

**Aree dismesse: la grande riconversione**

In moltissime aree urbane del Paese sono stati realizzati importanti interventi di successo (tab. 3), in altre sono aperti i cantieri con operazioni in corso (tab. 4) e non manca, nell'agenda delle città italiane, la programmazione di nuovi interventi (tab. 5).

**Tab. 3 - Principali interventi di rifunzionalizzazione ultimati o in fase di ultimazione nelle aree dismesse delle città italiane**

Città	Area/progetto	Superficie area (mq)	Funzioni insediate
Milano	Ex stabilimenti Pirelli alla Bicocca	750.000	- università (nuovo polo della Statale)  - uffici (Siemens, Deutsche Bank)  - centri di ricerca (Cnr)  - cinema multisala  - residenze
	Ex OM (Pompeo Leoni)	314.000	- residenze  - attrezzature commerciali  - uffici  - parco urbano

Fonte: Censis, 2002

**Tab. 4 - Principali operazioni di rifunzionalizzazione attualmente in corso nelle aree dismesse delle città italiane**

Città	Area/progetto	Superficie area (mq)	Funzioni insediate
Milano	Ex Innocenti- Maserati (Via Rubattino)	611.000	- residenze  - attrezzature commerciali  - uffici  - cinema multisala  - parco urbano (290.000 mq)
	Ex Fina-Lube (Quarto Oggiaro) Quartiere EuroMilano	454.000	- residenze  - attrezzature commerciali  - uffici  - parco urbano
	Ex Tibb (Piazzale Lodi)	69.000	- residenze  - attrezzature commerciali

			- attività artigianali
	Ex Scac (Lorenteggio)	166.000	- residenze - attrezzature commerciali - attività artigianali
	Ex Motta (Viale Corsica)	33.000	- residenze
Sesto San Giovanni	Ex Falck-Vulcano	411.000	- Parco scientifico e tecnologico - centro commerciale
	Ex Falck Concordia Sud	110.000	- incubatore - insediamenti piccole e medie imprese
	Breda Cimimontubi (parzialmente dismessa)	240.000	- museo dell'industria - incubatori per attività artigiane
	Ex Sime	37.000	- residenze e servizi di quartiere
	Ex Gondrand	10.000	- residenze e servizi di quartiere
	Ex Superpila	13.000	- centro commerciale - residenze - parco urbano
	Ex Gover	32.000	- residenze e servizi di quartiere

Fonte: Censis, 2002

**Tab. 5 - Principali interventi di rifunionalizzazione nelle aree dismesse delle città italiane programmati per i prossimi anni**

Città	Area/progetto	Superficie area (mq)	Funzioni insediate
Milano	Ex Ansaldo	47.000	- Casa delle culture
	Ex AEM (Bovisa)	642.000	- seconda sede del Politecnico - nuova sede AEM - attrezzature commerciali - residenze
	Ex Marelli	310.000	- residenze
	Ex scalo ferroviario di Porta Vittoria	300.000	- Biblioteca europea di informazione e cultura
	Ex Montedison e Radaelli (Rogoredo-Montecity)	1.150.000	- residenze di pregio - uffici - attrezzature commerciali - strutture ricettive - centro congressi - parco urbano (333.000 mq)
	Garibaldi-Repubblica	230.000	- Città della moda - polo istituzionale (uffici comune e regione)

Sesto San Giovanni	Ex Falck Vittoria A e B, Transider, Unione, Concordia Nord	1.500.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>- polo museale ed espositivo</li> <li>- centro attività produttive</li> <li>- attività ludiche e commerciali</li> <li>- parco urbano (600.000 mq)</li> </ul>
	Ex Marelli	400.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>- università (Scienza delle comunicazioni)</li> <li>- uffici (Banca Intesa ecc)</li> <li>- parco urbano (115.000 mq)</li> </ul>
	Ex area Fiat Viale Belfiore	30.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>- centro congressi</li> <li>- hotel e ristoranti</li> <li>- galleria commerciale</li> </ul>

Fonte: Censis, 2002

Del resto per dimostrare la rilevanza del cambiamento basterebbe far riferimento a tre operazioni "storiche" concepite nei primi anni '80 nelle città del triangolo industriale ed oggi sostanzialmente compiute: la riconversione del Lingotto a Torino, del Porto Antico di Genova, dell'area Bicocca-Pirelli a Milano.

Il fronte delle aspettative create dal tema dei vuoti urbani è certamente vasto. Dal punto di vista delle politiche pubbliche, le aree urbane dismesse sono viste come fondamentali "serbatoi" di opportunità di sviluppo, in relazione sia all'insediamento di funzioni strategiche per il rilancio del sistema urbano, sia alla dotazione di attrezzature e di spazi pubblici per colmare il deficit di altre zone. Per gli operatori dell'economia immobiliare esse rappresentano interessanti (anche se talora incerte e rischiose) occasioni di *business* legate alla loro valorizzazione.

Naturalmente la rilevanza delle operazioni sulle aree dismesse cambia profondamente a seconda dei contesti. Nella capitale, ad esempio, il recupero ha riguardato edifici produttivi storici di interesse architettonico ma di dimensioni piuttosto modeste (la fabbrica Peroni, il pastificio della Pantanella, la Centrale elettrica Montemartini, i Mulini Biondi, la Mira Lanza). Ben altra è la posta in gioco nelle città del Nord. La cessazione delle attività produttive degli stabilimenti Fiat, Falck, Montedison, Ilva, Breda, Ansaldo nonché il trasferimento di scali portuali e ferroviari hanno liberato in queste città superfici enormi: ben 7 milioni di metri quadrati a Milano, oltre 3 milioni a Sesto San Giovanni, 2,5 milioni nella sola "Spina centrale" di Torino.

La fase attuale appare connotata da condizioni almeno in parte diverse: non solo per i passi avanti compiuti sul piano dell'operatività, grazie anche all'esperienza dei Programmi di Riqualificazione Urbana lanciati a metà degli anni '90, ma soprattutto in relazione all'andamento positivo del mercato immobiliare e al forte e rinnovato interesse dimostrato dagli operatori economici per interventi di valorizzazione di queste aree.

A fronte dell'elevata posta in gioco anche la dimensione degli operatori è cresciuta: i protagonisti della riconversione sono oggi gruppi importanti come Pirelli Real Estate (Bicocca), Risanamento (Montecity, Porta Vittoria), Immobiliare Pasini (aree Falk e Marelli a Sesto San Giovanni).

In chiave positiva va detto che rispetto al passato in molti casi si registra una maggiore attenzione per la qualità progettuale degli interventi, considerata come un ingrediente irrinunciabile per il successo di un'operazione immobiliare. Non è infrequente il ricorso, da parte sia del pubblico che del privato, ad architetti di prestigio, il più delle volte selezionati a seguito di appositi concorsi di progettazione: Foster a Rogoredo (Montecity), Piano a Parma (Eridania-Barilla), Chipperfield a Milano (Ansaldo), Bohigas a Pescara (Porta Nuova), Botta a Sesto San Giovanni (aree Falck), Nouvel a Firenze (Belfiore) solo per citare i nomi più noti.