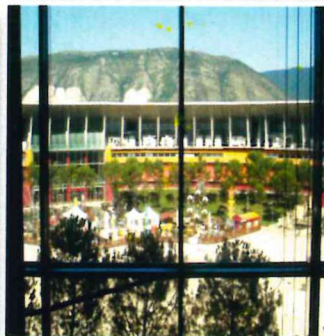




Università degli studi di Napoli  
"L'Orientale"

# City, Retail and Consumption

Edited by  
Libera D'Alessandro



NAPOLI 2015

In copertina:

*foto di L. D'Alessandro*

### **International Seminar Coordinators**

Rosario Sommella and Lida Viganoni (Università di Napoli "L'Orientale")

### **Scientific Committee**

Fabio Amato (Università di Napoli "L'Orientale"), Teresa Barata Salgueiro (Universidade de Lisboa), Herculano Cachinho (Universidade de Lisboa), Carles Carreras (Universitat de Barcelona), Libera D'Alessandro (Università di Napoli "L'Orientale"), Philippe Dugot (Université Toulouse II-Le Mirail), Rosario Sommella (Università di Napoli "L'Orientale"), Silvana Pintaudi (Universidade de São Paulo), Lida Viganoni (Università di Napoli "L'Orientale")

### **Coordination and Local Organizers**

Lida Viganoni, Rosario Sommella, Fabio Amato, Libera D'Alessandro

*Questo volume raccoglie gli Atti del Convegno "Città, commercio e consumo", che si è tenuto dal 14 al 17 ottobre 2013 presso l'Università degli studi di Napoli "L'Orientale", con il contributo della Camera di Commercio di Napoli, del Dipartimento di Scienze Umane e Sociali e del Rettorato dell'Università degli studi di Napoli "L'Orientale".*

Publicato con il contributo dell'Università degli studi di Napoli "L'Orientale"

Il volume è stato sottoposto a valutazione del Comitato Scientifico per le pubblicazioni del Dipartimento di Scienze Umane e Sociali dell'Università degli studi di Napoli "L'Orientale".

Proprietà letteraria riservata

© Università degli studi di Napoli "L'Orientale"  
Napoli 2015

Tutti i diritti di riproduzione sono riservati. Sono pertanto vietate la conservazione in sistemi reperimento dati e la riproduzione o la trasmissione anche parziale, in qualsiasi forma e mezzo (elettronico, meccanico, incluse fotocopie e registrazioni) senza il previo consenso scritto dell'editore.

## INDICE

<b>INTRODUCTION</b> <i>Libera D'Alessandro</i>	9
<b>OPENING ROUND TABLE – CITY, URBAN RETAIL AND CONSUMPTION</b>	
<b>Chair and Discussant:</b> <i>Caterina Cirelli</i>	
Città, commercio urbano, consumo <i>Caterina Cirelli</i>	19
City Centre Temporalities induced by Retail <i>Teresa Barata-Salgueiro</i>	25
Avenida da Liberdade: from the Bourgeoisie Promenade to the Showcase of International Capital <i>Herculano Cachinho</i>	35
Le e-commerce. Développement, stratégies d'adaptation du commerce et incidences urbaines (à partir du cas français) <i>Philippe Dugot</i>	49
For a more critical Consumption History <i>Carles Carreras i Verdaguer</i>	65
Città, commercio urbano e consumo: un approccio di geografia critica radicale <i>Silvana Maria Pintaudi</i>	75
<b>FIRST SESSION – CITIES AND METROPOLITAN AREAS IN THE NEW URBAN RETAILING AND CONSUMPTION SCENARIOS</b>	
<b>Chair:</b> <i>Patricia Eugenia Olivera</i>	
<b>Discussant:</b> <i>Maria Luisa Faravelli</i>	
<b>Introduction:</b> <i>Fabio Amato, Lida Viganoni</i>	
Campania regione in trasformazione: il ruolo del commercio <i>Fabio Amato, Lida Viganoni</i>	83
Retailing and the Resilience of Cities: the Dynamics of the Urban Core in Turkey <i>Feyzan Erkip</i>	99
Economic Logic and Contemporary Spatial Practices in Medium-Sized Brazilian Cities: Methodological Approaches for Investigation <i>Maria Encarnação Beltrão Sposito, Eda Maria Goes, Nécio Turra Neto</i>	107
The Role of Large Commercial Companies in the Dynamics of Traditional Commercial Spaces: Presidente Prudente (Brazil) and Lleida (Spain) <i>Eliseu Savério Sposito, Carmen Bellet Sanfeliu, Maria Encarnação Beltrão Sposito</i>	117
Cities and Consumption in Brazil: an Inquiry about The Consumption Potential Index on Medium-Sized Cities <i>Márcio José Catelan, Everaldo Santos Melazzo</i>	129
Franchising System in South America: Territorial Logic, Urban Centrality And Consumption <i>Andréa Leandra Porto-Sales</i>	147
Some Considerations about the Permanence of Tradicional Commercial Forms on the Urban Space: French and Brazilian Cases <i>Ana Alice de Oliveira Vieira, Brice Navereau</i>	157
Spazi del consumo e nuove polarità commerciali nelle Marche: riflessioni e criticità <i>Enrico Nicosia, Carmelo Maria Porto</i>	167

Super-strutture commerciali e policentrismo regionale nelle Regioni Abruzzo e Lazio <i>Antonio Cappuccitti</i>	187
The Urban Dimension of Commercial Spaces: Lisbon 1970-2010 <i>Alessia Allegri</i>	197
<b>ROUND TABLE "SHOPPING AND MOVIDA IN THE CITY-CENTRES". OPPORTUNITIES AND QUESTIONS ABOUT THE RELATIONSHIP AMONG CITY, RETAIL, CONSUMPTION AND TOURISM</b>	207
<b>SECOND SESSION – NEW FORMS OF COMMERCE AND SERVICES IN THE URBAN SPACES</b>	
<b>Chair:</b> <i>Luigi Stanzione</i>	
<b>Discussant:</b> <i>Sergi Martínez-Rigol</i>	
<b>Introduction:</b> <i>Rosario Sommella</i>	
Nuove forme del commercio e dei servizi nei contesti urbani <i>Rosario Sommella</i>	233
Circuits of the Urban Economy and New Forms of Retail in Buenos Aires <i>María Laura Silveira</i>	239
For a Retail Cartography <i>Lluís Frago Cloles, Sergi Martínez-Rigol, Carles Carreras i Verdaguier</i>	249
Le scelte localizzative dei grandi spazi commerciali: effetti economici, sociali ed ambientali <i>Caterina Cirelli, Teresa Graziano, Leonardo Mercatanti, Enrico Nicosia, Carmelo Maria Porto</i>	259
Competition for Food Retailing Space in Mexico City: Traditional Channels versus Supermarkets <i>José Gasca Zamora</i>	293
Polarità commerciali o superluoghi metropolitani? Il caso di Milano Fiori nella regione urbana milanese <i>Corinna Morandi, Mario Paris</i>	307
Dismissione commerciale. Dinamiche, strategie e programmazione <i>Gabriele Cavoto, Giorgio Limonta</i>	319
<b>THIRD SESSION – CONSUMPTION AND URBAN LANDSCAPES IN TRANSITION</b>	
<b>Chair:</b> <i>Mirella Loda</i>	
<b>Discussant:</b> <i>Herculano Cachinho</i>	
<b>Introduction:</b> <i>Libera D'Alessandro</i>	
Consumo e paesaggi urbani in trasformazione <i>Mirella Loda</i>	331
Per una nuova agenda di ricerca su consumo e città <i>Libera D'Alessandro</i>	339
Consuming on the Crisis. Consumers between Desire and Necessity, from the Barcelona study case <i>Sergi Martínez-Rigol, Lluís Frago Cloles, Carles Carreras i Verdaguier</i>	347
Interface Relations and Night-time Leisure: focus in the city of Presidente Prudente - São Paulo/Brasil <i>Nécio Turra Neto, Antonio Bernardes</i>	357

Past and Present of Traditional Shopping Areas in Two Intermediate Cities: Presidente Prudente (Brazil) And Lleida (Spain) <i>Eda Maria Goes, Carmen Bellet Sanfeliu</i>	365
Inhabiting and Practicing Street Transformation: an Ethnographic Study of Street Life and Reconfiguration in Copenhagen <i>Matteo Marasco</i>	377
New Consumption of Urban Spaces in Mexico City <i>Patricia Eugenia Olivera</i>	385
Dove batte la crisi: spazi del consumo in trasformazione a Milano <i>Maria Luisa Faravelli, Maria Antonietta Clerici</i>	395
Alienation from the Quotidian and the Right to the City: a Critical Analysis <i>Ana Alice De Oliveira Vieira</i>	411
Nuovi scenari di consumo nei quartieri centrali di alcune città europee: 'effetto gentrification'? <i>Teresa Graziano</i>	419
Retail, Tourism and Consumption. Potentialities and Conflicts in Paris and in Rimini <i>Chiara Rabbiosi</i>	435
 <b>CONTRIBUTION TO THE FIELDWORKS – THE COMMERCIAL AND LOGISTIC SYSTEM OF CAMPANIA REGION</b>	
Servizi commerciali, valorizzazione dei centri storici e sviluppo del turismo: il <i>Town Centre Management</i> <i>Roberto Vona</i>	447
Via dalla città. Un nuovo spazio per gli orafi napoletani <i>Paolo Minieri</i>	463

CORINNA MORANDI, MARIO PARIS

## POLARITÀ COMMERCIALI O SUPERLUOGHI METROPOLITANI? IL CASO DI MILANO FIORI NELLA REGIONE URBANA MILANESE

### Introduzione

Le riforma del commercio del 1998<sup>1</sup> in Italia si è configurata di fatto come uno dei veicoli normativi della diffusione sul territorio nazionale dei format della Grande Distribuzione Organizzata (GDO). Le conseguenze principali di questa trasformazione sono state l'entrata nel mercato nazionale di operatori stranieri della GDO, il rafforzamento della presenza di marchi internazionali e l'introduzione di un sistema multicanale di offerta<sup>2</sup>. Diversi studi recenti<sup>3</sup> hanno messo in evidenza come questa nuova modalità insediativa abbia lasciato una pesante impronta della sua presenza sulle reti infrastrutturali e sul paesaggio, anche nel territorio italiano<sup>4</sup>. Dal punto di vista territoriale, le strategie localizzative

---

<sup>1</sup> D.Lgs. 114/98

<sup>2</sup> Corinna Morandi, "Polarità commerciali. Costituzione e ruolo territoriale" in Grazia Brunetta, Corinna Morandi, *Polarità commerciali e trasformazioni territoriali: un approccio interregionale*, Alinea, Firenze, 2009, p. 7-11.

<sup>3</sup> Si vedano a questo proposito i contributi di: Antonio Font e Lorena Vecslir, intitolato "Nuovi spazi della produzione, commercio e consumo: la regione metropolitana di Barcellona" e quello di Marco Guerzoni, "Un progetto territoriale per il sistema commerciale bolognese", contenuti nel recente articolo di Corinna Morandi (a cura di) "Commercio e scala vasta: temi comuni da tre esperienze diverse", *Urbanistica*, 141, p. 15-41. Insieme a questi si considerino le opere di Massimo Preite, *Le attività commerciali in Toscana: atlante territoriale*, Alinea, Firenze, 2007 e quella di David Mangin, *La ville franchisée: formes et structures de la ville contemporaine*, Éd. de la Vilette, Parigi, 2004.

<sup>4</sup> Corinna Morandi, *Commercio e scala vasta*, cit., p. 18.

degli operatori commerciali e degli sviluppatori immobiliari, guidate da logiche di presidio e di concorrenza orizzontale, hanno contribuito al processo di esplosione della città<sup>5</sup> e di metropolizzazione del territorio<sup>6</sup>.

La velocità e la portata di queste trasformazioni hanno reso necessaria la revisione di alcuni concetti consolidati della disciplina urbanistica per riuscire a descrivere - e di conseguenza a leggere ed interpretare - i recenti cambiamenti nella geografia dell'offerta commerciale in Italia. Nell'approfondimento di questa problematica ci siamo concentrati sul concetto di polarità commerciale per due ragioni: (i) approfondire le trasformazioni di alcuni format commerciali particolarmente dinamici e il loro ruolo nella formazione di aggregati multifunzionali e (ii) studiare i fattori che influenzano le scelte insediative degli operatori. Quindi abbiamo scelto di focalizzare l'attenzione su alcune polarità, eccezionali per accessibilità e componenti funzionali - definite "superluoghi"<sup>7</sup> - utili a spiegare alcune dinamiche della città contemporanea nella sua dimensione metropolitana. Abbiamo integrato questo approccio teorico con quello di altri lavori di ricerca così da descrivere i caratteri dei superluoghi, inquadrarli nel contesto materiale, socio-economico e istituzionale contemporaneo. Per questo abbiamo proposto come caso di studio una polarità localizzata tra Assago e Rozzano, a sud di Milano. Si tratta di un aggregato polifunzionale, risultato di una serie di azioni diverse, sviluppatasi a partire dagli anni '70 fino ad oggi, nella parte meridionale dell'area metropolitana milanese. L'ipotesi sottesa alla scelta del caso è che alcuni aggregati multifunzionali a fronte di determinate condizioni - eccezionale accessibilità multimodale, articolazione delle componenti funzionali,

---

<sup>5</sup> Antonio Font & al. (a cura di), *La explosión de la ciudad*, Ministerio de Vivienda, Madrid, 2004.

<sup>6</sup> Francesco Indovina, *The metropolisation of the territory. New territorial hierarchies* in Antonio Font & al. (a cura di), *La explosión de la ciudad*, cit., p. 20-47.

<sup>7</sup> Riguardo a questo concetto si rimanda all'interpretazione data da Mario Paris, *Urbanistica dei superluoghi*, Maggioli, Rimini, 2009. Anche se l'introduzione del termine si deve a Stefano Boeri, che però lo utilizzava per descrivere altre realtà, non direttamente o esclusivamente legate alla distribuzione (Si confronti Stefano Boeri, "Superluoghi, a proposito di due recenti metafore della globalizzazione", *Domus*, 885 p. 88-93).

qualità del progetto architettonico, urbanistico e del paesaggio – possano giocare un ruolo rilevante nei processi di riorganizzazione territoriale a scala metropolitana, attraverso la realizzazione di luoghi con caratteri di una nuova urbanità. Questo processo di “*place-making* urbano”<sup>8</sup> diviene ancor più significativo quando si realizza lontano dalla città consolidata, nel tessuto sostanzialmente banalizzato della metropoli contemporanea.

### **Un sistema di offerta multicanale: nuove presenze in un territorio policentrico**

L’esito dell’adeguamento delle strategie degli operatori al D.Lgs. 114/98 è stato la creazione di un sistema di offerta molto eterogeneo, dove convivono gli spazi frutto dell’iterazione di format consolidati, autoreferenziali ed introversi, quasi “autistici” rispetto al contesto<sup>9</sup>, fino ad insediamenti più complessi, dove le superfici commerciali sono solo una parte del programma funzionale. Attraverso una rassegna di vari studi di caso affrontati negli ultimi anni<sup>10</sup>, abbiamo cercato di mettere a fuoco alcuni caratteri di questa evoluzione. La ricerca ha permesso di considerare il ruolo di alcuni di questi luoghi nel processo di ri-configurazione territoriale, quando da prodotto

---

<sup>8</sup> Lineu Castello, *Rethinking the meaning of place: conceiving place in architecture-urbanism*, Ashgate Pub. Company, Farnham, 2010.

<sup>9</sup> Nuno Portas, Alvaro Domingues, Joao Cabral, *Políticas urbanas II: transformações, regulação e projectos*, Fundação Calouste Gulbenkian, Lisbona.

<sup>10</sup> In questo caso il riferimento più importante è quello legato al Programma di ricerca interuniversitario “La valutazione dell’impatto territoriale delle grandi polarità commerciali: factory outlet centre, multiplex, parchi commerciali. Un approccio interregionale” promosso dal DITER del Politecnico di Torino e Università di Torino, dal DiAP del Politecnico di Milano e dal Dipartimento di Economia dell’Università di Parma la cui realizzazione è stata supportata dal contributo economico delle Regioni Piemonte, Lombardia ed Emilia Romagna e al quale hanno partecipato entrambi gli autori. Gli esiti di questo lavoro sono stati pubblicati in Grazia Brunetta, Corinna Morandi, *Polarità commerciali e trasformazioni territoriali: un approccio interregionale*, Alinea, Firenze, 2009.



immobiliare-commerciale passano ad essere “produttori di territorio”<sup>11</sup> post-metropolitano.

Si tratta di insediamenti in cui la dimensione e la varietà dei servizi e delle attività offerti creano delle tensioni che perturbano gli equilibri consolidati di un territorio. Per analizzarli non di rado si fa riferimento al concetto di “massa” (come nei modelli gravitazionali) o di *bigness*<sup>12</sup>. Tutto ciò serve a descrivere le dinamiche di attrazione di flussi diversi che questi spazi riescono a generare quando si concentrano persone, beni, informazioni, energie e investimenti. In particolare i consumatori sono attratti da spazi innovativi e multifunzionali dove l’esperienza di consumo non riguarda solo l’acquisto di beni fisici, ma anche l’accesso a servizi e beni immateriali. Molti di questi aggregati sono localizzati in ambiti particolarmente accessibili, come nei nodi di interscambio modale<sup>13</sup>. Alcune di queste polarità rappresentano vere e proprie sperimentazioni con cui gli operatori provano ad intercettare l’interesse dei consumatori, il cui risultato è variabile ed influenzato da fattori non sempre prevedibili.

Ciò che piú ci interessa sottolineare in questa fase è che la presenza di polarità dotate di un programma funzionale piú complesso ed articolato produce trasformazioni all’interno dello spazio in cui si materializzano. Questo processo di riassetamento dipende dalle specifiche caratteristiche delle singole polarità e produce specifici effetti territoriali, non sempre positivi, poco considerati dagli operatori al momento dell’insediamento e difficilmente determinabili a priori. Si tratta comunque di un processo complesso, oggi reso ancor piú incerto nel suo sviluppo dalla crisi economica e dei consumi. Nonostante ciò, uno dei risultati della nostra ricerca è stato quello di definire la natura diversa e sfaccettata con cui si presenta il fenomeno da diversi punti di vista: territoriale, economico e sociale. Grazie al loro potere attrattivo, le

---

<sup>11</sup> Mario Paris, “Superluoghi: da prodotto immobiliare a produttore di territorio” in Fulvio Adobati, Maria Claudia Peretti, Marina Zambianchi (a cura di), (2010) *Iconemi 2010: alla scoperta dei paesaggi bergamaschi*, Bergamo University Press, Bergamo, p. 17-24.

<sup>12</sup> Rem Koolhaas, “*Bigness and the Problem of Large*”, in Rem Koolhaas R.; Bruce Mau B., OMA (a cura di) *S, M, L, XL*, Monacelli Press, New York, p. 494-516.

<sup>13</sup> Corinna Morandi, “Nuove polarità territoriali?”, *Dedalo*, 12, p. 36-41.

polarità “danno luogo” a un ricco sistema di interazioni fra le funzioni e fra le funzioni e le persone. In questo insieme molto eterogeneo abbiamo rilevato che alcune polarità, polifunzionali e localizzate in luoghi altamente accessibili, possono sviluppare caratteri di “urbanità”: per questi casi abbiamo utilizzato la definizione di “superluoghi”.

### **Emergere dei “superluoghi”**

All'interno di alcune recenti ricerche abbiamo definito il superluogo come uno spazio polifunzionale vivo nelle 24 ore della giornata, che si sviluppa legandosi a condizioni peculiari di contesto, che crea e sfrutta flussi locali e sovralocali, che si pone come nodo delle attività quotidiane delle persone e del territorio in cui è localizzato ed è motore di nuove territorialità<sup>14</sup>. Questa definizione sintetizza i termini della questione e, come tutte le semplificazioni, riduce una realtà molto più frammentata e complessa ad una serie di caratteri distintivi. Il prefisso *super* suggerisce un carattere di unicità, o almeno un ruolo di preminenza, poichè il suo utilizzo fa riferimento all'eccezionalità di qualche carattere. Così un superluogo è un ambito dove le qualità del luogo si presentano ad un livello più alto o estremo. In questo caso si tratta di spazi dove l'importanza, la varietà e la capacità attrattiva delle funzioni insediate concorrono a creare ambiti con qualche carattere di urbanità, pur non trattandosi sempre di ambiti urbani: urbanità che è il tratto caratteristico dell'identità di questi luoghi e trae significato e ragion d'essere dall'intensità d'uso legata ai loro utenti/fruitori/abitanti. E' un carattere che rimanda al centro urbano consolidato pur manifestandosi in un ambito completamente diverso, creato spesso dalla tecnologia o da logiche settoriali, solo tangenzialmente legate ai meccanismi della pianificazione.

La categoria concettuale dei superluoghi non rimanda ad una tipologia architettonica ma è stata utilizzata per approfondire alcuni

---

<sup>14</sup> Mario Paris, *Urbanistica dei superluoghi*, cit., p. 25.

studi recenti<sup>15</sup> sugli aggregati multifunzionali. L'importanza e l'opportunità di questa categoria non è legata alla pratica definitoria e tassonomica, ma al fatto che essa permette di riflettere sulla realtà di alcuni aggregati multifunzionali che hanno un ruolo territoriale molto più articolato rispetto alle polarità commerciali.

I superluoghi sono contesti fisici eccezionali, in costante trasformazione, non sempre riconoscibili in quanto tali, anzi spesso considerati come "oggetti fuori luogo" (questo termine non è utilizzato a caso). Vi sono alcuni caratteri che ricorrono e che possono spiegare la loro realtà fisica, funzionale e temporale:

- la grande dimensione
- la multi-funzionalità
- la crescita per fasi e la presenza di un gran numero di attori nei processi di sviluppo
- la poliutenza
- l'utilizzo da parte degli utenti/consumatori per un tempo prolungato nel ciclo settimanale, mensile ed annuale

La portata del ruolo territoriale dei superluoghi si avverte ad una molteplicità di scale: locale, sovra-locale e regionale e, per questa ragione, il loro ruolo può essere definito "transitorio" o "di interfaccia". Spesso i superluoghi sono la "porta" o i "monumenti" di un territorio grazie alla loro dimensione e struttura o all'immagine di sé che proiettano all'esterno, al fatto che a volte sono ricchi di architetture iconiche, che contribuiscono a rafforzare la loro immagine di luoghi della società consumocentrica.

L'ipotesi attorno alla quale stiamo lavorando è che nel prossimo futuro, che sarà caratterizzato da una crisi profonda dei modelli di consumo delle merci e di uso del territorio rispetto a quelli che hanno contraddistinto il passato recente, alcuni superluoghi potranno essere parte del processo di ri-organizzazione del territorio a scala regionale. Il caso di studio di Milano Fiori tratta di un luogo

---

<sup>15</sup> Fra di essi, oltre a quelli già citati si vuole ricordare: Matteo Agnoletto, Alessandro Del Piano, Marco Guerzoni, *La civiltà dei superluoghi. Notizie dalla metropoli quotidiana*, Bologna, Damiani Editore, 2007.

che sembra avere le potenzialità per giocare un ruolo chiave nella regione urbana di Milano.

## **Milano Fiori. Nascita e trasformazione di un polo metropolitano**

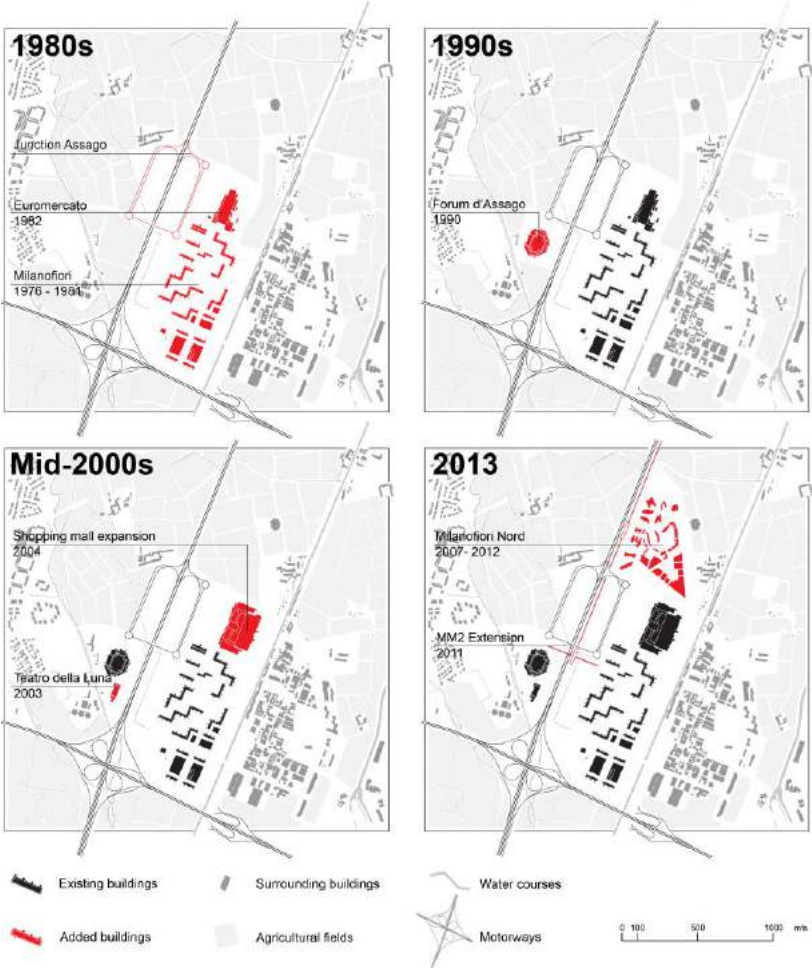
La parte più recente della grande operazione di trasformazione di un ampio ambito agricolo nella parte sud dell'area milanese è definita Milano Fiori Nord e appare come il completamento, ad oggi, di un insieme di interventi con varia destinazione che si sono susseguiti dalla metà degli anni '70 nei comuni di Assago e di Rozzano, in cui risiedono rispettivamente circa 8.000 e 40.000 abitanti.

Milano Fiori<sup>16</sup> è stato scelto come caso studio nell'ambito della riflessione sui superluoghi in quanto presenta molti dei caratteri attraverso i quali abbiamo definito e individuato questi contesti negli studi precedenti: la grande dimensione spaziale ed economica dell'operazione di trasformazione, la rilevanza degli elementi fisici e funzionali che danno luogo all'aggregato, la chiarezza del processo che ha portato alla creazione di una nuova polarità attraverso una sequenza di fasi che hanno visto l'insediamento di un grande polo terziario e commerciale e poi via via il suo consolidamento in una prospettiva di aggregato multifunzionale complesso, comprendente anche una parte dedicata alla funzione residenziale.

---

<sup>16</sup> Per la ricostruzione del caso di studio sono stati utilizzati materiali provenienti da diverse fonti bibliografiche. In particolare si vuole segnalare: Anna Barbara, Simona Galateo e Luca Molinar (a cura di.), *Latitudine 45°40' 80'' Longitudine 9°15'20'' - Milanofiori Nord*, Brioschi Sviluppo Immobiliare, Milano, 2010. Maria Vittoria Capitanucci, *Milano. Verso l'Expo. La nuova Architettura*, Skira, Milano, 2009. Matteo Bolocan Goldstein, Bertrando Bonfantini (a cura di), *Milano incompiuta: interpretazioni urbanistiche del mutamento*, Franco Angeli, Milano, 2007. Federico Oliva, "Trasformazioni territoriali e pianificazione nell'area metropolitana Milanese", *Territorio*, 8, p. 87-95. Osservatorio economico-territoriale dell'area metropolitana milanese (a cura di), *I processi insediativi delle attività economiche nel settore sud, sud-est dell'area metropolitana*, Osservatorio economico-territoriale dell'area metropolitana Milanese, Milano, 1990. Graziella Marcotti (a cura di) *Il terziario emergente*, Franco Angeli, Milano, 1984.

Fig. 1: Lo sviluppo di un polo metropolitano: Milano Fiori (MI, Italia)



Fonte: M. Paracchini, 2013.

## *Il primo insediamento (1975-1985): un nuovo polo terziario-commerciale*

La realizzazione del complesso terziario di Milano Fiori ha avuto inizio a metà degli anni Settanta, attraverso l'avvio della trasformazione di una grande estensione (150 ettari) di terreni a destinazione agricola. La scelta localizzativa era sostenuta da varie motivazioni, a partire dalla difficoltà di reperire aree per grandi insediamenti terziari di nuova concezione nell'area urbana, allora con poche opportunità di trasformazione, che si sarebbero presentate pochi anni dopo per la dismissione industriale. Le politiche pubbliche d'altra parte non favorivano in quegli anni tali operazioni: nel piano regolatore di Milano del 1976-80 si parlava di salvaguardia produttiva e di blocco degli insediamenti terziari, salvo aprire ampi varchi a tali possibilità prima con le modifiche delle norme di attuazione del Prg e in seguito con la vasta adesione ai programmi di riqualificazione urbana<sup>17</sup>. In parallelo, si discuteva l'ipotesi di realizzare anche nelle grandi aree metropolitane italiane delle "città satellite", seguendo analoghe realizzazione nelle metropoli europee. E in effetti è interessante notare, in relazione ai ragionamenti che si svilupperanno in seguito a proposito dell'evoluzione del primo insediamento di Milano Fiori, che già in alcuni programmi iniziali si faceva riferimento alla "autosufficienza" del nuovo complesso, attraverso l'inserimento di funzioni e servizi che integrassero il nucleo principale rappresentato dagli uffici.

La scelta della localizzazione nella parte meridionale dell'area milanese fu determinata dalla disponibilità e dal basso costo delle aree di proprietà del gruppo Cabassi, a circa 15 chilometri dal centro città, facilmente accessibili, in quanto poste tra l'autostrada Milano-Genova, la statale 35 e la tangenziale con gli svincoli lungo le due radiali: un'ottima localizzazione dal punto di vista dei promotori dell'insediamento terziario, in un comparto di proprietà di uno dei pochi grandi gruppi che hanno gestito la trasformazione del suolo agricolo del sud Milano. Negli stessi anni le varianti agli strumenti urbanistici dei comuni di Assago e Rozzano consentivano il cambio

---

<sup>17</sup> Corinna Morandi, *Milano. La grande trasformazione urbana*, Padova, Marsilio, 2005.

di destinazione d'uso di una ingente quantità di suolo agricolo, mentre il piano intercomunale prevedeva la realizzazione a sud di Milano di un complesso terziario collegato ad un nuovo svincolo dell'autostrada. Era inoltre in discussione la possibilità di estendere verso sud una linea di metropolitana fino ad un nodo di interscambio con le autolinee extraurbane che avrebbero raggiunto gli uffici di Milano Fiori. Per la realizzazione del complesso di Milano Fiori fu seguito un impianto modulare, con una griglia che organizzava i 21 edifici in blocchi perpendicolari, con una planimetria molto caratterizzata e riconoscibile nello spazio agricolo o ancora poco urbanizzato. Tecnologie costruttive innovative per il tempo e il ricorso estensivo alle superfici a curtain wall resero l'intervento una sorta di modello insediativo per questa destinazione funzionale. All'inizio degli anni Ottanta la gran parte dell'insediamento terziario era stata completata, con la presenza di circa 10.000 lavoratori impiegati in prevalenza in società del settore dei media. A questa prima fase di realizzazione di Milano Fiori appartengono il World Trade Centre, un centro congressi, un hotel da 500 posti, un centro sportivo e un grande centro commerciale di 12.000 metri quadri di superficie di vendita, dell'insegna Euromercato, il più grande in quel momento in Lombardia.

### *Previsioni di espansione verso sud tra gli anni Ottanta e Novanta*

La seconda fase di sviluppo di Milano Fiori è orientata alla previsione di rafforzamento dell'insediamento terziario verso sud, nella prospettiva di localizzazione di importanti funzioni di scala regionale, che tuttavia non troveranno attuazione. Il principale attore in questa fase è ancora il Gruppo Cabassi che prospetta la realizzazione di un insieme di funzioni tra loro integrate, con un intervento che interessa 110 ettari di suolo agricolo. Il cuore del progetto è il polo esterno della Fiera di Milano, che necessita di spazi per l'estensione dei propri padiglioni espositivi, per cui nel 1982 era stato affidato un incarico a Renzo Piano. Il polo esterno era concepito come parte di un sistema di funzioni di scala metropolitana destinate a supportare le attività terziarie e industriali e comprendeva, tra l'altro, una fattoria sperimentale. Il dibattito per certi aspetti visionario sulla realizzazione di un complesso di servizi specializzati e di alto livello a supporto del sistema produttivo, si

scontrò con il peccato d'origine di una localizzazione incoerente con la destinazione agricola, la fragilità infrastrutturale e paesaggistica del sud Milano e il programma fu giustamente bloccato. Lo sviluppo di Milano Fiori fu quindi in questa fase ricondotto al rafforzamento della destinazione commerciale, a partire dal raddoppio di Euromercato, entrato nell'orbita del Gruppo Fininvest. Sul finire degli anni Ottanta la negoziazione tra i comuni del sud Milano, i proprietari dei suoli agricoli e gli sviluppatori immobiliari portarono alla cessione di 50 ettari nella parte meridionale per la realizzazione di un parco.

La competizione tra destinazioni d'uso delle grandi proprietà dei terreni nel settore meridionale dell'area milanese e il potere di contrattazione dei grandi gruppi finanziari e immobiliari ebbero l'effetto di far escludere dal perimetro del Parco Sud Milano molte aree, come quella su cui si stava consolidando l'insediamento di Milano Fiori. Nel 1990 un altro importante intervento va nella direzione di concentrare alcune grandi funzioni di scala metropolitana nel sud Milano: il Forum di Assago, grande impianto per lo sport e gli eventi musicali che copre un'area di 40.000 metri quadri, con la capacità di 13.500 posti viene realizzato all'altezza di Milano Fiori, dal lato opposto rispetto all'autostrada Milano-Genova.

### *Lo sviluppo verso nord (dal 2006 ad oggi): verso una polarità multifunzionale servita dal trasporto pubblico*

L'ultima fase del processo di consolidamento di Milano Fiori mostra alcuni elementi di continuità ed altri di cambiamento rispetto alle fasi precedenti. Il Gruppo Cabassi, con la Società Brioschi Sviluppo Immobiliare spa è ancora alla guida dell'insieme di interventi urbanistici ed edilizi che coinvolgono un'area agricola di 36 ettari a nord del centro commerciale, ancora contenuta, come l'insediamento precedente, tra le due radiali rappresentate dall'autostrada e dalla strada statale 35. Tre sono gli elementi che possono rappresentare un atteggiamento in parte nuovo rispetto alle modalità con cui erano state realizzate le operazioni precedenti.



Innanzitutto per l'intero complesso viene redatto un masterplan, affidato a Erick van Egeraat, denotando un cambio di approccio, sia rispetto alla scelta che aveva guidato la realizzazione del complesso terziario di Milano Fiori con il suo disegno urbano forte, unitario e impositivo, sia rispetto ai successivi completamenti, banali nel caso delle attività commerciali e di servizio o eterogenei ed autoreferenziali come il Forum di Assago. Il secondo elemento che sembra andare nella direzione di una strutturazione spaziale e funzionale non solo "più grande" ma diversa nelle sue componenti dall'insediamento precedente, è l'innesto sul corpo ancora dominante degli edifici per uffici e per un nuovo centro commerciale, di altri elementi funzionali, di scala intermedia o minuta, come le palestre, il cinema multiplex, un albergo, ristoranti e bar, alcuni servizi alle imprese o alla residenza. Quella residenziale, costituisce una componente ancora quantitativamente ridotta - in ogni caso incrementata nel corso delle varianti al programma - ma molto significativa in relazione alla prospettiva di realizzazione di un complesso multifunzionale, esterno e spazialmente ben distinto dalla città compatta ma ad essa (e questo è il terzo elemento di interesse e novità) collegato dal cordone ombelicale rappresentato dell'estensione della linea metropolitana che, con due fermate a Milano Fiori Nord e al Forum di Assago, integra dopo 40 anni le infrastrutture viabilistiche.

I tre elementi - integrazione nella rete della mobilità a scala metropolitana, integrazione funzionale significativa rispetto alle componenti forti del terziario commerciale e amministrativo, disegno riferibile ad una ipotesi spaziale "urbana" e non alla sommatoria di elementi eterogenei ed autonomi - potrebbero sostenere e consolidare un ruolo significativo del nuovo sistema di Milano Fiori in un territorio metropolitano che vede al contempo processi ancora intensivi di consumo di suolo e l'obsolescenza di modelli di insediamento del commercio (alcune grandi superfici e interi tratti di strade mercato) in profonda crisi. E' interessante il tentativo perseguito con il masterplan di realizzare una sequenza di spazi di transito e di sosta - a partire dal percorso di arrivo dalla metropolitana in una "piazza pensile" - che rappresentino l'ossatura del nuovo insediamento e l'interfaccia con i servizi. Meno chiaro è il disegno degli spazi aperti e a parco che dovrebbero dare continuità al tessuto connettivo tra i piani terra degli edifici. Non c'è dubbio,

tuttavia, che malgrado questi tentativi di integrare diverse funzioni nella polarità terziario-commerciale, restano molti elementi di fragilità e la percezione della difficoltà di costruire uno spazio che consenta le relazioni generalmente associabili all'idea di contesto urbano.

## Conclusioni

Il caso studio di Milano Fiori è risultato molto significativo in funzione dell'ipotesi che sia in corso nelle aree metropolitane mature un processo di selezione degli insediamenti terziario commerciali, che vede da un lato una prospettiva di declino<sup>18</sup> di quelli che non presentano elementi di attrattività legati alla localizzazione (accessibilità multimodale, localizzazione su reti di mobilità dolce) o ai formati (specializzazione, integrazione funzionale) e, dall'altro lato, il consolidamento di polarità commerciali che in presenza di alcune condizioni (dimensione e integrazione funzionale, accessibilità multimodale, intensità d'uso, densità di flussi materiali e immateriali, capacità di influenzare le dinamiche territoriali a scala vasta) possono rappresentare una figura in parte nuova del territorio metropolitano (o post-metropolitano?), per definire la quale abbiamo retoricamente usato il termine di "superluogo". Carattere essenziale del superluogo è una forma nuova di urbanità, non riconducibile al tradizionale carattere di urbanità della città storica, che consente tuttavia ai frequentatori, abituali o temporanei di un luogo, di riconoscerli tratti di buona vivibilità, qualità estetica, comfort, sicurezza, intensità di relazioni.

Nel caso di Milano Fiori alcuni di questi tratti possono essere riconosciuti nella parte nord dell'insediamento, esito di un progetto unitario e della consapevolezza dei limiti del programma che aveva generato l'insediamento precedente. L'integrazione con quest'ultimo in funzione della graduale prospettiva di realizzare un "superluogo" nei termini che abbiamo utilizzato è un passaggio necessario per andare nella direzione di una prospettiva policentrica della regione urbana milanese, attraverso il consolidamento e la qualificazione delle sue polarità come strada programmatica per un deciso

---

<sup>18</sup> Gabriele Cavoto, Giorgio Limonta, "The demalling process in Italy", *Revista Lusófona de Arquitectura e Educação*, 8-9, p. 65-84

contenimento dell'ulteriore consumo di suolo agricolo, risorsa sempre più scarsa e preziosa.

*City, Retail and Consumption* focuses on changing urban spaces through the interpretative key offered by retail and consumption, between globalization processes and the embeddedness in local contexts. The book is the outcome of the fourth international seminar organized by geographers from various countries (Brazil, France, Italy, Portugal and Spain) and enriched by the contributions of specialists (architects, urban planners, engineers, economists) and stakeholders. It collects almost fifty texts written after a fruitful debate not only about theories, approaches and methods but also about the practical implications of the urban planning for shopping and consumption places. The case studies range from Sao Paulo to Presidente Prudente, from Buenos Aires to Mexico City and again from Barcelona and Lleida to Lisbon, Paris, Ankara, Copenhagen and many Italian cities. Through different scales of analysis, the contributors have indeed paid their attention on relevant issues to urban studies: resilience, sustainability, dialectic between public and private spaces, impact of e-commerce in urban areas, residential and retail gentrification, neoliberalism and the right to the city.

Libera D'Alessandro, PhD in Geography of Development, is Assistant Professor in Political and Economic Geography (Dipartimento di Scienze Umane e Sociali, Università di Napoli "L'Orientale"). Her researches focus on urban studies through the key of retail and consumption geography both from the theoretical and the empirical point of view. She has published many scientific International and Italian essays and articles, including the book "*Attività commerciali e spazi urbani. Per un approccio geografico al centro storico di Napoli*" with a grant from the Italian National Research Council (CNR). She has participated in different research projects and in many invited seminar and lectures in Italy and abroad. She currently takes an active part in the international network on *City, Urban Retail and Consumption*. In 2010 she received from the Italian Geographical Society the 12<sup>th</sup> Award for Young Researcher.