the superintendence and put in a 5th niche. The building is damaged but remains a Christian symbol. It is the only exception in the weft.



5. The objective of this proposal was to translate the elements of the context into a more contemporary architectural language. Thus, to complete the broken part, inspired by it, bricks covered with beige rough plaster are used, making clear the difference of the old and the new, without creating a big contrast. Following the existing geometry of the main facade, a third element coated by iron, working as a staple connects the two facades, establishing an intimate and subtle relationship with the monument.



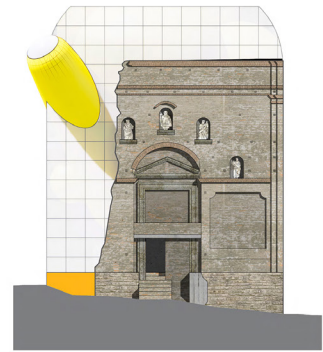
6. The proposal has the intention of understand the symmetry of the facade, working in the opposite direction by changing the proportion of the missing element that now is not anymore a loggia for a statue but the new main entrance of the auditorium.



7. The void generated by the collapse of the facade corner provides the opportunity to re-think the element 'angle' in its shape but also in function. The angle in architecture was originally a secondary part. The collapse of the structure and the void created suggests the possibility of moving the main entrance, this opening entices the user to come in and discover the inside. The project wants to give the void a new meaning, a new role. The intention is to rebuild the void not with two orthogonal walls but with a portal that accentuates even more the place of the entrance. To further emphasize the access a structure formed by a succession of concentric arches is grafted to the rebuilt corner/wall. The structure with concentric arches recalls one of the 16th century architect's typical element: the arch.



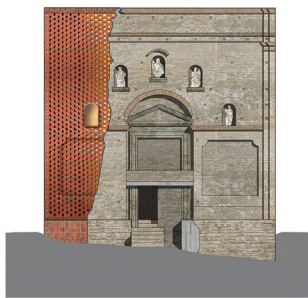
8. Kintsugi is the Japanese art form of mending broken pottery with lacquer mixed with gold, thereby highlighting the 'brokenness' not as a flaw, but as an integral part of an object's history. Drawing inspiration from this philosophy, the proposal seeks to celebrate fallen ruins of the Chiesa Diritta not by reconstructing the original, but by connecting the broken pieces together through one single stroke of curved concrete. Some allusions remain, such as the curved corners of the arch entrance which pays homage to the repeating arch forms occurring throughout the building. The material is deliberate: concrete as a symbol of strength and unity that aims to reflect a modern Grotto.



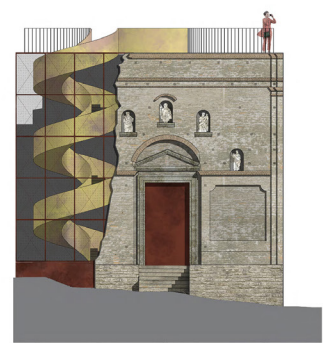
9. Benevento, benevento...
...welcome to a place of miracle, a space of spectacle and illusion. A space where spectators become actors and building becomes stage. This venue is about relations, about the way we position ourselves in space, the proximity to spectators, actors and objects inside and outside the theater. By adding objects with distinct physical properties to the already existing heavy stone structure, a strange stage of being underneath or above, aside or in between and as already mentioned inside or outside is created, which intensifies different atmospheric impressions.



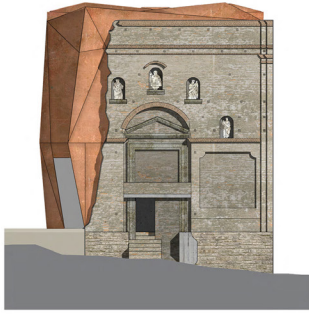
10. The main themes that I am referencing from the existing ruin are texture and proportions. To add a depth, I have used floor levels to subdivide a new elevation into smaller areas with a brick pattern. On the 1st floor there are openings for a window and in levels above, gaps are filled with bricks that are rotated by 90 degrees – in the morning hours shadows would make it feel less static.



11. To fill the void, the proposal conceived the past and present as a process, giving some continuity to previous structures. Hence, the rear facade employed a brick wall to complement the antique structure. It emphasized the difference between new and old features to commemorate the evolution of time. Additionally, the wall allows light immersion through its material organization and empowers the Monument's antiquity. Thus, it proposed an empty golden niche to honor what was significant, but, unfortunately, does not remain any longer.



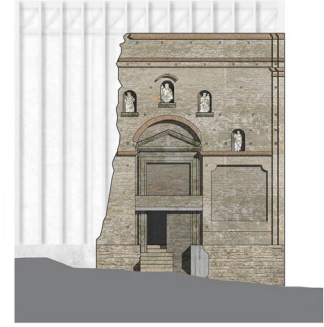
12. We want to suggest our subjective way to integrate the facade. We think that the new and the existent should be easily distinguishable both in imagine and materials. Therefore, our idea is to complete the facade, following the lines of the existing walls with a thin metal mesh so that everything behind it can be visible, especially the sinuous staircase. This is a new element projected by soft and sinuous shapes and with metal handrails that are in contrast with the shapes and materials typical of ancient churches. The staircase connects the two floors of the building for different desires.



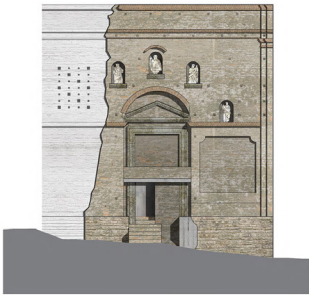
13. Filling the void of a historic structure is always a challenging process. Bearing in mind the different theories about the ways of intervention, this proposal suggests the design of a contemporary facade that aligns with modern needs while maintaining a dialogue with the original structure. Due to having suffered from a lot of damages throughout its history, the design proposes the completion of the missing elements of the Chiesa Diruta with a distinctive design. The architectural quality of the added interventions allows the reactivation of the main facade through visibility.



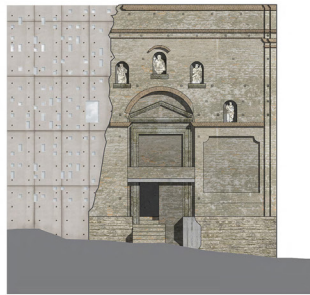
14. Grottole was an region with many earthquakes in the past. In 1985 a portion of the facade with its statues collapsed, due to the damages of the earthquake which had taken place five years before. In order to respect the traces and memories of the past without filling the existing collapsed walls with bricks, we collaborated with a transparent wall such as glass. The layered history is revealed in a light form with the projected materials. The transparent glass becomes the clear background of the ruins. In addition, the part that becomes the wall of the concert hall uses stones that are different from the



15. The project is based on memory, respecting the existing building with the minimum constructive impact, understanding the proposal as an artefact that recovers part of the original volume, adapting to the ruin and therefore to the passage of time, as the protagonist element of the place. By means of the upper truss supported on the ruin, the facade is hung, composed of posts and polycarbonate, generating a translucent skin that allows for an interior-exterior interaction. This relationship is not only visual since it also takes place through the effect of light: during the day, natural light illuminates the interior, filtering through the gaps in the ruin itself; in contrast, after sundown, the effect is inverted, turning the building into a volume that illuminates the village.



16. East facade of Chiesa Diruta represents the church towards the city of Grottole. We propose an addition that, just as a restorer would fill in missing pieces of a vase with a neutral material, compensates for the missing part without distracting the beauty of the old. It references the corners which highlight the fine proportions of the renaissance facade. Furthermore we use a long, shallow muddled brick with light colour to contrast the rough and aged brick of the ruin. Instead of the missing niche we implement a perforated wall, which makes the missing part visible from the inside.



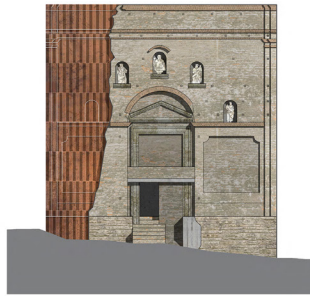
17. To fill the void caused by earthquakes, two concrete walls close the facade using a texture that proscribes the holes in the masonry due to the ancient scaffolding. This texture is made up of small holes, covered with glass, that are 20x20 cm squares and 20x40 cm rectangles. The materials are chosen in a warm shade and with particular precautions respecting the atmosphere of the facade. To be more specific, the concrete contains local stone aggregates to dialogue with the historical site and the masonry. The symmetry of the facade is preserved by one texture's opening that measures as the eadras.



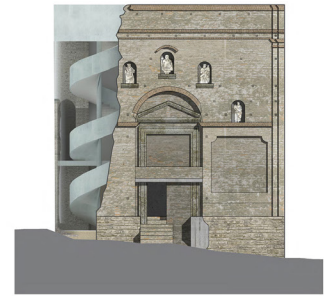
18. The prescription of Camillo Boito that indicated, for the completion of the gaps in the historic buildings, the reconstruction of the "only encumbrance of the lost portions through pure volumes" is the basis of the strategy adopted for the reconstruction of the mutilated facade of the Chiesa Diruta in Grottole. The added masonry has a different texture and does not reproduce the decorative apparatus of the historic portion. The comparison between the two parts enhances the irregular line of the collapse and proposes a deliberately ambiguous interpretation.



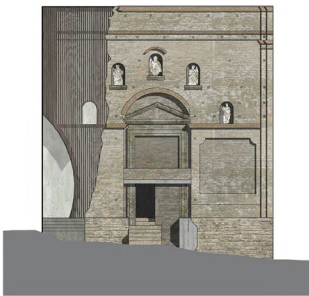
19. Nature and architecture. In ancient times we used buildings to protect ourselves from nature. Today architecture has to reflect nature - it has to support it and has to be part of it. The proposal is not only symbiosis of living and inorganic, orthogonal and radial, ancient and modern - it is an embrace through time, space, and materiality. Today is reflection and refraction of what was, is, and will be.



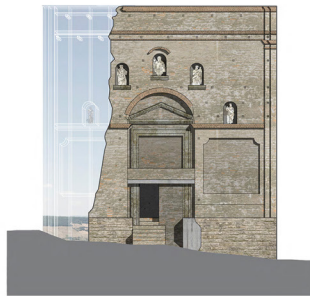
20. The facade of Chiesa Diruta expresses, through its shape and materials, the flow of the time. So, to fill the void it is necessary to respect its history. The proposal completes the existing facade using a material in harmony with the context, Corten steel. A material intended to last over time and with an ancient look, thanks to the patina on its surface. Following the teachings of Cesare Brandi, the patina of the new is added to the one of the existing. The aim is to recreate the void portion, by engraving the missing elements on the Corten. The brick pattern is applied to it, oriented vertically to offer dynamism and a contemporary reinterpretation.



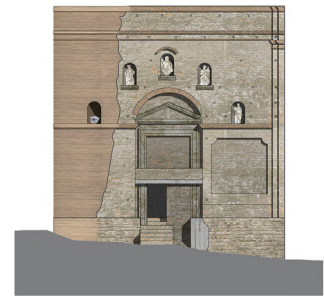
21. Exiting from the back portal of the church in via Garibaldi, where one can admire what remains of the imposing facade showing the coat of arms of the Municipality of Grottole and the stone sculptures of the Eternal Father and evangelists, the void is now a curvilinear curved glass wall depicting a discontinuity in the structural element that prevents a superimposed oppositional element of the past and present. From the outside, it showcases the spiral tower stairs offering the visitors a unique experience of both ascension to the rooftop and descension to the gift shop point escape back to the ordinary and everyday with an altered perception.



22. This facade proposal is based on the concept of reconstructing missing geometries through an interplay of voids and solids. The facade voids are transformed into solids and the facade volume into a transparent envelope. A system of vertical lamellas screens the facade, while still ensuring transparency. The concave entrance keeps the volume of the facade intact and invites visitors in.



23. Then stone, now steel. If Chiesa Diruta stood for the most contemporary way of building a church in the 15th century, using a well-structured construction technique of stone laying and masonry to achieve large spans, then we must treat today's structural additions to the church in the same understanding of using modern techniques. Filling the void is therefore done in a metallic 'wire-frame' manner with thin, steel reinforcement-like elements representing the outlines and the details of the 'corner'. One can see through this wire-frame and recognize the traces of the past.



24. We developed the elevation in an attempt to honor time and its marks, having as reference the geological layers of the Earth. So, we don't try to recreate the past, we just add another layer, one that respects it, but fits in the here and now. In the part of the elevation that fell, we redid the niche, the base and the other horizontal elements to restore balance and allow a dialogue between the different phases. In the niche where a statue was, a Man, a saint, we put a symbol for Grottole, a piece of pottery. With this gesture we wanted to honor the inhabitants of the village, but also their origins.

¹ Antonio Accetturo e Sauro Mocetti, "Historical Origins and Developments of Italian Cities," *Italian Economic Journal* 5 (2019): 205–22.

² Carlo Cottarelli, *Senza giri di parole. La verità sulle sfide economiche e sociali del nostro futuro* (Mondadori, 2025).

³ Clémentine Reynaud e Silvia Miccoli, "Depopulation and the Aging Population: The Relationship in Italian Municipalities," *Sustainability* 10, n. 4 (2018): 1004.

⁴ Sidney Combs, "Can Tourism Save Italy's 'Dying Town'?", *National Geographic*, 6 febbraio 2020, <https://www.nationalgeographic.com/history/article/tourism-save-italy-dying-town>.

⁵ Fabrizio Barca, "Place-Based Policy and Politics," *Journal of Social Democracy* 27 (2019): 84–90.

⁶ CNEL, "Rigenerazione e ripopolamento delle aree territoriali marginali. Osservazioni e proposte," 26 giugno 2025, <https://static.cnel.it/documenti/2025/a1feaf5d-6ccb-4800-bacb-13a5e6df31dc/Documento%20OOP%20Aree%20interne%20con%20allegato%20SNAI.pdf>.

⁷ Dario Di Matteo, "Regional Implications of the Italian Inner Areas Strategy," *Regional Studies* 59, n. 1 (2025): 25–32.

⁸ Antonio Cerqua, Chiara Giannantoni, Francesca Zampollo e Massimo Mazziotta, "The Municipal Administration Quality Index: The Italian Case," *Social Indicators Research* 177, n. 1 (2025): 345–78.

⁹ Giuliano Volpe, *Un patrimonio italiano. Beni culturali, paesaggio e cittadini* (UTET, 2016).

¹⁰ Claudia Bizzarri e Raffaele Micera, "The Valorization of Italian 'Borghi' as a Tool for the Tourism Development of Rural Areas," *Sustainability* 13, n. 2 (2021): 6643.

¹¹ Elisabetta Padovani, Francesco Porcelli e Alberto Zanardi, "The Determinants of the Financial Distress of Italian Municipalities: How Much Is It Due to Inadequate Resources?", *International Tax and Public Finance* 31 (2024): 1494–533.

¹² Filippo Barbera, *Domenico Cersosimo e Antonio De Rossi, Contro i borghi. Il Belpaese che dimentica i paesi* (Donzelli, 2022).

¹³ John Ruskin, *The Seven Lamps of Architecture* (Dover Publications, 1989).

¹⁴ Hugues de Varine, *Le radici del futuro. Il patrimonio culturale al servizio dello sviluppo locale* (CLUEB, 2005).

¹⁵ Stefano Della Torre, "Italian Perspective on the Planned Preventive Conservation of Architectural Heritage," *Frontiers of Architectural Research* 10, n. 1 (2020): 108–16.

¹⁶ Marc Augé, *Rovine e macerie. Il senso del tempo* (Bollati Boringhieri, 2004).

¹⁷ Teddy Cruz e Fonna Forman, *Socializing Architecture: Top-Down / Bottom-Up* (MIT Press, 2022).

¹⁸ Elsa Díez-Busto, Lidia Sanchez-Ruiz e Ana Fernandez-Laviada, "The B Corp Movement: A Systematic Literature Review," *Sustainability* 13, n. 5 (2021): 2508.

¹⁹ Dilek Cetindamar, "Organizations with Purpose: Benefit Corporations," in *Proceedings of the Portland International Conference on Management of Engineering and Technology* (PICMET), cur. Dundar Kocaoglu (Portland State University, 2015), 28–32.

²⁰ Vitor Silva, Vanda Lima, José Carlos Sá, Luis Fonseca e Gilberto Santos, "B Impact Assessment as a Sustainable Tool: Analysis of the Certification Model," *Sustainability* 14, n. 9 (2022): 5590.

²¹ Andrea Crudeli, *Adaptive Reuse: Theoretical Glossary and Design Labs* (STH Press, 2024).

²² Bie Plevoets e Koenraad Van Cleempoel, "Adaptive Reuse: Vocabulary, Definitions, and Connotations," in *Adaptive Reuse of the Built Heritage: Concepts and Cases of an Emerging Discipline*, cur. Bie Plevoets e Koenraad Van Cleempoel (Routledge, 2019), 20–4.

²³ Massimo Boato, *La città e l'ambiente. Urbanistica e società in Italia dal dopoguerra ad oggi* (Marsilio, 1988).

²⁴ Lilian Wong, *Adaptive Reuse: Extending the Lives of Buildings* (Birkhäuser, 2016).

²⁵ Martin Heidegger, "Building, Dwelling, Thinking," in *Poetry, Language, Thought* (Harper Colophon, 1971), 141–60.

²⁶ Cesare Brandi, *Teoria del Restauro* (Einaudi, 1977).

²⁷ Henri Bergson, *Matière et Mémoire* (Presses Universitaires de France, 1959).

²⁸ Pierfrancesco Fiore ed Emanuela D'Andria, cur., *I centri minori... da problema a risorsa. Strategie sostenibili per la valorizzazione del patrimonio edilizio, paesaggistico e culturale nelle aree interne* (FrancoAngeli, 2020).

²⁹ Sara Kindon, Rachel Pain e Mike Kesby, "Participatory Action Research: Origins, Approaches and Methods," in *Participatory Action Research Approaches and Methods: Connecting People, Participation and Place*, cur. Sara Kindon, Rachel Pain e Mike Kesby (Routledge, 2007), 10–20.

³⁰ Jarg Bergold e Stefan Thomas, "Participatory Research Methods: A Methodological Approach in Motion," *Forum: Qualitative Social Research* 13, n. 1 (2012): Art. 30.

³¹ Ernest T. Stringer, *Action Research*, 4a ed. (Sage Publications, 2014).

³² Stephen Kemmis e Robin McTaggart, "Participatory Action Research: Communicative Action and the Public Sphere," in *The Sage Handbook of Qualitative Research*, 3a ed., cur. Norman K. Denzin e Yvonna S. Lincoln (Sage Publications, 2005), 271–330.

³³ Henry Sanoff, *Community Participation Methods in Design and Planning* (Wiley, 1999).

³⁴ Alessandra Ferrighi ed Elena Pelosi, cur., *La partecipazione alla gestione del patrimonio culturale* (Luca Sossella Editore, 2024).

³⁵ Ewa Karwacka Codini, cur., *Le mura urbane e i sistemi difensivi territoriali: Architettura e urbanistica delle fortificazioni tra Medioevo ed Età moderna* (Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara, 2021).

³⁶ Gabriella Garzella, Federico Andreazzoli e M. Luisa Ceccarelli, *Il castello e il monastero. I da Ripafratta e i loro centri di potere nel Medioevo* (Edizioni ETS, 2007).

³⁷ Monia Badalamenti, "Rocca di Ripafratta. Il rischio crollo si aggrava ancora," *Il Tirreno*, 14 aprile 2013, <https://www.iltirreno.it/pisa/cronaca/2013/04/14/news/>

rocca-di-ripafratta-il-rischio-crollo-si-aggrava-ancora-1.6885129.

³⁸ Redazione, "Due Giorni di Festa alla Rocca tra Arte, Escursioni e Musica," *Il Tirreno*, 5 giugno 2019, <https://www.iltirreno.it/pisa/cronaca/2019/06/05/news/due-giorni-di-festa-alla-rocca-tra-arte-escursioni-e-musica-1.33478921>.

³⁹ Redazione, "La Rocca di Ripafratta sarà acquistata dal Comune di San Giuliano," 11 aprile 2019, <https://www.lanazione.it/pisa/cronaca/la-rocca-di-ripafratta-sara-acquistata-dal-comune-di-san-giuliano-i9aixb8u>.

⁴⁰ Francesca Bianchi, "Idee internazionali per la Rocca," *La Nazione*, 22 febbraio 2019, 15.

⁴¹ Paolo Nencioni, "La Rocca di Ripafratta Diventa Pubblica," *La Nazione*, 1 febbraio 2021, 23.

⁴² Marco Giorgio Bevilacqua, Ewa Jolanta Karwacka, Valeria Mininno, Michele Angelo Perrone e Luisa Santini, "The Fortress of Ripafratta, Tuscany: A Research Project for Its Conservation and Enhancement," in *Defensive Architecture of the Mediterranean*, vol. XI, cur. Navarro Palazón e García-Pulido (UGR, 2020), 835–42.

⁴³ Andrea Martino, "La Rocca di Ripafratta rinasce: sarà un centro culturale multifunzionale," *La Nazione*, 17 febbraio 2025, <https://www.lanazione.it/pisa/cronaca/la-rocca-di-ripafratta-rinasce-sara-un-centro-culturale-multifunzionale-8e7a830d>.

⁴⁴ Romilda Catalano, *Acqua e Acquedotti Romani: Fontis Augustei Aqueductus* (Arte Tipografica, 2003).

⁴⁵ Giovanni De Feo, Sabino De Gisi, Carmela Malvano e Olimpia De Biase, "The Greatest Water Reservoirs in the Ancient Roman World and the 'Piscina Mirabilis' in Misenum," *Water Science & Technology: Water Supply* 10, n. 3 (2010): 350–58.

⁴⁶ Alessandro Chetta, "Bacoli. Fate Qualcosa per la Mamma di Nerone," *Corriere del Mezzogiorno*, 19 agosto 2014, 14.

⁴⁷ Diego Hernández, "The Winners of Re-use The Roman Ruin: Piscina Mirabilis," *ArchDaily*, 8 settembre 2020, <https://www.archdaily.com/947354/the-winners-of-the-re-use-the-roman-ruin-piscina-mirabilis>.

⁴⁸ "Viaggio nell'Italia virtuosa: Piscina Mirabilis, o la Cattedrale dell'Acqua," Fondo per l'Ambiente Italiano (FAI), 8 novembre 2021, <https://fondoambiente.it/news/viaggio-nellitalia-virtuosa-piscina-mirabilis-o-la-cattedrale-dellacqua/>.

⁴⁹ Giovanni Quaranta, *Cinque Secoli di Vicende Storico-Religiose a Grottole* (Remedia Editore, 2016).

⁵⁰ Elisa Mencarelli, "Tornare a Splendere," *Architectural Digest*, n. 470 (2020): 100–04.

⁵¹ Valentina Rosati, "C'è vita a Grottole, Basilicata: storia di un piccolo borgo che ha grandi progetti," *Corriere della Sera*, 22 marzo 2022, <https://viaggi.corriere.it/itinerari-e-luoghi/cards/basilicata-viaggio-a-grottole-per-cambiare-vita/?img=7>.

BIBLIOGRAFIA

Accetturo, Antonio, e Sauro Mocetti. "Historical Origins and Developments of Italian Cities." *Italian Economic Journal* 5 (2019): 205–22.

Auge, Marc. *Rovine e macerie. Il senso del tempo*. Bollati Boringhieri, 2004.

Barbera, Filippo, Domenico Cersosimo e Antonio De Rossi. *Contro i borghi. Il Belpaese che dimentica i paesi*. Donzelli, 2022.

Barca, Fabrizio. "Place-Based Policy and Politics." *Journal of Social Democracy* 27 (2019): 84–90.

Bergold, Jarg, e Stefan Thomas. "Participatory Research Methods: A Methodological Approach in Motion." *Forum: Qualitative Social Research* 13, n. 1 (2012): Art. 30.

Bergson, Henri. *Matière et Mémoire*. Presses Universitaires de France, 1959.

Bevilacqua, Marco Giorgio, Ewa Jolanta Karwacka, Valeria Mininno, Michele Angelo Perrone e Luisa Santini. "The Fortress of Ripafratta, Tuscany: A Research Project for Its Conservation and Enhancement." In *Defensive Architecture of the Mediterranean*, vol. XI, a cura di Navarro Palazón e García-Pulido, 835–42. UGR, 2020.

Bianchi, Francesca. "Idee internazionali per la Rocca." *La Nazione*, 22 febbraio 2019, 15.

Bizzarri, Claudia, e Raffaele Micera. "The Valorization of Italian 'Borghi' as a Tool for the Tourism Development of Rural Areas." *Sustainability* 13, n. 2 (2021): 6643.

Boato, Massimo. *La città e l'ambiente. Urbanistica e società in Italia dal dopoguerra ad oggi*. Marsilio, 1988.

Brandi, Cesare. *Teoria del Restauro*. Einaudi, 1977.

Catalano, Romilda. *Acqua e Acquedotti Romani: Fontis Augustei Aqueductus*. Arte Tipografica, 2003.

Cerqua, Antonio, Chiara Giannantoni, Francesca Zampollo e Massimo Mazziotta. "The Municipal Administration Quality Index: The Italian Case." *Social Indicators Research* 177, n. 1 (2025): 345–78.

Cetindamar, Dilek. "Organizations with Purpose: Benefit Corporations." In *Proceedings of the Portland International*

- Conference on Management of Engineering and Technology (PICMET), a cura di Dundar Kocaoglu, 28–32. Portland State University, 2015.
- Chetta, Alessandro. "Bacoli. Fate Qualcosa per la Mamma di Nerone." *Corriere del Mezzogiorno*, 19 agosto 2014, 14.
- Combs, Sidney. "Can Tourism Save Italy's 'Dying Town'?" *National Geographic*, 6 febbraio 2020. <https://www.nationalgeographic.com/history/article/tourism-save-italy-dying-town>.
- Cottarelli, Carlo. *Senza giri di parole. La verità sulle sfide economiche e sociali del nostro futuro*. Mondadori, 2025.
- Crudeli, Andrea. *Adaptive Reuse: Theoretical Glossary and Design Labs*. STH Press, 2024.
- D'Andria, Emanuela, e Pierfrancesco Fiore, cur. *I centri minori... da problema a risorsa. Strategie sostenibili per la valorizzazione del patrimonio edilizio, paesaggistico e culturale nelle aree interne*. FrancoAngeli, 2020.
- De Feo, Giovanni, Sabino De Gisi, Carmela Malvano e Olimpia De Biase. "The Greatest Water Reservoirs in the Ancient Roman World and the 'Piscina Mirabilis' in Misenum." *Water Science & Technology: Water Supply* 10, n. 3 (2010): 350–58.
- Della Torre, Stefano. "Italian Perspective on the Planned Preventive Conservation of Architectural Heritage." *Frontiers of Architectural Research* 10, n. 1 (2020): 108–16.
- De Varine, Hugues. *Le radici del futuro. Il patrimonio culturale al servizio dello sviluppo locale*. CLUEB, 2005.
- Díez-Busto, Elsa, Lidia Sanchez-Ruiz e Ana Fernandez-Laviada. "The B Corp Movement: A Systematic Literature Review." *Sustainability* 13, n. 5 (2021): 2508.
- Di Matteo, Dario. "Regional Implications of the Italian Inner Areas Strategy." *Regional Studies* 59, n. 1 (2025): 25–32.
- Ferrighi, Alessandra, ed Elena Pelosi, cur. *La partecipazione alla gestione del patrimonio culturale*. Luca Sossella Editore, 2024.
- Garzella, Gabriella, Federico Andreazzoli e M. Luisa Ceccarelli. *Il castello e il monastero. I da Ripafratta e i loro centri di potere nel Medioevo*. Edizioni ETS, 2007.
- Heidegger, Martin. "Building, Dwelling, Thinking." In *Poetry, Language, Thought*, 141–60. Harper Colophon, 1971.
- Hernandez, Diego. "The Winners of Re-use The Roman Ruin: Piscina Mirabilis." *ArchDaily*, 8 settembre 2020. <https://www.archdaily.com/947354/the-winners-of-the-re-use-the-roman-ruin-piscina-mirabilis>.
- Iacono, Maria Rosaria, e Irene Ortis, cur. *La Lista Rossa di Italia Nostra: Esperienze e metodi per la tutela del patrimonio culturale*. Gangemi Editore, 2023.
- Karwacka Codini, Ewa, cur. *Le mura urbane e i sistemi difensivi territoriali: Architettura e urbanistica delle fortificazioni tra Medioevo ed Età moderna*. Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara, 2021.
- Kemmis, Stephen, e Robin McTaggart. "Participatory Action Research: Communicative Action and the Public Sphere." In *The Sage Handbook of Qualitative Research*, 3rd ed., a cura di Norman K. Denzin e Yvonna S. Lincoln, 271–330. Sage Publications, 2005.
- Kindon, Sara, Rachel Pain e Mike Kesby. "Participatory Action Research: Origins, Approaches and Methods." In *Participatory Action Research Approaches and Methods: Connecting People, Participation and Place*, a cura di Sara Kindon, Rachel Pain e Mike Kesby, 10–20. Routledge, 2007.
- Lucatelli, Sabrina, Daniela Luisi e Filippo Tantillo. *L'Italia lontana. Una politica per le aree interne*. Donzelli, 2022.
- Martino, Andrea. "La Rocca di Ripafratta rinasce: sarà un centro culturale multifunzionale." *La Nazione*, 17 febbraio 2025. <https://www.lanazione.it/pisa/cronaca/la-rocca-di-ripafratta-rinasce-sara-un-centro-culturale-multifunzionale-8e7a830d>.
- Mencarelli, Elisa. "Tornare a Splendere." *Architectural Digest*, n. 470 (2020): 100–04.
- Nencioni, Paolo. "La Rocca di Ripafratta Diventa Pubblica." *La Nazione*, 1 febbraio 2021, 23.
- Padovani, Elisabetta, Francesco Porcelli e Alberto Zanardi. "The Determinants of the Financial Distress of Italian Municipalities: How Much Is It Due to Inadequate Resources?." *International Tax and Public Finance* 31 (2024): 1494–533.
- Plevoets, Bie, e Koenraad Van Cleempoel. "Adaptive Reuse: Vocabulary, Definitions, and Connotations." In *Adaptive Reuse of the Built Heritage: Concepts and Cases of an Emerging Discipline*, a cura di Bie Plevoets e Koenraad Van Cleempoel, 20–4. Routledge, 2019.
- Quaranta, Giovanni. *Cinque Secoli di Vicende Storico-Religiose a Grottole*. Remedia Editore, 2016.
- Redazione. "Due Giorni di Festa alla Rocca tra Arte, Escursioni e Musica." *Il Tirreno*, 5 giugno 2019. <https://www.iltirreno.it/pisa/cronaca/2019/06/05/news/due-giorni-di-festa-alla-rocca-tra-arte-escursioni-e-musica-1.33478921>.
- Redazione. "La Rocca di Ripafratta sarà acquistata dal Comune di San Giuliano." *La Nazione*, 11 aprile 2019. <https://www.lanazione.it/pisa/cronaca/la-rocca-di-ripafratta-sara-acquistata-dal-comune-di-san-giuliano-i9aixb8u>.
- Reynaud, Clémentine, e Silvia Miccoli. "Depopulation and the Aging Population: The Relationship in Italian Municipalities." *Sustainability* 10, n. 4 (2018): 1004.
- Rosati, Valentina. "C'è vita a Grottole, Basilicata: storia di un piccolo borgo che ha grandi progetti." *Corriere della Sera*, 22 marzo 2022. <https://viaggi.corriere.it/itinerari-e-luoghi/cards/basilicata-viaggio-a-grottole-per-cambiare-vita/?img=7>.
- Ruskin, John. *The Seven Lamps of Architecture*. Dover Publications, 1989.
- Sanoff, Henry. *Community Participation Methods in Design and Planning*. Wiley, 1999.
- Silva, Vitor, Vanda Lima, José Carlos Sá, Luis Fonseca e Gilberto Santos. "B Impact Assessment as a Sustainable Tool: Analysis of the Certification Model." *Sustainability* 14, n. 9 (2022): 5590.
- Stringer, Ernest T.. *Action Research*. 4th ed. Sage Publications, 2014.
- Volpe, Giuliano. *Un patrimonio italiano. Beni culturali, paesaggio e cittadini*. UTET, 2016.
- Wong, Lilian. *Adaptive Reuse: Extending the Lives of Buildings*. Birkhäuser, 2016.
- CNEL. *Rigenerazione e ripopolamento delle aree territoriali marginali. Osservazioni e proposte*. 26 giugno 2025. <https://static.cnel.it/documenti/2025/a1feaf5d-6ccb-4800-bacb-13a5e6df31dc/Documento%20OOPP%20Aree%20interne%20con%20allegato%20SNAI.pdf>.
- FAI. "Viaggio nell'Italia virtuosa: Piscina Mirabilis, o la Cattedrale dell'Acqua." 8 novembre 2021. <https://fondoambiente.it/news/viaggio-nellitalia-virtuosa-piscina-mirabilis-o-la-cattedrale-dellacqua/>.

Nicola Delledonne

Alasala Colleges, Dammam, Saudi Arabia | nicola.delledonne@alasala.edu.sa

PAROLE CHIAVE

risemantizzazione architettonica; riuso adattivo; tutela del patrimonio architettonico; rovine;
Torre Rinalda; Lecce

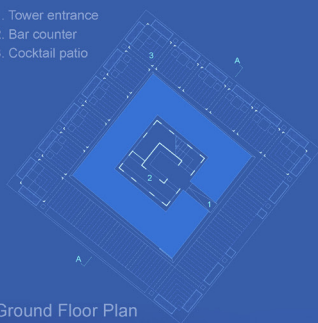
ABSTRACT

Negli ultimi due secoli – da quando si è sviluppata una consapevole cultura della tutela – la nozione di rovina ha fortemente polarizzato le opinioni degli architetti: i restauratori l'hanno considerata come un frammento da usare per ricostruire l'edificio perduto; i conservatori, invece, ci hanno visto dentro la fine del ciclo vitale di un edificio. Malgrado questi due atteggiamenti fossero animati da mentalità opposte, essi condividevano la convinzione di affermare una verità: nel primo caso, la verità della compiutezza della forma originaria; nel secondo, la verità dello scorrere del tempo. Queste verità ritrovavano il loro denominatore comune nel considerare la rovina come una testimonianza del passato. Eppure la rovina è qualcosa di più e di diverso da questo. Essa possiede uno spesso ignorato potere evocativo che può dar vita a un edificio diverso da quello che essa era in origine. In altre parole, può tornare a vivere trasformandosi. Questa trasformazione può essere di due tipi: la prima ignora la storia dell'edificio e riduce la rovina a un pittoresco objet trouvé; la seconda, al contrario, considera quella stessa storia chiedendosi quale possa essere il suo ruolo nel presente. Questo progetto per Torre Rinalda a Lecce – una torre d'avvistamento costruita nel XVI secolo ora in rovina – indaga la seconda opzione, dove il vecchio edificio ispira quello nuovo generando uno slittamento semantico che può essere chiamato "risemantizzazione."

English metadata at the end of the file

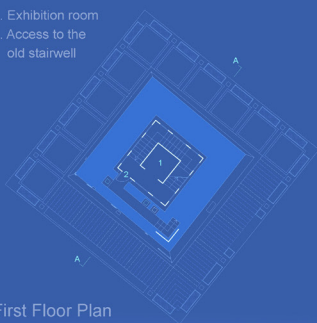
La torre nella torre. Riuso e risemantizzazione di Torre Rinalda a Lecce

1. Tower entrance
2. Bar counter
3. Cocktail patio



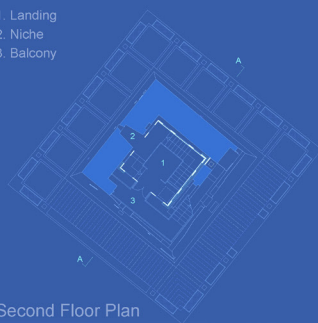
Ground Floor Plan
Lounge Bar

1. Exhibition room
2. Access to the old stairwell



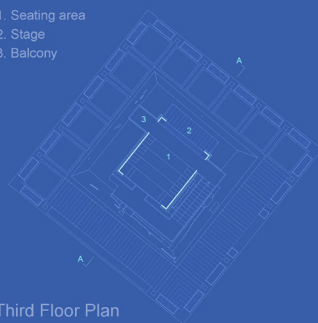
First Floor Plan
Exhibition Area

1. Landing
2. Niche
3. Balcony



Second Floor Plan
Upper Lobby

1. Seating area
2. Stage
3. Balcony



Third Floor Plan
Theater, Belvedere, and... Lighthouse



Longitudinal Section A-A



CREDITS:

PROGETTO ARCHITETTONICO
Nicola Delledonne - NDA Studio
VISUALIZZAZIONI
Stefano Barbieri - NDA Studio









5

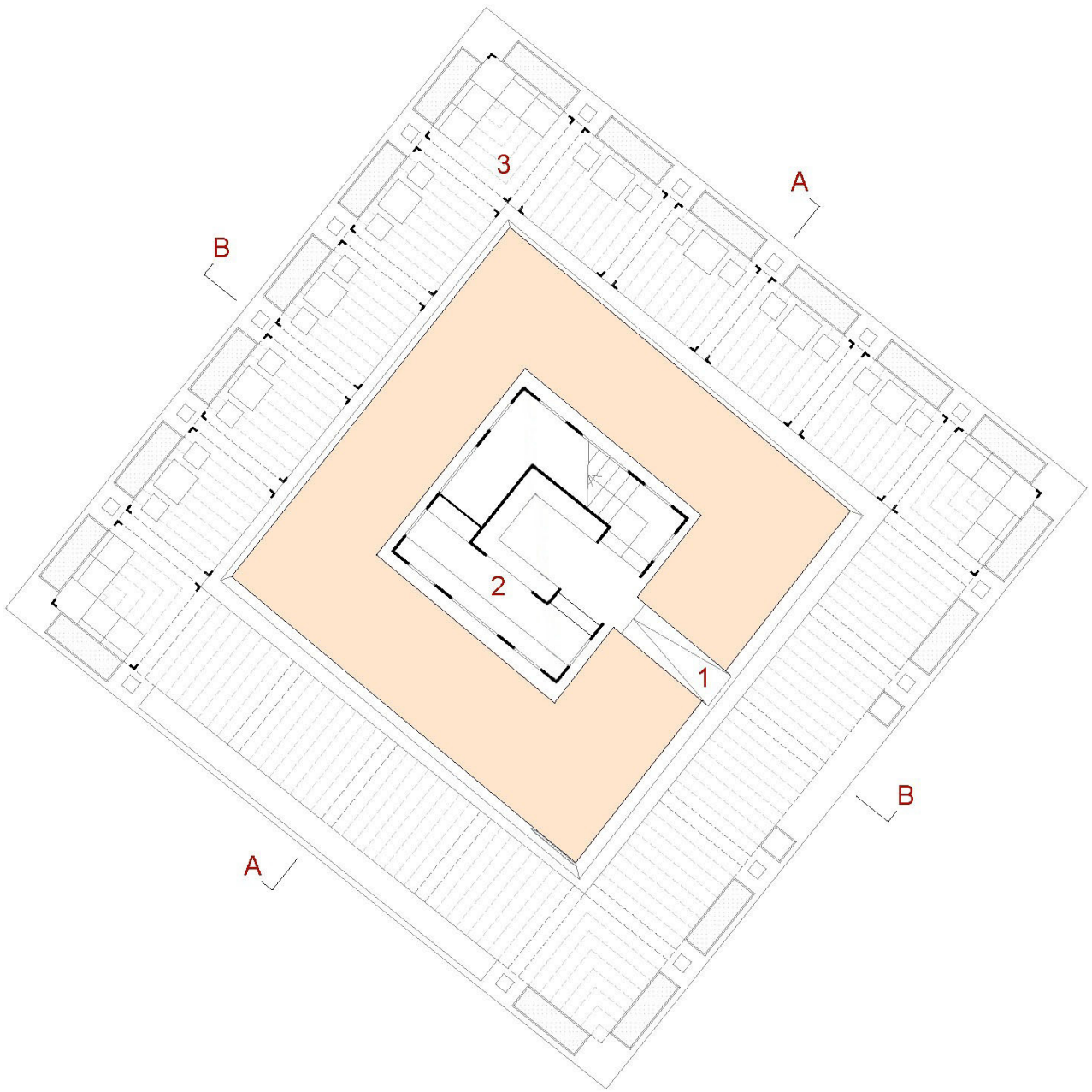
1
Lecce, Torre Rinalda. Veduta notturna da sud con piante e sezione
(Nicola Delledonne e Stefano Barbieri, 2023).

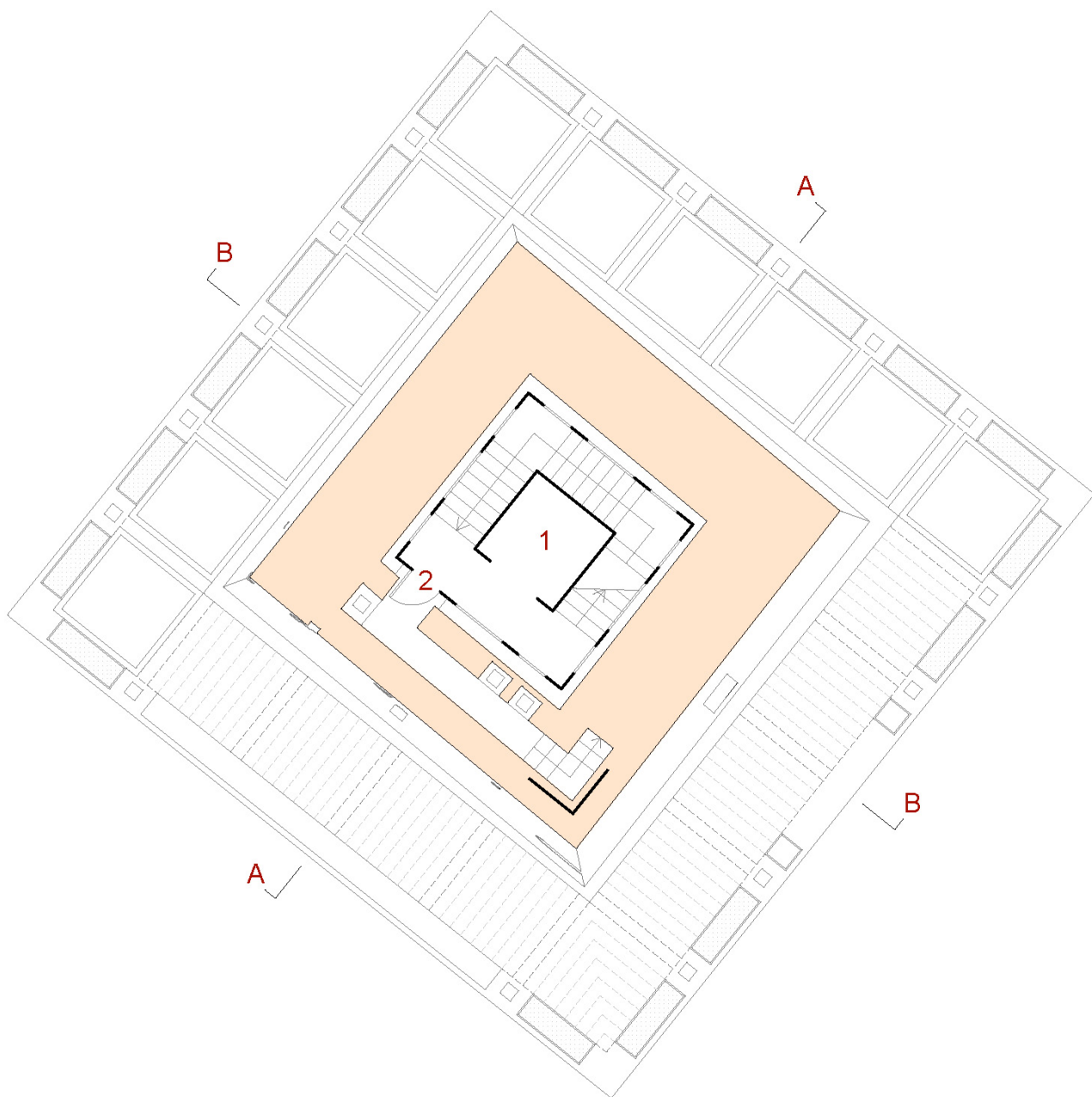
2
Veduta aerea da ovest (Nicola Delledonne e Stefano Barbieri, 2023).

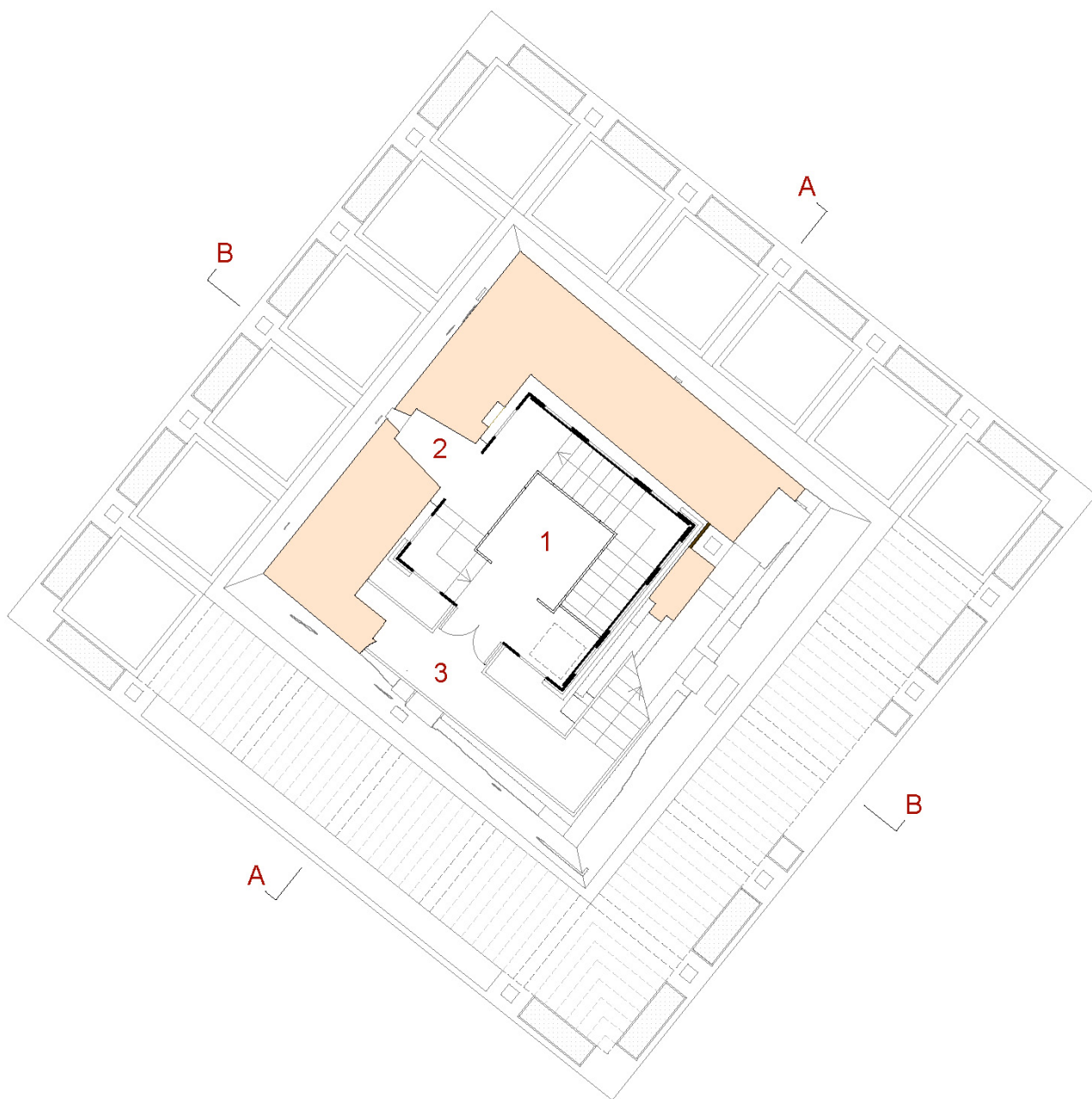
3
Veduta del teatrino alla sommità dell'edificio (Nicola Delledonne e
Stefano Barbieri, 2023).

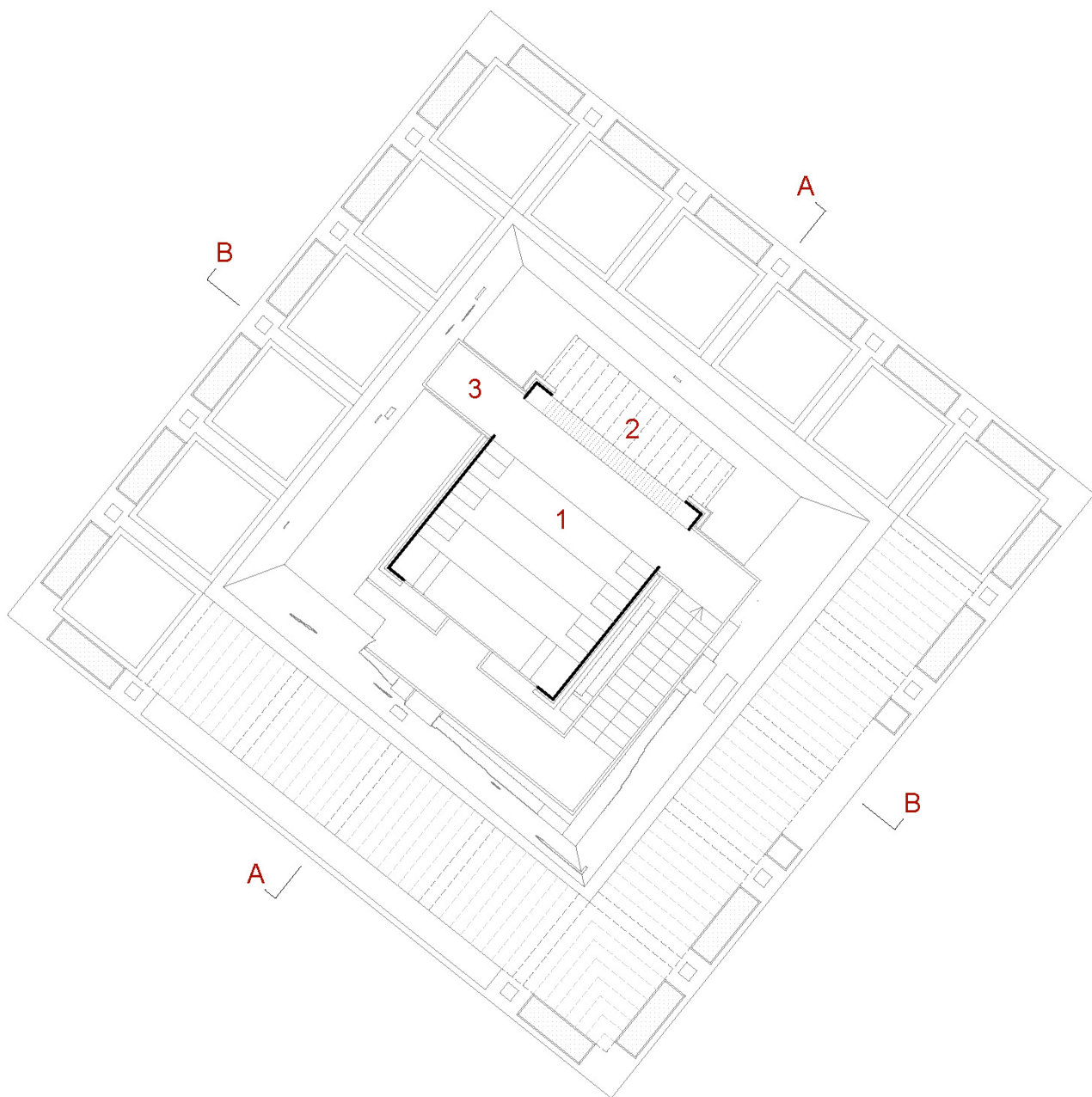
4
Entrata del bar (Nicola Delledonne e Stefano Barbieri, 2023).

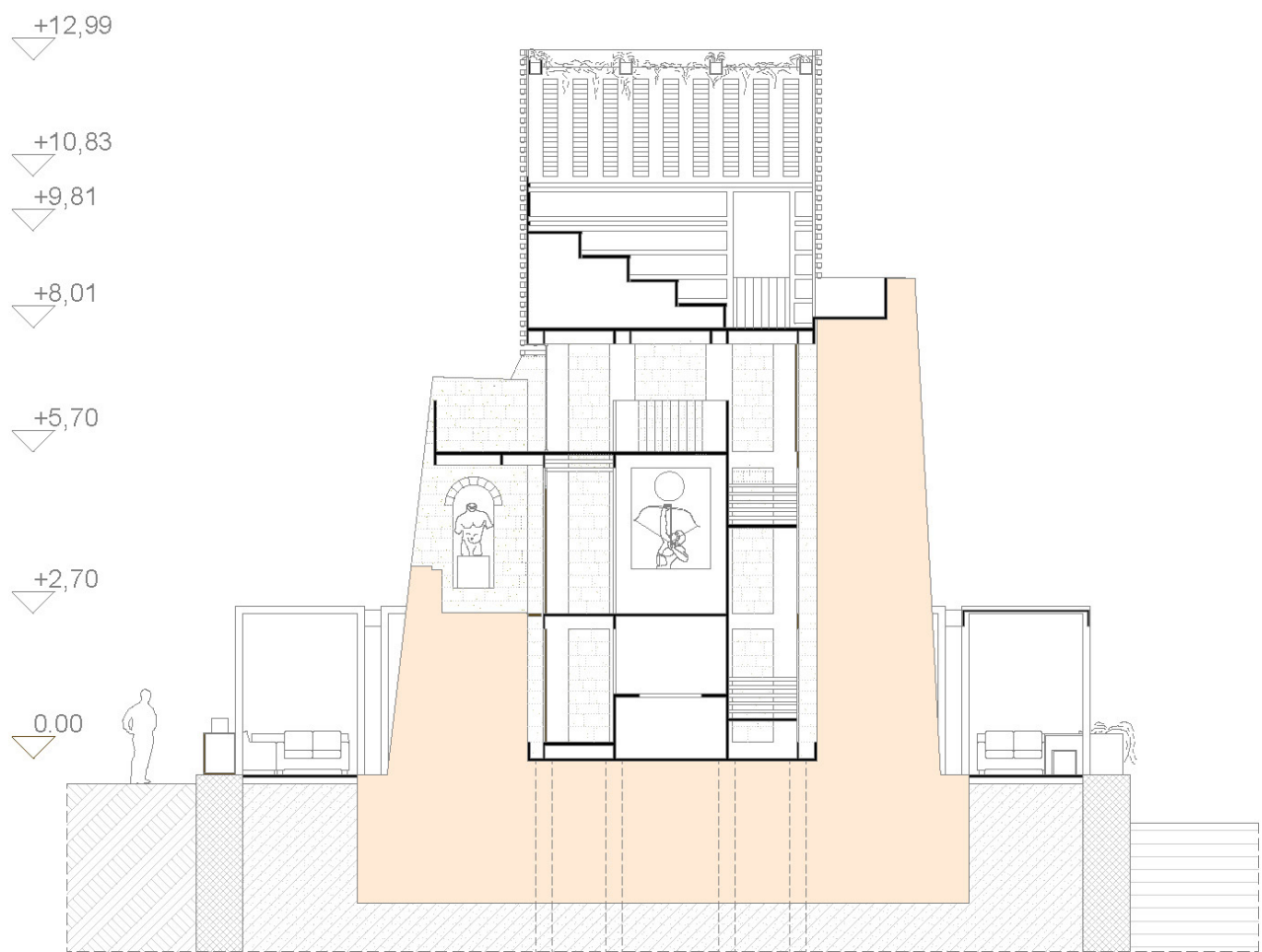
5
Zona salotto del bar (Nicola Delledonne e Stefano Barbieri, 2023).

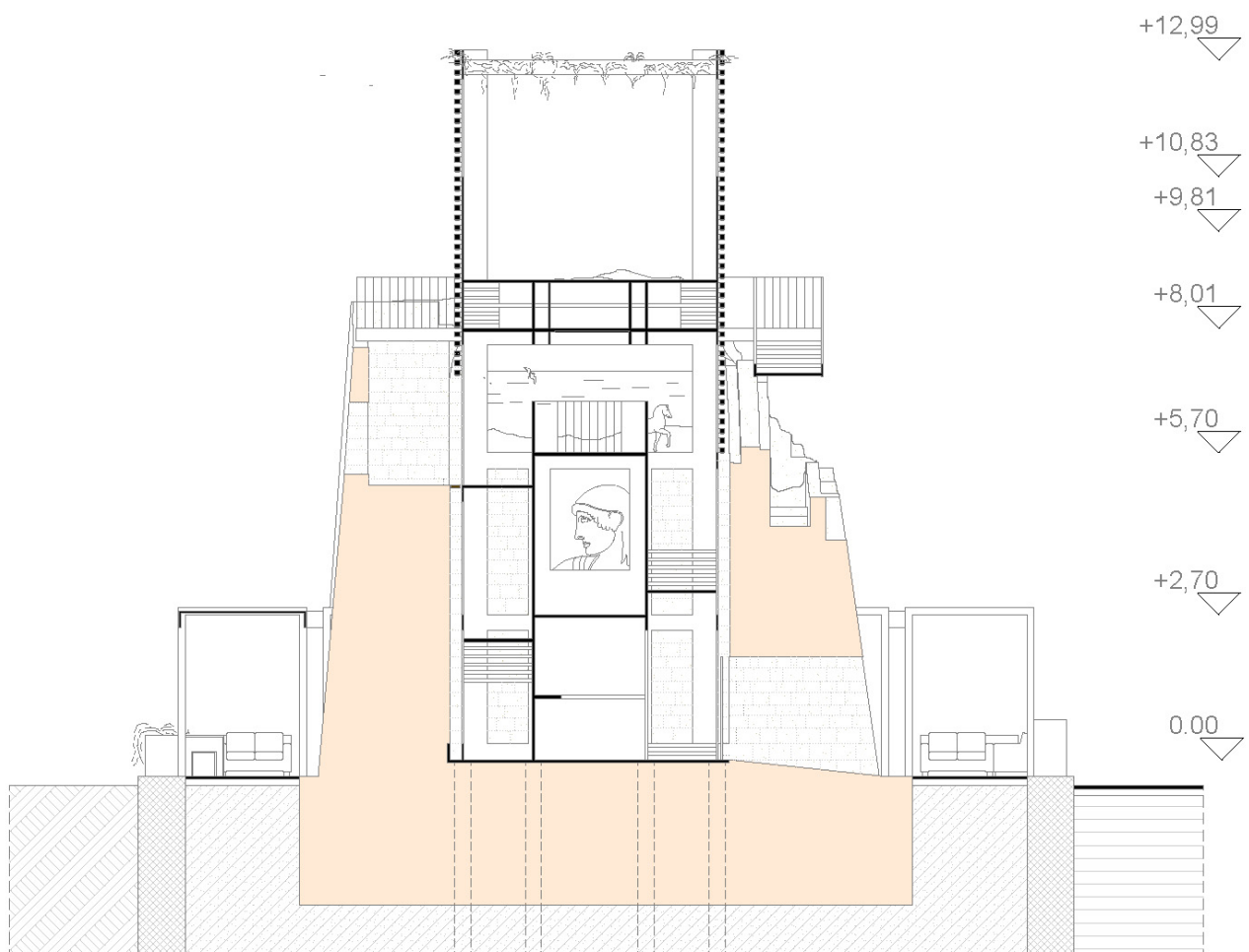














6

Pianta piano terra: bar;
1) ingresso alla torre, 2) bancone, 3) zona salotto
(Nicola Delledonne e Stefano Barbieri, 2023).

7

Pianta piano primo: zona mostre;
1) stanza per mostre temporanee, 2) accesso al vecchio vano scala
della torre (Nicola Delledonne e Stefano Barbieri, 2023).

8

Pianta piano secondo: atrio superiore; 1) pianerottolo, 2) nicchia,
3) balcone (Nicola Delledonne e Stefano Barbieri, 2023).

9

Pianta piano terzo: teatrino, belvedere e faro;
1) sedute a gradoni, 2) palco, 3) balcone
(Nicola Delledonne e Stefano Barbieri, 2023).

10

Sezione longitudinale A-A (Nicola Delledonne e Stefano Barbieri, 2023).

11

Sezione trasversale B-B (Nicola Delledonne e Stefano Barbieri, 2023).

12

Veduta notturna da sud (Nicola Delledonne e Stefano Barbieri, 2023).

Katia Gasparini

Università degli Studi di Sassari | kgasparini@uniss.it

PAROLE CHIAVE

riuso adattivo; circolarità; sistema difensivo; valorizzazione integrata; approccio sistemico

ABSTRACT

La dismissione del patrimonio pubblico, soprattutto dei complessi difensivi storici, genera degrado fisico, perdita culturale e impatti negativi su ambiente, coesione sociale e sicurezza urbana. Questo articolo propone un modello metodologico per la valorizzazione integrata di tali manufatti, basato su criteri prestazionali multiscalarari (utilità sociale, qualità ambientale, fruizione pubblica, manutenzione), e allineato all'economia circolare nei processi decisionali e manutentivi. Sperimentato a Cavallino-Treporti (VE) nel progetto Digifort Network, il modello promuove il riuso adattivo per trasformare le aree dismesse in infrastrutture culturali diffuse, con impatti misurabili secondo standard condivisi.

L'approccio combina analisi storica, valutazione prestazionale e coinvolgimento delle comunità locali, integrando tecnologie low-tech/high-impact (lightweaving, realtà aumentata, installazioni site-specific) per attivare economie temporanee e preparare restauri conservativi più complessi. La replicabilità è validata da casi europei come Matadero Madrid ed EXMA Cagliari, evidenziando l'importanza di partenariati pubblico-privati e governance partecipativa.

In conclusione, il modello supera le logiche puntuali con una pianificazione sistemica, dimostrando che la circolarità dei processi ottimizza risorse, riduce il degrado e aumenta la resilienza dei paesaggi storici. La standardizzazione delle metriche è cruciale per scalare l'approccio, come auspicato dall'European Framework for Action on Cultural Heritage (2018).

English metadata at the end of the file

Abbandono e circolarità: modello integrato per valorizzare i sistemi difensivi dismessi

INTRODUZIONE

La dismissione del patrimonio pubblico riflette cambiamenti sociali, economici e d'uso collettivo, che conducono alla perdita di funzionalità degli edifici e al loro rapido deterioramento fisico. Questo processo compromette anche il valore culturale dei luoghi, portando all'abbandono e al declino urbano. Tale degrado influisce negativamente sulla qualità ambientale, sociale e sulla sicurezza, trasformando risorse preziose in elementi di marginalizzazione che riducono l'attrattività e l'armonia del territorio.¹ In Italia si stimano tra 1 e 2 milioni di edifici dismessi (circa il 6% del patrimonio immobiliare). Tra questi, circa 1.500 sono manufatti militari (forti, torri, caserme) con forte valenza identitaria.² La dismissione innesca obsolescenza funzionale, rapido degrado e perdita di valore d'uso collettivo, incidendo sulla qualità ambientale e sulla sicurezza urbana. Per tale ragione, molte ricerche condotte negli ultimi anni sono volte a promuovere strategie di riuso adattivo degli edifici abbandonati, in un'ottica di

valorizzazione ambientale e secondo criteri riconducibili ai principi dell'economia circolare.³

In tale ambito rientra il patrimonio militare dismesso. Alla luce dei limiti economici e ambientali degli approcci tradizionali al restauro, le ricerche più recenti propongono modelli di intervento orientato alla circolarità e al riuso adattivo, capace di integrare criteri prestazionali, fruizione pubblica e gestione coordinata.

Un siffatto approccio è volto a ridurre il consumo di risorse, minimizzare gli impatti ambientali e promuovere modelli di sviluppo sostenibile che mirano a prolungare il ciclo di vita degli edifici, attraverso interventi di riuso adattivo e valorizzazione del patrimonio dismesso.⁴ Il riuso adattivo, inteso come una strategia volta a preservare il patrimonio edilizio esistente attraverso la riqualificazione funzionale e tecnologica, favorisce la conservazione dell'identità culturale e storica degli edifici, integrando innovazione tecnologica e rispetto del contesto urbano.⁵ Le premesse

culturali, economiche e ambientali che sostengono questo processo sono essenziali per garantirne l'efficacia e la sostenibilità nel lungo periodo. Dal punto di vista culturale, il riuso adattivo si fonda sul riconoscimento del valore storico e identitario degli edifici abbandonati, che spesso rappresentano elementi distintivi di un territorio. La conservazione e la trasformazione di tali strutture contribuiscono a preservare la memoria collettiva e a rafforzare il senso di appartenenza delle comunità locali.⁶ In questo contesto, l'adozione di strategie di economia circolare è strettamente connessa a una visione integrata che coniughi innovazione e tradizione, promuovendo un dialogo tra passato e presente. L'obiettivo è coinvolgere la cultura progettuale nell'integrazione di modelli di progettazione circolare, che considerino il riuso non come un vincolo dettato da normative cogenti, specialmente in relazione ai beni culturali e monumentali, ma come un'opportunità sociale ed economica.⁷ Questo implica un approccio flessibile e adattivo, in cui gli edifici siano concepiti come sistemi dinamici, capaci di trasformarsi nel tempo in risposta a nuove esigenze funzionali e sociali. Un aspetto fondamentale di tale processo riguarda la necessità di coinvolgere attivamente le comunità locali nei processi decisionali, al fine di garantire che gli interventi siano coerenti con le aspettative e i bisogni della popolazione. La co-progettazione e la *governance* partecipativa sono strumenti essenziali per assicurare l'accettazione sociale e la sostenibilità culturale degli interventi nel tempo.⁸ L'economia circolare, quindi, può rappresentare un paradigma in grado di armonizzare i diversi elementi che compongono l'attuale situazione socio-economica del patrimonio dismesso in generale, e delle architetture militari più in particolare, grazie a una struttura concettuale fondata su principi ambientali, politici, economici e gestionali. Applicare la circolarità alle architetture militari richiede metriche di prestazione lungo il ciclo di vita tali da favorire un impiego più razionale e sostenibile delle risorse. Essa si caratterizza per l'adozione di nuovi modelli imprenditoriali, per la creazione di opportunità occupazionali innovative, nonché per il miglioramento del benessere sociale e per effetti tangibili in termini di equità, sia intra che intergenerazionale, relativamente all'utilizzo e all'accesso alle risorse.

La circolarità nel settore delle costruzioni implica la minimizzazione degli scarti, il riutilizzo dei materiali e la valorizzazione degli spazi, in linea con i principi della *cradle-to-cradle*.⁹ In questo contesto, il riutilizzo adattivo emerge come strategia chiave per la valorizzazione dei sistemi difensivi dismessi, consentendo di preservarne il valore storico-culturale pur adattandoli a nuove funzioni.

Date le premesse, la ricerca Digifort Network condotta sul caso studio di Cavallino-Treporti, nel veneziano, ha proposto un approccio metodologico finalizzato alla valorizzazione dei sistemi difensivi dismessi, superando le mere categorizzazioni degli interventi tradizionali. L'obiettivo cardine era la definizione di una prassi di intervento basata su criteri multidimensionali: utilità sociale, qualità ambientale, stato di fruizione e di manutenzione/degrado.

Tali criteri discendono dall'obsolescenza funzionale successiva alla dismissione delle funzioni originarie. Il modello elaborato ha costituito un punto di partenza per possibili applicazioni legate agli impatti ambientali e sociali, al fine di valorizzare la memoria storica di questi edifici e il territorio che essi identificano. L'obiettivo è la riconversione (riuso adattivo) di queste strutture in una nuova categoria di beni comuni, restituendole alla collettività in una logica di sostenibilità e riutilizzo funzionale. Questo approccio si inserisce nel dibattito contemporaneo sul principio di circolarità connesso agli spazi urbani, offrendo un contributo metodologico per la gestione delle risorse pubbliche inutilizzate.

QUADRO TIPOLOGICO E VINCOLI DEL COSTRUITO DIFENSIVO STORICO

Uno degli aspetti più rilevanti nella gestione dei complessi difensivi risiede nella loro complessità, che deriva dalla sovrapposizione di strati storici, dall'evoluzione delle tecniche costruttive e dalle trasformazioni funzionali nel tempo. Questi manufatti, infatti, non sono statici, ma hanno subito modifiche in base alle esigenze belliche e alle innovazioni tecnologiche. La loro collocazione strategica, spesso in punti chiave del territorio, ne ha influenzato lo sviluppo urbano e paesaggistico, creando relazioni profonde con l'ambiente circostante. Dal punto di vista ambientale, alcuni manufatti bellici dismessi sono stati riutilizzati con funzioni diverse da quelle originarie (residenza, funzioni sociali e ricreative, depositi, ecc.), altri sono stati inglobati dalla vegetazione, altri ancora sono stati affidati a enti o privati senza un piano di gestione strutturato.

A seguito della dismissione molte di queste strutture sono cadute in uno stato di abbandono, con conseguenze importanti sia per la loro conservazione che per l'ambito paesaggistico in cui sono inserite. L'incuria e la mancanza di manutenzione ne hanno accelerato il degrado, e contribuito ad aumentare il vandalismo delle aree circostanti, innescando problemi connessi alla sicurezza urbana. Lo stesso Salvatore Settis, sostenendo che il degrado del paesaggio soprattutto antropizzato è un fattore preminente, che innesca comportamenti criminali o violenti, intravede nel miglioramento della qualità ambientale un fattore chiave per la riduzione dell'incidenza di comportamenti devianti.¹⁰ Di fatto, in presenza di beni storici o monumentali è abbastanza frequente riscontrare problematiche legate a sicurezza e salubrità dell'area. Un miglioramento della percezione della sicurezza si può ottenere attraverso interventi mirati di valorizzazione, sia su vasta scala che in ambiti più circoscritti.

L'approccio in via preliminare all'intervento deve tenere in debita considerazione alcuni elementi chiave che potrebbero costituire delle criticità legate alle condizioni spaziali, alla distribuzione territoriale, ai vincoli esistenti, alla proprietà e all'economia.¹¹ Le condizioni spaziali sono legate alla consistenza e posizione dei manufatti bellici, talvolta costruiti in prossimità dei tessuti residenziali consolidati, oppure i nuclei residenziali si sono sviluppati in contiguità a manufatti risalenti ai due conflitti mondiali.

In altri casi il prolungato abbandono ha favorito processi di *rinaturalizzazione* spontanea, con superfici che si sono integrate in contesti paesaggistici più ampi.

Anche la distribuzione territoriale è un fattore chiave: la dislocazione dei manufatti sul territorio nazionale interessa non solo contesti urbani consolidati, ma anche aree marginali ritenute strategiche all'epoca dei conflitti. Basti pensare al litorale di Cavallino-Treporti, oggetto di questo studio, un caso unico al mondo per distribuzione capillare di costruzioni legate alla Grande Guerra. Le dimensioni spesso estese di questi siti rendono i processi di riattivazione critici; la loro gestione richiede un approccio integrato, capace di considerare dinamiche sovracomunali e strategie di sviluppo territoriale.

Il riuso adattivo di ex manufatti militari implica inoltre il superamento di vincoli multiscalarari, con significative ripercussioni sui costi di intervento. In particolare, molti immobili sono soggetti a tutela, per valore storico o identitario, richiedendo approcci conservativi (vincoli monumentali o paesaggistici). Altrettanto significativo è preservare la memoria collettiva, per cui la riconfigurazione funzionale deve mediare tra esigenze contemporanee e stratificazioni storico-culturali. A questo si aggiungono i diversi titoli di proprietà e l'attuale gestione: molti manufatti sono di proprietà dell'Agenzia del Demanio, altri sono stati trasferiti agli enti locali; in termini di gestione, molti edifici sono abbandonati e disabitati, altri sono concessi in gestione ad associazioni ed enti locali, per attività legate al territorio e all'ambito sociale, altri sono concessi in uso o affitto a privati come residenze. La complessità degli interventi e i costi elevati (spesso legati ai tipi di interventi imposti dai vincoli esistenti e dalla normativa), inoltre, limitano sovente le possibilità di recupero, soprattutto in assenza di piani di gestione sostenibili.

Tali aspetti impongono una valutazione preliminare multidimensionale per evitare soluzioni inefficaci e conflittuali con il contesto, e un *approccio sistemico* che integri le esigenze di conservazione con quelle di fruizione pubblica.

APPROCCIO SISTEMICO

Lo studio degli interventi sui manufatti bellici dismessi trova una interessante chiave di lettura (e applicazione) nel concetto di *sistema*, inteso come insieme di elementi interconnessi e interdipendenti. Queste strutture non sono semplici edifici isolati, ma fanno parte di una rete complessa che include aspetti materiali e immateriali come percorsi storici, funzioni sociali e relazioni territoriali. L'approccio sistemico, già ampiamente utilizzato in diverse discipline, permette di analizzare le fortificazioni non solo come singole costruzioni, ma come parte di un tessuto più ampio, in cui ogni elemento interagisce con gli altri e con il contesto circostante.

La complessità dei manufatti difensivi si configura come una rete evolutiva di relazioni spaziali in mutazione temporale (percorsi, vie di comunicazione e trasporto, ecc.) e di usi stratificati che, nel tempo, hanno riorganizzato siti e funzioni degli elementi puntuali (torri, batterie, forti, ecc.)

quanto di quelli diffusi/lineari (cortine, fossati, viabilità storica) nel contesto territoriale. In questa prospettiva, il sistema difensivo può essere inteso come "unità di molteplici conoscenze sotto un'idea," dove l'"idea" fornisce la forma razionale del tutto e ne orienta finalità e gerarchie.¹²

Assumere questo impianto concettuale implica, sul piano operativo, la definizione *ex ante* di criteri di lettura e di valutazione integrata – morfologia, connettività, stratigrafia d'uso –, idonei a informare modelli di analisi e valorizzazione coerenti con standard tecnici e indicatori di prestazione del patrimonio costruito.

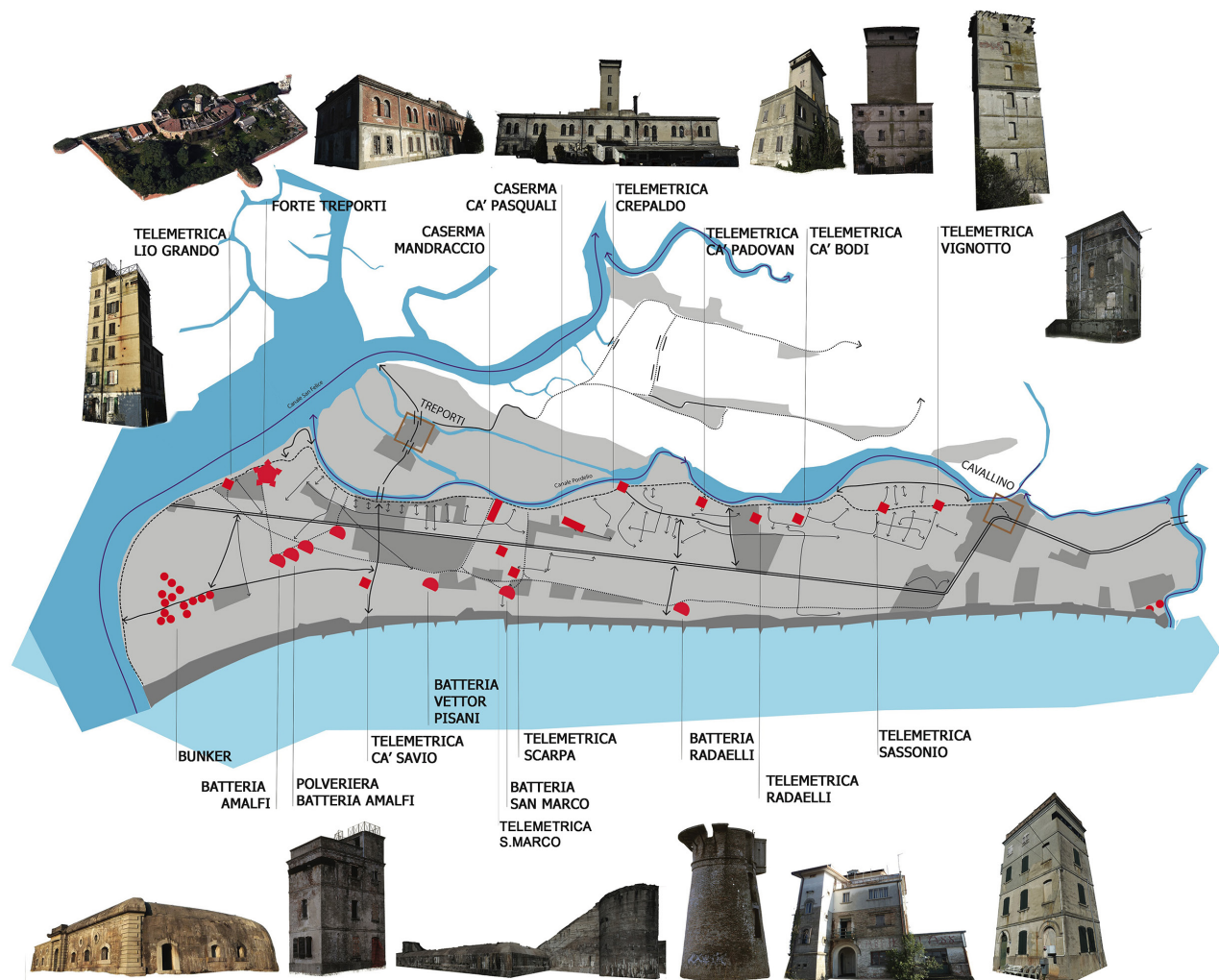
Attenzione, però, che condizione necessaria perché sia stabilito e mantenuto come tale un sistema è che gli elementi interagiscano tra loro. Più elementi interagiscono, tanto il comportamento dell'uno influenza quello dell'altro, svolgendo funzionalità diverse e scambiando informazioni come nei sistemi sociali. Quando i componenti cessano di interagire, i sistemi degenerano in insiemi. Pertanto, la stabilità della proprietà è dovuta all'interazione continua fra gli elementi territoriali, in questo caso. In particolare, il rapporto tra le organizzazioni e i rispettivi contesti ambientali costituisce una delle principali fonti di complessità e interdipendenza sistemica. Spesso, infatti, l'insieme esibisce proprietà emergenti che non possono essere dedotte dall'analisi isolata dei singoli componenti, poiché è il sistema nel suo complesso a determinare il comportamento delle parti, e non il contrario.¹³

Il sistema difensivo di Cavallino-Treporti, strutturato in un insieme di forti, torri telemetriche, batterie e bunker che nel corso della Storia hanno svolto funzioni difensive e di controllo del territorio, richiede quindi un approccio sistemico, multiscalare e multidisciplinare, che consideri non solo gli aspetti architettonici e ingegneristici, ma anche quelli storici, antropologici e sociali, e urbanistici.

L'EVOLUZIONE DEI PARADIGMI DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO CULTURALE

Storicamente, il trattamento del patrimonio culturale, e in particolare di quello fortificato, è stato dominato da logiche di restauro fisico-passivo, spesso limitate da vincoli economici che ne hanno compromesso l'efficacia.¹⁴

Questo approccio ha favorito processi di abbandono, particolarmente evidenti nei manufatti bellici.¹⁵ Tuttavia, negli ultimi anni si è affermato un nuovo paradigma, definito come *adaptive reuse with low-impact strategies*, che si articola in tre dimensioni chiave:¹⁶ *flessibilità d'uso*, esemplificata da interventi come quelli sui complessi del Matadero di Madrid e di Forte Marghera, dove soluzioni *plug-in* rispettano la preesistenza senza alterazioni invasive;¹⁷ *partecipazione comunitaria*, secondo il modello *heritage community*, applicato in progetti come la riqualificazione dei Rotterdam Docklands;¹⁸ *tecnologie reversibili*, come negli interventi che utilizzano strategie cromatiche e luminose (Topotek1, Yves Charnay, Bruce Munro, Studio Roosegaarde), dimostrando come soluzioni *light-touch* possano generare impatto senza modifiche permanenti. L'analisi di casi europei evidenzia ulteriori strategie vincenti, tra cui lo sviluppo di partenariati pubblico-privati,



1

come nel modello del Matadero di Madrid, una gestione autosostenibile, in linea con gli standard applicati all'EXMA di Cagliari, o a Forte Marghera durante la gestione di Marco Polo System g.e.i.e., e un approccio di *place branding*, come dimostra il Plan Lumière di Lione, riconducibile alla teoria dell'economia esperienziale.¹⁹

In sintesi, come emerge dall'analisi condotta dalla Commissione Europea, il superamento dei tradizionali approcci richiede interdisciplinarietà, pensiero sistemico e modelli valutativi multidimensionali.²⁰ La valorizzazione contemporanea del patrimonio culturale richiede un approccio integrato, in cui conservazione, gestione, economia e comunicazione convergono verso modelli flessibili e sostenibili. Le esperienze internazionali dimostrano che strategie *low-tech/high-impact*, basate su luce, colore, partecipazione e riuso temporaneo, possono generare valore culturale, sociale ed economico senza necessariamente ricorrere a costosi interventi strutturali. La sfida futura risiede nella capacità di superare steccati disciplinari e amministrativi, favorendo una visione multisettoriale e innovativa del patrimonio culturale, in grado di coniugare conservazione e sviluppo sostenibile.

IL CASO DI CAVALLINO-TREPORTI

Il sistema fortificato del comune di Cavallino -Treporti è stato assunto come caso studio del progetto di ricerca Digifort Network, con l'obiettivo di definire un modello adattivo per la valorizzazione e riattivazione del patrimonio militare dismesso secondo principi di tutela, recupero e valorizzazione.²¹ Esso è stato scelto come il più significativo per estensione territoriale ed entità dei manufatti coinvolti, di cui la maggior parte versa in uno stato di degrado e abbandono. L'elevata concentrazione d'immobili militari dismessi, per le diverse tipologie costruttive rappresentate, fornisce un campionario delle tecniche costruttive specialistiche adottate in un arco di tempo secolare. **Fig. 1** Alla vigilia del primo conflitto mondiale, tra fronte a terra e fronte a mare, nel litorale di Cavallino-Treporti si potevano contare 37 manufatti tra forti e batterie principali operative, e una lunga serie di opere di supporto. I maggiori manufatti nel territorio sono (per il fronte a mare) le Batterie Radaelli, S.Marco e Pisani, con Forte Treporti, tutti affidati all'allora Regio Esercito. A loro volta Batterie e Forte sono supportati da torri telemetriche (da 3 a 5 per ogni batteria) a conferma della sistematicità della strategia di collocazione dei manufatti.²² Le torri telemetriche e goniostadiometriche sono manufatti in muratura, a base rettangolare o quadrata,

1
Cavallino-Treporti, mappa del litorale con localizzazione
dei manufatti bellici e loro identificazione (elaborazione
dell'autrice, 2019).

2
Stazioni goniostadiometrica. Da sinistra: Sassonio, Cà
Crepaldo, Cà Scarpa, Cà Vignotto (ph. autrice, 2019).

3
Batteria Amalfi (ph. autrice, 2019).

che si sviluppano in altezza su più piani. Esse sono dotate di aperture a funzione di finestre rettangolari distribuite sulle facciate, e di feritoie sulla sommità. Quest'ultime servivano per l'avvistamento in distanza.²³ **Fig. 2**

Il litorale annovera anche la presenza di fortificazioni a piazzaforte con mattoni rossi faccia a vista, rinforzati dalla tradizionale pietra d'Istria bianca (Forte Treporti a Lio Grando), così come il primo impiego del calcestruzzo armato per scopi militari (Batterie) e dei bunker antisbarco tedeschi. Il maestoso e imponente Forte Treporti risale alla dominazione austriaca, il sistema di batterie costiere ai primi del Novecento, poi vi sono le opere del primo conflitto mondiale (Batteria Amalfi, Caserma Cà Pasquali, Polveriere Cà Vio e Cà Savio) e le più recenti strutture di costruzione tedesca della Seconda Guerra Mondiale. **Fig. 3**

Questa concentrazione di costruzioni difensive fra loro assai diverse necessita di un approccio sistemico complesso e di soluzioni capaci di affrontare ogni singolo manufatto valorizzandone le potenzialità. Si possono valutare anzitutto le nuove forme d'uso capaci di integrarsi a un sistema di gestione e valorizzazione fra i manufatti (network).

Le norme locali, alle diverse scale di intervento, prevedono le linee di indirizzo per la salvaguardia e valorizzazione del

sistema fortificato. Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T., 2012) dedica una sezione al "Sistema Culturale dei Forti" fornendo obiettivi e strategie di intervento. Gli obiettivi generali indirizzano specificatamente alla valorizzazione strategica, al parco storico diffuso, ai servizi al turismo e ai residenti, al sistema di connessioni che valorizzano le tracce esistenti e ai progetti di rilevanza strategica.

Gli obiettivi specifici, previsti nella sezione dei "progetti strategici," prevedono la trasformazione di alcuni manufatti, come Forte Vecchio e Batteria Amalfi, in veri e propri punti di riferimento territoriali e culturali.

Il P.A.T. include una specifica sezione dei "Progetti di rilevanza strategica di sistema" che comprende l'ambito vallivo, la Via Fausta e, appunto, un parco culturale di siti e fortificazioni. Le "Norme per la Pianificazione Territoriale" specificano poi che il Piano degli Interventi (P.I.) avrebbe avuto il compito di stabilire, dopo attenta analisi di tipo storico, artistico, architettonico e ambientale, le misure ritenute più idonee per una valorizzazione dei manufatti anche attraverso la loro "percezione visiva" e "fruibilità," riallacciandosi in questo modo a un concetto di "valorizzazione ambientale," presupposto delle ricerche condotte nell'ambito del progetto di ricerca.



2

3



IL PROGETTO DIGIFORT NETWORK

Oggi il principale ostacolo al riuso adattivo di questi manufatti, oltre alle criticità generali già descritte e comuni su tutto il territorio nazionale, risiede negli investimenti economici richiesti per attuare interventi di restauro tradizionalmente concepiti, soprattutto in presenza di beni sottoposti a vincolo monumentale.²⁴ Nel caso in esame, non tutti i manufatti sono vincolati, ma la legislazione vigente è chiara in proposito. In parallelo, sono considerati anche vincoli legati alla proprietà e all'uso. Nella ricognizione effettuata sul sistema fortificato di Cavallino-Treporti, è risultato che alcuni manufatti sono di proprietà dell'Agenzia del Demanio (come in origine), altri sono stati trasferiti agli enti locali e alcuni sono concessi in uso come residenze o camping turistici.²⁵

Per tale ragione, i presupposti che hanno condotto all'ideazione del progetto di ricerca Digifort Network sono fondamentalmente due: la necessità di valorizzare e riattivare (riuso adattivo) il patrimonio militare dismesso, e la mancanza di adeguate risorse economiche per raggiungere l'obiettivo secondo i tradizionali canoni costruttivi (restauro conservativo). Pertanto, il progetto di ricerca si fonda sullo studio di un piano di valorizzazione integrata del sistema difensivo, da avviare in via preventiva rispetto agli interventi di restauro, con l'obiettivo di preservare, comunicare e valorizzare economicamente il territorio. Il principio della valorizzazione economica è propedeutico a interventi di riuso adattivo e coerente con l'economia circolare del costruito. In seconda istanza, il piano generale di valorizzazione e riattivazione assumerà perfezionamenti scalari di programma, in relazione all'attuarsi degli interventi di restauro.

Gli obiettivi generali del progetto di ricerca comprendevano: l'apertura e l'inclusione di questi spazi nel tessuto urbano, trasformandoli da chiusi a punti di riferimento per la comunità; la creazione di nuovi poli di interesse per la comunità e il turismo (trattandosi di area a vocazione turistica); la promozione della connessione tra i manufatti e il territorio circostante, valorizzando le specificità storiche, economiche e turistiche.

L'approccio metodologico si è basato su un modello di circolarità funzionale e ambientale, esplorando modalità di riuso adattivo che puntano a trasformare questi luoghi in risorse attive. La prima parte del lavoro di ricerca ha riguardato: la ricerca storica e documentale, seguita dalla fase di rilievo e ricognizione della consistenza del sistema fortificato del litorale di Cavallino-Treporti, sia in termini costruttivi che urbanistici e gestionali; l'analisi dello stato dell'arte in riferimento a interventi di valorizzazione e riuso di ambiti affini per destinazione e consistenza; la definizione di un modello adattivo che potesse essere replicabile anche in altri contesti di complessi difensivi dismessi.

Un'attenta analisi del contesto sociale, urbano e storico del territorio ha consentito di estrapolare le necessarie potenzialità e criticità utili alla definizione di un modello di valorizzazione adattivo del sistema fortificato.

In termini concreti è stata condotta l'analisi delle necessità del territorio, sono state valutate strategie di gestione per

il patrimonio fortificato e sono state definite categorie di riuso dedicate. In particolare, in quest'ultima parte si è concretizzata la definizione di interventi costruttivi-tecnologici di tipo reversibile per preservare l'autenticità dei manufatti e contenere gli investimenti economici.

Il coinvolgimento attivo della popolazione e l'uso di tecnologie innovative a basso impatto ambientale sono stati centrali per creare un modello di valorizzazione innovativo, replicabile ed economicamente attuabile. Siffatto metodo è stato pensato per limitare il degrado, mantenere l'integrità strutturale degli edifici e favorire la loro rifunzionalizzazione, rendendoli nuovamente fruibili e in grado di generare valore per la comunità.

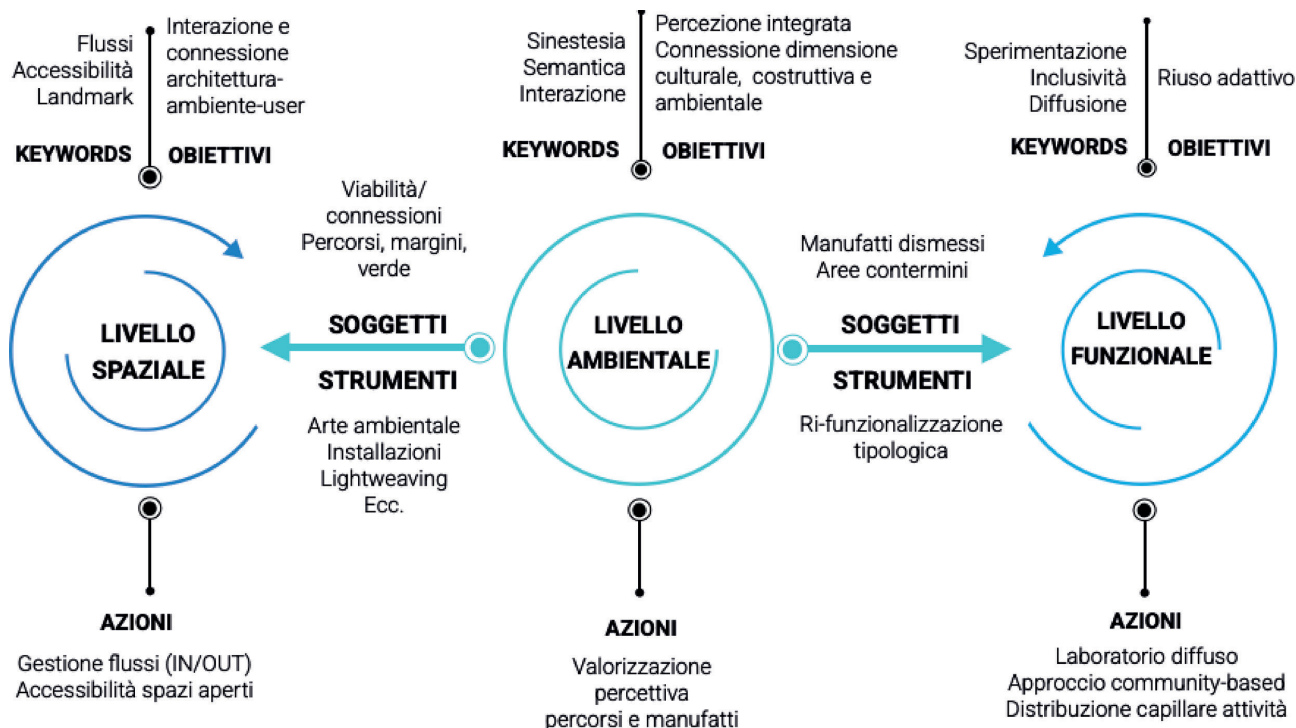
ESPLORANDO IL CONTESTO INTERNAZIONALE E NAZIONALE

L'analisi di interventi di valorizzazione ambientale e riuso adattivo che coinvolgono aree urbane eterogenee richiede un approccio dedicato, data la scarsità di precedenti direttamente riconducibili. La ricerca si è pertanto orientata verso casi studio affini per obiettivi e metodologie, con particolare attenzione al contesto internazionale, soprattutto nord-europeo, e a tre macro-categorie: valorizzazione del patrimonio fortificato, rigenerazione sociale e valorizzazione urbana legata all'archeologia industriale.

Tra i casi studio selezionati, The New Dutch Waterline (Olanda) e Forte Marghera (Venezia) rappresentano esempi di valorizzazione di architetture militari, mentre l'Ecomuseo Urbano di Torino (EUT) e i Centri di Protagonismo Giovanile (Torino) si focalizzano sulla rigenerazione sociale. Per la valorizzazione urbana e l'archeologia industriale, sono stati analizzati il Landschaftspark (Duisburg), l'Eisbahn Kokerei Zollverein (Essen) e Metaxourgeio (Atene). Gli obiettivi di tali progetti variano in base alla destinazione originaria dei siti, alla visione futura e alle risorse economiche disponibili. Ad esempio, interventi come Metaxourgeio e Forte Marghera, caratterizzati da budget limitati, hanno dato priorità alla sicurezza sociale e architettonica, dimostrando come l'assenza di gestione adeguata possa portare a criticità socio-legali.

La maggior parte dei progetti analizzati mira alla riconversione funzionale e alla valorizzazione urbana, mentre i casi torinesi si concentrano sulla riqualificazione sociale e culturale. Un dato rilevante è l'attivazione dal basso della maggior parte degli interventi, con un successivo coinvolgimento delle amministrazioni pubbliche. Le strategie adottate puntano principalmente alla riqualificazione degli spazi aperti, migliorandone fruibilità e attrattività, con ricadute culturali, sociali ed economiche. Inoltre, emerge la tendenza a creare *network* tra manufatti distribuiti sul territorio, assegnando a ciascuno funzioni specifiche e strategie differenziate ma connesse. Laddove le risorse economiche sono limitate, gli interventi si concentrano su percorsi, illuminazione e pianificazione di eventi culturali, spesso in collaborazione con istituzioni e realtà associative locali.

In sintesi, gli strumenti adottati evidenziano una domanda di intervento dal basso, con esigenze legate a visibilità, fruibilità



4

e sicurezza. Le tipologie di intervento prevalenti riguardano la rigenerazione sociale e ambientale, mentre la riqualificazione urbana e architettonica risulta subordinata alla disponibilità economica e all'intervento delle pubbliche amministrazioni.

IL MODELLO DI VALORIZZAZIONE

Il progetto di ricerca Digifort Network ha proposto un approccio integrato, capace di trasformare il patrimonio dismesso in una risorsa per il territorio. I risultati attesi comprendevano il miglioramento dell'accessibilità, la creazione di un senso di appartenenza nella popolazione, e l'introduzione di un modello di valorizzazione sostenibile che comprendesse aspetti spaziali, funzionali e ambientali. Un progetto di valorizzazione integrata, infatti, presuppone che il confronto fra le esigenze espresse dall'utenza e le prestazioni in essere, intese come qualità offerte dal manufatto, richieda successivi adeguamenti significativi. Un piano di intervento sul sistema di manufatti bellici dismessi, e sul loro intorno, presenti nel comune di Cavallino-Treporti richiede un approccio diversificato, in funzione dei diversi parametri riguardanti: le tipologie di fortificazione e di difesa individuate, la loro distribuzione,

lo stato di conservazione, la potenzialità di fruizione con o senza interventi, la accessibilità e fruibilità degli spazi esterni, la rete dei collegamenti nonché il grado di sicurezza che sono in grado di esplicitare.

Il modello operativo proposto si sviluppa su tre livelli di intervento: spaziale, funzionale, ambientale. **Fig. 4** La connessione fra i tre livelli concretizza il concetto di valorizzazione integrata (culturale e fruitiva) e riuso adattivo in un'ottica di circolarità. Il modello dovrebbe contemporaneamente essere integrato da un piano di gestione.

MODELLO OPERATIVO: LIVELLO SPAZIALE (FLUSSI, ACCESSIBILITÀ E LANDMARK)

Il livello spaziale si fonda sull'analisi dei flussi e sull'accessibilità degli spazi, postulando una comunicazione biunivoca tra architettura, ambiente e visitatore. L'obiettivo principale consiste nella creazione di dinamiche osmotiche di interrelazione tra questi tre elementi, operanti su un arco temporale di 24 ore, con implicazioni materiali, culturali e percettive. Il livello integra la valorizzazione percettiva dei percorsi che conducono ai manufatti con il paesaggio

landmark, in stretta relazione con il modello ambientale, configurandosi come un sistema complesso di interazioni. La realizzazione di tali scenari richiede processi di natura gestionale e tecnologica. Gli interventi si concentrano su: viabilità di penetrazione e connessioni radiali; percorsi pedonali e ciclabili, verde pubblico e margini paesaggistici; aree di interesse morfologico-ambientale connesse ai manufatti architettonici (a diversa scala e tipologia).

Le azioni si articolano su tre piani: IN, ossia i flussi turistici attratti dai livelli ambientale e funzionale; OUT, la diffusione visiva e percettiva delle attività nelle ore notturne; l'architettura, intesa come dispositivo spaziale e comunicativo.

Questo livello si concretizza attraverso l'interrelazione con il livello ambientale, impiegando strumenti quali installazioni luminose (*light art*), paesaggistiche (*land art*) e sonore, al fine di amplificare l'impatto esperienziale.

In questa prospettiva, gli strumenti con cui il livello spaziale si connette successivamente con il livello funzionale sono i percorsi culturali, le installazioni temporanee e permanenti, i sistemi *user-centered* basati su interfacce digitali avanzate. In questo modo, le torri telemetriche assumono un ruolo centrale perché di giorno fungono da belvedere, accogliendo i flussi turistici e offrendo una prospettiva sul paesaggio, mentre di notte si trasformano in *landmark* e fungono da orientamento. Il livello spaziale, quindi, si configura come un sistema integrato di elementi lineari, puntuali e areali, organizzati gerarchicamente. Tale struttura consente una lettura stratificata del territorio, dove percorsi, margini, nodi e aree interagiscono in una rete di relazioni funzionali e percettive, finalizzata alla valorizzazione del patrimonio storico-militare e alla sua fruizione da parte dell'utenza.

MODELLO OPERATIVO: LIVELLO AMBIENTALE (SINESTESIA, SEMANTICA E INTERAZIONE)

Il modello ambientale si fonda sul principio della sinestesia, ovvero sulla percezione integrata di stimoli sensoriali distinti (visivi, uditivi, olfattivi, tattili) che interagiscono in modo complementare. Nel contesto specifico del progetto Digifort Network, tale approccio si concretizza attraverso l'integrazione di colore, luce e suono, elementi che assumono significati semantici in relazione al contesto spaziale e culturale.

In questo caso il modello connette la dimensione culturale e scientifica del progetto con quella costruttiva, operando un passaggio dalla semantica – intesa come studio del significato dei segni visivi, cromatici e sonori – alla loro applicazione tecnologica. Il *concept* si realizza attraverso interventi di arte ambientale, *landscape design*, *site-specific installations*, *lightweaving*, realtà aumentata, ecc.

Artisti contemporanei come Rafael Lozano-Hemmer e Ned Kahn utilizzano tecnologie avanzate e materiali tradizionali per creare installazioni interattive che rispondono agli stimoli ambientali, generando effetti cinetici e ottici. Tali interventi modificano la percezione cromatica e formale degli oggetti, ridefinendo il rapporto tra architettura, spazio e utente.

Il livello ambientale, integrando luce, colore e suono per

ridefinire i rapporti tra spazio, funzioni e contesto, si innesta sui percorsi principali (come Via Fausta), secondari e sui nodi o spazi di connessione. Il progetto Van Gogh Path di Daan Roosegaarde, per esempio, ha dimostrato come percorsi luminosi possano ridefinire l'esperienza paesaggistica attraverso l'integrazione di luce e colore.

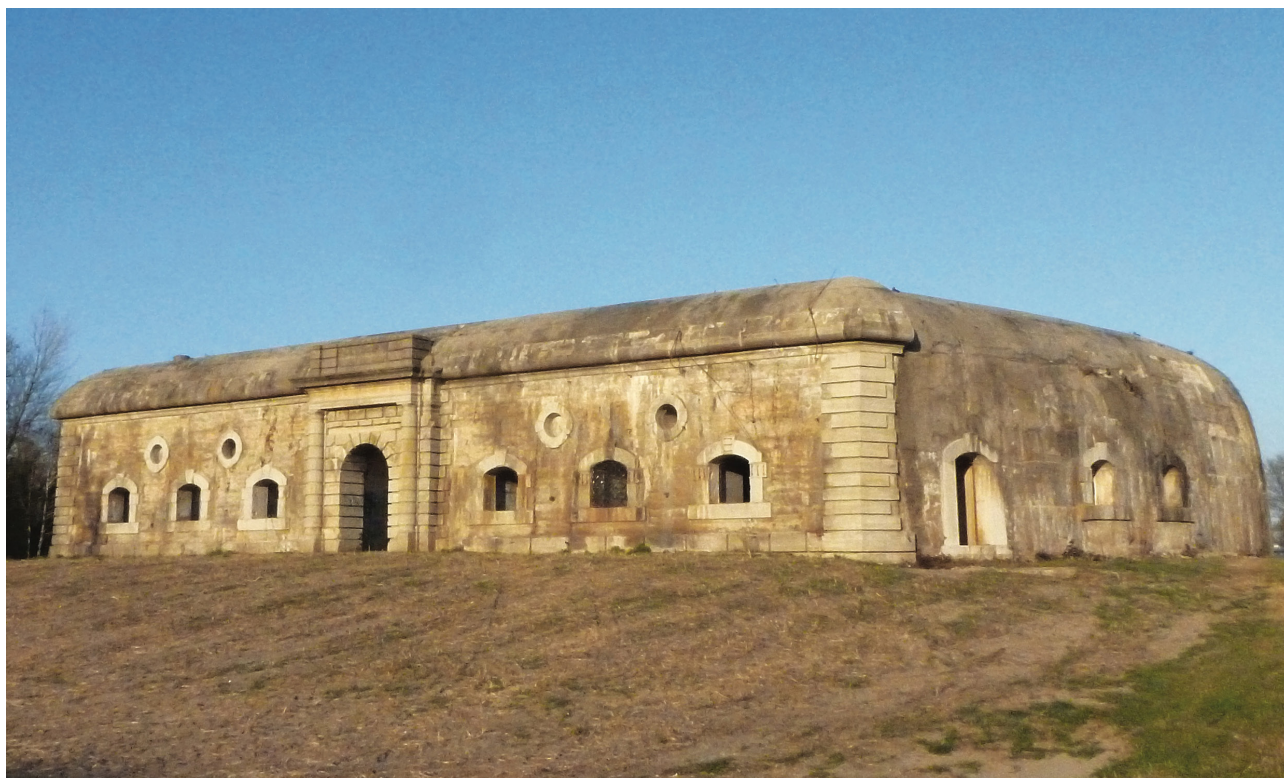
Il livello ambientale si configura perciò come un livello trasversale fra quello spaziale e funzionale (percorsi e manufatti), operando attraverso l'integrazione di stimoli sensoriali e tecnologie avanzate. Questo livello, fondato su principi sinestetici e tecnologie innovative, si inserisce nella circolarità dei processi di fruizione e manutenzione, rappresentando un contributo significativo alla progettazione di spazi pubblici contemporanei, dove natura e artificio si fondono in un'esperienza percettiva unificata.

MODELLO OPERATIVO: LIVELLO FUNZIONALE (SPERIMENTAZIONE, INCLUSIVITÀ E DIFFUSIONE)

L'obiettivo del livello funzionale consiste nel riuso adattivo di edifici a rischio abbandono, integrandoli nel più ampio contesto culturale e storico veneziano. Esso si concretizza attraverso l'interazione con i precedenti livelli, e una programmazione strutturata di attività culturali e performative, attività ludiche e di socializzazione, partecipazione civica, benessere e attività legate all'ambiente. Le operazioni preliminari alla pianificazione e attuazione delle attività, nel caso degli edifici, riguardano la parte prettamente costruttiva, e attività di supervisione, messa in sicurezza e accessibilità degli stessi. Successivamente, le azioni connesse al modello possono essere organizzate in modo temporaneo (es. festival) o permanente (es. installazioni fisse), a seconda degli obiettivi e del contesto urbano. Il *concept* si articola in un sistema capillare di interventi distribuiti sul territorio, con l'obiettivo di trasformare il litorale di Cavallino-Treporti in un *laboratorio diffuso* secondo un approccio *community-based*.

Questo livello si basa su tre concetti chiave (azioni): sperimentazione, ossia trasformazione dei manufatti e delle aree pertinenziali in laboratori diffusi; *inclusività*, come partecipazione attiva, accessibilità e valorizzazione degli spazi e della memoria collettiva secondo un approccio *community-based*; *diffusione*, intesa come strategia di distribuzione capillare e sistematica sul territorio di attività culturali, sociali e ambientali, con l'obiettivo di creare un impatto duraturo e coinvolgente per la comunità (eventi temporanei, installazioni artistiche, percorsi benessere, ecc.).

Il livello funzionale definisce la classificazione delle tipologie costruttive e le nuove funzioni assegnate (strumenti). Le principali categorie di manufatti e relative attività proposte sono, a titolo esemplificativo: *forti*, attività scientifiche, divulgative ed espositive, incubatori per giovani imprese culturali; *torri telemetriche*, installazioni artistiche (*landmark* interattivi); *caserme*, laboratori ed esposizioni permanenti, spazi per artigianato e media digitali; *batterie*, spazi museali ed espositivi; *bunker*, interventi di arte ambientale e *site-specific installations*.



5

Il modello di valorizzazione integrato proposto da Digifort Network può diventare uno strumento per attuare strategie di riuso adattivo del patrimonio dismesso così da generare valore culturale, sociale ed economico per il territorio. Attraverso l'approccio multiscalare – spaziale, funzionale e ambientale – il progetto trasforma i manufatti bellici in nodi dinamici di fruizione sinestetica e interattiva. L'integrazione di tecnologia, arte e partecipazione comunitaria definisce una strategia sostenibile, capace di coniugare memoria storica e innovazione. La circolarità tra i tre livelli garantisce una gestione efficace, basata su flussi turistici, accessibilità e *landmark* identitari. In questo modo, Cavallino-Treporti diventa un laboratorio diffuso, esempio virtuoso di rigenerazione urbana e valorizzazione del paesaggio.

CONCLUSIONI

Il progetto Digifort Network ha proposto un modello metodologico per la valorizzazione dei sistemi bellici dismessi che integra dimensioni prestazionali, ambientali e socio-culturali in coerenza con i principi dell'economia circolare. L'impostazione per criteri (utilità sociale, qualità ambientale, fruizione, manutenzione/degrado) consente di superare la logica dell'intervento puntuale, orientando le priorità in un'ottica di bene comune, e assicurando la misurabilità degli esiti attraverso indicatori comparabili nel

tempo e nello spazio.

Nel caso di Cavallino-Treporti, la lettura sistemica delle preesistenze e delle traiettorie d'uso ha messo in evidenza come il riuso adattivo, se supportato da dispositivi leggeri, reversibili e a basso impatto, possa attivare economie d'uso e di gestione, in grado di generare valore culturale e occupazionale, preparatorio agli interventi di restauro conservativo più onerosi. La transizione da *enclave* dismesse a infrastrutture culturali diffuse si attua attraverso la circolarità dei processi decisionali, manutentivi e fruitivi, con effetti positivi sulla qualità paesaggistica e sulla percezione di sicurezza. L'adozione di metriche standardizzate per la valutazione degli impatti ambientali e sociali può costituire un fattore abilitante per la scalabilità del modello. In prospettiva, l'integrazione futura di metodi di valutazione del ciclo di vita del costruito permetterà di oggettivare benefici e *trade-off*, supportando scelte allocative e partenariati pubblico-privati. Parallelamente, la *governance* partecipativa e i processi di co-progettazione rafforzano l'allineamento tra destinazioni d'uso, identità locale e sostenibilità economica. In questo caso studio, allo stato attuale risultano attuati solo interventi puntuali quali il restauro conservativo delle Batterie Vittor Pisani **fig. 5** e Amalfi.²⁶ È stata altresì istituita una piattaforma denominata Via dei Forti²⁷ definita come "Museo all'aria

aperta di Cavallino-Treporti,” in cui sono stati catalogati i manufatti (batterie e torri telemetriche, esclusi i bunker e il Forte Treporti), e programmati eventi culturali e visite guidate con *bike tour*.

In prospettiva, il modello proposto si configura come uno strumento metodologico potenzialmente trasferibile ad altri contesti, sia caratterizzati dalla presenza di sistemi difensivi dismessi, che di altra tipologia, contribuendo alla definizione di strategie integrate di valorizzazione tanto del patrimonio storico-militare quanto del patrimonio costruito più in generale. L'approccio sistemico e multiscalare adottato consente di superare la frammentazione degli interventi, riconoscendo i manufatti come componenti di infrastrutture culturali territoriali capaci di attivare nuove relazioni tra patrimonio costruito, paesaggio e comunità. In questa prospettiva, il riuso adattivo assume un ruolo strategico non solo come pratica di conservazione attiva, ma come dispositivo di rigenerazione culturale, ambientale e sociale, in grado di favorire processi di sviluppo locale sostenibile e di rafforzare la costruzione di reti territoriali di valorizzazione del patrimonio.

- ¹ Antonello Monsù Scolaro, *Progettare con l'Esistente: Riuso di Edifici, Componenti e Materiali per un Processo Edilizio Circolare* (FrancoAngeli, 2017).
- ² David Calloni, "Degrado urbano," *Ascosilasciti*, 5 maggio 2022, <https://ascosilasciti.com/it/2022/05/05/degrado-urbano-luoghi-abbandonati-italia-urbex/>; Francesco Gastaldi e Federico Camerin, "Verso un censimento delle aree militari in Veneto," *Archivio di Studi Urbani e Regionali* 123 (2018): 51–75; Francesco Gastaldi e Federico Camerin, *Aree militari dismesse e rigenerazione urbana* (LetteraVentidue, 2019).
- ³ Pier Cherchi, "Adaptive Reuse of Abandoned Monumental Buildings as a Strategy for Urban Liveability," *Athens Journal of Architecture* 1 (2015): 253–70; Gillian Foster, "Circular Economy Strategies for Adaptive Reuse of Cultural Heritage Buildings to Reduce Environmental Impacts," *Resources, Conservation and Recycling* 152 (2020): 104507.
- ⁴ Peter A. Bullen e Peter E. D. Love, "The Rhetoric of Adaptive Reuse or Reality of Demolition: Views from the Field," *Cities* 27, n. 4 (2010): 215–2.
- ⁵ Craig Langston, Felix K. W. Wong, E. C. M. Hui e L. Y. Shen, "Strategic Assessment of Building Adaptive Reuse Opportunities in Hong Kong," *Building and Environment* 43, n. 10 (2008): 1709–718.
- ⁶ James Marston Fitch, *Historic Preservation: Curatorial Management of the Built World* (University of Virginia Press, 1990).
- ⁷ Martin Charter, *Designing for the Circular Economy* (Routledge, 2018).
- ⁸ Patsy Healey, *Collaborative Planning: Shaping Places in Fragmented Societies* (Macmillan Press, 1997).
- ⁹ Patrizia Ghisellini, Catia Cialani e Sergio Ulgiati, "A Review on Circular Economy: The Expected Transition to a Balanced Interplay of Environmental and Economic Systems," *Journal of Cleaner Production* 114 (2016): 11–32; Michael Braungart e William McDonough, *Cradle to Cradle: Remaking the Way We Make Things* (Jonathan Cape, 2008).
- ¹⁰ Salvatore Settis, *Paesaggio, Costituzione, cemento* (Einaudi, 2010).
- ¹¹ Elena Marchigiani e Paola Cigalotto, "Il riuso delle caserme in piccole e medie città: prospettive di progetto nella regione Friuli Venezia Giulia," in *Rigenerare le aree militari dismesse*, cur. Federico Camerin e Francesco Gastaldi (Politecnica, 2021), 1–20.
- ¹² Immanuel Kant, *Critica della ragion pura* (III 539, 19), cur. Giorgio Colli (Adelphi, 1976), 806.
- ¹³ Ervin Laszlo, *The Relevance of General Systems Theory: Papers Presented to Ludwig von Bertalanffy on His Seventieth Birthday* (Braziller, 1972); Fritjof Capra, *La rete della vita: una nuova comprensione scientifica degli esseri viventi*, trad. Giovanni Giorgini (Rizzoli, 1997), pub. orig. 1995.
- ¹⁴ Cesare Brandi, *Teoria del restauro* (Einaudi, 1963); Jukka Jokilehto, "A Century of Heritage Conservation," *Journal of Architectural Conservation* 5, n. 3 (1999): 14–33; Katia Gasparini, *Spazi connessi* (Maggioli, 2019).
- ¹⁵ Cherchi, "Adaptive Reuse of Abandoned Monumental Buildings as a Strategy for Urban Liveability," Jochen Cramer e Stefan Breiting, *Architecture in Existing Fabric / Architektur im Bestand* (Birkhäuser, 2007).
- ¹⁶ Foster, "Circular Economy Strategies for Adaptive Reuse of Cultural Heritage Buildings to Reduce Environmental Impacts," 104507.
- ¹⁷ Francesca Lanz e John Pendlebury, "Adaptive Reuse: A Critical Review," *The Journal of Architecture* 27, nn. 2–3 (2022): 441–62.
- ¹⁸ Luca Zagato, "The Notion of 'Heritage Community' in the Council of Europe's Faro Convention: Its Impact on the European Legal Framework," in *Between Imagined Communities of Practice*, cur. Nicolas Adell, Regina F. Bendix, Chiara Bortolotto e Markus Tauschek (Göttingen University Press, 2015), 1–20.
- ¹⁹ Mohammad B. Hamida, Hilde Remøy, Vincent Gruis e Tuuli Jylhä, "Circular Building Adaptability in Adaptive Reuse: Multiple Case Studies in the Netherlands," *Journal of Engineering, Design and Technology* 23, n. 1 (2025): 161–83; Gasparini, *Spazi connessi*; Edna Hernández González, "Branded City by Night in the World Heritage Cities: The Case of Lyon, France," French Institute of Urban Planning – Université Paris 8, 2010, https://www.gla.ac.uk/media/Media_52379_smx.pdf; Mehmet Mehmetoglu e Marit Engen, "Pine and Gilmore's Concept of Experience Economy and Its Dimensions: An Empirical Examination in Tourism," *Journal of Quality Assurance in Hospitality & Tourism* 12, n. 4 (2011): 237–55.
- ²⁰ European Commission, *European Framework for Action on Cultural Heritage* (European Union, 2018); Stanley J. Rabun e Richard Miles Kelso, *Building Evaluation for Adaptive Reuse and Preservation* (John Wiley & Sons, 2009); Nicola Camatti, Giacomo di Tollo, Francesco Gastaldi e Federico Camerin, "Cultural Heritage Reuse Applying Fuzzy Expert Knowledge and Machine Learning: Venice's Fortresses Case Study," *Regional Studies, Regional Science* 12, n. 1 (2025): 225–51.
- ²¹ Gasparini, *Spazi connessi*.
- ²² Mauro Scroccaro, *I forti di Venezia: i luoghi del sistema difensivo veneziano* (Mattioli 1885, 2015).
- ²³ Gasparini, *Spazi connessi*.
- ²⁴ Marchigiani, Cigalotto, "Il riuso delle caserme in piccole e medie città."
- ²⁵ Gasparini, *Spazi connessi*.
- ²⁶ Sinergo S.p.A., *Le batterie Amalfi e Vettor Pisani: il progetto di valorizzazione e restauro* (Sinergo, 2017).
- ²⁷ Via dei Forti, ultimo accesso 4 maggio 2025, <https://www.viadeiforti.it/it/>.

BIBLIOGRAFIA

- Brandi, Cesare. *Teoria del Restauro*. Einaudi, 1963.
- Braungart, Michael, e William McDonough. *Cradle to Cradle*. Jonathan Cape Ltd., 2008.
- Bullen, Peter A., e Peter E. D. Love. "The Rhetoric of Adaptive Reuse or Reality of Demolition: Views from the Field." *Cities* 27, n. 4 (2010): 215–224.
- Calloni, David. "Degrado Urbano." *Ascosilasciti*, 5 maggio 2022. <https://ascosilasciti.com/it/2022/05/05/degrado-urbano-luoghi-abbandonati-italia-urbex/>.
- Camatti, Nicola, Giacomo di Tollo, Francesco Gastaldi e Federico Camerin. "Cultural Heritage Reuse Applying Fuzzy Expert Knowledge and Machine Learning: Venice's Fortresses Case Study." *Regional Studies, Regional Science* 12, n. 1 (2025): 225–51.
- Capra, Fritjof. *La rete della vita: Una nuova comprensione scientifica degli esseri viventi*. Traduzione di Giovanni Giorgini. Rizzoli, 1997.
- Charter, Martin. *Designing for the Circular Economy*. Routledge, 2018.
- Cherchi, Pier. "Adaptive Reuse of Abandoned Monumental Buildings as a Strategy for Urban Liveability." *Athens Journal of Architecture* 1 (2015): 253–70.
- Cramer, Jochen, e Stefan Breiting. *Architecture in Existing Fabric / Architektur im Bestand*. Birkhäuser, 2007.
- Delli Gatti, Domenico, e Mauro Gallegati. *Macroeconomia: Fatti, Teorie, Politiche*. Giappichelli, 2001.
- European Commission. *European Framework for Action on Cultural Heritage*. European Union, 2018.
- Fitch, James Marston. *Historic Preservation: Curatorial Management of the Built World*. University of Virginia Press, 1990.
- Foster, Gillian. "Circular Economy Strategies for Adaptive Reuse of Cultural Heritage Buildings to Reduce Environmental Impacts." *Resources, Conservation and Recycling* 152 (2020): 104507.
- Fubini, Enrica. *Ergonomia Antropologica*. Vol. 1. FrancoAngeli, 2009.
- Gasparini, Katia. *Spazi Connessi*. Maggioli, 2019.
- Gastaldi, Francesco, e Federico Camerin. *Aree Militari Dismesse e Rigenerazione Urbana*. LetteraVentidue, 2019.
- Gastaldi, Francesco, e Federico Camerin. "Verso un Censimento delle Aree Militari in Veneto." *Archivio di Studi Urbani e Regionali* 123 (2018): 51–75.
- Ghisellini, Patrizia, Catia Cialani e Sergio Ulgiati. "A Review on Circular Economy: The Expected Transition to a Balanced Interplay of Environmental and Economic Systems." *Journal of Cleaner Production* 114 (2016): 11–32.
- Hamida, Mohammad B., Hilde Remøy, Vincent Gruis e Tuuli Jylhä. "Circular Building Adaptability in Adaptive Reuse: Multiple Case Studies in the Netherlands." *Journal of Engineering, Design and Technology* 23, n. 1 (2025): 161–83.
- Healey, Patsy. *Collaborative Planning: Shaping Places in Fragmented Societies*. Macmillan Press, 1997.
- Hernández González, Edna. "Branded City by Night in the World Heritage Cities: The Case of Lyon, France." French Institute of Urban Planning – Université Paris 8, 2010. https://www.gla.ac.uk/media/Media_52379_smx.pdf.
- ICOMOS. *Guidelines on Fortifications Conservation*. ICOMOS, 2017.
- Jokilehto, Jukka. "A Century of Heritage Conservation." *Journal of Architectural Conservation* 5, n. 3 (1999): 14–33.
- Kant, Immanuel. *Critica della ragion pura*. A cura di Giorgio Colli. Adelphi, 1976.
- Lanz, Francesca, e John Pendlebury. "Adaptive Reuse: A Critical Review." *The Journal of Architecture* 27, nn. 2–3 (2022): 441–62.
- Langston, Craig, Felix K. W. Wong, E. C. M. Hui e L. Y. Shen. "Strategic Assessment of Building Adaptive Reuse Opportunities in Hong Kong." *Building and Environment* 43, n. 10 (2008): 1709–718.
- Laszlo, Ervin. *The Relevance of General Systems Theory: Papers*

Presented to Ludwig von Bertalanffy on His Seventieth Birthday. Braziller, 1972.

Marchigiani, Elena, e Paola Cigalotto. "Il Riuso delle Caserme in Piccole e Medie Città: Prospettive di Progetto nella Regione Friuli Venezia Giulia." In *Rigenerare le Aree Militari Dismesse*, a cura di Federico Camerin e Francesco Gastaldi, 1–20. Politecnica, 2021.

Marino, Bianca Gioia. "Progetti e Strategie di Valorizzazione di un'Architettura Fortificata tra Programmazioni e Finanziamenti." In *Restauro: Conoscenza, Progetto, Cantiere, Gestione*, a cura di Stefano Della Torre e Annunziata Maria Oteri, 1–20. Società Italiana per il Restauro dell'Architettura (SIRA), 2020.

Mehmetoglu, Mehmet, e Marit Engen. "Pine and Gilmore's Concept of Experience Economy and Its Dimensions: An Empirical Examination in Tourism." *Journal of Quality Assurance in Hospitality & Tourism* 12, n. 4 (2011): 237–55.

Monsù Scolaro, Antonello. *Progettare con l'Esistente: Riuso di Edifici, Componenti e Materiali per un Processo Edilizio Circolare*. FrancoAngeli, 2017.

Rabun, Stanley J., e Richard Miles Kelso. *Building Evaluation for Adaptive Reuse and Preservation*. John Wiley & Sons, 2009.

Scroccaro, Mauro. *I Forti di Venezia: I Luoghi del Sistema Difensivo Veneziano*. Mattioli 1885, 2015.

Settis, Salvatore. *Paesaggio, Costituzione, Cemento*. Einaudi, 2010.

Sinergo S.p.A.. *Le Batterie Amalfi e Vettor Pisani: Il Progetto di Valorizzazione e Restauro*. Sinergo, 2017.

Von Bertalanffy, Ludwig. "An Outline of General System Theory." *British Journal for the Philosophy of Science* 1, n. 2 (1950): 134–65.

Zagato, Luca. "The Notion of 'Heritage Community' in the Council of Europe's Faro Convention: Its Impact on the European Legal Framework." In *Between Imagined Communities of Practice*, a cura di Nicolas Adell, Regina F. Bendix, Chiara Bortolotto e Markus Tauschek, 1–20. Göttingen University Press, 2015.

Via dei Forti. Ultimo accesso 4 maggio 2025. <https://www.viadeiforti.it/it/>.

Maria Luisa Germanà

Università di Palermo | marialuisa.germana@unipa.it

PAROLE CHIAVE

ambiente costruito; patrimonio immobiliare pubblico; qualità edilizia; bene comune; *boomer buildings*

ABSTRACT

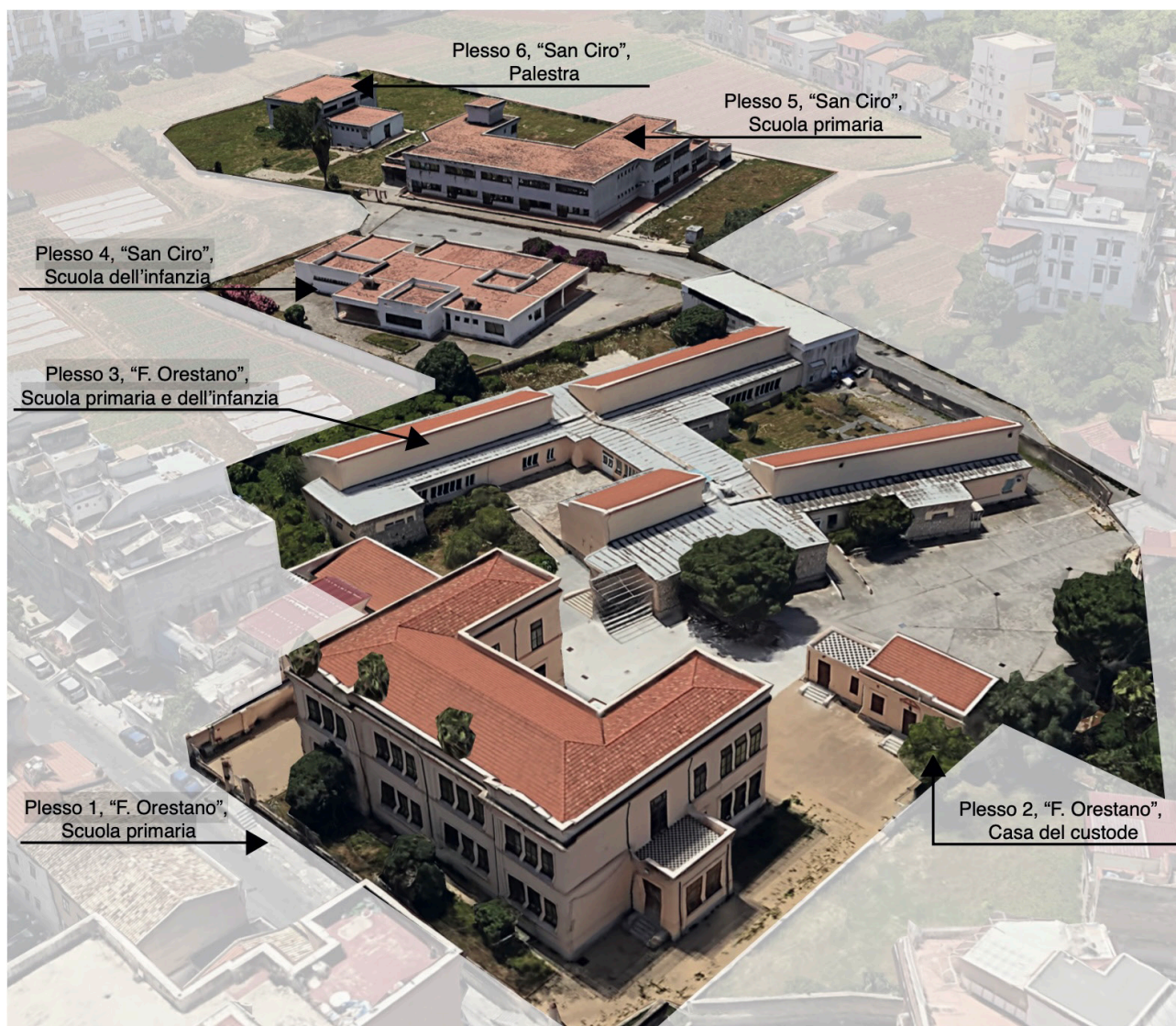
Il patrimonio immobiliare pubblico si connota come deposito stratificato di valori collettivi, generato da differenti processi di lungo termine, in cui si rispecchia un intreccio di politiche istituzionali ed evoluzioni socioeconomiche osservabili alla macro e microscala. Vastità, Varietà e Variabilità sono le principali caratteristiche che ne ostacolano una gestione soddisfacente, come dimostra il suo generalizzato stato di conservazione e di uso, aggravato dall'epoca di costruzione (*boomer buildings*), che lo trasforma in un lascito scomodo piuttosto che in una reale opportunità, al pari di un *white elephant*.

Dopo decenni di tentativi governativi e sotto la spinta delle recenti direttive comunitarie, nel nostro Paese è in atto uno sforzo di rinnovamento metodologico per gestire gli immobili pubblici, distinguendoli in beni strumentali, a reddito o inutilizzati.

Questo contributo, frutto di riflessioni che scaturiscono da sperimentazioni progettuali condotte negli ultimi vent'anni in ambito accademico, prende le distanze da un approccio settoriale, introducendo una chiave di lettura del patrimonio immobiliare pubblico che possa fornire una base unitaria a un approccio flessibile. Le quattro componenti di qualunque prodotto tecnologico (*hardware, software, brainware e technology support net*) sono proposte per tener presenti organicamente gli aspetti tecnici, procedurali ed etici che coesistono nella formazione e inevitabile trasformazione del patrimonio immobiliare pubblico, inteso come bene comune.

English metadata at the end of the file

Un *white elephant* come opportunità: trasformare l'approccio al patrimonio immobiliare pubblico



1

LE “TRE V” DELL’AMBIENTE COSTRUITO E DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO: UN ELEFANTE IN CONTINUA TRASFORMAZIONE

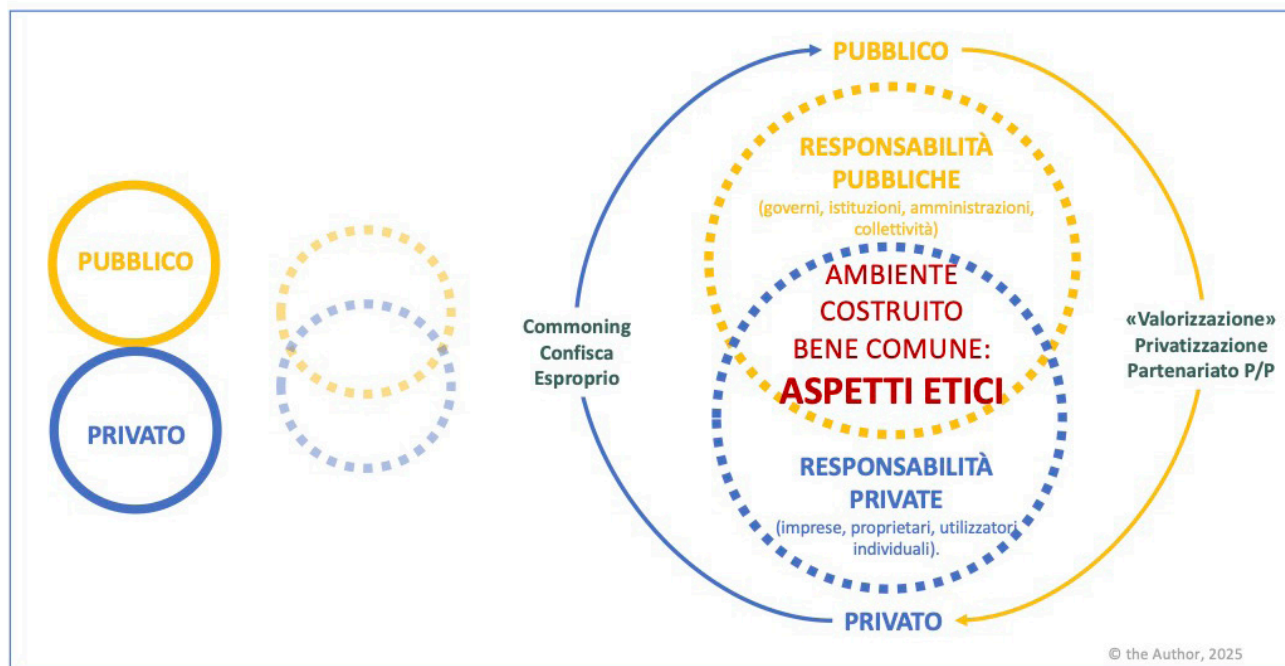
Vastità, Varietà e Variabilità sono le principali caratteristiche che accomunano l’ambiente costruito inteso come insieme di artefatti derivanti da atti costruttivi, a prescindere da specifici significati e destinazioni d’uso e dalla scala di osservazione.¹ All’interno di tale insieme, il patrimonio immobiliare pubblico si connota come deposito stratificato di valori collettivi, materiali e immateriali, generato da differenti processi di lungo termine, in cui si rispecchia un intreccio di politiche istituzionali ed evoluzioni socioeconomiche osservabili alla macro e microscala. Una simile specifica connotazione, tuttavia, non esclude nella fattispecie le caratteristiche generali delle “tre V.”

Infatti, nel nostro Paese il patrimonio dello Stato è composto di oltre 44000 immobili tra terreni e fabbricati, tra cui

grandi compendi come caserme, uffici, complessi carcerari, ma anche immobili di maggiore complessità gestionale come infrastrutture [...], beni artistici e

archeologici, luoghi di culto [...], montagne e foreste [...] e singole unità immobiliari, aree urbane e terreni agricoli di dimensioni minori

distinte nelle due principali categorie di immobili in uso governativo e non governativo.² Ulteriori dati sulla Vastità e Varietà del patrimonio immobiliare pubblico possono essere tratti dal censimento avviato nel 2010,³ sulla scia dell’istanza di razionalizzare le risorse finanziarie nazionali, e da allora aggiornato a cura del Dipartimento dell’Economia del Ministero dell’Economia e delle Finanze (MEF). Tale censimento fornisce informazioni sui beni geolocalizzati di circa undicimila amministrazioni pubbliche (centrali e locali) e consente di individuare alcuni dati di carattere qualitativo: la destinazione d’uso degli edifici (abitazione; cantina o rimessa, edificio scolastico, magazzino, ufficio), la tipologia di terreno (agricolo, urbano, bosco, pascolo, parco, riserva naturale, area archeologica) e lo stato di utilizzo. Oltre i dati



2

statistici, anche la lettura diretta del patrimonio immobiliare pubblico italiano evidenzia facilmente le caratteristiche della Vastità e Varietà, come dimostra, ad esempio, l'approfondimento sugli edifici scolastici, che costituiscono la componente più capillarmente diffusa sul territorio, con una casistica assai variegata per epoca di costruzione, tipologia e qualità architettonica. **Fig. 1**

A confronto con la Vastità e Varietà, la Variabilità è una caratteristica che rischia di essere trascurata a causa della rimozione della *variabile tempo* che ha pervaso la cultura tecnica del secolo scorso⁴ e che la contemporaneità sta ancora cercando di superare, rinnovando strumenti teoretici, metodologici e operativi. La Variabilità impone di riferirsi soprattutto alla dimensione qualitativa dell'ambiente costruito: ciò che varia nel tempo è essenzialmente la qualità, nei suoi aspetti tangibili e intangibili.⁵ Per quanto riguarda gli aspetti tangibili, la Variabilità del patrimonio immobiliare pubblico è lo stesso fenomeno che si verifica in qualunque costruzione e che dipende da un intreccio assai complesso di fattori concomitanti, ascrivibili alle sfere tecnica, umana e ambientale. L'inevitabile Variabilità è una caratteristica che si manifesta il più delle volte in senso negativo, attraverso le diverse forme di decadimento della qualità: degradi e dissesti, oltre che i tipi di obsolescenza che travalicano la sfera fisica, come quella funzionale ed

economica. Di contro, essa si può manifestare anche in senso positivo, quando sono attuati interventi di miglioramento della qualità (con incremento prestazionale) o di mantenimento delle qualità in essere.

Considerando le dinamiche della qualità introdotte dagli interventi sul costruito – da intendere sempre come combinazione di azioni tecniche, amministrative e gestionali –, l'accento si sposta sugli aspetti processuali e quindi immateriali della Variabilità, per i quali la distanza tra patrimonio immobiliare pubblico e generico ambiente costruito è decisamente più ampia e marcata. D'altronde, la stessa nozione di patrimonio pubblico è variata nel corso del tempo, a partire dalla distinzione tra pubblico e privato, categorie i cui confini oggi appaiono sfumati e permeabili rispetto a pochi decenni addietro. Infatti, mentre si intensificano le occasioni in cui beni immobili passano dal pubblico al privato o viceversa, l'ambiente costruito nel suo insieme appare come una inscindibile entità complessa, in cui gli aspetti etici non possono prescindere dalla coesistenza di responsabilità pubbliche e private. Pertanto, l'ambiente costruito va considerato essenzialmente come bene comune per eccellenza, **fig. 2** la cui essenza è quella di essere la forma fisica, condizionata e condizionante, nella quale si manifestano i fenomeni sociali in un determinato tempo e luogo e il cui significato travalica quello di mera



3

sommatoria di singoli elementi del patrimonio immobiliare, sia esso pubblico o privato, perché le sue qualità (in termini di durabilità, sicurezza, salute, accessibilità, utilizzazione di risorse naturali non rinnovabili) non riguardano soltanto i diretti utenti ma l'intera comunità.⁶

PATRIMONIO IMMOBILIARE COME WHITE ELEPHANT

Negli ultimi venticinque anni, il settore edilizio nel nostro Paese ha cambiato profondamente il proprio assetto, come conferma il generalizzato spostamento di interesse dagli interventi di nuova costruzione a quelli sul patrimonio esistente. Lo scenario contemporaneo è dominato dalla massiccia presenza di immobili che possiamo definire *boomer buildings*, prevalentemente frutto di inadeguata o assente programmazione e caratterizzati da scarsa qualità tecnologica. Per quanto si tenda a ignorarla per assuefazione, tale presenza è un dato di fatto incontrovertibile. L'ingente e irreversibile sottrazione di risorse naturali e finanziarie causata dalla loro costruzione, continua e si incrementa nella fase di gestione. Attraverso una lente intergenerazionale, la massa di edifici e infrastrutture costruita a partire dal secondo dopoguerra costituisce nel suo insieme un lascito scomodo, qualunque sia il suo destino, dalla demolizione alla riqualificazione: irrimediabilmente obsoleta – se non giunta al termine della

sua vita utile –, tale massa richiederebbe risorse ingenti, non facilmente disponibili né per il committente pubblico né per quello privato. **Fig. 3** Per questo motivo, il patrimonio immobiliare tende a somigliare all'*elefante bianco* (*white elephant*) considerato sacro della tradizione indiana: chi a vario titolo ne entra in possesso incorre nella rovina, perché dovrebbe sostenere gli alti costi di mantenimento senza poterne trarre alcun vantaggio.

Lo scenario attuale si distanzia nettamente da quelli che si sono presentati durante i 165 anni di vita dello Stato italiano. I periodi post-unitario, tra le due guerre mondiali, e della ricostruzione hanno contrassegnato le più rilevanti fasi espansive del patrimonio immobiliare pubblico, cariche di valori identitari che tuttavia si sono sfilacciati nell'ultimo quarto del Novecento, sotto l'influsso di un approccio predatorio e speculativo al mondo delle costruzioni e delle opere pubbliche. Ma anche trascurando gli aspetti culturali e sociopolitici di un'innegabile involuzione del comune sentire rispetto alla *res publica*, restando nell'alveo di considerazioni riferite alla pratica e alla cultura tecnologica, si constata che alle fasi di espansione del patrimonio immobiliare pubblico non è seguita una fase gestionale improntata alla cura e al mantenimento della qualità. Come ben sintetizza il noto aforisma "Alla manutenzione, l'Italia preferisce l'inaugurazione,"⁷ una volta spenti i riflettori sul



4

taglio del nastro, in pochi decenni un progressivo degrado ha investito sia edifici che infrastrutture, con effetti ordinariamente ben visibili (mancanza di decoro e comfort), oppure non immediatamente apprezzabili (maggiori costi ambientali, sociali e finanziari), o addirittura che hanno messo gravemente a repentaglio la sicurezza strutturale e nell'uso. All'origine di simili effetti stanno concause che spaziano dalla tendenza a ignorare o trascurare la gestione dell'ambiente costruito (perniciosamente associata a una radicata tendenza a procrastinare) alla prevalenza di una cultura tecnica in cui l'indifferenza all'istanza della durevolezza, che pure dominava nella tradizione preindustriale, iniziava a causare gravi lacune nelle competenze progettuali ed esecutive.

Gli effetti di tali concause di carattere culturale sono stati pesantemente aggravati da un fattore di carattere tecnico: il calcestruzzo di cemento armato, capillarmente utilizzato in qualunque area (urbana, periurbana o rurale) per realizzare edifici e infrastrutture di ogni tipologia e dimensione, ha dominato gli anni del cosiddetto "boom edilizio." Una incondizionata quanto malriposta fiducia è stata accordata a questo materiale, un tempo considerato invulnerabile e oggi chiaramente destinato a essere sostituito nel medio-lungo termine, oppure oggetto di continui e frustranti interventi di ripristino. Si tratta infatti di un materiale a elevato livello di artificiosità, la cui durabilità è compromessa se viene meno anche solo uno dei concomitanti fattori da cui dipende: qualità dei componenti base, corretto dosaggio, esatto dimensionamento, accurati accorgimenti in fase

esecutiva e una costante e adeguata manutenzione.⁸

Al calcestruzzo di cemento armato è collegabile il fenomeno contemporaneo delle costruzioni incompiute, al quale la locuzione di *white elephant* risulta particolarmente calzante: un fenomeno globale, che nel nostro Paese ha acquisito una rilevanza notevole sia per Vastità che per Varietà, e che è stato oggetto di ricerche e sperimentazioni progettuali negli ultimi due decenni.⁹ Le opere pubbliche incompiute in Italia sono per la maggior parte frutto di processi edilizi avviati nella seconda metà dello scorso secolo, prima del rinnovamento del quadro legislativo dei primi anni Novanta che ne ha interrotto la proliferazione, salvo rare eccezioni. Frutto di una programmazione assente, e di una progettazione ridondante e sovradimensionata, le costruzioni pubbliche incompiute, emblematicamente inutili, il più delle volte sono nudi scheletri strutturali in calcestruzzo di cemento armato, che ostentano il più ampio repertorio delle forme di degrado, accelerato dall'assenza degli elementi di chiusura e finitura e dallo stato di totale abbandono.

EVOLUZIONE DELL'APPROCCIO AL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO

I plurimi livelli di lettura necessari a cogliere la complessità del patrimonio immobiliare pubblico rendono arduo affrontare il tema in modo compiuto cogliendone tutti gli aspetti tangibili e intangibili. Le caratteristiche di Vastità, Varietà e Variabilità sembrano ostacolare un approccio unitario, supportato da adeguate basi culturali e tecniche.

Palermo, quartiere Brancaccio nella periferia sud. Vista d'insieme del plesso scolastico "San Ciro- Orestano" (elaborazione grafica di Francesco Renda, 2023). Inseriti in un'ampia area pertinenziale e realizzati nell'arco di ottanta anni a partire dai primi del Novecento, i sei edifici sono emblematici della estrema varietà del patrimonio edilizio scolastico. Su di essi sono state condotte sperimentazioni progettuali diverse, da più incisive trasformazioni in chiave bioclimatica, nel caso degli edifici degli anni Ottanta, alla manutenzione programmata di carattere eminentemente conservativo per gli edifici di inizio secolo.

Schema grafico di sintesi del processo evolutivo del rapporto pubblico/privato nel campo dell'ambiente costruito inteso come bene comune (elaborazione dell'autrice, 2025).

Montalbano Elicona, Messina. Stazione bus e centro civico incompiuto. Il Comune, proprietario dell'immobile, intende da tempo demolirlo, proposito disatteso per mancanza dei fondi necessari. Il progetto di completamento è stato oggetto di sperimentazioni accademiche tra il 2019 e il 2020, nell'ambito di una convenzione stipulata tra l'Amministrazione comunale e il Dipartimento di Architettura dell'Università di Palermo (ph. Gessica Mignacca, 2018).

Marsala, Trapani. Ex idroscalo. Le due imponenti aviorimesse, progettate da Pier Luigi Nervi e realizzate nei primi anni Quaranta, fanno parte di un ampio compendio contenente altri edifici, quasi tutti inutilizzati, al margine nord del centro abitato e a sud della riserva naturale orientata "Isole dello Stagnone." La suggestiva area, approfondita in numerose sperimentazioni progettuali accademiche, è tutt'oggi demanio del Ministero della Difesa, che dal 2024 ha avviato l'iniziativa "Progetto idroscali-riqualificazione e riuso." (ph. Francesco Renda, 2024).

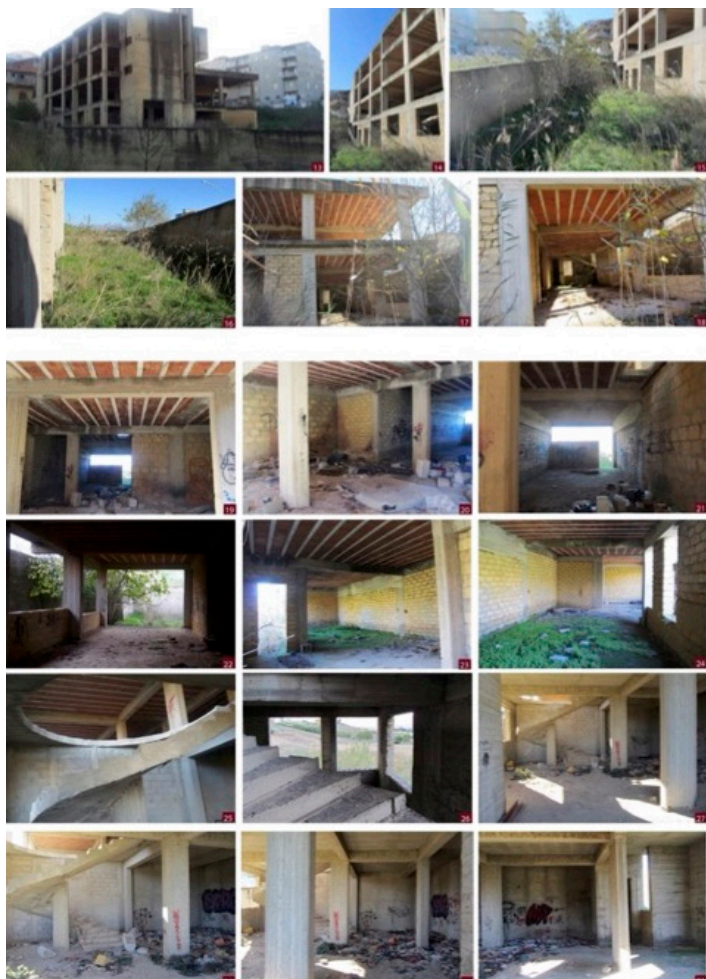
Le proposte governative succedutesi negli ultimi decenni in Italia hanno sposato l'idea di trasformare il patrimonio pubblico da eredità scomoda e da gestire con incerte o improbabili risorse, a opportunità addirittura capace di innescare di nuove. Tuttavia, i risultati sinora ottenuti sono stati disomogenei e sporadici, oltre che poco significativi rispetto all'immane casistica; tra i principali ostacoli riconosciuti – e ancora non superati – si annoverano "incertezze normative, carenza di competenze tecniche, debolezza della *governance* locale, ma anche resistenze culturali e amministrative rispetto alla gestione manageriale del patrimonio."¹⁰ A un simile quadro di difficoltà, negli ultimi tempi si è aggiunta la sfida ulteriore del dover gestire l'inevitabile trasformazione del patrimonio immobiliare pubblico alla luce del contenimento delle risorse (naturali e finanziarie) e mantenendo l'orientamento verso processi improntati a un dimostrabile miglioramento qualitativo. Tale sfida è derivata soprattutto dai provvedimenti della Unione Europea, che hanno sortito l'effetto di restringere la questione tra due pressioni antagoniste: da una parte, il contenimento della spesa pubblica e, dall'altra, il soddisfacimento degli standard ambientali richiesti all'ambiente costruito.

Già la direttiva europea "Energy Performance of Building Directive" (EPBD) del 2010 aveva attribuito al settore pubblico un ruolo esemplare nel miglioramento delle prestazioni energetiche, raccomandando che tutti gli edifici occupati da enti pubblici o di uso pubblico fornissero un modello dimostrativo dell'attenzione alle questioni

energetiche. La versione del 2024 della direttiva, integrata nel Green Deal europeo e con riferimento all'auspicata "Deep Renovation Wave," oltre a stabilire lo standard delle emissioni zero per tutti gli edifici di nuova realizzazione, definisce l'obiettivo della progressiva riqualificazione del patrimonio immobiliare pubblico, in cui alla prestazione energetica si aggiungono altre soluzioni per la qualità ambientale, come l'uso di materiali a basso impatto, l'integrazione delle fonti energetiche rinnovabili nelle costruzioni, l'inserimento di sistemi di automazione e monitoraggio.

In aggiunta a simili aspettative, le tendenze congiunturali nel nostro Paese attribuiscono agli interventi pubblici sull'ambiente costruito un ruolo di traino per l'intero settore edilizio, a fronte dello stallo già in atto per gli interventi privati.¹¹ In tale contesto, la recente istituzione di una Cabina di regia governativa per la valorizzazione e la dismissione del patrimonio immobiliare pubblico ha avviato l'applicazione di un nuovo modello di *governance* articolato settorialmente, su cui predisporre un programma triennale strategico per definire priorità e obiettivi. A questo corrisponde un piano annuale di monitoraggio che, attraverso l'applicazione di indicatori, è in grado di controllare gli avanzamenti fisici, finanziari e funzionali evidenziando tempestivamente ogni criticità di scostamento dagli obiettivi prefissati.¹²

Il patrimonio immobiliare pubblico (a eccezione di quello di competenza del Ministero della Difesa di cui la Cabina di regia non si occupa **fig. 4**) è stato suddiviso in tre aree funzionali:



5a

“Immobili strumentali all'erogazione di servizi pubblici essenziali,” fondamentali per la missione dell'Ente gestore, che garantiscono continuità e regolarità dell'erogazione di servizi come istruzione, sanità, amministrazione, sport, giustizia, ecc. Il significato di questo patrimonio va ben oltre la sua dimensione fisica, in quanto la sua qualità è strettamente collegata a quella della vita collettiva, rispecchiando il livello di efficienza dell'istituzione o dell'ente che lo gestisce. La gestione del patrimonio pubblico strumentale deve porsi l'obiettivo della razionalizzazione, attraverso modelli organizzativi flessibili, e dell'adeguamento agli standard normativi relativi a sicurezza strutturale, prestazione energetica, accessibilità e normativa antincendio, che, il più delle volte non sono raggiunti, a causa dell'epoca di costruzione.

“Immobili patrimoniali a reddito o potenzialmente tali,” beni che possono produrre un reddito, attraverso concessioni, locazioni, cessione. In questo caso, un'accorta e attiva gestione può contribuire alle risorse finanziarie delle Amministrazioni, a condizione di superare alcune criticità ancora molto diffuse, come ad esempio contratti fuori mercato, potenzialità sottoutilizzate, conflitti interistituzionali.

“Immobili dismessi, sottoutilizzati o in stato di degrado,” edifici privi di una piena funzione che generano disvalore nei

relativi contesti attraverso la marginalizzazione improvvisa o progressiva.¹³ **Figg. 5a | 5b** Per questa categoria, in cui rientrano le costruzioni pubbliche incompiute, la gestione deve far seguito a processi condivisi di attribuzione di destinazioni d'uso, che perseguano diversi possibili obiettivi, dal completamento o riqualificazione al riuso temporaneo o funzioni flessibili. Nello specifico, sono state auspiccate forme di partenariato pubblico-privato e un ruolo attivo delle Amministrazioni locali, adiuvate da supporti tecnici nazionali o regionali. Purtroppo, un'ampia casistica testimonia le notevoli difficoltà operative nell'avvio e nello sviluppo di simili processi.

UNA BASE UNITARIA PER UN APPROCCIO FLESSIBILE: QUALE TRASFORMAZIONE PER IL PATRIMONIO PUBBLICO?

Ciascuna delle “tre V” dell'ambiente costruito pone numerose condizioni critiche, che sinora hanno ostacolato un'adeguata gestione del patrimonio immobiliare pubblico, evidenziandone l'onerosità e l'inefficienza. Sintetizzato nella figura retorica del white elephant, esso rappresenta un bene rilevante, ma reso inutile non tanto dalla penuria di risorse, quanto dalla mancanza di strumenti procedurali e progettuali.

Tra qualche anno si potranno valutare gli esiti del più



5b

recente impegno governativo sulla definizione di un modello settoriale da applicare alle principali categorie di immobili pubblici, indisponibili perché strumentali al funzionamento delle istituzioni pubbliche, disponibili a generare reddito e inutilizzati. Se da un lato sembra acquisita la consapevolezza di un cambio di paradigma, dall'altro appare elevato il rischio che le potenzialità – spesso enfatizzate – continueranno ad alimentare aspettative destinate alla frustrazione. Ogni classificazione in categorie funzionali può essere infatti solo temporanea, perché si scontra con l'inevitabile tasso di variabilità dell'ambiente costruito, incluso il patrimonio immobiliare pubblico: immobili strumentali potrebbero diventare a reddito e viceversa, mentre quelli oggi inutilizzati potrebbero trasformarsi in strumentali o a reddito, per non parlare della *mixité* funzionale potenzialmente attuabile e auspicabile in specifiche condizioni contestuali. **Fig. 6**

Da ciò discende l'opportunità di non rinunciare a una base metodologica unitaria, posta a fondamento sia delle attività analitiche che degli interventi e fondata su tre presupposti teorici per l'auspicato rinnovamento teorico e operativo: interventi di mantenimento, riqualificazione o dismissione organizzati come sequenza di fasi processuali, in cui programmazione, progettazione, esecuzione e gestione siano tutte coerentemente orientate alla qualità, attraverso l'integrazione degli apporti di ciascun operatore;

convergenza tra portatori di interessi differenti (individui e comunità, istituzioni pubbliche e soggetti privati, tecnici e operatori economici) auspicata per il raggiungimento di esiti soddisfacenti e in un'ottica intergenerazionale; visione olistica dell'ambiente costruito, da considerare come insieme di artefatti derivanti da atti costruttivi (edifici di ogni epoca, infrastrutture e spazi aperti) di cui il patrimonio immobiliare pubblico costituisce una quota rilevante per quantità e significati.

Da quest'ultimo presupposto si può ricavare una chiave di lettura che potrebbe rendere concreta una base metodologica unitaria: qualunque esempio di patrimonio immobiliare pubblico è un artefatto che deriva da un processo tecnologico, a prescindere dalle "tre V." Come tale, in ogni suo elemento occorre identificare gli aspetti tangibili, intangibili ed etici che sostanziano le quattro componenti fondamentali di ogni prodotto tecnologico: l'*hardware*, apparato fisico-logico di una determinata tecnologia, che fornisce i mezzi per raggiungere gli obiettivi del prodotto; il *software*, insieme di regole, di linee di condotta e di tecniche necessarie per l'utilizzazione dell'*hardware*, che costituisce il modo per raggiungere gli obiettivi; il *brainware*, insieme di applicazioni e giustificazioni dell'uso dell'*hardware* e del *software* che sintetizzano gli scopi del



6

prodotto; la *technology support net*, sistema complesso di relazioni fisiche e socioeconomiche che rende possibile il funzionamento di un prodotto tecnologico.¹⁴

Alla luce di questa analisi, molte criticità sinora riscontrate negli interventi sul patrimonio pubblico costruito trovano una spiegazione plausibile nel fatto che sono stati presi in considerazione soltanto aspetti parziali degli immobili (usualmente quelli materiali della componente *hardware*), trascurando o ignorando la componente *software* (apparato procedurale, gestionale e amministrativo con relative risorse umane e finanziarie), quella *brainware* (scopi istituzionali insiti nel patrimonio pubblico) e, ancor più frequentemente, la *support net*, che consiste nelle fitte relazioni con il contesto naturale e antropico che rendono compiuta l'essenza di una costruzione.

Guardando al patrimonio immobiliare pubblico come insieme di prodotti tecnologici, di cui tener presente i coesistenti aspetti tecnici, procedurali ed etici, possono trarre un beneficio sia gli interventi di nuova costruzione che quelli sull'esistente. Infatti, la natura vasta e varia del patrimonio immobiliare pubblico così non rappresenta più un ostacolo, mentre la variabilità può essere gestita e non subita, innescando processi di trasformazione ben governati, coerenti con questa sedimentazione di valori collettivi tangibili e intangibili che lo rende fondamentale bene comune.

5a

Aragona, Agrigento. Edificio incompiuto destinato a Pretura (ph. Francesca Vella, 2017).

5b

Palma di Montechiaro, Agrigento. Edificio incompiuto destinato a Pretura. Il completamento di questi due edifici istituzionali incompiuti è stato oggetto di sperimentazioni progettuali in ambito accademico (tesi magistrali ARCH_SUD_LAB). A seguito della riforma del sistema giudiziario (decreto legislativo n. 51/1998), le Preture sono state abolite e le loro funzioni accorpate nei tribunali ordinari. Ciò ha azzerato il *brainware* dei processi edilizi avviati, che si sono interrotti in quanto lo scopo originario non è stato sostituito con uno alternativo (ph. Francesco Miceli, 2020).

6

Palermo, area di Villa Maltese nella periferia nord. Sequestrata alla criminalità organizzata e affidata alla Città Metropolitana di Palermo nel 2009, oltre alla villa settecentesca essa contiene due edifici incompiuti in calcestruzzo di cemento armato e due scavi di fondazione in attesa. Nonostante sia ubicata vicino alla stazione della metropolitana e costeggiata da strade trafficate, è a tutt'oggi in stato di abbandono e si può considerare una inquietante capsula del tempo, che con un fermo-immagine documenta il manifestarsi del "Sacco di Palermo." Nel 2024 è stata oggetto del seminario "Reinventing Marginal Areas in the Built Environment. Heritage, culture, technology," che ha prefigurato l'integrazione di differenti destinazioni d'uso nell'area (ph. Salvatore Oddo, 2024).

¹ Per la nozione di ambiente costruito si veda: Valerio Di Battista, *Ambiente costruito. Un secondo paradigma* (Alinea, 2006). Per una visione olistica all'ambiente costruito, si veda la nozione di *baukultur* (cultura della costruzione), condivisa dai ministri europei della cultura nel 2018 con la Dichiarazione di Davos: Swiss Confederation – Swiss Federal Office of Culture, *Davos Declaration. Towards a High-Quality Baukultur for Europe* (Swiss Confederation, 2018); Swiss Confederation – Swiss Federal Office of Culture, *Eight Criteria for a High-Quality Baukultur – the Whole Story* (Swiss Confederation, 2021).

² Agenzia del Demanio, *L'Italia e i suoi beni. Creare valore con gli immobili dello Stato* (Agenzia del Demanio, 2024), 8–10.

³ Legge 191/2009 (art. 2 c. 222); si veda: "Censimento dei beni pubblici," Ministero dell'Economia e delle Finanze, ultimo accesso 29 aprile 2026, <https://www.de.mef.gov.it/it/attivita-istituzionali/patrimonio-pubblico/censimento-immobili-pubblici/>.

⁴ Il proclama sull'auspicata caducità delle costruzioni ("Le case dureranno meno di noi. Ogni generazione dovrà fabbricarsi la sua città") del *Manifesto dell'architettura futurista* di Antonio Sant'Elia (1914) si riconosce in forma implicita nelle soluzioni morfologiche e tecnologiche adottate successivamente. Si veda Peter Blake, *Form follows fiasco: why modern architecture hasn't worked* (An Atlantic Monthly Press Book, 1977).

⁵ Una suggestiva documentazione delle conseguenze dello scorrere del tempo sull'ambiente costruito si riscontra nel progetto fotografico "Tracking Time" (2023), di Camilo José Vergara, realizzato in oltre quarant'anni in alcune città statunitensi: "Since the 1970s, Camilo Vergara has used photographs to track changes in urban environments over time. Revisiting the same sites over several decades, Vergara has produced series of time lapse images, each of which illustrates changes, both subtle and dramatic, in the environmental, economic, and living conditions of various neighbourhoods and city blocks" ("A partire dagli anni Settanta del Novecento, Camilo Vergara ha utilizzato la fotografia per documentare i cambiamenti avvenuti negli insediamenti urbani nel corso del tempo. Rivedendo gli stessi luoghi nel corso di diversi decenni, egli ha realizzato una serie di immagini in *time-lapse*, ciascuna delle quali illustra i cambiamenti, sia sottili che radicali, nelle condizioni ambientali, economiche e di vita di vari quartieri e isolati). "Time Lapse Photographs," Library of Congress, ultimo accesso 29 aprile 2026, <https://guides.loc.gov/vergara-collection-guide/time-lapse>. Traduzione a cura dell'autrice.

⁶ Per gli effetti del passaggio dalla proprietà privata a quella pubblica nel caso particolare dei beni immobili confiscati e sequestrati alla criminalità, e per la conseguente necessaria risignificazione, si veda Maria Luisa Germanà e Cosimo Antonica, "Confiscated Property from Illegality to Common Good: Requirements for a Necessary Resignification," *TECHNE - Journal of Technology for Architecture and Environment* 28 (2024): 139–51.

⁷ Leo Longanesi, *La sua signora* (Longanesi, 1957), appunto datato Milano, 3 agosto 1955.

⁸ Per gli ostacoli alla manutenibilità del calcestruzzo di cemento armato, si veda Maria Luisa Germanà, "A Reckoning with the Maintenance of the Built Environment, a Sisyphean Task," *Vitruvio. International Journal of Architectural Technology and Sustainability* 8, n. 2 (2023): 34–45.

⁹ Per le costruzioni incompiute, una ricerca ha preso avvio nel 2006, per svilupparsi soprattutto successivamente al 2018 nell'ambito dell'ARCH_SUD_LAB (ARCHitettural SUsustainable Design LABoratory) dell'UNIPA. I risultati sono riportati in: Maria Luisa Germanà, "The Suspended Time of the Interrupted Process: Beyond Repression, a Future for Unfinished Buildings," *TECHNE - Journal of Technology for Architecture and Environment* 20 (2020): 89–97; Maria Luisa Germanà e Francesca Anania, "Unfinished Buildings, a New Point of Departure. Designing Difference for a Sustainable Future," *Agathón. International Journal of Architecture, Art and Design* 8 (2020): 148–59; Francesca Anania, "Progettazione tecnologica per le costruzioni incompiute. Quadro metodologico e strategie programmatiche" (tesi di dottorato, Università degli Studi di Palermo, 2023). Nel nostro Paese, le opere pubbliche incompiute sono state oggetto di una specifica attenzione governativa, che si è concretizzata nel Sistema Informativo Monitoraggio Opere Incompiute (SIMOI) istituito presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT). Il sistema riporta le opere secondo la percentuale di lavori già eseguiti e include ogni opera "non rispondente a tutti i requisiti previsti dal capitolato e dal relativo progetto esecutivo, e che non risulta fruibile dalla collettività," a causa di "mancanza di fondi; cause tecniche; sopravvenute nuove norme tecniche o disposizioni di legge; fallimento dell'impresa appaltatrice; mancato interesse al completamento da parte del gestore" (D.L. n. 201 del 6/12/2011, art. 44 bis).

¹⁰ Giovanni Candigliota e Fondazione Eurispes – Istituto di Studi Politici, Economici e Sociali, *Immobili pubblici: Patrimonio da valorizzare* (Eurispes, 2025).

¹¹ Si veda la sintesi del 38° Rapporto Congiunturale e Previsionale CRESME "Il mercato delle costruzioni 2025-2028," pubblicata nel 2025, <https://www.cresme.it/congiunturale-cresme>.

¹² La Cabina di regia è stata istituita con decreto-legge n. 75 del 22 giugno 2023 (articolo 28 *quinquies*) convertito dalla legge n. 112 del 10 agosto 2023 e successive modificazioni e integrazioni. Per il modello di *governance* applicato e per le tre aree funzionali del patrimonio immobiliare pubblico, si veda Candigliota e Fondazione EURISPES, *Immobili pubblici*.

¹³ Per i processi di marginalizzazione, si veda Maria Luisa Germanà, "La marginalità labile nell'ambiente costruito," *InFolio. Rivista del dottorato in Architettura, Arti e Pianificazione dell'Università degli studi di Palermo*, 47 (2026): 8–11.

¹⁴ Per la pluralità di componenti da considerare nei prodotti tecnologici, si veda: Milan Zeleny, "Technology and High Technology: Support Net and Barriers to Innovations," *Advanced Management Systems* 1 (2009): 8–21.

BIBLIOGRAFIA

Agenzia del Demanio. "L'Italia e i suoi beni. Creare valore con gli immobili dello Stato." 2024. <https://www.agenziademanio.it/it/in-evidenza/litalia-e-i-suoi-beni-2024/>.

Anania, Francesca. "Progettazione tecnologica per le costruzioni incompiute. Quadro metodologico e strategie programmatiche." Tesi di dottorato, Università degli Studi di Palermo, 2023.

Blake, Peter. *Form follows fiasco: why modern architecture hasn't worked*. An Atlantic Monthly Press Book, 1977.

Candigliota, Giovanni, e Fondazione EURISPES – Istituto di Studi Politici, Economici e Sociali. *Immobili pubblici: Patrimonio da valorizzare*. Eurispes, 2025.

Di Battista, Valerio. *Ambiente costruito. Un secondo paradigma*. Alinea, 2006.

Germanà, Maria Luisa, e Cosimo Antonica. "Confiscated Property from Illegality to Common Good: Requirements for a Necessary Resignification." *TECHNE - Journal of Technology for Architecture and Environment*, n. 28 (2024): 139–51.

Germanà, Maria Luisa. "A Reckoning with the Maintenance of the Built Environment, a Sisyphean Task." *Vitruvio. International Journal of Architectural Technology and Sustainability* 8, n. 2 (2023): 34–45.

Germanà, Maria Luisa. "La marginalità labile nell'ambiente costruito." *InFolio. Rivista del dottorato in Architettura, Arti e Pianificazione dell'Università degli studi di Palermo*, n. 47 (2026): 8–11.

Germanà, Maria Luisa. "The Suspended Time of the Interrupted Process: Beyond Repression, a Future for Unfinished Buildings." *TECHNE - Journal of Technology for Architecture and Environment*, n. 20 (2020): 89–97.

Germanà, Maria Luisa, e Francesca Anania. "Unfinished Buildings, a New Point of Departure. Designing Difference for a Sustainable Future." *Agathón. International Journal of Architecture, Art and Design*, n. 8 (2020): 148–59.

Longanesi, Leo. *La sua signora*. Longanesi, 1957.

Renda, Francesco. "Strumenti e metodi per integrare gli aspetti ambientali nella manutenzione del patrimonio architettonico." Tesi di dottorato, Università degli Studi di Palermo, 2022.

Swiss Confederation – Swiss Federal Office of Culture. *Eight Criteria for a High-Quality Baukultur – the Whole Story*. 2021. https://issuu.com/bak-ofc-ufc/docs/01-it_davos_baukultur_kurzbroschure_web_210428.

Swiss Confederation – Swiss Federal Office of Culture. *Davos Declaration. Towards a High-Quality Baukultur for Europe*. 2018. <https://davosdeclaration2018.ch>.

Zeleny, Milan. "Technology and High Technology: Support Net and Barriers to Innovations." *Advanced Management Systems*, n. 1 (2009): 8–21.

autori
— *authors*

Ilaria Agostini

Università di Bologna | ilaria.agostini@unibo.it

Ilaria Agostini, ricercatrice di urbanistica presso il Dipartimento di Beni Culturali dell'Università di Bologna, è docente presso il corso di dottorato in Ingegneria dell'architettura e dell'urbanistica della Sapienza Università di Roma. È membro di Crises (Centre de recherches interdisciplinaires en sciences humaines et sociales, Université Montpellier 3). Tra i suoi libri: *Il paesaggio antico* (2009), *Il diritto alla campagna* (2015), *Miserie e splendori dell'urbanistica* (con E. Scandurra, 2018), *Une ville à habiter* (con D. Vannetiello, 2022).

Ilaria Agostini, assistant professor at the Department of Cultural Heritage of the University of Bologna, is a lecturer at the PhD programme in Architectural and urban engineering of the Sapienza University of Rome. Member of Crises (Centre de recherches interdisciplinaires en sciences humaines et sociales, Université Montpellier 3). Among her books: Il paesaggio antico (2009), Il diritto alla campagna (2015), Miserie e splendori dell'urbanistica (with E. Scandurra, 2018), Une ville à habiter (with D. Vannetiello, 2022).

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.

Luigi Benatti

TECO+partners | luigi.benatti@studioteco.it

Architetto, laureato in Architettura presso l'Università degli Studi di Firenze (1993). Fondatore di TECO+partners, opera nella progettazione architettonica e urbana con focus su rigenerazione, housing sociale e student housing.

Architect, graduated in Architecture from the University of Florence (1993). Founder of TECO+partners, works in architectural and urban design, focusing on regeneration, social housing and student housing.

Maria Paola Borgarino

Ministero della Cultura | mariapaola.borgarino@cultura.gov.it

Architetto, conservatore dei beni architettonici e dottore di ricerca, si è occupata di strategie e strumenti per la gestione e la conservazione preventiva del patrimonio architettonico ed è stata docente a contratto presso il Politecnico di Milano. Dal 2018 al 2024 ha ricoperto il ruolo di funzionario architetto presso la Direzione Regionale Musei della Lombardia. Dal 2024 è dirigente del Ministero della Cultura, con incarico di direzione del Museo nazionale dell'Arte digitale.

PhD architect and architectural heritage conservator, she has worked on strategies and tools for the management and preventive conservation of architectural heritage and has served as an adjunct lecturer at the Politecnico di Milano. From 2018 to 2024, she worked as an architect officer at the Direzione Regionale Musei della Lombardia. Since 2024, she has been Director of the Museo nazionale dell'Arte digitale at the Italian Ministry of Culture.

Federico Camerin

UVA – Universidad de Valladolid | federico.camerin@uva.es

Attualmente ricercatore senior post-dottorato "Ramón y Cajal" presso l'Universidad de Valladolid (UVA). PhD in Architettura presso l'UVA, e presso la Bauhaus-Universität Weimar nell'ambito dell'European Joint Doctorate "urbanHist" (2020).

He is currently senior postdoctoral researcher "Ramón y Cajal" at Universidad de Valladolid. PhD in Architecture from UVA, and from Bauhaus-Universität Weimar within the European Joint Doctorate "urbanHist" (2020).

Alessio Cardaci

Università degli Studi di Bergamo | alessio.cardaci@unibg.it

PhD, professore associato abilitato di Prima Fascia in Disegno presso l'Università degli Studi di Bergamo e Responsabile del laboratorio SABE (Survey & Analysis of Buildings and Environment). I suoi principali interessi di ricerca riguardano il rilievo tridimensionale, la modellazione e la rappresentazione digitale per la conservazione del patrimonio costruito.

PhD, Associate Professor qualified for Full Professor in Drawing and Architectural Survey at the School of Engineering, University of Bergamo and Head of the SABE Laboratory (Survey & Analysis of Buildings and Environment). His research focuses on 3D survey, modelling, and digital representation for the conservation of the built heritage.

Jacopo Carli

Co-fondatore di Eutropia Architettura | jcarli@eutropia-architettura.it

Nato a Viareggio nel 1981, laureato presso l'Università degli studi di Firenze, nel 2003 fonda Eutropia Architettura, società di progettazione con oltre 20 anni di attività che si è affermata nel panorama internazionale con successi quali ex-Staveco Bologna, ed ex-Manifattura Tabacchi Torino.

Born in Viareggio in 1981, a graduate of the University of Florence, in 2003 he founded Eutropia Architettura, a design firm with over 20 years of experience and success in international competitions as Ex-Staveco Bologna and Ex-Manifattura Tabacchi Torino.

Francesco Chiacchiera

Università Politecnica delle Marche | f.chiacchiera@staff.univpm.it

Architetto, dottore di ricerca in Architettura, Scienze dell'Ingegneria; è assegnista di ricerca e docente a contratto presso il DICEA UNIVPM, dove si occupa di temi legati al riuso adattivo e alla rigenerazione. Collabora ai programmi didattici dell'Accademia Adrianea di Architettura e Archeologia.

Architect, PhD in Architecture and Engineering Sciences; he is a postdoctoral research fellow and adjunct lecturer at DICEA, Università Politecnica delle Marche, where he focuses on adaptive reuse and regeneration. He also contributes to the educational programs of the Adrianea Academy of Architecture and Archaeology.

Alessia Cibir

Ricercatrice indipendente | alessiacibir@gmail.com

Ricercatrice in governance e politiche urbane. PhD in Built Environment, University of Technology Sydney (2025). Attualmente impegnata nell'insegnamento presso la University of Sydney, e nella ricerca presso la University of Technology Sydney.

She is currently postdoctoral researcher at The University of Sydney. PhD in Built Environment, University of Technology Sydney (2025). Currently teaching at The University of Sydney and researching at University of Technology Sydney.

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.

Andrea Crudeli

Chiba University | ac@andreacrudeli.com

Architetto, PhD in Progettazione Architettonica presso l'Università di Pisa. Attualmente Visiting Research Fellow presso la Chiba University, Giappone; è stato Visiting Scholar al CCA di Montréal, Canada. Oltre ad articoli scientifici, è autore dei libri Massimo Carmassi 1974-1990. L'Ufficio Progetti e il suo Archivio, Adaptive Reuse. Theoretical Glossary and Design Labs e The Stone Perimeter. È direttore scientifico della "Summer School on Architectural Reuse" e della "International Conference on Adaptive Reuse." È socio fondatore dello studio di architettura e ingegneria Dedalo Building Lab.

Architect, PhD in Architectural Design from the University of Pisa. Currently Visiting Research Fellow at Chiba University, Japan, and formerly a Visiting Scholar at the Canadian Centre for Architecture (CCA) in Montréal, Canada. In addition to academic articles, he is the author of the books Massimo Carmassi 1974-1990: L'Ufficio Progetti e il suo Archivio, Adaptive Reuse: Theoretical Glossary and Design Labs, and The Stone Perimeter. He serves as scientific director of the "Summer School on Architectural Reuse" and the "International Conference on Adaptive Reuse." He is a founding partner of the architecture and engineering firm Dedalo Building Lab.

Fabio Cutroni

Sapienza Università di Roma | fabio.cutroni@uniroma1.it

Fabio Cutroni, architetto e professore associato CEAR-09/A. Insegna Architettura e Composizione architettonica nel CdL Ingegneria edile-Architettura e Architectural Design nel CdL in inglese Environmental and Sustainable Building Engineering. Fa parte del collegio docenti del dottorato in Ingegneria dell'Architettura e dell'Urbanistica (Dipartimento DICEA).

Fabio Cutroni, architect and associate professor CEAR-09/A. He teaches Architecture and Architectural Composition (Building Engineering-Architecture master's degree) and Architectural Design (Environmental and Sustainable Building Engineering master's degree). He is part of the scientific board of the PhD program in Engineering-Based Architecture and Urban Planning (DICEA Department).

Giorgio Danesi

Docomomo Italia | giorgioisedanesi@gmail.com

Giorgio Danesi è architetto e PhD in Restauro. Dal 2019 è stato assegnista di ricerca ed è docente a contratto per corsi di Restauro presso diverse istituzioni (Università Iuav di Venezia, Università degli Studi di Udine, Università Politecnica delle Marche, Università degli Studi di Parma). È membro esecutivo del Consiglio Direttivo di Docomomo Italia per il triennio 2024-27.

Giorgio Danesi is an architect and holds a PhD in Architectural Restoration. Since 2019, he has been a postdoctoral research fellow and adjunct professor in Restoration courses at various institutions (Università Iuav di Venezia, Università degli Studi di Udine, Università Politecnica delle Marche, Università degli Studi di Parma). He currently serves as an executive member of the Board of Docomomo Italia for the 2024-27 term.

Silvia Degan

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Venezia e Laguna | silvia.degan@cultura.gov.it

Silvia Degan è architetto e PhD in Conservazione dei Beni Architettonici. Dal 2012 è Funzionario Architetto presso la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Venezia e Laguna, dove è Responsabile dell'Area Patrimonio Architettonico, dell'Ufficio Tutela e referente per la Commissione per la Salvaguardia di Venezia. È docente a contratto presso l'Università degli Studi di Udine.

Silvia Degan is an architect and holds a PhD in Conservation of Architectural Heritage. Since 2012, she has been a Conservation Officer at the Superintendency of Archaeology, Fine Arts and Landscape for the Municipality of Venice and its Lagoon, where she is Head of the Architectural Heritage Area, Head of the Protection Office, and liaison for the Commission for the Safeguarding of Venice. She is also an adjunct professor at the Università degli Studi di Udine.

Nicola Delledonne

Alasala Colleges, Dammam, Saudi Arabia |

nicola.delledonne@alasala.edu.sa

Nicola Delledonne è architetto, dottore di ricerca e ricercatore presso l'Alasala University di Dammam (Arabia Saudita). Autore di diverse pubblicazioni internazionali, la sua attività di ricerca riguarda principalmente il rapporto fra vecchio e nuovo in architettura.

Nicola Delledonne, PhD, is an architect and assistant professor at Alasala University in Dammam (Saudi Arabia). He is the author of several international publications, and his research focuses primarily on the relationship between old and new architecture.

Massimo Faiferri

SPA Studio Professionisti Associati | studio@spacagliari.it

Architetto e Phd (IUAV), è professore ordinario in composizione architettonica e urbana presso il DICAAR dell'Università di Cagliari, dove dirige il laboratorio di ricerca ecourbanlab. Come partner e progettista dello Studio Professionisti Associati srl., ha partecipato con successo a concorsi di progettazione nazionali e internazionali, risultando vincitore in numerose occasioni.

Architect and PhD (IUAV), he is Full Professor of Architectural and Urban Design at the DICAAR Department of the University of Cagliari, where he directs the ecourbanlab research laboratory. As partner and designer at Studio Professionisti Associati srl, he has successfully participated in national and international design competitions, receiving awards and winning prizes on numerous occasions.

Mattia Fiore

University of Bologna | mattia.fiore2@unibo.it

Mattia Fiore è dottore di ricerca in Sociologia e Ricerca Sociale presso l'Università di Bologna. La sua attività di ricerca si concentra sulle dinamiche di trasformazione urbana connesse all'arrivo di popolazioni temporanee, in particolare quella studentesca, e alla sua interazione con la dimensione finanziaria. Si occupa inoltre di processi di *touristification*, nello specifico connessi al mercato delle locazioni a breve termine e alla piattaforma Airbnb.

Mattia Fiore holds a PhD in Sociology and Social Research from the University of Bologna. His research activity focuses on the dynamics of urban transformation related to the arrival of temporary populations, in particular the student population, and its interaction with the financial dimension. He also deals with touristification processes, specifically related to the short-term rental market and the Airbnb platform.

Emanuele Garda

Università degli Studi di Bergamo | emanuele.garda@unibg.it

PhD, professore associato in Tecnica e Pianificazione Urbanistica presso l'Università degli Studi di Bergamo. Le sue ricerche si focalizzano sui processi di rigenerazione urbana e territoriale, sul ruolo degli strumenti di pianificazione e sulle strategie di adattamento ai cambiamenti climatici.

PhD, Associate Professor in Urban Planning and Design at the University of Bergamo. His research focuses on urban and territorial regeneration processes, the role of planning tools, and strategies for adapting to climate change.

Giuseppe Garzia

University of Bologna | giuseppe.garzia@unibo.it

Giuseppe Garzia è ricercatore confermato di diritto amministrativo presso l'Università di Bologna (Campus di Ravenna) e professore aggregato di Legislazione dei beni culturali presso la medesima università. I suoi interessi di ricerca si focalizzano sulla tutela dell'ambiente, dei beni culturali e del diritto urbanistico sia nella prospettiva nazionale che in quella sovranazionale; ha partecipato a numerosi progetti di ricerca ed è autore di tre monografie scientifiche.

Giuseppe Garzia is assistant professor of administrative law at the University of Bologna (Ravenna campus) and aggregate professor of Cultural Heritage Law at the same university. His research interests focus on the protection of the environment, cultural heritage and urban law in both national and supranational perspectives; he has participated in numerous research projects and is the author of three scientific monographs.

Katia Gasparini

Università degli Studi di Sassari | kgasparini@uniss.it

Architetto, PhD e Ricercatrice in Progettazione tecnologia e ambientale dell'Architettura, Università di Sassari. L'attività di ricerca si concentra su innovazione tecnologica, qualità ambientale e valorizzazione dell'ambiente costruito, ed è pubblicata su 4 monografie e oltre 150 contributi scientifici. Ha insegnato e collabora con università nazionali e internazionali.

Architect, PhD, and Researcher in Technological and environmental design of Architecture., University of Sassari. The research activity focuses on technological innovation, environmental quality, and the valorization of the built environment, and has been published in four monographs and over 150 scientific contributions. She has taught and collaborated with national and international universities.

Francesco Gastaldi

Università Iuav di Venezia | gastaldi@iuav.it

Professore Associato di Urbanistica all'Università Iuav di Venezia con numerose pubblicazioni su politiche abitative e rigenerazione urbana. PhD in pianificazione territoriale e sviluppo locale, Politecnico di Torino (2001). Research fellow, Università di Genova (2004–07).

Associate Professor of Urban Planning at University Iuav of Venice with extensive publications in housing policies and urban regeneration. PhD in territorial planning and local development, Politecnico di Torino (2001). Research fellow, University of Genoa (2004–07).

Maria Luisa Germanà

Università di Palermo | marialuisa.germana@unipa.it

Maria Luisa Germanà, PhD in Recupero edilizio e ambientale, Professore Ordinario di Progettazione tecnologica e ambientale dell'architettura, Università di Palermo. Membro esperto ICOMOS ISCEAH (International Committee on Earthen Architectural Heritage) e ICOMOS ICAHM (International Committee on Archaeological Heritage Management).

Maria Luisa Germanà, PhD in Building and Environmental Renovation, Full Professor of Technological and Environmental Design of Architecture, University of Palermo. Expert Member of ICOMOS ISCEAH (International Committee on Earthen Architectural Heritage) and ICOMOS ICAHM (International Committee on Archaeological Heritage Management).

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).*

Cecilia Marcheschi

Università di Pisa | cecilia.marcheschi@phd.unipi.it

Cecilia Marcheschi è architetta e dottoranda presso l'Università di Pisa. Ha studiato Architettura all'Università di Firenze, dove si è laureata con la tesi *Entroterra, Museo per le Genti senza storia* (poi pubblicata per DidaPress, 2020). Attualmente è assistente nei corsi di Lina Malfona e membro del Polit(t)ico Research Lab. Nel 2022 co-fonda lo studio Atelier Vago.

Cecilia Marcheschi is an architect and a PhD student at the University of Pisa. She studied Architecture at the University of Florence, where she graduated with a thesis entitled Entroterra, Museo per le Genti senza storia (DidaPress, 2020). She is currently a teaching assistant on Lina Malfona's courses and a member of the Polit(t)ico Research Lab. In 2022, she co-founded Atelier Vago, an architectural practice.

Gianluigi Mondaini

Università Politecnica delle Marche | g.mondaini@univpm.it

Architetto, Professore Ordinario in Composizione Architettonica e Direttore del Dipartimento di Eccellenza DICEA UNIVPM. Ha insegnato in varie facoltà italiane e internazionali. È socio fondatore dello studio Mondaini Roscani Architetti Associati. Ha pubblicato diversi volumi monografici e scritto numerosi saggi su libri e riviste.

Architect, Full Professor of Architectural Design and Director of DICEA Department of Excellence, Università Politecnica delle Marche. He has taught at several Italian and international faculties. He is a founding partner of Mondaini Roscani Architetti Associati. He has published several monographs and authored numerous essays in books and journals.

Luca Montuori

Università degli studi Roma Tre | luca.montuori@uniroma3.it

Architetto, Professore Associato in Composizione Architettonica e Urbana. Dal 2017 al 2021 ha ricoperto il ruolo di assessore all'Urbanistica per Roma Capitale. È stato membro del Comitato Scientifico della Casa dell'Architettura di Roma. Nel 2000 ha fondato, con R. Petrachi, lo studio 2tr_architettura.

Architect and Associate Professor in Architectural and Urban Design. From 2017 to 2021, he held the position of Councillor for Urban Planning for the City of Rome. He was member of the Scientific Committee of the Casa dell'Architettura, Rome. In 2000, he co-founded the architectural practice 2tr_architettura with R. Petrachi.

Ketti Maria Germana Muscarella

Ministero della Cultura | kettimariagermana.muscarella@cultura.gov.it

Architetto, dottore di ricerca in progettazione architettonica e master in storia e analisi del territorio. È funzionario architetto della Direzione generale Musei del Ministero della Cultura, progettista e RUP del "Museo dell'Arte digitale" nel Piano Strategico "Grandi Progetti Beni Culturali."

Architect, PhD in architectural design and Master in history and territorial analysis. Architect officer at the Directorate-General for Museums of the Italian Ministry of Culture, designer and project manager of the Museo dell'Arte digitale in the Strategic Plan "Grandi Progetti Beni Culturali."

Maura Percoco

Sapienza Università di Roma | maura.percoco@uniroma1.it

Maura Percoco, architetto e professore associato CEAR-09/A. Dal 2012 insegna Architettura e Composizione architettonica nel CdL Ingegneria edile-Architettura e Architettura - Tecnica e progettazione digitale nel CdL Ingegneria dell'Innovazione Tecnologica e Digitale per l'Ambiente Costruito. È membro del collegio docenti del dottorato in Ingegneria dell'Architettura e dell'Urbanistica (Dipartimento DICEA).

Maura Percoco, architect and associate professor CEAR-09/A. Since 2012, she teaches Architecture and Architectural Composition (Building Engineering-Architecture master's degree) and Architecture - Technique and Digital Design (Technological and Digital Innovation for the Built Environment bachelor's degree). She is also part of the scientific board of the PhD program in Engineering-Based Architecture and Urban Planning (DICEA Department).

Verdiana Peron

Ministero della Cultura | verdiana.peron@cultura.gov.it

Architetto, specialista in beni architettonici e del paesaggio e dottore di ricerca in conservazione dei beni architettonici. È funzionario architetto presso il Museo nazionale dell'Arte digitale. La sua ricerca si concentra sui temi della conservazione e tutela dell'architettura del Novecento.

Architect, architectural and landscape heritage specialist, and PhD in preservation of the architectural heritage. She serves as an architectural officer at the Museo nazionale dell'Arte digitale. Her research focuses on the preservation of twentieth-century architecture.

Marta Rodeschini

Università degli Studi di Bergamo | marta.rodeshini@unibg.it

PhD, è attualmente assegnista di ricerca all'Università degli Studi di Bergamo sul progetto PRIN 2022 PNRR "Urban green infrastructure, policies on green spaces and health outcomes: evidence from six small and medium-sized Italian cities for future urban adaptation plans."

PhD, currently Research Fellow at the University of Bergamo, working on the PRIN 2022 PNRR project "Urban green infrastructure, policies on green spaces and health outcomes: evidence from six small and medium-sized Italian cities for future urban adaptation plans."

Lucia Tozzi

Università di Bologna | lucia.tozzi@gmail.com

Lucia Tozzi è giornalista, saggista e studiosa indipendente di politiche urbane. È cultrice della materia in Tecnica urbanistica presso l'Università di Bologna. Ha pubblicato, tra l'altro: *Dopo il turismo* (Nottetempo, 2020), *Napoli. Contro il panorama* (Nottetempo, 2022), *L'invenzione di Milano. Culto della comunicazione e politiche urbane* (Cronopio, 2023), e, con Luca Rossomando e Stefano Portelli, *Le nuove recinzioni* (Carocci, 2023).

*Lucia Tozzi is a journalist, essayist and independent urban policy scholar. She is a lecturer in Urban Planning at the University of Bologna. She has published *Dopo il turismo* (Nottetempo, 2020), *Napoli. Contro il panorama* (Nottetempo, 2022), *L'invenzione di Milano. Culto della comunicazione e politiche urbane* (Cronopio, 2023), and with Luca Rossomando and Stefano Portelli *Le nuove recinzioni* (Carocci, 2023).*

Antonella Versaci

Università degli Studi di Enna "Kore." | antonella.versaci@unikore.it

PhD, professore associato in Restauro dell'Architettura presso l'Università degli Studi di Enna "Kore." I suoi principali interessi di ricerca alla riguardano la conservazione e valorizzazione alla scala architettonica e urbana, e la diagnostica applicata ai beni architettonici e storico-artistici.

PhD, Associate Professor in Architectural Conservation at the University of Enna "Kore." Her main research focuses on the conservation and enhancement of architectural and urban heritage, as well as on diagnostics applied to architectural and historic-artistic assets.

traduzioni
— *translations*

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.

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.

Applied Research for “Piani Città”. Programs of Ancona and Ascoli Piceno Municipalities

Gianluigi Mondaini
Francesco Chiacchiera

KEYWORDS

piani città; urban regeneration; public heritage; reuse; medium-sized cities

ABSTRACT

Disused public heritage represents an extraordinary opportunity for urban regeneration in the so-called “medium-sized cities.” In these contexts, the availability of national or European funding opportunities constitutes a unique chance to rethink buildings or even substantial parts of the urban fabric. In this perspective, the “Piano Città” promoted by the Italian State Property Agency (Agenzia del Demanio) stands as a virtuous model of public action, capable of activating institutional and private synergies, while developing strategic visions that trigger sustainable and durable urban regeneration processes. Within this framework, the collaboration between the Marche Regional Directorate of the State Property Agency and Marche Region Polytechnic University has led to the development of strategic and design research for the “Piani Città” of Ancona and Ascoli Piceno municipalities. The work has identified strategies for the adaptive reuse of degraded buildings and areas, aligning them with real and pressing needs, in order to define programmatic and regenerative actions for the built heritage in contexts of great historical and landscape value. Two case studies are presented: in Ascoli Piceno, the recovery of a system of historic buildings to house the Prefecture, the Superintendence, and a student residence; in Ancona, a macro-strategy to improve accessibility to the Parco del Cardeto and the adaptive reuse of the former Caserma Stamura as the new seat of the State Archives.

Ex-Staveco Bologna and Ex-Manifattura Tabacchi Torino: Industrial, Liminal Spaces as Mediation Elements between Nature and City

Jacopo Carli

KEYWORDS

regeneration; industrial heritage; nature; Bologna; Torino

ABSTRACT

Abandoned industrial areas represent a potential mediation between city and nature, places where the plant world has progressively reclaimed both built and open spaces, offering us a rich and evocative imagery, which is fascinating and destabilizing. The poetics of abandonment, combined with the spatial quality that characterizes these real cathedrals of labor, represent two subtle values that legitimize their permanence over time; these are fragile qualities, often unintentionally jeopardized by redevelopment interventions, by the need to repurpose spaces, sometimes destroying their aura, their fascination, and their emotional engagement with the users. The term liminal space is borrowed from psychology to offer an alternative perspective on the redevelopment of industrial heritage, an internal focus that sees humans as an integral part of the environment, a fundamental indicator in determining the ecological value of a regeneration project.

Urban Ghosts: Three Projects for Rome

Luca Montuori

KEYWORDS

urban project; financialization; landscape; policies; Rome

ABSTRACT

This contribution explores scenarios, and strategies adopted to reshape the relationships between public and private actors and the administrative procedures aimed at redeveloping assets belonging to Rome's public heritage. Through three case studies, the analysis focuses on the interaction between institutions and local communities, the balance between economic interests, and the processes through which demand is defined.

The selected cases are conceived as socio-technical devices that offer insight into the nature of public heritage and its possible role as a strategic tool to support urban rent dynamics. The study examines the following themes: how demand for design interventions is generated, the stakeholders involved, the expected impacts, and the factors behind their success or failure. Specifically, it takes in consideration: the regeneration of the former Mira Lanza factory, which is part of the international Reinventing Cities program, which allows consortia of private actors to propose development and management strategies; the Porto Fluviale Rec-House project, that involves the transformation of a military building occupied since 2003 into housing, through an innovative co-design process involving institutions, universities, local networks, and residents; Anello verde, an urban project that views the municipal open space system as an opportunity to develop policies to rethink unfulfilled growth forecasts.

Factories of Knowledge to Build a New Civitas

Fabio Cutroni

Maura Percoco

KEYWORDS

adaptive reuse; reuse of the ordinary; industrial heritage; learning spaces; socializing architecture

ABSTRACT

The transformation and reuse of abandoned public real estate – whether isolated buildings, wider complexes, or large urban districts – has become an increasingly important topic in contemporary architectural debate over the past forty years. It reflects a new approach to reality, one that considers the careful use of ever more limited resources available and, moreover, recognises the value of memories from a recent productive past of ordinary life, of toil and labour. At the same time, it offers an extraordinary opportunity to rethink the city, conceived not just as urbs, as a built form, but above all as civitas, as a community of people with their relationships, their aspirations, their political, religious, or spiritual ideals, or simply their humanity. In this regard, such a huge building heritage, scattered across the cities which experienced industrialisation – in Italy, in Europe, and worldwide – nestled in their urban fabrics, often represents untapped potential. In Aristotelian terms, it is a potentiality, a potential reality, a formless, inanimate matter awaiting a rewriting, a reinterpretation, a re-signification. Through such a transformation, it can be turned into an actuality, into a form having life and meaning, rejoining the ongoing flow of the world and once again being part of the endless and inevitable changing of space and time. Based on these reflections, the result of a long-term theoretical and design research, this essay critically analyses a selection of case studies in order to reconsider the disciplinary boundaries of adaptive reuse in contemporary architecture. On the one hand, it highlights the social potential of reuse aimed at the production and transmission of knowledge; on the other hand, it identifies a poetics of the ordinary as a possible interpretation of the theme that, by rejecting the culture of waste, can open up for unexpected future perspectives.

Restoration and Renovation of the Ex Fornaci Picci industrial complex in Quartu Sant'Elena

Massimo Faiferri

KEYWORDS

memory; transformation; tradition; reuse; landscape

ABSTRACT

Every architectural intervention, even the most innovative, engages with a pre-existing context: a built and layered reality that is not simply preserved, but interpreted and transformed. Architecture draws upon the history and memory of places and, in the dialogue between past and present, becomes the expression of a continuous process of evolution, capable of renewing the built environment and redefining the very meaning of tradition. According to E.N. Rogers, tradition and innovation are not opposing terms: the project may be understood as a transition from one form to another, as the search for a synthesis between the registers of the pre-existing, the new, and their reciprocal relationship.

The regeneration of the Ex Fornaci Picci is situated within this perspective. The old industrial complex is not treated as a mere relic, but as a structure of memory capable of accommodating new urban, social, and landscape relationships. Its adaptive reuse reactivates the productive trace of the place through collective functions, cultural spaces, services, shared workspaces, associative activities, and forms of social housing. The transformation does not erase the pre-existing fabric, but takes it as the matrix of a new public landscape. The park, composed of mineral and vegetal surfaces, squares, and pathways, becomes the device through which spaces and uses are brought into relation. The cycle path crosses the area as a continuous thread, reconnecting it to the urban network and returning to the city a place where industrial memory, innovation, and collective life find a new synthesis.

Reuse of Cultural Heritage in Bergamo: A Dialogue between Public and Private

Alessio Cardaci
Emanuele Garda
Marta Rodeschini
Antonella Versaci

KEYWORDS

abandonment; historic heritage; adaptive reuse; public assets; Bergamo

ABSTRACT

In contemporary cities, certain sites of historical significance may assume a renewed communal role through the provision of functions that serve collective and cultural interests. This is particularly evident in state-owned properties, which are often subject to adaptive reuse processes. Such places, emblematic in nature, are rehabilitated and reintegrated into the social fabric through complex regeneration strategies.

This contribution examines two notable examples of reuse that emerged from dialogue between public institutions and private stakeholders. The analysis focuses on two interventions concerning historic architectural complexes in Bergamo's Upper Town: the former Sant'Agata Prison, designated for social housing in combination with cultural facilities and a prison museum, and the Carmine Monastery, which has accommodated the Teatro Tascabile di Bergamo since 1996. Both projects illustrate the interaction between public and private actors in adaptive reuse processes, fostering a synergy between accessibility and the valorisation of public heritage.

Inertia in Urban Regeneration of Abandoned Military Barracks

Francesco Gastaldi
Alessia Cibin
Federico Camerin

KEYWORDS

urban regeneration; military sites; public real estate assets

ABSTRACT

The dismissal and valorization of the Italian Ministry of Defense's real estate heritage and its policy implications have been partially examined within urban studies. Over the last two decades, several policy tools have been adopted in Italy for the urban regeneration of decommissioned military buildings through public-private partnerships. Design projects derive from feasibility studies, international design competitions, and the incorporation of national regulations into local urban policies and planning instruments. However, several factors have slowed down some processes, such as the pandemic and its impact on the real estate market. The result has been the persistence of situations where underutilization and abandonment of many decommissioned military areas have aggravated their state of decay. The underutilization and continuous abandonment of military barracks have led to missed opportunities for regeneration processes. This work investigates the criticalities and effects of the prolonged phenomenon of failed regeneration processes of these areas through a critical and interpretative analysis of interconnected factors: evolution of state legislation, role of local administrations and private actors, grassroots protagonism. The contribution analyzes the case of Padova, focusing on inertias, actors, as well as the results of recovery and valorization processes of former barracks.

The Financialisation of Purpose-built Student Accommodation. Public Assets and Private PBSA: Bologna, Florence and Milan

Ilaria Agostini
Mattia Fiore
Giuseppe Garzia
Lucia Tozzi

KEYWORDS

urban planning; urban financialisation; student housing; Bologna; Florence; Milan

ABSTRACT

This essay addresses the issue of purpose-built student accommodations (PBSA) in Italy and the role of public real estate in their realisation. The investigation—with the three case studies: Bologna, Florence and Milan—makes use of an interdisciplinary method encompassing disciplines such as law, urban planning, urban studies and sociology.

The regulatory framework on the construction and management of student housing and the innovations introduced by the PNRR envisages the construction of 60.000 housing units (public and private) by 2026; for this purpose, it introduces provisions to simplify and accelerate administrative procedures.

The expansion of new PBSA can be framed as part of a broader financial action of the real estate market. The cases of Bologna and Milan highlight how this phenomenon is transforming the student housing landscape, but also the growing role assumed by financial actors in urban transformation processes and in the regulation (or in the deregulation) of urban development.

On the other hand, in Florence, which is a top destination for international tourism, PBSA takes on a predominantly hybrid form ("student housing" and "hospitality") that allows profitable revenues for builders and managers. A conspicuous part of the public real estate put up for sale in the last decade is destined for this use, causing uprisings among the resident population.

Beroaldo ERP: A Paradigm for the Transformation of Social Housing

Luigi Benatti

KEYWORDS

urban regeneration; public housing; social housing; environmental sustainability; social inclusion

ABSTRACT

In the Bologna context, marked by a growing housing demand and a limited availability of affordable dwellings, the ERP intervention in via Beroaldo represents a concrete response to the crisis. The presence of a partially unused public housing stock, alongside increasing demand, highlights the need for integrated regeneration strategies.

This project involved the replacement of an obsolete building complex through the development of a new residential system organized around an open courtyard. This configuration enhances the relationship between public and private spaces, fostering social interaction and integration. Design strategies include high energy-efficiency solutions, advanced building systems, and sustainable resource management approaches, improving the overall performance of the building.

The project also stands out for its attention to the social dimension, proposing an inclusive and accessible housing model. Shared spaces and integrated services strengthen the sense of community, while the housing layout responds to the needs of diverse households. The intervention demonstrates how the regeneration of public housing can act as a driver for a sustainable housing system, combining architectural quality with social cohesion.

Massimo Carmassi. The Public Architect and the Architectural Heritage of Pisa

Cecilia Marcheschi

KEYWORDS

civil servant architect; public architecture department; public heritage; municipal administration; Pisa

ABSTRACT

Between 1970s and 90s, the city of Pisa saw an alignment between public policies and high-quality architectural planning. This period of particular attention to architectural quality and the enhancement of public heritage was the result of a collaboration between the communist administration and the pisan architect Massimo Carmassi. As director of Ufficio Progetti – the municipal architecture department – Carmassi addressed numerous urban issues through conservation and adaptive reuse of existing heritage, as well as the construction of new public buildings.

By reviewing several key interventions designed for the city's historic centre – including the rehabilitation of Palazzo Lanfranchi, the restoration of Teatro Verdi, the reuse of buildings in Via dell'Occhio, the urban rehabilitation of San Michele in Borgo, and the proposal for the medieval walls – this study analyses the operational method developed by Carmassi, focusing on the political, economic, social, and technical factors that influenced the, at times, partial or unsuccessful outcomes of those projects.

The case of Pisa offers an opportunity to reflect on the figure of the civil servant architect, a role increasingly marginalised in recent decades. Since the 1970s, international economic and political shifts have led, in Italy and across Europe, to a gradual weakening of public architecture and planning departments and an increasing reliance by municipalities on external designers, often driven by competitive and market-oriented logics.

MNAD Milano. Transformations of a Complex Heritage, between Material and Digital

Maria Paola Borgarino

Ketti Maria Germana Muscarella

Verdiana Peron

KEYWORDS

adaptive reuse; architectural heritage; digital technologies; architectural conservation; urban transformation

ABSTRACT

Established in 2021 by the Italian Ministry of Culture, the Museo Nazionale dell'Arte Digitale in Milan faces a dual challenge: the first one is to document and make accessible the sector of contemporary art, that incorporates new technologies into creative practices, the second is to carry out a complex restoration and adaptive reuse of the underground area of the former Albergo Diurno di Porta Venezia and one of the adjacent Caselli Daziari buildings. This project is relevant both for the distinct nature of the two structures—originating from different historical periods, architectural typologies, and styles—and for the contextual factors that shape the intervention, which require careful and nuanced consideration.

The transformation is framed around three key themes: the variety of processes and stakeholders involved in mobilizing resources and coordinating cooperation between public and private entities; the balance between preserving the existing architectural heritage and introducing a new cultural function; the layered urban relationships within which the museum's establishment represents a unique opportunity to rethink and regenerate a still unresolved area of the city.

Conservation and Transformation of Modern Coastal Heritage: Seafront Terrace of Lignano Between Memory, Identity, and Innovation

Giorgio Danesi
Silvia Degan

KEYWORDS

Lignano Sabbiadoro; Aldo Bernardis; contemporary architecture; Twentieth Century; architectural conservation

ABSTRACT

The Seafront Terrace of Lignano Sabbiadoro, designed and built by Aldo Bernardis between 1961 and 1970, represents a pivotal moment in the transformation of the Friulian coastal landscape in the second half of the Twentieth Century. Built to replace Provino Valle's wooden terrace from 1920, Bernardis's project redefined the relationship between the city and the sea, becoming both an emblem of modernity and an urban landmark. The structure consists of a long-stilted pier terminating in a platform with two volumes covered by reinforced concrete vaults, shaped as upside-down seashells, and a small lighthouse. Bernardis's architectural design engages in dialogue with key figures of international modern architecture, reinterpreted through a pragmatic spirit and an inclination toward innovation. The paper investigates both the historical dynamics and the design process that accompanied the creation of this landmark, a focal point of social life in Lignano Sabbiadoro during the 1960s and 1970s. It analyzes materials and technologies, as well as recent transformations and the building's future potential. The recent restoration initiative promoted by the Friuli Venezia Giulia Region, currently underway, offers an opportunity to critically reflect on conservation strategies for twentieth-century architectural heritage, and on the potential to establish enhancement processes that reconcile protection, reuse, and renewed urban vitality.

New Processes for the Reuse of Public Architectural Heritage. The Reuse Italy Research Project

Andrea Crudeli

KEYWORDS

urban regeneration; architectural heritage; participatory action research; cultural governance; Reuse Italy

ABSTRACT

The Reuse Italy project is exemplary of the contemporary discourse on the regeneration of abandoned architectural heritage, with particular focus on public assets located in peripheral areas of the Italian territory. Founded in 2019 as a Benefit Corporation, the project operates as a research-action platform that employs methodologies drawn from participatory action research to initiate processes of cultural reuse through collaborative and interdisciplinary practices. The project's operational framework is structured around a range of activities, such as calls for projects, workshops, public assemblies and debates, exhibitions, conferences, and publications, which have involved over 17 sites, thereby redefining the role of the architectural ruin in both design and social terms. Rather than treating the ruin as a static remnant of the past, Reuse Italy conceives of it as an active device capable of generating new uses and fostering novel spatial, temporal, and cultural relationships in support of local communities. The project advances a redefinition of the very notion of heritage, detaching it from rigid criteria of monumentality and promoting a stratified interpretation that brings together historical continuity, contemporary language, and civic demands. Through the analysis of three case studies, the paper shows how Reuse Italy's activities have led to concrete and measurable transformations of three public assets, initiating real processes of recovery and establishing a replicable operational model of cultural governance capable of generating public value.

The Tower within the Tower. Reuse and Resemantization of Torre Rinalda in Lecce

Nicola Delledonne

KEYWORDS

architectural resementization; adaptive reuse; preservation of architectural heritage; ruins; Torre Rinalda; Lecce

ABSTRACT

Over the last two centuries, as a conscious culture of preservation developed, the notion of ruins has greatly polarized the opinion of architects. The pro-restoration camp considers ruins a fragment to be used for rebuilding lost structures, whereas supporters of conservation view them as the end of a building's life cycle. While these positions stem from opposite mindsets, they share the belief that they reflect a fundamental truth: for restorers, the truth of a building's original wholeness; for conservators, the truth of the passing of time. What both positions have in common is the view that ruins are a testament to the past. However, ruins are more than that and, in many ways, different. They possess an oft-ignored evocative power that can give rise to a structure different from the original one. In other words, they can come back to life in a different form. This transformation can be of two kinds: the first kind ignores the history of the building and reduces its ruins to the status of a picturesque objet trouvé. The second kind, on the contrary, takes that very history into account, asking what role it can have in the present. This project for Torre Rinalda in Lecce — a watch tower built in the 16th century that now lies in ruins — uses the latter approach, where the old building inspires the new one by generating a semantic shift that can be named "resemantization".

Abandonment and Circularity: An Integrated Model for Disused Defences Systems

Katia Gasparini

KEYWORDS

adaptive reuse; circularity; defensive system; integrated valorisation; systemic approach

ABSTRACT

The decommissioning of public heritage, particularly historic defensive complexes, leads to physical decay, cultural loss, and negative impacts on the environment, social cohesion, and urban safety. This paper proposes a methodological model for the integrated enhancement of such structures, based on multi-scale performance criteria (social utility, environmental quality, public accessibility, maintenance) and aligned with circular economy principles in decision-making and maintenance processes. Tested in Cavallino-Treporti (VE) as part of the Digifort Network project, the model promotes adaptive reuse to transform disused areas into widespread cultural infrastructures with measurable impacts according to shared standards.

The approach combines historical analysis, performance evaluation, and active local community engagement, integrating low-tech/high-impact technologies (such as lightweaving, augmented reality, and site-specific installations) to activate temporary economies and prepare for more complex conservation restorations. Its replicability is validated by European case studies like Matadero Madrid and EXMA Cagliari, highlighting the importance of public-private partnerships and participatory governance.

The model moves beyond fragmented interventions through systemic planning, demonstrating that circular processes optimise resources, reduce decay, and enhance the resilience of historic landscapes. Standardising evaluation metrics is crucial for scaling this approach, as advocated by the European Framework for Action on Cultural Heritage (2018).

A White Elephant as Opportunity: Transforming the Approach to Public Real Estate

Maria Luisa Germanà

KEYWORDS

built environment; public real estate assets; building quality; common good; boomer buildings

ABSTRACT

Public real estate assets can be considered as a layered repository of collective values generated by various long-term processes. These processes reflect a system of intertwining institutional policies and socio-economic developments that can be observed both at the macro and micro scale. Vastness, Variety and Variability are the main characteristics that hinder satisfactory management. The general state of preservation and use of public real estate, aggravated by the prevailing era of construction (boomer buildings), transforms it into a white elephant an inconvenient legacy rather than a real opportunity.

After decades of government's efforts and due to recent EU directives, our country is currently undergoing a methodological renewal to manage public buildings, distinguishing between instrumental goods, those producing an income, and unused assets.

This contribution is the result of reflections and design experiments carried out over the past twenty years in the academic field. It departs from a sector-specific approach, proposing a key to understand public real estate that provides a unified basis for a flexible approach. To address the technical, procedural, and ethical dimensions that shape and continuously transform public real estate as a common good, the paper adopts the four components of any technological products—hardware, software, and the technology support network as an integrated analytical framework.

Patrimonio
Public Heritage **pubblico in**
in Transformation **trasformazione**

Patrimonio Pubblico in Trasformazione inaugura una trilogia dedicata alle trasformazioni del patrimonio pubblico nella città contemporanea. Attraverso contributi teorici, ricerche e progetti, questo primo volume costruisce il nucleo di un atlante critico che interpreta il patrimonio dismesso non come residuo del passato, ma come riserva di possibilità per il futuro. Industrie, caserme, housing, beni culturali e paesaggi del riuso delineano una geografia interdisciplinare in cui progetto, conservazione, politiche urbane, economia e pratiche di riattivazione dialogano per ridefinire il rapporto tra spazio pubblico, città e trasformazione. Più che una raccolta di casi studio, il volume propone una chiave interpretativa fondata sulla disponibilità dello spazio come categoria per comprendere le dinamiche contemporanee del patrimonio e introduce i temi che saranno sviluppati nei due volumi successivi.

Edited by Francesca Cremasco (Independent researcher, Italy), Silvano Arcamone (State Property Agency, Director of Sicily region, Italy)

Public Heritage in Transformation inaugurates a three-volume series dedicated to the transformation of public heritage in the contemporary city. Through theoretical contributions, research and design projects, this first volume lays the foundations for a critical atlas that interprets disused public heritage not as remnant of the past, but as a reservoir of possibilities for the future. Industrial sites, military facilities, housing, cultural assets and landscapes of reuse outline an interdisciplinary geography in which design, conservation, urban policies, economics and practices of regeneration interact to redefine the relationship between heritage, public space and the city. Rather than a collection of case studies, the volume proposes an interpretative framework based on the availability of space as a category for understanding contemporary transformations of public heritage, while introducing the themes that will be further explored in the following two volumes.