

POLITECNICO DI TORINO
I FACOLTA' DI ARCHITETTURA
Corso di Laurea Magistrale in Architettura (costruzione)
Tesi meritevoli di pubblicazione

Dismissione commerciale - Strategie di *demalling* per Torino

di Gabriele Cavoto

Relatore: Michele Bonino

Correlatore: Luca Staricco



Centro Commerciale Porte di Moncalieri, Moncalieri

Luoghi, non-luoghi, superluoghi, sono alcuni dei termini che definiscono i grandi contenitori commerciali che dagli anni '70 hanno cominciato a comparire sul territorio italiano. I contenitori commerciali si sono affermati in Italia replicando fedelmente modelli statunitensi, ma in ritardo di almeno un decennio. Partendo dal Nord del paese, la grande distribuzione si è localizzata nelle aree extraurbane, nelle periferie delle città e infine nelle aree urbane più dense fino a delineare una fitta rete di strutture commerciali alla quale continuano ad aggiungersi nuovi punti, modificando i flussi e le abitudini di milioni di persone. Tuttavia ogni nuova apertura aumenta il rischio di una saturazione del mercato: infatti la continua sovrapposizione dei bacini di accessibilità dei diversi centri commerciali, sempre più vicini gli uni agli altri, mette a rischio questo delicato sistema regolato dalla sola concorrenza tra le grandi strutture di vendita.

Per capire i veri effetti della saturazione è necessario guardare oltreoceano, negli Stati Uniti, dove ormai da 15 anni il territorio e le comunità locali sono testimoni della battaglia tra le grandi società della distribuzione organizzata. I morti sul campo sono i grandi insediamenti commerciali che compaiono ovunque a ricordare che la dismissione commerciale è un fenomeno inevitabile in queste dinamiche di sviluppo, tanto che quasi ogni grande città americana ospita un vecchio *mall* o *un big box* caduto in disuso. In Italia il ritardo accumulato nel processo di modernizzazione del sistema commerciale dovrebbe permetterci di gestire in anticipo il fenomeno dal punto di vista politico e urbanistico. Tuttavia il sistema commerciale europeo non risulta essere diverso da quello statunitense e a validare il rischio che la dismissione commerciale si possa replicare anche nel nostro paese ci pensano i primi casi comparsi in Europa e in Italia. Proprio di questo si è occupato *Demalling*, un workshop di progettazione tenutosi a Caserta nel giugno scorso, durante il quale si è analizzato il territorio tra Napoli e Caserta dove nuove realizzazioni si contrappongono ai primi fenomeni di dismissione di centri commerciali. Il *demalling*, termine tecnico che definisce la risposta al declino e alla dismissione dei centri commerciali, è il tema centrale di questa tesi. Attraverso un'analisi della realtà statunitense e di quella italiana, vengono messe in luce caratteristiche e problematiche del fenomeno nell'ottica di una riconversione degli spazi commerciali a nuove funzioni.



Centro Commerciale Auchan, Venaria

L'area metropolitana torinese viene scelta come caso studio sul quale, attraverso un preciso percorso di analisi e mappatura delle strutture esistenti e in progetto, si è valutato il rischio di dismissione commerciale in uno scenario di espansione futura di questo settore.

Proprio in risposta alla continua realizzazione e progettazione di nuove realtà commerciali che potrebbero modificare l'apparente equilibrio di questo sistema territoriale, sono state proposte una serie di strategie progettuali nell'ottica di un riuso degli edifici della grande distribuzione, partendo proprio dai numerosi casi di *demalling* analizzati nel territorio americano. Queste strategie, classificate secondo cinque categorie principali (la funzione, gli ampi spazi aperti, la copertura, l'involucro e la spazialità interna), definiscono una sorta di manuale per il riuso delle strutture commerciali dismesse o in crisi. Alcune di queste strategie (sono possibili numerose combinazioni) sono state poi verificate su quattro casi studio scelti nel territorio di riferimento, quattro realtà commerciali diverse per tipologia, contesto e effettivo funzionamento: per ognuna di esse sono state redatte delle schede di attuazione che evidenziano le potenzialità architettoniche di questi luoghi e propongono un'ulteriore approfondimento sulle dinamiche del riuso attraverso la personalizzazione delle strategie generali scelte in relazione agli ambiti urbani specifici.



Centro Commerciale Carrefour, Corso Montecucco, Torino

Il percorso di ricerca tuttavia non pretende di essere definitivo ma, come le dinamiche di evoluzione del settore commerciale, è da considerarsi flessibile rispetto agli scenari futuri. Questa tesi ha quindi l'obiettivo di fornire uno strumento di analisi per le grandi strutture commerciali e un sistema di proposte progettuali per guidare il riuso di questi luoghi. Vuole inoltre evidenziare come la dismissione commerciale possa diventare un tema centrale nelle dinamiche e nelle politiche di sviluppo e governo delle nostre città.

Presentazione tesi on-line:

http://issuu.com/gabriele_cavoto/docs/tesi_demalling_gabriele_cavoto

Per ulteriori informazioni, e-mail:

Gabriele Cavoto: gabriele.cavoto@gmail.com