

Documento – 17/03/2014

La riqualificazione delle aree dismesse, un progetto di area vasta

Lo studio, promosso da Unindustria in collaborazione con la CCIAA di Roma, è stato effettuato da Isfort. In allegato il testo integrale

Unindustria, in collaborazione con la CCIAA di Roma, ha promosso la realizzazione di uno studio, effettuato da Isfort, dal titolo “La riqualificazione delle aree dismesse, un progetto di area vasta”.

Lo studio prende le mosse dalla constatazione che in una fase di profonda e diffusa crisi industriale, il tema della riqualificazione delle aree dismesse assume una specifica centralità.

Se, *da un lato*, infatti, il “capannone abbandonato” è simbolo di un processo di desertificazione produttiva del territorio con impatti a volte devastanti sull’occupazione e sull’economia locale, *dall’altro lato*, essa può rappresentare una grande opportunità per il sistema (locale), sia dal punto di vista di una nuova utilizzazione come motore di sviluppo economico, sia come driver per accelerare le trasformazioni del tessuto produttivo ed elevare il livello della qualità architettonica e funzionale del territorio. Questa prospettiva presuppone che attorno alla valorizzazione dell’area dismessa il territorio stesso riesca a ridefinire un proprio modello di sviluppo, identificando potenzialità e vocazioni per la crescita, e che attorno a tale modello sappia costruire un adeguato piano di azioni.

Il territorio della provincia di Roma e più in generale della regione Lazio è ormai disseminato di aree dismesse, prevalentemente di tipo industriale ma senza escludere poli funzionali di tipo terziario rapidamente andati in crisi o mai decollati pienamente. Queste aree si concentrano nella gran parte dei casi nei distretti produttivi storici della provincia e della regione, dove l’insediamento industriale era motivato da fattori localizzativi favorevoli (accessibilità infrastrutturale, vicinanza di funzioni terziarie, disponibilità e qualità della manodopera, presenza di specifici asset favorevoli alle vocazioni produttive sviluppate dal distretto ecc.).

Si tratta quindi di siti che hanno potenzialità attrattive potenzialmente rilevanti, ma devono metterle a frutto con appropriati piani e strumenti di marketing territoriale, all’interno di un orizzonte strategico definito di rilancio dello sviluppo locale. In questa cornice, il lavoro di ricerca si è concentrato attorno a quattro filoni principali:

1. la costruzione della indispensabile architettura concettuale (definizioni, letteratura), esperienziale (buone pratiche), programmatoria (alle scale territoriali di interesse) e normativa (nazionale, regionale sui temi delle aree dismesse e, connesso, delle politiche di sviluppo locale);
2. la raccolta della documentazione di base sui siti dismessi (provincia di Roma e non solo) e la relativa mappatura;
3. l’approfondimento sullo strumentario per le politiche di marketing territoriale (pacchetti localizzativi ecc.);
4. gli approfondimenti sulle aree che auspicabilmente potranno essere oggetto di specifici modelli di intervento; in particolare sono state individuate, nella provincia di Roma, le aree di Colleferro, Pomezia e Formello.

Lo studio ha confermato che i processi di deindustrializzazione hanno profondamente segnato i sistemi economico-produttivi della provincia di Roma, ridisegnanone - pur in un quadro critico per l’occupazione e per la produzione di ricchezza - la mappa delle opportunità e delle vocazioni. Il potenziale delle aree dismesse, che ugualmente si conferma nella sua rilevante dimensione, può quindi costituire un tassello importante, talvolta fondante, dei processi di ripresa dello sviluppo locale, così come l’ipotesi di ricerca aveva assunto.

Si tratta tuttavia di ripensare le logiche dello sviluppo locale, dopo una lunga stagione che, nel Lazio e non solo, ha finito per promettere molto più di quello che è riuscita a mantenere (si pensa all’enfasi sulla programmazione negoziata, lo sviluppo “dal basso”, i processi partecipativi ecc.). E’ necessario dotare il territorio di Piani strategici di nuova concezione (con obiettivi, risorse, tempi, responsabilità ben definiti) nei quali realisticamente e concretamente si ridefiniscano le filiere e le vocazioni dello sviluppo, a partire da ciò che i diversi soggetti locali sono in grado di mettere in gioco (investimenti, flessibilità, servizi qualificati, sburocratizzazione, semplificazioni normative, finanza innovativa ecc.). E centrale in questo scenario appare il ruolo dell’impresa e delle politiche intelligenti di sostegno all’innovazione e al mercato, secondo logiche nuove su cui (faticosamente!) gli attori pubblici iniziano a muoversi (distretti tecnologici, reti di imprese, cluster delle competenze ecc.).

Partendo dagli approfondimenti locali proposti, lo studio indica che lungo questa via moderna e pragmatica di aggregazioni per lo sviluppo, dove si riconosce la centralità del contesto competitivo per l’impresa, i territori possono ridefinire la propria “identità” e costruire percorsi virtuosi di valorizzazione dei propri asset, tra i quali certamente le aree dismesse possono costituire un importante tassello. Solo in una cornice così concepita, l’investimento nelle politiche di marketing territoriale, nella costruzione di adeguati pacchetti localizzativi e nel sostegno a processi partecipativi di programmazione negoziata assumono senso e, come insegnano le buone pratiche nazionali ed estere,

hanno speranza di produrre un concreto valore aggiunto per il territorio.

In allegato il testo integrale dello studio.

Allegati

» [La riqualificazione delle aree dismesse, un progetto di area vasta](#)

Sito di provenienza: UNINDUSTRIA - <https://www.un-industria.it>