

# Nuove opportunità e nuove domande d'uso per le aree industriali dismesse

Marcello Orefice

## Sommario

Di fronte alla odierna crisi dell'occupazione nel settore industriale - che presenta caratteri assai simili per tutte le economie tecnologicamente avanzate - diviene indispensabile favorire tutte le possibili occasioni di lavoro indipendente addestrando ed aiutando in particolare i giovani a specializzarsi e a divenire imprenditori di sé stessi.

In questa direzione é spesso possibile per le amministrazioni locali provvedere al riutilizzo dei grandi complessi industriali oggi dismessi attraverso l'acquisizione espropriativa e il successivo frazionamento dei capannoni e delle altre superfici, sia coperte che scoperte, in modo da consentire alle piccole aziende che vanno sorgendo di disporre di insediamenti a costi locativi molto contenuti evitando, nel contempo, che complessi immobiliari di tal tipo vengano dirottati verso altre destinazioni (commerciali e residenziali, in particolare) assai meno compatibili con la specifica sostenibilità del territorio circostante.

## Abstract

In front of today employment crisis in several industries, which is a typical feature of technology-based economies, it is necessary to favour all possible forms of self-employment, training young people and helping them developing specialised and specific competencies, in order to become entrepreneurs of themselves.

In this direction, many Local Authorities are trying to recover big industrial dismantled works through expropriation acquisition and further division of both of covered and uncovered areas, in order to let small and medium enterprises settle down at very low rents and avoid, at the same time, real-estate companies setting up new commercial or residential buildings, less compatible with surrounding area sustainability.

## 1. Cause ed effetti della crisi occupazionale

La crisi dell'occupazione in tutte le regioni europee (ed anche nello stesso continente nord-americano) era da tempo prevista come inevitabile - direi meglio, ineluttabile - per tutte le economie tecnologicamente avanzate in quanto dovuta, innanzi tutto e soprattutto, allo stesso progresso tecnologico che rende sempre più superflua una gran parte della manodopera per tutte le operazioni che le macchine, con l'ausilio dell'elettronica, consentono da tempo di compiere senza che sia più necessario l'intervento dell'uomo.

L'avanzamento tecnologico, come era ben noto, ci avrebbe consentito di disporre di un larghissimo numero di beni e di prodotti ad un prezzo indubbiamente accessibile, avrebbe inoltre ridotto anche la fatica fisica ma, di converso, avrebbe reso sempre meno necessario il lavoro dell'uomo.

Tutto ciò senza trascurare che, per tutti i paesi dell'Europa occidentale, l'offerta di manodopera a prezzi assai più contenuti che proviene dagli altri paesi rivieraschi del Mediterraneo e quella che viene esercitata da ciascuno dei paesi della ex cortina di ferro costituiscono senza dubbio una rilevante attrazione per tutti i produttori europei.

In questo quadro di sempre più ridotte occupazioni e occasioni di lavoro diviene francamente impensabile chiedere ai governi, a qualsivoglia governo, la creazione di posti di lavoro di massa. Chiedere nuove fabbriche? In quali settori produttivi? Forse nell'industria pesante? Come è pensabile di ripetere, ad esempio, megastutture produttive come i centri siderurgici (e quello di Bagnoli può costituire un esempio paradigmatico) che nei loro momenti migliori davano lavoro a 10.000 addetti creando un indotto di altrettante unità lavorative? Bagnoli costituì per lunghi decenni un grande complesso industriale quale ce ne vorrebbe almeno uno in ciascuna grande città. Eppure, non finì certo per il suo più grande difetto, quello di produrre un inquinamento dell'aria, del mare e del suolo davvero intollerabile! Finì soltanto perché l'acciaio che produceva era ormai andato fuori mercato e nonostante tutti gli sforzi ed i costosi tentativi di salvataggio, era persino giusto che i vecchi altiforni scomparissero definitivamente.

Altro esempio altrettanto significativo è il caso del settore dell'edilizia e delle costruzioni civili. Si pensi a cosa ha rappresentato in quest'ultimo mezzo secolo - o quasi - l'incessante attività nel campo

delle costruzioni. Un'attività pur necessaria nell'immediato dopoguerra ma troppo spesso disordinata, scomposta, aggressiva, che non ha rispettato né la Valle dei Templi di Agrigento né un solo chilometro di costa italiana, che ha spesso determinato uno stato di crisi senza soluzioni per tutte le grandi città, con condizioni di soffocamento che - bisogna riconoscerlo - non rendono e non renderanno più possibile alcun recupero efficiente. E' stata una grave e continua attività speculativa che, peraltro, é andata spegnendosi non certo per effetto di strumenti urbanistici né di attività repressive, ma soltanto per la ferrea legge economica della domanda e dell'offerta. Era un'attività che aveva creato, però, un enorme assorbimento di manodopera che ora non ha più alcuna possibilità di essere utilizzata. Una manodopera particolare, tra l'altro, costituita sia da giovani che da meno giovani, spesso senza alcuna preparazione specifica e che, in molti casi, non cercava neppure di migliorare e di specializzarsi.

Gli espulsi dal settore dell'edilizia e delle costruzioni vanno, quindi, ad aggiungersi a quelli dell'industria, dell'agricoltura, della pesca, del commercio e dei servizi in un quadro a tinte fosche che coinvolge in maggior misura soprattutto le generazioni di mezzo, i lavoratori che avevano un'occasione di occupazione e adesso non l'hanno più. Con tutte le ben note conseguenze del caso sulla necessità di procurarsi in qualche modo, in qualunque modo - purtroppo - il sostentamento per loro e per le loro famiglie. Una grande nuvola grigia di uomini di mezz'età che spesso potrebbe ancora essere in grado di sviluppare una rilevante capacità produttiva ma per i quali anche i più grossi esperti economici hanno assai poche ricette taumaturgiche da suggerire.

E, soprattutto, la grande massa dei senza lavoro costituisce anche un grave ostacolo che é concreto e reale, oltre che psicologico, per i giovani i quali finiscono col fermarsi sulla soglia del mondo produttivo già sfiduciati e spaventati della quasi assoluta inutilità di qualsiasi sforzo di ricerca.

## **2. Una delle soluzioni possibili**

La creazione di posti di lavoro - meglio ancora, di occasioni di lavoro - può essere perseguita, a nostro giudizio, soprattutto attraverso la trasformazione della maggior parte di tutti coloro che oggi attendono, più che il lavoro, il posto, in imprenditori di loro stessi, in

piccoli artigiani specializzati, dapprima, e poi aiutati a crescere, fino a diventare imprenditori della loro stessa iniziativa per creare, a loro volta, occasioni e posti di lavoro per i più deboli e i meno capaci.

Ovviamente, sono convinto che questa scelta strategica possa risultare assai più facile se rivolta ai giovanissimi, ai ragazzi che oggi completano la scuola dell'obbligo, tra l'altro sottraendoli subito ai tanti rischi del restare a ciondolare in piazza, facendo apprendere loro un mestiere, un'attività nuova o antica che sia - come diremo, non ha poi tanta importanza - insegnando, per ciascun settore di attività, le tecnologie contemporanee ma insegnando anche quel tanto di microeconomia applicata, di marketing, di gestione delle piccole aziende e di leggi finanziarie e sanitarie in cui un'impresa, un'attività produttiva si muove nel mondo contemporaneo.

### **3. Aree industriali e piani regolatori urbanistici**

Tra gli enti pubblici a cui questo compito andrebbe sicuramente affidato si sono volutamente tralasciate le amministrazioni comunali alle quali, invece, è riservato - a nostro giudizio - un compito ancor più delicato e importante che consiste, come diremo, nel pianificare e predisporre organicamente i luoghi fisici dove nuove attività ed iniziative imprenditoriali potranno aver sede e crescere senza i consueti ostacoli finanziari e gestionali che ne frenano sovente lo sviluppo.

\* \* \*

A meno di situazioni senza dubbio eccezionali, in Italia si è registrato spesso che, nel caso di aree già destinate ad attività industriali o comunque produttive, gli strumenti urbanistici nel tempo sopravvenuti abbiano rispettato integralmente le destinazioni d'uso da tali aree acquisite, tutt'al più introducendo talune prescrizioni intese peraltro a non intralciare troppo le situazioni precedenti. Nella maggior parte dei casi, cioè, le aree già divenute industriali sono state salvaguardate e rispettate come moderni santuari dove si veniva creando il lavoro, la sicurezza del domani e il benessere delle famiglie e della società.

La spinta verso una industrializzazione a tutti i costi era già iniziata, nel nostro Paese, negli anni precedenti il secondo conflitto

mondiale ma, evidentemente, esplose vistosamente soltanto al ritorno delle condizioni di pace provocando anche mutamenti profondi non solo nel nostro modo di vivere ma anche nella configurazione dei luoghi ove veniva a ricominciare la nostra vita di tutti i giorni.

Una dopo l'altra, le industrie venivano a sorgere in quelle che erano allora - parlo degli anni dal '46 al '52 - le immediate periferie delle nostre città. In quegli anni, le nostre piccole o grandi città non disponevano affatto di piani regolatori moderni e per lunghi anni rimasero tutt'al più abbarbicate ad un modesto piano di ricostruzione dei quartieri maggiormente danneggiati dalla guerra preoccupandosi soprattutto di alleviare in qualche misura il fabbisogno di alloggi economici e popolari.

I grandi opifici industriali capaci di occupare centinaia e centinaia di lavoratori erano certamente i benvenuti e sulla loro localizzazione, sul dimensionamento e sui problemi che eventualmente sarebbero venuti a generarsi c'erano, ancora in quell'epoca, ben poche obiezioni da sollevare. A quali problemi avrebbe dato vita un'industria grande o medio-grande, in un contesto territoriale ancora legato a schemi di vita agricola o tutt'al più ad un commercio con evidenti caratteristiche levantine, era ancora tutto da scoprire perché, ad eccezione delle poche aree industriali della Lombardia e del Piemonte, il Paese aveva al riguardo ben poche tradizioni ed altrettanto vaghe esperienze.

E l'industria era, come dicevo, la benvenuta. La crescente disaffezione alla vita contadina, al duro lavoro dei campi ed all'incertezza dei raccolti a pieno campo spingeva, inoltre, masse sempre più folte verso l'hinterland delle maggiori città facendo crescere a dismisura la confusione e il disordine urbanistico.

Con l'andare degli anni e con l'introduzione di nuove leggi intese ad incentivare l'industrializzazione disciplinando in qualche modo le scelte ubicazionali sembrò che potesse dominarsi la contesa tra destinazioni abitative e localizzazioni industriali nelle periferie urbane; si crearono le aree A.S.I. ed i nuclei di industrializzazione ma risultarono, in effetti, provvedimenti troppo soggetti ad intralci burocratici di ogni tipo e l'industria, si sa, mal sopporta le irregimentazioni ed i legacci di qualsiasi genere.

Ovviamente, la maggior parte delle nostre regioni non poteva permettersi il lusso di respingere o di limitare una iniziativa industriale che dichiarava la sua intenzione di localizzarsi in un determi-

nato sito. Né, peraltro, continuavano ad avere un gran peso le condizioni ben precise che Alfred Weber con il suo triangolo aveva imposto per le localizzazioni produttive almeno sessant'anni prima: qui prenderemo le nostre materie prime, da questa seconda località proverrà la nostra forza-lavoro e questo terzo centro urbano, infine, costituirà il nostro mercato di sbocco.

Via via che gli anni passavano, il continuo miglioramento delle reti di trasporto su gomma e la dilatazione delle aree di mercato rendevano sempre meno obbligate le scelte delle localizzazioni anche se, al contrario, continuava a rimanere evidente la convenienza a non ubicare l'impianto produttivo lontano da un grande centro urbano ove si sarebbe potuto usufruire di servizi di livello superiore ed anche di più facili possibilità di alloggi per le maestranze.

Una recente ricerca che abbiamo avuto occasione di compiere tempo addietro ha mostrato che, lungo l'intero arco degli anni '50 e '60, circa il 75% delle aziende di medio-grande dimensioni sorte in Italia scelse di ubicarsi nei pressi di una città o di un'area urbana con una popolazione residente non inferiore ai 100.000 abitanti, entro una distanza virtuale dal confine amministrativo compresa tra i 5 e i 12 chilometri. La maggior parte delle aziende, cioè, era venuta a sorgere nei pressi degli stessi centri urbani di solito dove, al momento della localizzazione e per lunghi decenni, d'intorno ad essi non ci furono altro che terreni agricoli e case sparse e dove, anzi, il senso di isolamento appariva spesso ancora fastidioso.

Nel corso degli anni, però, prese a verificarsi che la città, alla continua ricerca di spazio per altri quartieri di edilizia abitativa e per localizzare servizi urbani nuovi o rinnovati, raggiunse e superò le periferie industriali finendo spesso col soffrire la eccessiva contiguità con gli stabilimenti produttivi e subendo così gli inquinamenti gassosi, sonori e di polveri sospese che ancora un paio di decenni addietro non potevano che venir tollerati senza difesa alcuna.

Le motivazioni anzidette (innovazioni tecnologiche, riduzione della manodopera necessaria e mutate condizioni di mercato) hanno, però, determinato ormai un vero e proprio salto generazionale tra le attività produttive fino agli anni '60 e quelle odierne comportando frequentemente chiusure, trasformazioni e rilocalizzazioni in sedi diverse facilitate, peraltro, dalle evidenti e rilevanti rendite di posizione che per le primitive localizzazioni si erano venute a determinare. Anche in molti casi di aziende ben vive, infatti, l'analisi di convenien-

za economica tra una ipotesi di trasformazione o un ammodernamento in situ e quella di una costruzione ex novo in altra sede ha finito sovente col privilegiare la seconda alternativa favorita, peraltro, giusto dall'incremento di valore che soprattutto l'area di sedime ha fatto registrare nel tempo.

Si verifica, peraltro, con notevole frequenza che, laddove la rilocalizzazione di uno stabilimento industriale non viene opportunamente analizzata e concordata con le amministrazioni locali in sede di pianificazione del territorio, i complessi edificati della primitiva ubicazione rimangono inutilizzati e spesso abbandonati in attesa di una domanda di acquisto o di locazione da parte di terzi per scopi che spesso sono assai diversi da quelli originari e, peraltro, neppure previsti o del tutto consentiti dagli strumenti urbanistici. Ci si riferisce ai tanti casi in cui lo stabilimento industriale viene destinato dall'azienda proprietaria ad attività commerciali e terziarie in genere (supermercati, discount houses, autorimesse, depositi, ecc.) senza tener debito conto del traffico su gomma (per acquisti dei privati, ma anche per rifornimenti, manutenzioni, ecc.) che viene in tal modo a generarsi e che assai spesso complica sensibilmente le condizioni della circolazione automobilistica al contorno.

Va considerato, inoltre, che trenta o quaranta anni addietro molti stabilimenti industriali che si realizzavano nelle aree agricole o comunque del tutto marginali rispetto ai centri urbani venivano progettati con una rilevante esuberanza di spazio occupato, sia coperto che scoperto, prevedendo - ed era, ovviamente, una previsione senza dubbio prudente - le eventuali future necessità di una espansione e magari anche di un raddoppio delle attività produttive.

E questi complessi produttivi che vengono dismessi per i motivi più diversi non possono (almeno di norma ed escludendo abusi e connivenze) essere destinati ad aree di sedime di nuove lottizzazioni edilizie e, nel contempo, risultano sovente sovrabbondanti per le nuove, odierne attività imprenditoriali che potrebbero esser interessate a tali specifiche ubicazioni.

Si è detto che il valore di mercato di tali aree di sedime è quasi sempre notevolmente elevato a motivo dell'effetto-rendita che la città ormai prossima o addirittura già circostante ha finito col generare, ma notevolmente modesto è, invece, il corrispondente valore delle aree coperte (capannoni, depositi, fabbricati impianti, uffici, mense, ecc.) che, come risulta dalle indagini di mercato, è assai spesso largamente inferiore al rispettivo costo di costruzione deprezzato.

#### 4. Le attività produttive dell'ultima generazione

Il PRG di una grande città contemporanea appena può respinge, sovente con orrore, le attività industriali ed il motivo é legato ai notevoli guasti all'ambiente urbano che l'industria ha determinato in quest'ultimo secolo.

Ma vi sono alcuni rilevanti motivi per cui la pianificazione urbanistica di più qualificato livello non può certo permettersi né di respingere né soltanto di trascurare il settore industriale:

- 1) - l'industria é senza dubbio un'attività assolutamente indispensabile nel quadro dell'economia di base di un territorio, non solo in termini di occupazione ma anche di valore aggiunto, e non può essere sostituita dal commercio o dal terziario in genere né, peraltro, dal solo turismo;
- 2) - l'industria moderna presenta quasi sempre, ormai, apparati leggeri, non inquinanti, flessibili e con una occupazione di poche decine di addetti, quasi sempre specializzati;
- 3) - l'occupazione odierna e la qualificazione che l'industria contemporanea pretende é per sua natura una scuola da cui con rilevante frequenza i più svelti e intraprendenti finiscono con l'uscire per divenire imprenditori di sé stessi ed anche maestri di altri giovani desiderosi di apprendere.

La brevità della presente nota non ci consente di soffermarci ulteriormente su questi concetti di carattere generale, che pure assumono una rilevante importanza ai fini delle scelte strategiche di pianificazione del territorio. Sotto il profilo più direttamente ingegneristico si presenta necessario sottolineare, invece, che le attività manifatturiere contemporanee, molto diversamente da quelle della generazione precedente, utilizzano macchine e impianti le cui dimensioni d'ingombro (altezza, superfici planimetriche, peso, spazi necessari agli operatori, ecc.) sono assolutamente ridotte pur disponendo di capacità operative decisamente superiori.

Tendono a scomparire gru e carri ponte, sempre più vantaggiosamente sostituiti dai carrelli elevatori, conducendo a rendere necessarie altezze interne ben più limitate delle precedenti. Aspiratori e condizionatori d'aria, alimentatori puntuali di energia elettrica, impianti e canalizzazioni per la distribuzione continua di gas e liquidi unitamente ad altre quotidiane innovazioni rendono l'ambiente di lavoro delle attività manifatturiere assai più simili, sotto il profilo



dimensionale, a quelle che una volta si consideravano tipiche soltanto dell'artigianato di modeste capacità produttive. Si pensi, tanto per citare un unico esempio, a come é venuta a trasformarsi l'attività di una azienda tipografica che utilizzava, per la stampa, almeno una rotativa e che tra linotype, rilegatrici, asciugatrici e stampanti varie aveva necessità di almeno 1.500 mq. di superficie utile netta e di circa 7 ml. di altezza libera e che, invece, oggi può essere per intero contenuta in un modesto appartamento di periferia di non più di un centinaio di metri quadrati (peraltro, con la possibilità di trasferire in tempo reale un testo ad un'altra stampante posta in qualsiasi altro punto del nostro pianeta, con una operazione che soltanto quindici anni addietro poteva considerarsi soltanto avveniristica).

Le considerazioni di questo tipo tendono, quindi, a sottolineare che gli opifici industriali della precedente generazione sono soggetti anche ad una obsolescenza funzionale notevolmente accelerata che finisce, come si é detto, con l'incidere in modo rilevante sulla loro domanda sia d'acquisto che di locazione.

Pertanto, un impianto industriale ormai dismesso, se di rilevanti dimensioni, si presenta, nella maggior parte dei casi, come un elemento ben poco utile alla collettività locale, notevolmente ingombrante per lo spazio pregiato che occupa e per il quale può non risultare facile definire una qualche destinazione alternativa che si presenti appena giustificata e accettabile. Se 'sviluppo sostenibile' vuol dire anche imparare ad evitare gli sprechi delle risorse non riproducibili (ed il territorio é certamente tra queste) ed a cogliere ogni possibile occasione per razionalizzare comportamenti e scelte strategiche a favore delle singole collettività, é certamente opportuno - a nostro giudizio - che le aree industriali ormai dismesse tornino di proprietà pubblica e vengano riutilizzate in modo razionale e intelligente.

## **5. Il riuso a destinazione multipla**

Uno dei problemi più specifici dei tecnici governativi e degli amministratori locali é senza dubbio quello di studiare e predisporre tutti gli aiuti e le incentivazioni possibili per consentire la nascita e poi anche la crescita delle occasioni di lavoro ed in questa direzione, come si é detto, la creazione e lo sviluppo di nuove attività produttive ed imprese che presentino ragionevoli prospettive per il futuro.

Di norma, un'azienda che nasce ha come punto di partenza un'attività artigiana (o in qualche modo legata al mondo dell'agricoltura, oppure ancora una espressione artistica condotta finora sotto forma dilettantistica). Ha bisogno, assai spesso, di uno spazio non grande e si basa sul lavoro di un limitato numero di persone. Tende ad offrire beni e servizi che sono ancora prossimi a quelli artigiani, spesso con tutti i possibili pregi del 'fatto a mano'. Utilizzando al meglio l'esperienza acquisita con la buona volontà, può permettersi, ad un certo punto, di compiere il salto dimensionale e, con attrezzature apparentemente modeste, raggiungere anche capacità produttive di tutto rispetto. In questo senso, i numerosissimi esempi delle nostre regioni nord-orientali ne costituiscono senza dubbio una evidente riprova.

Mentre giorno dopo giorno vanno modificandosi le tradizionali tecniche produttive fin qui impiegate, è necessario che amministratori e politici siano in grado di eliminare per quanto possibile tutte le remore e le difficoltà iniziali quali appunto quelle connesse con la disponibilità di un logo fisico dove impiantare a condizioni economicamente accettabili un'attività produttiva, evitando così gli appesantimenti finanziari iniziali che potrebbero sovente costituire un ostacolo insormontabile per un ancor giovane organismo aziendale.

In questa specifica direzione ed alla luce delle considerazioni fin qui svolte, ci sembra il caso di segnalare che, attraverso una serie di esperienze condotte in questi ultimi anni, ci è stato consentito di dimostrare che è quasi sempre possibile suddividere, a costi notevolmente contenuti, gli ormai inutili capannoni industriali di rilevanti dimensioni in più unità modulari, ciascuna delle quali da destinare ad una distinta attività produttiva, sfruttando tra l'altro la rilevante altezza interna - oggi per la maggior parte dei casi non più necessaria - e persino ponendo impianti e attrezzature del precedente stabilimento (uffici, mense, spogliatoi, infermerie ma anche impianti di depurazione, condotte d'aria compressa, ecc.) a disposizione di tutte le aziende che vi si andranno ad installare.

Rinviando alla relazione dell'arch. Luigi Orefice per un resoconto più dettagliato delle due esperienze, è qui opportuno sottolineare che, partendo da condizioni progettuali, distributive e dimensionali non uniformi, una serie di aziende diversificate per settori di attività, per età, per esigenze di spazio, di movimentazione esterna e di impianti complementari hanno potuto disporre di spazi fisici ad un

costo oggettivamente accessibile dimostrando, come si dirà, la validità e la convenienza dell'intervento dell'amministrazione locale nel favorire, anzitutto la nascita e lo sviluppo di nuove iniziative imprenditoriali private e nel correggere in tal modo i guasti che ambedue gli impianti, ormai inattivi, finivano con l'arrecare ai rispettivi territori. Nel primo caso, si interrompeva anche una trattativa di cessione del complesso a deposito generale di zona di generi alimentari al servizio della vicina area metropolitana (con un rilevante aggravamento del traffico senza alcun concreto vantaggio occupazionale). Nel secondo caso, invece, un grosso centro di allevamento zootecnico mai entrato in funzione veniva sottratto alle mire di uno speculatore edilizio che si apprestava ad acquistare il bene all'asta pubblica conseguente il fallimento ad un prezzo addirittura irrisorio.

\* \* \*

Ovviamente, deve peraltro riconoscersi che la realizzazione di incubatori di imprese di questo tipo dovrà presentarsi preferibilmente rivolta ad aziende che, almeno sotto il profilo dimensionale e del movimento indotto, si presentino sostanzialmente comparabili senza che nessuna di esse finisca col prevalere(?), disturbando in qualche modo le attività e il lavoro delle altre unità produttive.

Positivamente di rilievo, invece, l'occupazione - e segnatamente quella giovanile - che questi due incubatori sono steti in grado di creare. tra l'altro - ed é questo un dato che va adeguatamente rimarcato - ad un costo per addetto assolutamente modesto e, quindi, di ancor maggiore interesse.

Una volta, quando la società civile aveva ancora comportamenti di tipo conservativo, c'era l'abitudine di adattare gli abiti di un figlio ormai cresciuto ad uno più piccolo, accorciando, tagliando e magari restringendo. era una sana mentalità intesa ad evitare sprechi inutili. Perché non recuperarne lo spirito almeno in un caso di viva emergenza economica e occupazionale come quello che stiamo attualmente vivendo?