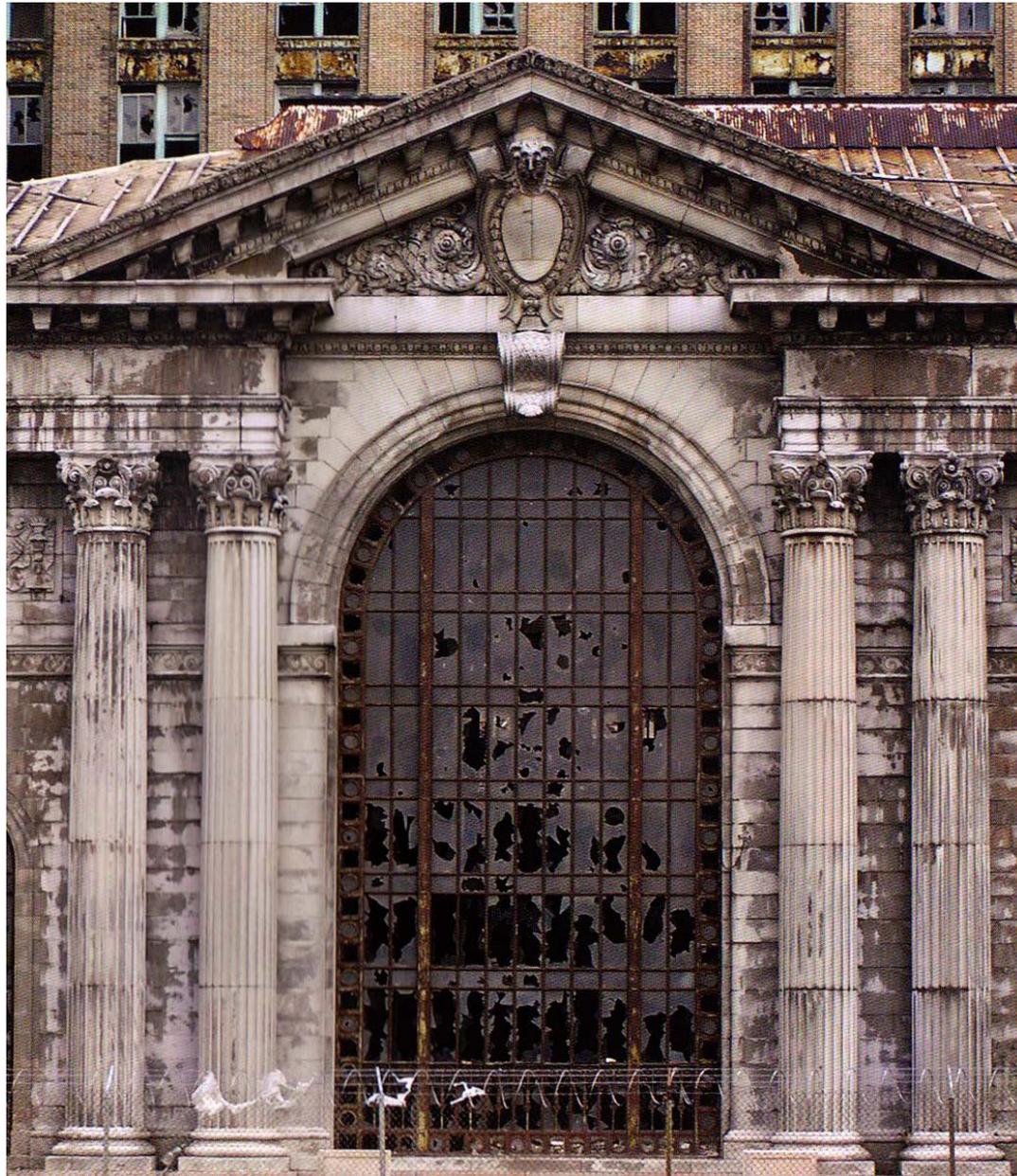


## alcuni sfondi.....

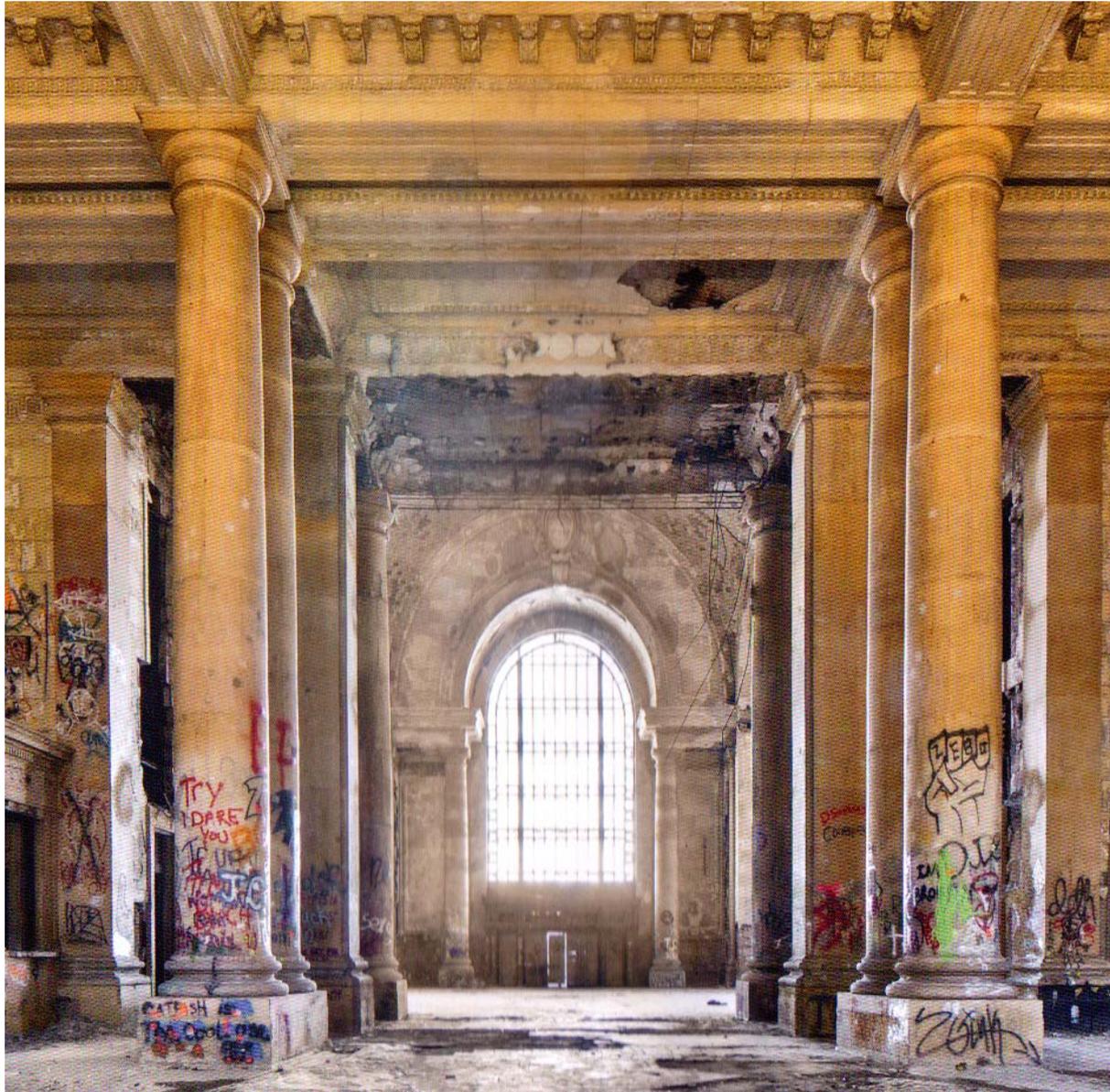
- E' FINITO UN CICLO DELL'URBANIZZAZIONE E DELLA CRESCITA DELLA CITTA'?
- IL RIUTILIZZO E LA TRASFORMAZIONE SONO SOSTANZIALI PER ESTRARRE VALORE DAL TERRITORIO (teoria della rendita differenziale, David Harvey, etc.)
- L'APOCALISSE (anticittà, apocalypse town, junkspace, etc....)

Michigan Central Station, 1908 -1988

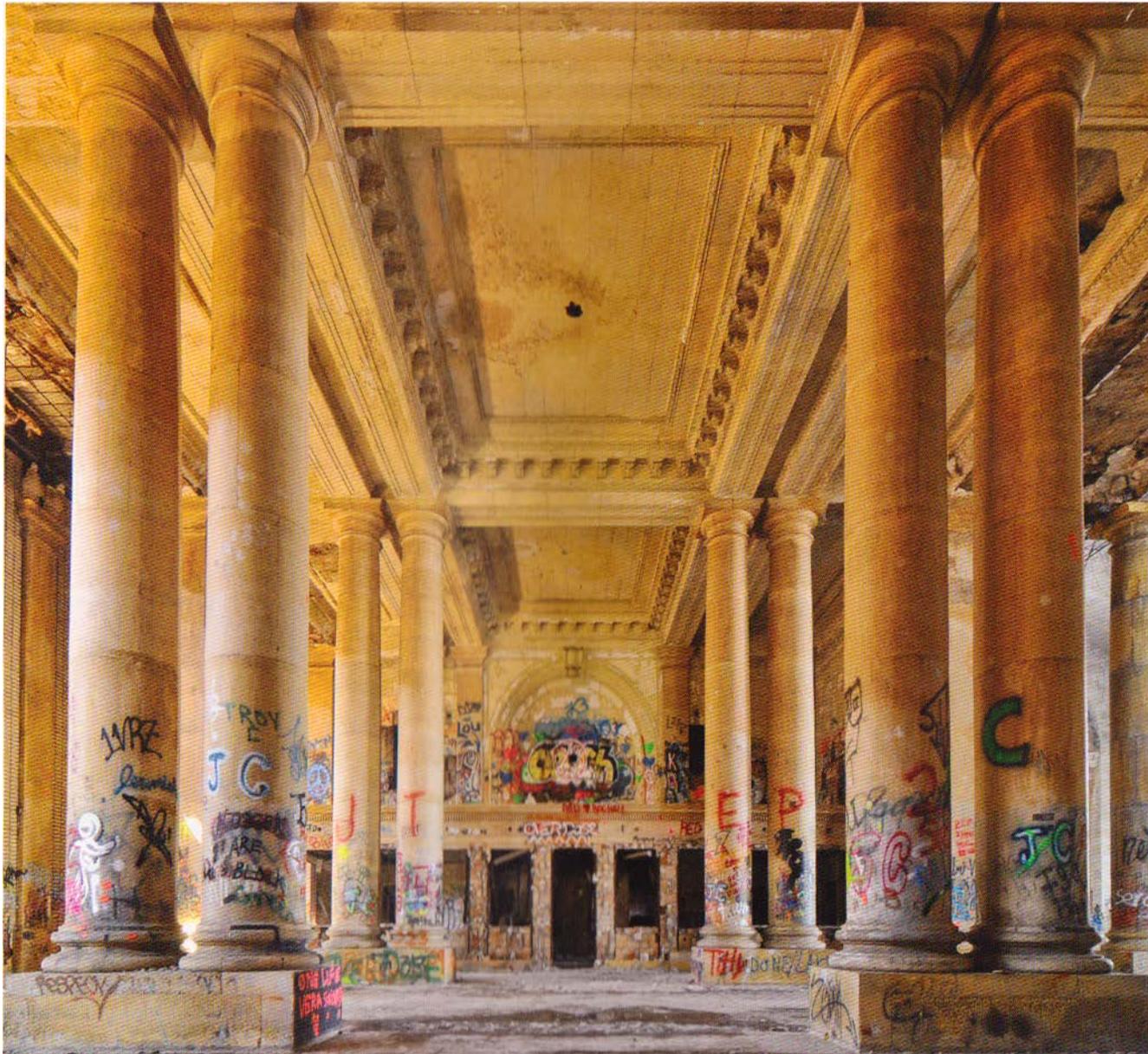




# Michigan Central Station



# Michigan Central Station



Detroit , Broderick Tower, 1927 -1991





Detroit , Broderick Tower, 1927 -1991





Detroid ,Grande Balroom, 1928 -1972



Detroit ,Grande Balroom, 1928 -1972



Detroit ,Grande Balroom, 1928 -1972



## parole e termini .....

- conservazione
  - recupero
  - ristrutturazione
  - manutenzione
  - dismissione – progetto urbano
  - rinnovo
- 
- RIGENERAZIONE
  - FLESSIBILITA' (resilienza)

## alcuni oggetti .....

- edilizia/centri/città storica
- edilizia rurale
- fabbrica fordista
- edifici mai utilizzati

capitale fisso sociale

- ospedali
- scuole
- caserme/demanio militare
- fari
- strade e case cantoniere
- grandi infrastrutture (porti, ad esempio)
- .....
- SPAZI COMMERCIALI
- UFFICI
- CAPANNONI PICCOLI E MEDI ISOLATI O AGGREGATI
- .....
- ABITAZIONI

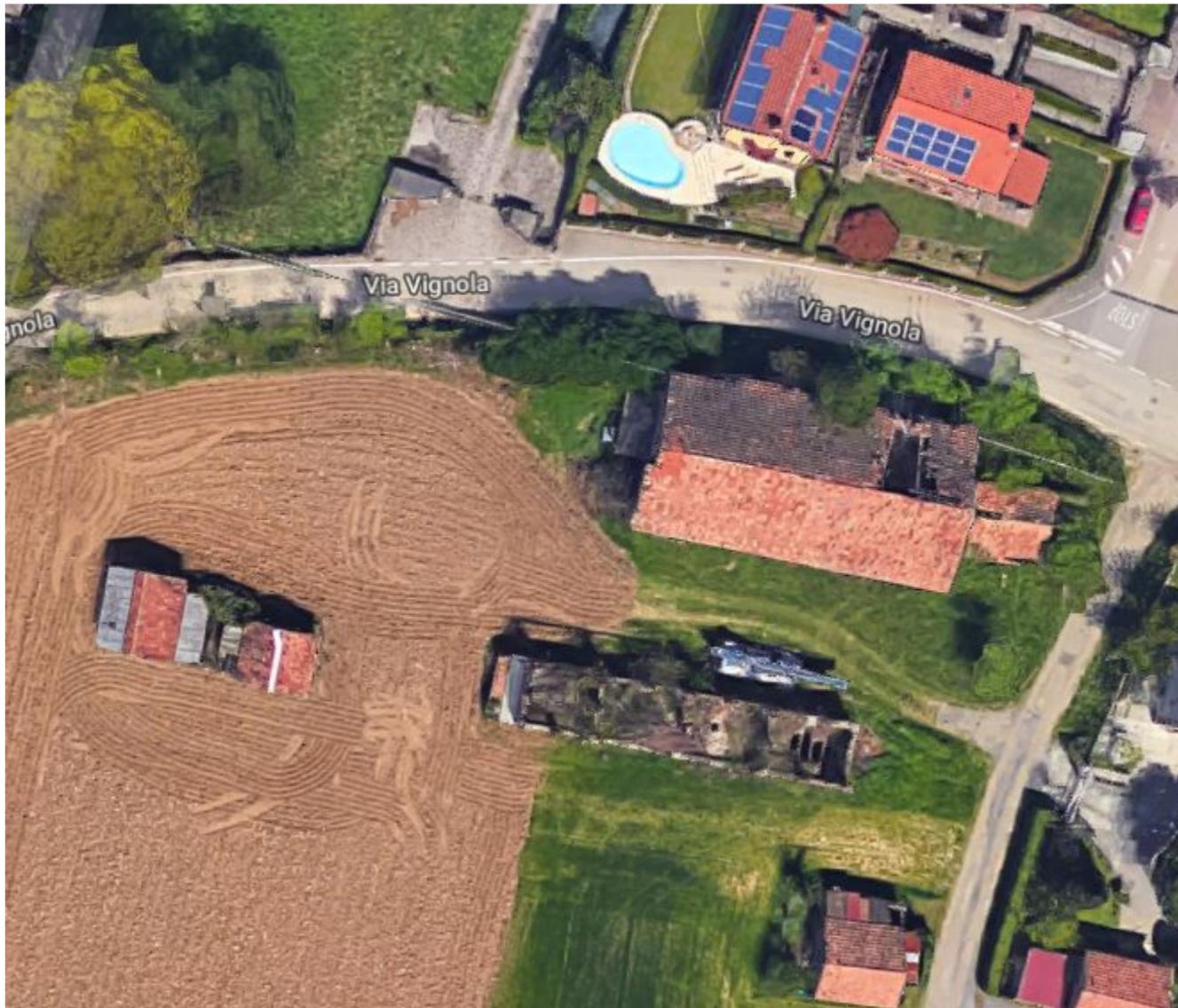
## alcuni territori .....

- zone montuose
  - appennini e l' «entro terra» in generale
  - i territori del terremoto
  - coste e luoghi del turismo particolari
  - brani di geografie territoriali marginali
- 
- porzioni delle aree metropolitane forti (periferie, zone di frangia, aree a sviluppo differenziale)

.....

.....

.....



Osnago, frazione di Orane





Linate



Linate



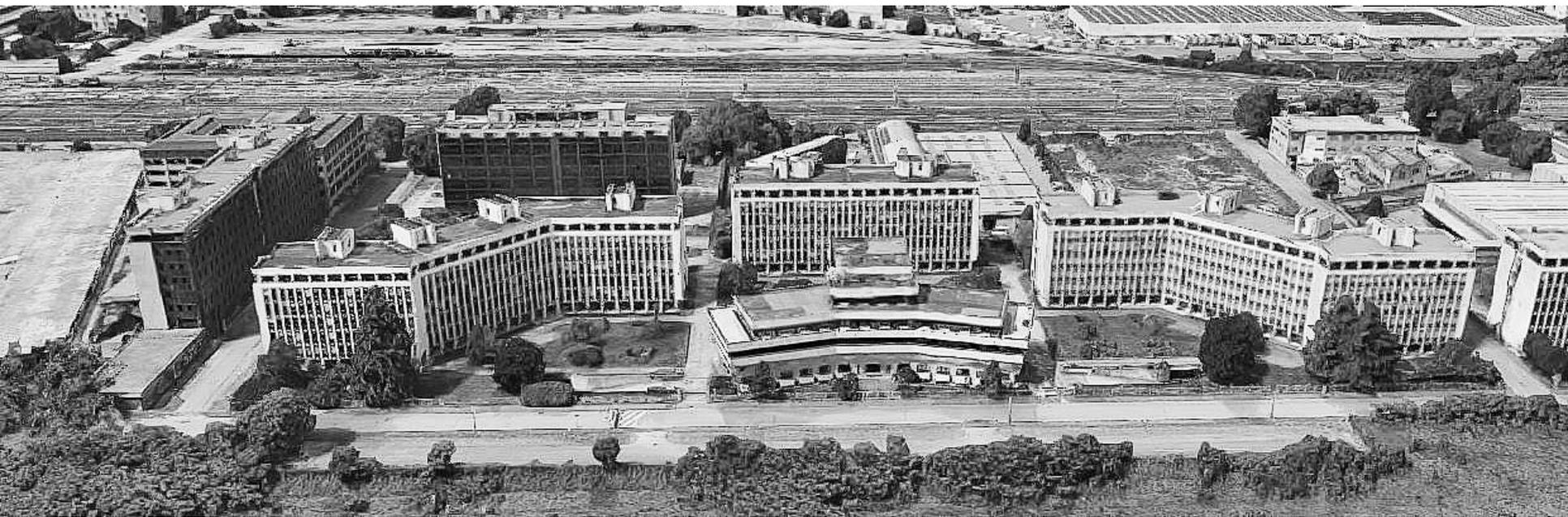
**area industriale di RHO**



**area industriale di Sesto Ulteriano**

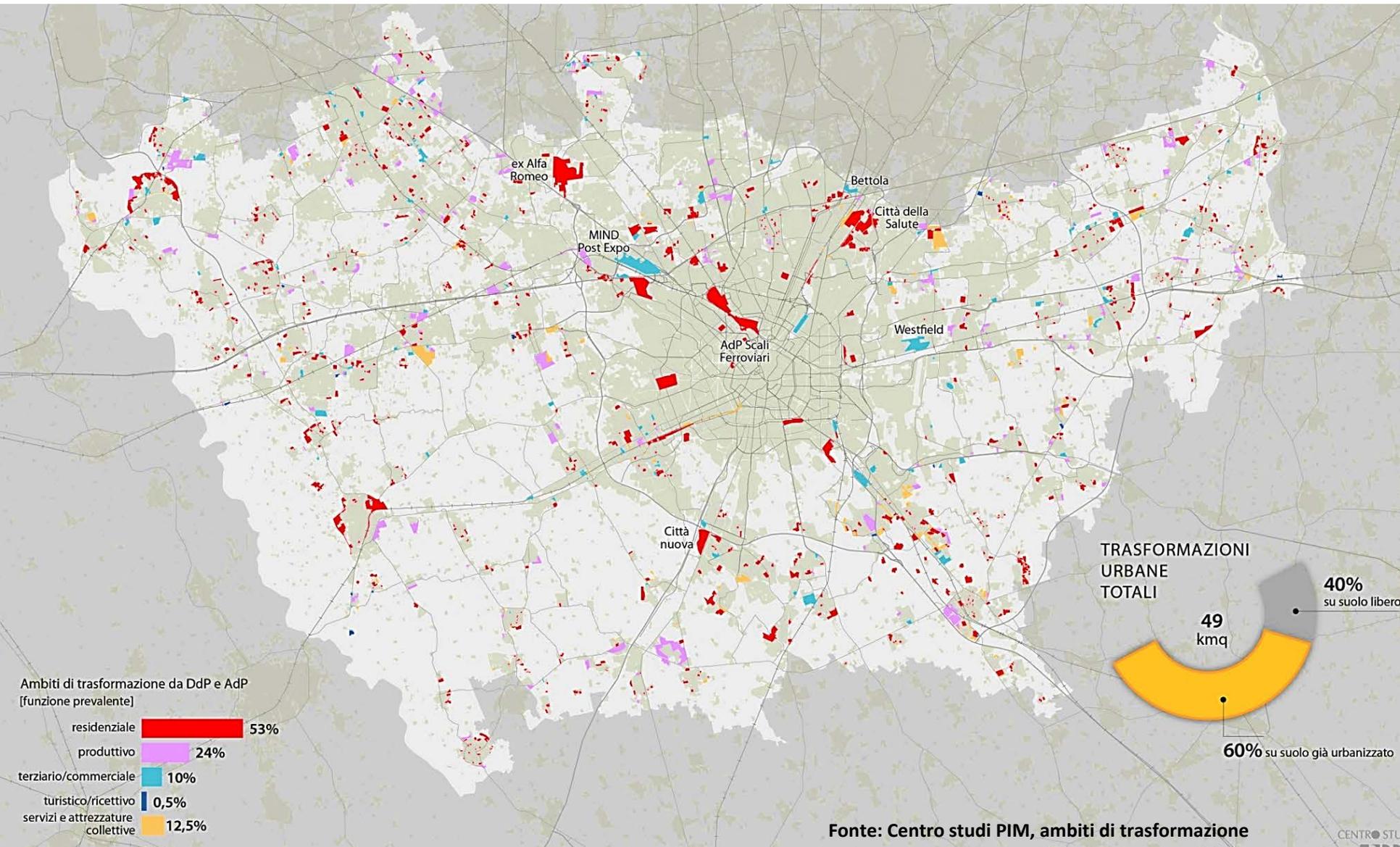


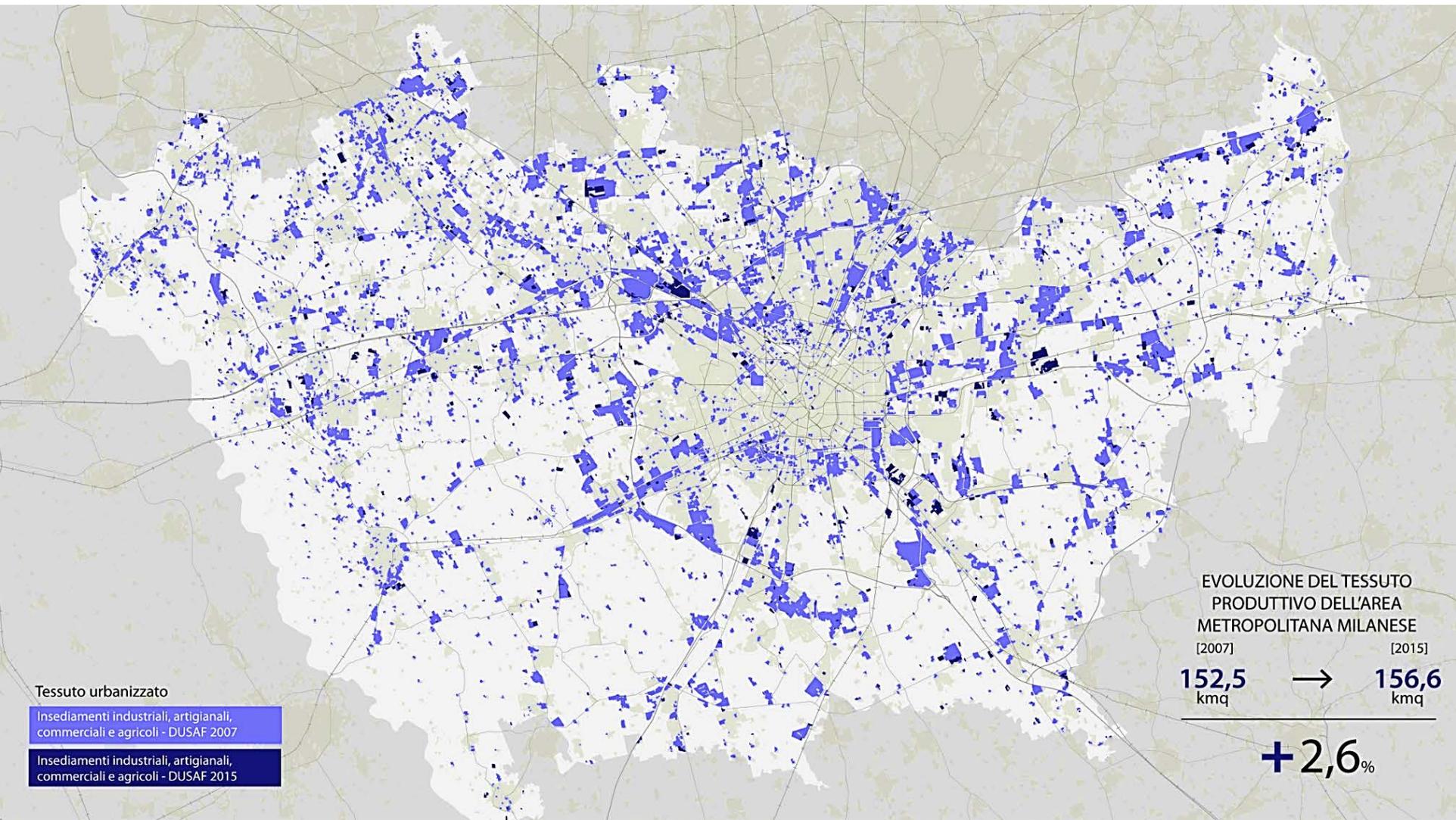
**area industriale di Opera-Rozzano**





Civita di Bagnoregio





Fonte: Centro studi PIM, aree produttive

## fenomenologie parzialmente nuove .....

sfondo:

crisi economica 2008 -2012

eccesso dell'offerta di spazi

mercato immobiliare e politiche del credito

il «VECCHIO» sono (anche) edifici recenti

il «VECCHIO» sono (anche) edifici obsoleti

selettività della DOMANDA di spazi

muta il titolo di godimento dei contenitori

repentino modificarsi delle esigenze spaziali, ovvero delle prestazioni richieste agli immobili (che porta a privilegiare la richiesta di «abiti su misura»);

mobilità della produzione nello «spazio mondo interconnesso»

rigidità, scarsa ADATTABILITA' interna o esterna del contenitore

## **edifici «usa e getta»: effetti.....**

gli immobili di pregio e centrali (ove il valore posizionale della rendita è maggiore) sono ammodernati, gli altri rimangono desolatamente vuoti anche per molti anni.

la capacità che questi immobili hanno di riverberare degrado nell'intorno è superiore a quella delle grandi fabbriche fordiste, generalmente chiuse all'interno del loro recinto.

l'abbandono, il vuoto, la città che si ritrae è uno spreco di risorse, in primo luogo di carattere territoriale (consumo di suolo)

## strumenti disponibili (inefficaci) .....

- il dovere di custodia dell'immobile e le ordinanze per il decoro e la sicurezza e l'igiene pubblica
- il meccanismo della sottrazione di valore (le «aree bianche» e il tentativo proposto dall'art.97 bis della legge urbanistica di regione Lombardia;
- le ipotesi «radicali» legate al valore sociale della proprietà (delibera Napoli – De Magistris)
- premialità
  - volumetriche (piani casa)
  - economiche ( riduzione contributi di costruzione)
  - procedurali e relativi alle norme urbanistiche (mantieni il volume esistente, lo trasferisci, lo riutilizzi anche se già demolito)

## strumenti da mettere a punto .....

- Indifferenza funzionale
- leva fiscale
- obbligo di ripristino/guardiania
- usi temporanei
- penalizzazione volumetriche/funzionali/procedurali
  
- flessibilità progettuale (Titolo 3, capo 1, lettera 3 RE tipo . «requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale»)



Milano, p.ta Garibaldi, edifici ex FFSS, anni '80



Milano, p.ta Garibaldi, edifici ex FFSS, 2019



Milano, intervento Pirelli Albania, 1992



Milano, intervento Pirelli Albania, 2019



Milano, intervento Pirelli Albania, 2019



Cinisello Balsamo, insediamento commerciale lungo viale Fulvio Testi, 1992



Cinisello Balsamo, insediamento commerciale lungo viale Fulvio Testi, 2019



Corsico, insediamento commerciale, 1992



Corsico, insediamento commerciale, 2019



Milano, hotel Executive, 1932



Milano, hotel Executive, 2019



Milano, ex sede del Provveditorato agli studi di Milano 2019



Milano, ex sede del Consorzio Agrario di via Ripamonti, 2019

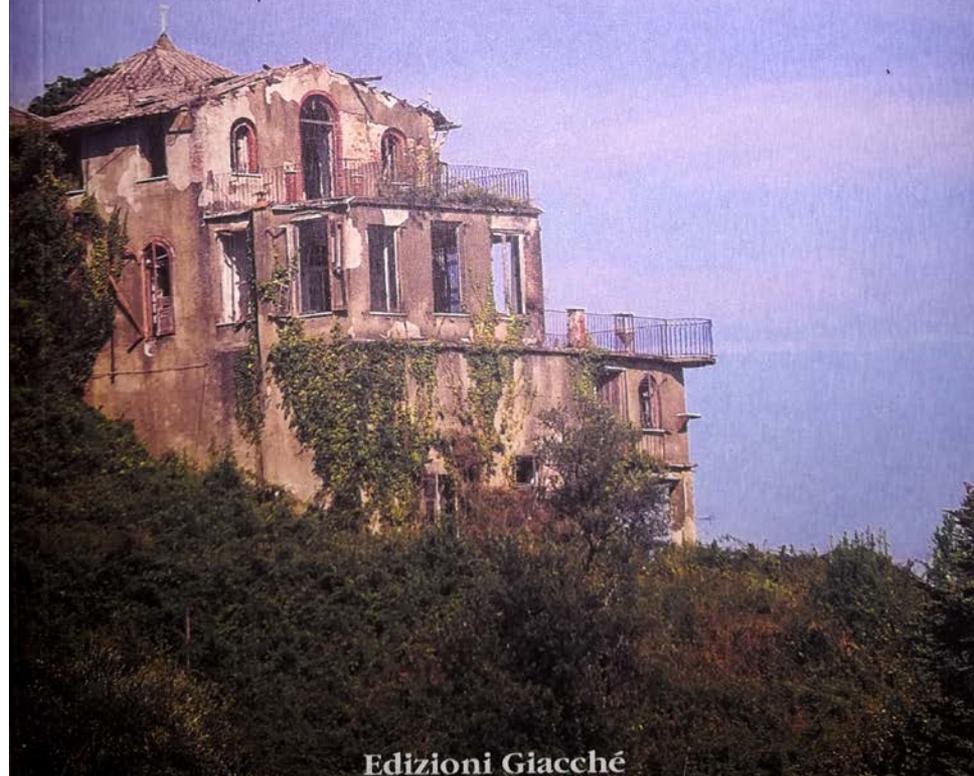


sede ex Impregilo, Sesto San Giovanni

Maggy Bettolla

# Luoghi abbandonati

Tra borghi, castelli e antiche dimore  
della provincia spezzina



Edizioni Giacché



*Il Re fu fabbricato da Nerone nell'Anno due miglia lontano da Roma, ed è fra i ponti antichi l'unico rimasto intero a nostri tempi. 1. Lapide di marmo sul poggi del ponte colla iscrizione di Nerone scolpita dalla parte interna. 2. 3. Terricella ed altri muri fabbricati per*

*Veduta del Ponte Salario*  
 Disegnata da Giovanni Battista Piranesi. Incisa da Felice Scuderi.

*ripararlo. 4. Mobili usati nella costruzione dell'arco, e trasportati per comodo sul di lui Fortino vicino a me. 5. Casa in cui era uno de' due madali cadute. 6. Resti fatti in difesa del Ponte dall'impeto delle acque nelle circostanze del fiume. 7. Fiume Aniene verso Tivoli. 8. Via Salaria. 9. Avanzo di antico Sepulchro invariato. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.*



**Veduta del Ponte Salario, Piranesi 1720- 1778**