

Is the public (space) real (estate)?

Filippo Orsini*, Luca Salmieri**

Abstract

The following analysis aims to address questions related to implemented recovery strategies of brownfield sites and dismissed ex-industrial area in the urban context, by focussing specifically on 2 cases in Milan: the so-called ex-Bicocca-Pirelli area and the new residential district called Adriano, where once the Magneti Marelli industrial buildings insisted. Our thesis is that the “dismissal-regeneration dynamic”, in its complexity, cannot be tackled solely with sectorial technicalities and methods, but it rather requires innovations of the substantial pattern which currently orientate urban planning and local development: a mix between public management and private financial interests. We rather underline how a new public policy on an urban scale can fix guarantees on the effective regeneration of public spaces and urban texture implantation.

Parole chiave: aree industriali dismesse; rigenerazione dei vuoti urbani; spazio pubblico; pianificazione urbana; teoria critica.

Keywords: dismissed industrial areas; voids; regeneration; public space; city planning; criticism.

Introduzione

La questione del patrimonio delle aree industriali dismesse ha assunto una visibilità crescente dovuta all'avanzare continuo dei processi di deindustrializzazione. Essa riveste una rilevanza persino maggiore laddove si interseca con i mutamenti urbani, quando il recupero e/o la rifunzionalizzazione di ex-aree industriali all'interno o ai margini della città, chiama in causa la dimensione della ricomposizione e dello sviluppo dei tessuti sociali di prossimità, altrimenti trainati dalle spirali e dalle derive di rarefazione, marginalità, degrado, abbandono o, nella migliore delle ipotesi, mono-rifunzionalizzazione, come nel caso di nuovi quartieri dormitorio o altamente dipendenti dal *cummuting* degli abitanti (Bruzzeze, 2013). Nelle pagine seguenti analizzeremo brevemente due casi importanti di intervento in aree industriali dismesse che attestano diversi gradienti di riuscita e di “successo” secondo i parametri della rigenerazione territoriale e che, tuttavia, presentano a nostro avviso evidenze delle complessità irrisolte relative alla ricucitura della densità delle relazioni sociali “cittadine” che sono andate perse con la de-industrializzazione.

1. Gli interventi di recupero di ex-aree industriali dismesse: i casi a Milano.

Il recupero delle aree industriali dismesse, insieme alla rigenerazione dei grandi vuoti degli scali ferroviari, rappresenta il *core* dei processi di trasformazione urbana in atto a Milano. A partire

dagli anni Settanta, i cambiamenti delle modalità produttive hanno lasciato sul terreno un enorme patrimonio di suoli e manufatti in cerca di nuovi significati e potenzialmente in grado di far fronte a nuove esigenze collettive della città, coniugandole a quelle dei proprietari-promotori. Tuttavia, il valore di patrimonio è tale solo come variabile dipendente dalle capacità stesse di recupero e rigenerazione delle aree, stante gli elevati costi di reale dismissione e le barriere di rigenerazione ambientale che insistono su buona parte di queste aree.

Inoltre, i processi di dismissione probabilmente determineranno una condizione endemica di creazione continua di vuoti urbani in un'area come quella di Milano e dell'intero territorio circostante così spiccatamente caratterizzata da un passato industriale fino a pochi decenni addietro egemonico. Nell'arco di un decennio tali processi impatteranno sulla città e la sua area metropolitana con circa 6 milioni di mq. abbandonati o sottoutilizzati. Non a caso, in un lasso di tempo relativamente breve, la crisi della città industriale ha già determinato importanti cambiamenti strutturali nel quadro insediativo e socioeconomico, mutando per sempre lo scenario dell'intera area padana: non più una serie di reticoli di connessione tra diversi e massivi poli di produzione materiale, pesante e leggera, ma una polverizzazione quasi frattale delle vecchie e nuove forme di terziario che si intrecciano con alcune spinte di innovazione avanzata in cui si cristallizza il cosiddetto quaternario. I luoghi – terreni e volumetrie immensi – in cui l'eredità fisica della dismissione si pone come principale materia prima di intervento, costituiscono così un fattore di attrazione per l'elaborazione di progetti di trasformazione legati alla pervasiva egemonia simbolico-economica dei settori della moda, dei media, dello spettacolo, del governo d'impresa e naturalmente dell'immane riproposizione di insediamenti a carattere abitativo. Le nuove forme di rendita immobiliare rappresentano in queste dinamiche, tra le tante declinazioni esistenti, la più rapida versione di coagulo degli interessi trasformativi. Il capitale finanziario si "territorializza" con tanto più forza trasformatrice quanto più i progetti di rigenerazione assumono le fattezze e le funzioni delle destinazioni residenziali e commerciali.

In questo scenario, qui soltanto brevemente abbozzato, proponiamo di riconsiderare due casi esempio di riqualificazione di aree, su ampia scala ma di diverso tipo, il cui recupero è realizzato o già visibile; casi in cui la riuscita del progetto dello spazio pubblico, totalmente o parzialmente realizzato, è *misurabile* direttamente nell'esperienza della vita quotidiana della comunità. Alcuni progetti di grande dimensione costituiscono *de facto* l'armatura infrastrutturale ove sperimentare e consolidare le strategie di rigenerazione della città. I casi in (ri-)esame sono il 1 | quartiere Bicocca ex-Pirelli ed il 2 | quartiere Adriano, ex- Magneti Marelli.

1| Rappresentativa per dimensione e compiutezza dell'intervento, è la vicenda della trasformazione delle aree dello storico (1908) insediamento industriale Pirelli-Bicocca. L'area di circa 70h, collocata lungo la direttrice storica Milano-Monza, al confine amministrativo con Sesto San Giovanni, non distante dal polmone verde del Parco Nord, costituisce un'importante testata urbana, morfologicamente riconoscibile, che viene pensata come nuova centralità di *bridging* tra il tessuto storico novecentesco della città compatta ed il vasto ambito di trasformazioni, riguardanti le limitrofe aree dell'ex Breda, Magneti Marelli e Falck, prima che la città si disperda nello *sprawl* incontrollato della cintura settentrionale dell'hinterland milanese. La ricercata unitarietà ed omogeneità formale di questo *unicum* – non esiste altro caso contemporaneo in Europa di un intero *fatto urbano* concepito e realizzato in ogni sua parte dalla mano di un solo architetto! – corrisponde ad una precisa idea del progettista: nel 2001 Vittorio Gregotti, vincitore (insieme a Valle, Gabetti e Isola) della call internazionale ad inviti (1986), nel presentare l'intervento lo definisce come un «centro storico della periferia diffusa». Tuttavia, non è la qualità della soluzione formale a rendere il progetto Bicocca l'esperienza pilota a cui si farà riferimento per il concept e la gestione delle future grandi ri-trasformazioni Italiane di aree industriali, quanto piuttosto il ruolo attivo e d'indirizzo del principale promotore e sviluppatore, in questo caso la Pirelli SpA, proprietaria di tutto il sedime dell'area di intervento.

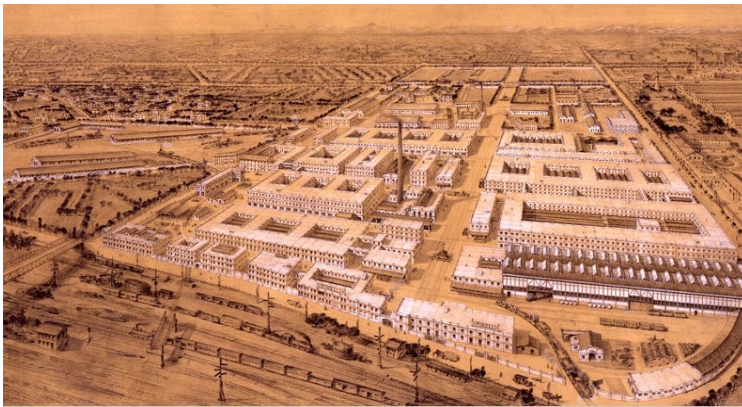


Figura 1 | Bicocca. Veduta a volo d'uccello dello storico insediamento industriale Pirelli

Questo secondo aspetto risulterà determinante nel momento in cui l'innovazione tecnologica, la crisi economica, e una diversa organizzazione delle strategie produttive relegherà sullo sfondo lo scenario scientifico tecnologico a dispetto di una maggiore e pressante richiesta di commercio ed abitazioni. Frutto di abili negoziazioni con l'amministrazione, la Pirelli otterrà il raddoppio della volumetria residenziale a discapito della riduzione della quota destinata a terziario. Anche la politica istituzionale gioca un ruolo strategico, con la lungimirante e salvifica decisione (1992) di insediarvi almeno il nuovo Polo universitario della Statale (con finanziamenti MIUR). Questa scelta fondante permetterà di divulgare un nuovo scenario incentrato sul messaggio

mainstream della Bicocca “crema della città”: una nuova piccola città di circa 40.000 persone in grado di ospitare le attività più diverse (25.000 studenti, 12.000 lavoratori: 40% edifici destinati all’università – a sua volta prospettata come tessuto connettivo degli spazi pubblici, 32% all’azienda, 23% di residenze, 5% di servizi pubblici e commerciali).

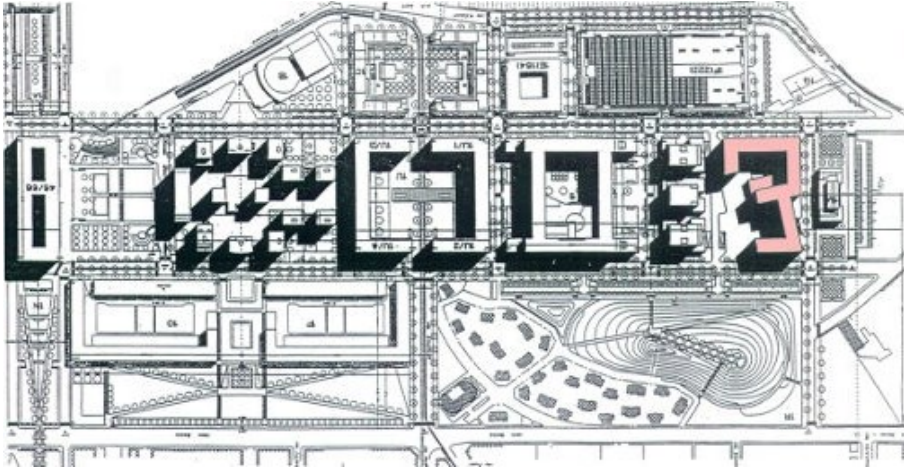


Figura 2 | Il masterplan del progetto “Bicocca” nella soluzione con la variante Deutsche Bank

Pirelli introduce due importanti novità: a) predefinisce il campo della trasformazione, fornendo una soluzione all’amministrazione e connotando una *vision* iniziale d’indirizzo di parco scientifico-tecnologico; b) si sostituisce all’amministrazione nella funzione gestionale del processo trasformativo, disponendo l’utilizzo del concorso di architettura quale dispositivo in grado di garantire qualità e visibilità alla ridefinizione dello spazio, inserendo tra i criteri premianti dalla giuria, il grado di flessibilità del progetto, non solo come programma funzionale, ma persino come possibilità di realizzazione.

2| Analogo alla “Grande Bicocca” per ruolo e rilievo dell’intervento all’interno dello scacchiere urbano della città, ma opposto per qualità degli *stakeholder*, modalità di gestione, contingenze economiche ed esiti finali è l’*affaire* della riqualificazione del quartiere Adriano, quadrante nord-est di Milano. L’occasione della dismissione funzionale del recinto industriale dello stabilimento Magneti Marelli (300.000 mq., su cui insistevano circa 170.000 mq. di s.l.p. complessivi) e la possibilità di trasformazione dell’area a verde ad esso adiacente (con vincolo decaduto) offrì l’opportunità di avviare un piano di rigenerazione dell’area volto a riqualificare l’intero settore urbano del quartiere Adriano che si sviluppa a nord del nucleo storico di Cresenzago e del Naviglio della Martesana. Al posto dei padiglioni produttivi, completamente demoliti per l’ultimazione delle opere di bonifica del sito, l’accordo di programma “Adriano-Marelli” prevede edilizia libera e convenzionata (168mila mq.), la cessione di aree (18mila mq) per verde pubblico, piazze, corti, percorsi alberati, piste ciclabili e parcheggi. Oltre all’interramento degli elettrodotti oggi presenti sulle aree, sono inoltre previste ulteriori strutture pubbliche (16mila mq)

e per il tempo libero (22mila mq): asilo nido (1800 mq.), scuola materna, centro polifunzionale a prevalente carattere sportivo, residenza universitaria e per anziani. Di particolare rilevanza il centro sportivo attrezzato (3700 mq) che avrà, oltre alla piscina, palestre e luoghi dedicati a manifestazioni e spettacoli. Dei complessivi 500mila mq, comprensivi del recupero della Cascina San Giuseppe, circa 306mila erano di competenza di due società: Aedes e Gefim (area Marelli – Adriano). Il quartiere, con l'impulso della bolla immobiliare di quegli anni, parte alla grande ma nel 2008 irrompe la crisi economica globale che rapidamente inizia a mietere le sue vittime locali: gli sviluppatori crollano per difficoltà legate al grosso indebitamento verso vari enti di credito. Vista la contrazione generale delle vendite i cantieri degli altri edifici non ancora avviati vengono congelati, insieme al sogno di un quartiere ideale immerso nella natura.



Figura 3 | Quartiere Adriano: vista a volo d'uccello dell'ex comparto Magneti Marelli con il parco ed il masterplan incompiuto

Nel frattempo, hanno inizio i lavori di urbanizzazione primaria: l'allargamento dell'asse di Via Adriano ed i lavori di allestimento del tratto finale della Strada Interquartiere Nord, ma anche questi progetti verranno cancellati o resteranno in sospeso ancora per anni, fino ad arrivare ai giorni nostri. Solo nel 2018 la Giunta del Comune di Milano, con la delibera di partecipazione al bando nazionale che mette a disposizione finanziamenti per la riqualificazione urbana delle periferie, proverà nuovamente a scrivere le memorie future di Adriano.

2. Le questioni degli spazi pubblici.

Gli esempi riportati rappresentano una campionatura minima, ma significativa dell'ampio ed eterogeneo abaco di interventi di riqualificazione urbana delle (ex) aree industriali dismesse di Milano. Sebbene ciascuno di tali progetti urbani declini il portato della specifica visione progettuale originaria, entrambi forniscono materiale per una rilettura da cui emerge, in particolare, lo spazio pubblico come indicatore delle fragilità urbane che essi realizzano in concreto. Le diverse idee di spazio pubblico, nella *mise en place* della loro dimensione spaziale, hanno dovuto accettare

inevitabili compromessi, parziali fallimenti e diversi gradi di incompiutezza rispetto ai valori previsti, nel contatto con la realtà contestuale e soprattutto con le esigenze degli stakeholder finanziatori.

La “Grande Bicocca” attualmente viene identificata prevalentemente come sede universitaria e quartiere residenziale; studenti e abitanti stanziali determinano i principali flussi d’uso e ritmi di vita dell’insediamento insieme al *corpus* degli uffici direzionali (Kaika, Ruggiero, (2016). Nonostante nel corso degli anni si sia incentivata la *mixité* con l’inserzione del Teatro degli Arcimboldi (2500 posti, finanziato al 50% da Pirelli come opera di urbanizzazione, sede provvisoria dell’opera della Scala durante il restauro e potenziale attrattore qualitativo del quartiere), l’incremento progressivo sui bordi dell’insediamento gregottiano di mega-contenitori per attività ludiche (Uci Bicocca) e di spazi espositivi per l’arte contemporanea (Hangar Bicocca – ex Ansaldo 17), si ha ancora la sensazione di una porzione di città a *scartamento ridotto*, in cui il ciclo della vita pubblica appare incompleto, soddisfatto soltanto negli spazi *indoor* codificati ed in cui appaiono evidenti le difficili ricuciture necessarie per tenere insieme il tessuto sociale. Come spesso accade le probabili cause da ricercare sono plurime ed interdisciplinari, ma riconducono alla matrice generale dei processi di rigenerazione delle aree industriali: quella che una volta era la fibrillazione sociale ai margini delle aree produttive appare ora dis-persa nel rapporto freddo tra le aree recuperate e la città compatta del recente passato.

Nel caso di Bicocca, la forte rigidità di base dell’impianto che riprende, senza deroghe e pause, l’impronta di trame e giaciture del precedente insediamento industriale, se da un lato ne garantisce a livello urbano, la forte riconoscibilità, come nuova centralità del quadrante Nord, nella fruizione a scala umana determina problemi di accessibilità dall’esterno oltre che la frammentazione dei cluster per comparti molto omogenei e poco comunicanti. Sui grandi viali alberati che armano l’impianto, dal respiro dimensionale di *boulevard* urbani, insistono edifici incumbenti sul pedone con alti e prominenti basamenti, prevalentemente residenziali, senza attività di commercio al minuto in grado di incentivarne un uso da *promenade* pubblica. Questa difficoltà dell’esercizio commerciale diffuso è dovuta anche alla miopia normativa che stabiliva un dato dimensionale poi rivelatosi eccessivo per i negozi, e che ha reso difficile la gestione e la sostenibilità economica nel lungo periodo, soprattutto, in quei casi numerosi in cui anche la collocazione risulta opinabile. I maggiori esercizi sono collocati negli angoli della piazza principale la cui spazialità ipogea, però, rende l’ambiente tanto metafisico ed elegante quanto improbabile nell’uso e nel passaggio. Anche l’eccessiva dilatazione dimensionale di alcune corti e piazze pubbliche, dalle sequenze poco articolate non favoriscono l’instaurarsi di relazioni di prossimità.

L'uso di pavimentazioni dure quasi senza soluzione di continuità scoraggiano qualsiasi credibile momento di pausa, con giardini e parchi urbani, ipotesi pur legittime se immaginate in un insediamento di queste dimensioni. Eppure, la questione dello spazio pubblico era stata oggetto di riflessione prioritaria, tanto da portare avanti con forza la scelta, radicale e pioneristica, di una pratica estensiva dell'asservimento ad uso pubblico di suoli privati (Bricocoli et al., 2014). Il disegno degli spazi aperti è tale da garantire elevata permeabilità e accesso pubblico anche attraverso molte superfici di proprietà privata. Nonostante gli impianti a corte, i recinti sono minimi proprio per favorire la libera circolazione e la transizione da pubblico a privato, senza spazi di mediazione, né sistemi di accesso regolati. Forse i motivi dei limitati esiti "pubblici" sono da ricercare nelle modalità di amministrazione: per la piazza principale asservita ad uso pubblico, ad esempio, si prevede che siano i privati, possessori di un'abitazione od un negozio prospicienti, a dover provvedere economicamente alla manutenzione di tutti gli spazi collettivi. Questo ovviamente genera non solo malcontenti, ma fa sì che la qualità del principale spazio pubblico di un grande quartiere sia deputata alle scelte - spesso conservative - di un ristretto gruppo di proprietari, poco competenti e consapevoli del ruolo che rivestono e poco propensi alle contaminazioni.

Il tema dell'incompiuto e del "non-finito" che connota l'iter progettuale della trasformazione del quartiere Adriano, permea ed inficia ovviamente la qualità del suo spazio pubblico, in attesa delle strategie di rigenerazione urbana delle Periferie promosse dal Comune. Ma qual'era l'idea iniziale di *common ground* della proposta iniziale? Il masterplan approvato dello studio CaputoPartnership (2004-2006), basava i suoi elementi essenziali nel rapporto spaziale e funzionale con Via Adriano e con il vasto parco centrale.

Figura 4 | Quartiere Adriano: visuale degli spazi residuali dalla via Vittorio Gassman. Sullo sfondo la rarefazione delle torri residenziali.



Lo schema dell'impianto, un prevedibile e rassicurante zoning funzionale, provava ad affrontare alcuni temi tipicamente urbani: consolidamento dei fronti su Via Adriano, dialogo e ricucitura con l'edificazione residenziale esistente sul lato opposto (Piano Casa); spazi con macro funzioni collettive (sportive) come *buffer zone* nei punti di contatto con aree problematiche (area elettrodotti a Sud e ad Est); articolazione e variazione del tessuto residenziale, declinato in diverse

tipologie edilizie (dalla torre all'edificio in linea, alla corte aperta), che si dispone sul grande vuoto centrale rappresentato dal parco pubblico Franca Rame (155mila mq.), cardine del progetto ed ora in fase di completamento. L'immersione nel verde dei parchi ed un'attenta organizzazione degli spazi pubblici per un elevato standard di comfort e socialità costituivano dunque l'immagine ideale venduta agli acquirenti dell'epoca; ma oggi, scattando delle istantanee, passeggiando tra i (non) luoghi di Adriano, parlando con in suoi abitanti cosa resta del bel sogno da *brochure* patinata?

La scarsa integrazione sociale del quartiere e il senso percepito di periferia che ne deriva, vanno letti nel solco degli interventi di "rammendo" *ex-post* per mano pubblica una volta che le forze rapide del *real estate* hanno saturato la loro dinamica inerziale e segnato il tessuto sociale. Ed è proprio nei *cleavages* tra il vecchio e il nuovo che si palesano le contraddizioni tra la pressione trasformativa con funzioni di rendita immobiliare e le incapacità del planning pubblico: il mancato completamento del progetto e la cancellazione di ogni tipo di traccia del passato industriale (tranne il segno della perimetrazione) ha impedito l'elaborazione di un'identità spaziale e sociale e ha represso la nascita di un ancoraggio identitario ai luoghi. I giovani non hanno punti di ritrovo se non la piazza rialzata compresa tra 2 *mall* commerciali, da cui spicca in elevazione, come unica memoria storica, il residuo bellico del rifugio antiaereo, un cilindro appuntito in calcestruzzo armato. Via Adriano, è un asse di scorrimento veloce che divide perfettamente nel mezzo il quartiere, costituito da una porzione di area "storica", quella definita del quartiere operaio, e una porzione di nuova natura, incompleta che crea dei veri e propri vuoti urbani, quasi completamente isolata dal tessuto preesistente (Memo, Bicocca, 2009). La dilatazione eccessiva delle distanze tra desolanti sequenze di comparti abbandonati ed edifici incompleti, la carenza di trasporti ed attrezzature di quartiere, la mancanza di densità di percorsi minuti, non favoriscono la tessitura di relazioni sociali, ed inducono a modalità di vita autoreferenziate, tutte racchiuse all'interno del proprio nucleo familiare nel silenzio assordante degli ultimi piani torri d'avorio. A ciò si aggiunge la logica securitaria che cicatrizza ancor più le suture tra pubblico-privato, con i piedi dei principali edifici residenziali chiusi verso l'esterno, circondati da recinti di proprietà, senza "basamento" pubblico. Simbolici infine i cartelli della toponomastica delle strade dedicate a nomi illustri del cinema italiano, che penzoloni si affacciano su una sequenza di terreni abbandonati, dall'orografia lunare, di natura incolta, che non evocano suggestioni da "terzo paesaggio" (Clement, 2004), ma solo metaforiche immagini da Neorealismo italiano del dopoguerra. Richiamandosi ad un modello di "recupero dopo il recupero" e con una metodologia partecipativa spinta dall'iniziativa comunale e dalla Fondazione Cariplo, si attivano solo ora risorse pubbliche per 56 milioni di interventi: riqualificazione di aree, piazze e

percorsi pedonali, struttura scolastica, prolungamento della Metrotranvia 7, realizzazione di una “community hub” (CH) locale. Basteranno per restituire l’identità perduta?

3. La crisi dello spazio pubblico come crisi dell’investimento pubblico

Gli esiti della ritrazione funzionale nelle aree industriali non possano essere affrontati soltanto attraverso politiche di ristrutturazione degli spazi, secondo la sostituzione dell’industriale con il culturale e il quaternario, con interventi di riuso che riguardano i solo aspetti puntuali legati alla trasformazione fisica dei corpi edilizi interessati (sub specie di archeologia industriale o di completa rottura delle forme preesistenti), ma debbano essere invece inglobati in un controllo del fenomeno che riguardi in toto la città, o almeno i territori ad esso circostanti, nella transizione dei mutamenti urbani verso un principio estensivo di intervento pubblico, nel quale gli investimenti strutturali governino, anziché cedere il passo alle, forze del *real estate*. Né tantomeno il riempimento abitativo può garantire di per sé la tenuta degli spazi pubblici: qui persino la progettualità equilibrata e aperta al sociale (dalle logiche e retoriche partecipative fino ad arrivare all’investimento massiccio in servizi di prossimità) paga comunque dazio al peccato originale, ovvero la delega del pubblico al privato delle responsabilità di ritessitura sociale per via delle forme di recupero. La riqualificazione – ormai un rituale in cui è calato il ciclo continuo di richiamo all’intervento pubblico da parte delle popolazioni – così come il recupero e la rigenerazione, lasciano scoperti gli spazi pubblici reali, omettendo il loro valore di indicatore della riuscita delle trasformazioni in termini non solo architettonici, ma urbanistici (Nuvolati, 2018). Gli esiti effettivi e concreti rinvenibili nell’ambito dei due casi esaminati, tanto quello di Bicocca, in cui l’apparente riuscita maschera i vuoti di relazionalità nelle dense maglie degli attraversamenti (Pettenati, 2012), che in quello del quartiere Adriano, in cui invece il senso di isolamento si manifesta nella sua pienezza, non discendono da una “cattiva progettazione”, ma dalla mancanza di quella eteroglossia sociale che negli spazi, come nelle attività sociali e pubbliche, denoti una versione condensata della città, offrendo alla vita quotidiana, la simultaneità degli eventi (Sennett. 2018).

Nel corso del tempo, prima dell’avvento dei capitali internazionali, l’intreccio di pressioni e resistenze aveva creato una dimensione irregolare di rappresentazioni, programmi, progetti e idee eterogenee su come gestire il “vuoto urbano”. La finanziarizzazione della trasformazione urbana si è in seguito prodotta su un territorio che aveva veicolato rappresentazioni e pratiche tra loro diverse e spesso addirittura opposte negli obiettivi di cambiamento/manutenzione dell’esistente, ma nondimeno tutte tendenti a veicolare la necessità di dinamizzare il vuoto dello spazio non capitalizzato. Nel corso degli ultimi decenni, una serie di discorsi preventivi ha aperto il campo al

desiderio di attrarre i grandi capitali: dalla metafora sartoriale di un tessuto consunto che andava rammendato, a quella medica di una ferita da suturare, dal linguaggio dei media di un'area degradata da ri-qualificare, alla metafora di un territorio morto da rianimare mediante rinascita, se non shock. La logica di ristrutturazione degli spazi urbani e quindi della città all'interno delle dinamiche del capitalismo finanziario globale ha rafforzato una visione urbanistica subordinata agli indicatori e ai parametri dei mercati finanziari i cui *surplus* si dirigono verso i territori più competitivi in termini di solvibilità e *performance* (Thompson, 2002). La discesa di capitali finanziari sul piano del territorio urbano, sotto forma di valore immobiliare e di monumentalizzazione architettonica, viaggia assieme ai rischi di desertificazione della densità relazionale urbana preesistente ed è pertanto posta in simbiosi con una pregressa vitalità urbana del tessuto che la deve accogliere/attrarre (Salmieri, 2016). Gli spazi urbani specializzati nella presenza delle piattaforme industriali del capitalismo finanziario – assicurazioni, banche, *real estate*, multinazionali, società di servizi avanzati – si strutturano laddove il preesistente è connotato da un tessuto sociale dinamico, spontaneo e denso, mentre gli spazi marginali, nella geografia dei valori immobiliari, sono lasciati alla sola attrattività della speculazione abitativa. L'ambiguità di concetti quali rigenerazione, riqualificazione, sviluppo sostenibile sta proprio ad indicare, nella sostanza, la combinazione delle dinamiche di capitalizzazione del territorio con le dinamiche di territorializzazione dei capitali.

Bibliografia

- Bricocoli M., Curci F. e Savoldi P. (2015)., *A cose fatte: tre progetti urbani a Milano, Copenaghen, Amburgo*, in *Urbanistica*.
- Bruzzese A. (2013) *Centralità a tempo. Industria creativa, trasformazioni urbane e spazio pubblico a Milano*: In: *Planum J Urban*, 27(2), 20.
- Clément G. (2005) *Manifesto del Terzo paesaggio*. Macerata: Quodlibet.
- Kaika M., Ruggiero L. (2016) *Land financialization as a 'lived' process: The transformation of Milan's Bicocca by Pirelli*, In: *European Urban and Regional Studies*, 23(1), 3-22.
- Memo F., Bicocca M. (2009) *La rigenerazione urbana di Milano: caratteristiche, attori e impatti dei grandi progetti di sviluppo immobiliare*, In: *La Città: Bisogni, Desideri, Diritti. Dimensioni Spazio - Temporali dell'esclusione Urbana*, 100-108.
- Nuvolati G. (2018) *Sviluppo urbano e politiche per la qualità della vita*. Firenze: Firenze University Press.
- Orsini F., (2016) *Lost in transition. The open space in social housing: ground notations between regeneration strategies*: In B. Angi (a cura di) *Eutopia Urbana - La riqualificazione integrata dell'edilizia sociale*, Milano: LetteraVentidue 135 - 162
- Pettenati G. (2012), *La Bicocca: centro per la metropoli o quartiere per la città?* *Archivio di studi urbani e regionali*.
- Salmieri L. (2016), *Le professioni di fede della trasformazione urbana: promuovere il territorio e attrarre i capitali*: In E. Armano e A. Murgia (a cura di), *Le reti del lavoro gratuito. Spazi urbani e nuove soggettività*, Verona: Ombre Corte.
- Sennett R. (2018) *Costruire e abitare: Etica per la città*. Milano: Feltrinelli.
- Thompson C. W. (2002) *Urban open space in the 21st century*, In: *Landscape and urban planning*, 60(2), 59-72.

* Architetto; ** Sociologo