

# Are military and public heritage sites dismissed in Italian ports. What perspectives?

## Abandoned Military Zones and Public Heritage Sites in Italian ports. Possible perspectives

Francesco Gastaldi, Ruben Baiocco<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Il lavoro è stato impostato e svolto in collaborazione dai due autori, in tale ambito sono comunque attribuibili a Francesco Gastaldi il primo e secondo paragrafo e a Ruben Baiocco il terzo e quarto. This article was conceived and developed as a collaboration between the two authors, within it Francesco Gastaldi was responsible for the first and second paragraphs and Ruben Baiocco for the third and fourth paragraphs.

### Questione patrimoni pubblici in Italia

La questione della dismissione e valorizzazione dei patrimoni pubblici (militari e non solo), fa ormai parte del dibattito politico italiano da alcuni anni, in relazione alle esigenze finanziarie e di bilancio dello stato nazionale, ma anche di molti enti pubblici locali (regioni, comuni, aziende sanitarie). Molto spesso il problema è analizzato solo facendo riferimento a questioni di natura economico-finanziaria, e molto poco invece, assumendo come centrali gli aspetti di pianificazione urbana e territoriale. Non esiste a tutt'oggi una seria e compiuta riflessione urbanistica sul ruolo che la dismissione di questi edifici – spesso dotati di ampie superfici di spazio aperto – potrebbe giocare con il loro riutilizzo, anche in termini di opportunità, nell'innescare, o accompagnare, processi di rigenerazione urbana e per la riconfigurazione di aree ad alta valenza simbolica e spesso centrali.

A livello nazionale, il quadro normativo riguardante le dismissioni degli immobili pubblici è apparso negli ultimi anni complesso, eterogeneo e variabile nel corso del tempo. Molti provvedimenti si sono succeduti negli anni, sovrappo-ponendosi a processi di dismissione in corso d'opera già da lungo tempo, con procedure quasi sempre incentrate su singoli beni, contribuendo a restituire un quadro caratterizzato da un'estrema frammentazione e incertezza. Tutto questo ha messo più volte a freno l'operato dell'Agenzia del demanio, ente creato *ad hoc* per una gestione efficace ed efficiente del patrimonio pubblico statale, ma le cui potenziali capacità di esecuzione sono state annullate sia dal repentino cambio di norme, sia dalle relative diatribe di attribuzione delle competenze tra le amministrazioni coinvolte.

Le vicende della dismissione degli immobili pubblici (il cui ultimo orientamento normativo si basa sulle disposizioni del Decreto Legislativo n. 85 del 2010 introduttivo del cosiddetto “federalismo demaniale”) si sono rivelate nel corso degli ultimi anni come una delle “spie” delle difficoltà del quadro istituzionale italiano a conciliare obiettivi statali e potenzialità locali.

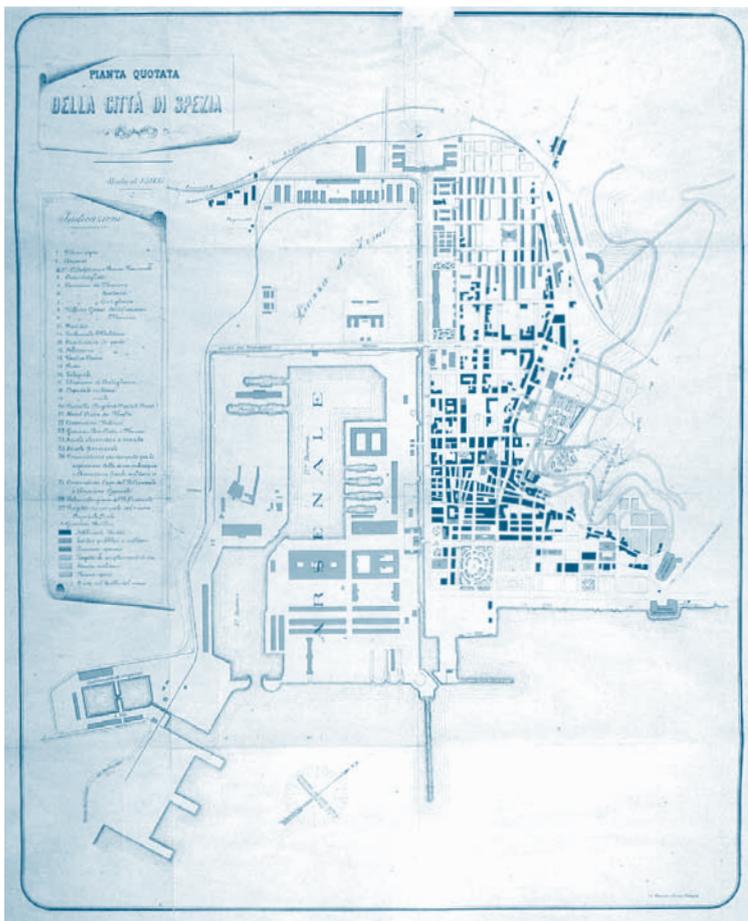


Fig. 1

### The question of public heritage sites in Italy

The question of the divestment and development of public heritage sites (military and others) has been a matter of public debate in Italy for several years, in relation to the financial and budgetary requirements of the national government, and of many local public authorities (regional and city governments, the national health system). The problem is often analyzed prevalently in terms of its economic and financial impact, and far less from the point of view of city and regional planning. As of today there has been no serious and comprehensive discussion by city planners on the role that the divestment of these buildings, which often include ample surfaces of outdoor space, could play if they were to be reused, in terms of opportunities, or to trigger or accompany urban regeneration processes, and in the reconfiguration of highly symbolical and often centrally located areas.

At the national level, the legal framework surrounding the divestment of public assets has appeared complex, heterogeneous and variable over time. Many rules have been established over the years, which have influenced divestment processes that were already in progress, with procedures that almost always focused on individual assets, thereby helping to determine a situation characterized by extreme fragmentation and uncertainty. All of this has often slowed down the work of the Agenzia del Demanio, an agency created *ad hoc* to manage the national public heritage effectively and efficiently,

Con le prescrizioni della legge 85/2010 sono stati anche bloccati i Protocolli d'Intesa sia *in itinere* sia sottoscritti dall'Agenzia del Demanio e dai Comuni per realizzare procedimenti di valorizzazione e alienazione di beni immobili, per l'assegnazione dei quali, gli enti locali hanno preteso l'applicazione di procedure devolutive – da federalismo demaniale – invece di acquisirli tramite compravendita.

In leggera controtendenza, in un più realistico contesto di risanamento finanziario statale, si segnala l'interpretazione fornita dall'ultima manovra economica dell'attuale governo italiano. Si presenta infatti una norma che azzerava la proroga di locazioni da ricontrattare per ciò che concerne le funzioni pubbliche e che evita la svendita di caserme e di altri immobili pubblici in una situazione di mercato sfavorevole. Si tende a promuovere il riuso e la rifunzionalizzazione di edifici demaniali come linea generale di risparmio e a dismettere locazioni che gravano sulle casse pubbliche.

Ciò nonostante, i problemi su cui hanno ruotato tutte le vicende normative sono sostanzialmente di due tipi:

- il mancato censimento e resoconto dello stato di fatto e del valore dell'intero patrimonio immobiliare pubblico (ad oggi sono prevalentemente attribuiti valori inventariali e non "reali");
- l'assenza di scelta sulle possibili funzioni e destinazioni d'uso degli immobili e l'esistenza di conflitti tra diverse amministrazioni pubbliche circa l'individuazione del livello di governo cui è attribuita la responsabilità di queste decisioni.

In questo scenario s'inserisce la questione della dismissione dei patrimoni pubblici (militari, ma non solo) in contesti di rigenerazione urbana e di riqualificazione che riguarda le principali città portuali italiane.

but its potential capacity for action has been thwarted both by sudden changes in the rules, and by the relative disputes for the attribution of powers between the administrations involved.

The fate of the divestment of public real-estate assets (the latest normative orientation is based on the dispositions of Legislative Decree n. 85/2010, which introduced what was called "federalism of the public domain") has, in recent years, proven to be one of the indicators of the difficulties encountered by Italian institutions in reconciling national objectives and local potential.

The terms of Law 85/2010 also blocked the Protocols of Understanding under negotiation or already signed by the Agenzia del Demanio with the Municipalities which initiated procedures for the development and divestiture of real-estate assets: the local governments demanded the application of devolution procedures – as in federalism of the public domain – instead of agreeing to actually purchase them.

In something of a counter-tendency, within the more realistic context of the national financial recovery, the latest economic maneuver by the current Italian government expresses a different orientation. It includes a provision that nullifies the extension of leases that needed to be renegotiated for public functions, and seeks to avoid selling military bases and other public

buildings below their value in a situation of adverse market conditions. The trend is to promote the adaptive reuse of public real-estate assets as a general cut-back policy and to end leases that are a burden for the public finances.

Nevertheless, there were substantially two problems on which the normative process focused:

- the lack of a survey or report on the existing conditions and value of the entire public real-estate heritage (today most of the values attributed are for the purpose of inventory, and not realistic);
- the impossibility of choosing potential functions and zoning of the buildings and the conflicts arising between different public administrations in agreeing on the level of government that shall be given the responsibility for these decisions.

This scenario must also contend with the question of the divestment of public real-estate assets (military assets, but not exclusively) in contexts of urban regeneration and revitalization in the major Italian port cities.

#### Stories of Italian cities

Whereas there is no more question about the strategic role of *waterfronts* in Italian cities, and historic port cities in particular, within the context of processes to revitalize urban competitiveness, there is less attention to the relationship between these regeneration processes and national policies on the management of divested military and public real-

Fig. 1. Il Piano Regolatore relativo all'Arsenale di La Spezia 1890

Master plan for the Arsenale in La Spezia, 1890

Fig. 2. Il Porto Antico di Genova

The Ancient Port of Genoa



Fig. 2

estate assets. This issue may be discussed on the basis of several case studies described below.

In Genoa, the buildings on the waterfront of the ancient port, most of them owned by the port authority, were renovated thanks to the promulgation of a special law that released the areas from the public domain in the early Nineties. The creation of an operational entity *ad hoc*, Porto Antico S.p.A., whose shareholders include the City, the Port Authority and the Chamber of Commerce, made it possible to decide on new uses for the buildings in the area. The company became operative in 1995 and in a short time was able to fill all the available spaces (the City of Children with activities and entertainment, a children's library, the Museum of the Antarctic, a multiplex cinema, a conference centre, a swimming pool and a series of shopping centres).

In the case of La Spezia, in the Liguria region, the naval city *par excellence* in Italy, there has been an ongoing process in recent years (which has encountered several problems) which centres on the possibility of reconsidering a new phase in the urban regeneration programme, focusing on abandoned or underused military zones, and in particular some parts of the Arsenale (which still houses approximately 1000 civilian employees and 200 military personnel). One of the hypotheses would be to divide the military Arsenale into three sections: one would concentrate current activities and processes, the second would host regional

Fig. 3. L'area dell'Arsenale di La Spezia  
The Arsenale area in La Spezia



Fig. 3

leisure yachting activities and the maritime industry, the third would be dedicated to the development of tourist, cultural and nautical activities. As far as other areas are concerned, a Protocol of Understanding was signed in 2009 between the City, the Agenzia del Demanio and the Ministry of Defense for the purchase, renovation and rationalization of several buildings belonging to the national Public Domain and to the Military Domain that no longer serve defensive purposes.

In Venice, the theme of the military Arsenale has been the subject of debate and attention by the most important political and administrative bodies for some time. In May 2011, the City officially acquired ownership of a significant piece of the Arsenale (the Artiglierie, Corderie, Tese and the 5,000 square meters of the Sala delle Armi). Thanks to an agreement between the City and the Ministry of Defense, the zoning designation will change for other nationally-owned properties, in exchange for returning the spaces in the Arsenale to the city, which will continue to use it for cultural purposes, as the exhibition venues for the Biennale; it could also serve as the venue for important logistical functions supporting the system of protection against high tides known as MOSE.

In several large cities of southern Italy, Palermo and Messina, public buildings and military areas could be strategic in the process of reclaiming the respective waterfronts for urban functions. In both these cases, because the region of Sicily enjoys a special statute within the organization of the Italian State, a lengthy lawsuit disputing the ownership of the assets ended in August 2011 with the beginning of procedures to transfer over 120 real-estate assets from the State to the region of Sicily. But this transfer seems to exclude a number of assets owned by the Ministry of Defense; as a result, it is

currently impossible to understand the actual map of the divestments, the ideas for reuse and the real prospects, because the military areas have not been included in the reconfiguration of the cities. Conversely, no regional plan or strategy has yet been drafted for the actual reuse of the assets that will be acquired.

#### Important issues based on the case studies

The cases analyzed above point out the critical issues and the labyrinth of roles and responsibilities between the entities each in their own way involved in the projects to revitalize Italian waterfronts; in fact this has been the “dark area” common to many experiences that ended in the design phase. In this context, the theme of reusing public real-estate assets highlights (perhaps) the capacity, competence, (including economic attraction) of the contexts. The relationship between the waterfront and the abandoned public assets involved in processes or attempts at reuse and revitalization often reflects institutional conflicts, when it would be necessary to create synergy between the entities and organizations, whether they represent public bodies, or private profit-making or non-profit organizations.

Rethinking waterfronts, either in viable projects or in debates the purpose of which is to create media attention, has become an exploration process with the specific role of sounding out the possibility of creating synergy between the various institutions. The growing interest in the field is matched by a growing understanding of the contexts and values at stake, motivated by the expectations and premises that sustain the design and re-configuration of complex spaces such as those in which the historic port buildings are located.

It can be said that the many meanings of the term “integration”, and the many dimensions to which

it is associated, constitute the background for the contents, practices and actions that have involved the waterfronts. But at least in Italy, integration is a process that must be perfected between the actors and actions of a private and public nature, between different institutions, between the institutions and the citizens, between responsibilities and roles, and between the different levels of the plan, and between the latter and public urban policies, in their economic and social components, and the planning projects.

The port was seen as an opportunity to establish new and diverse capacities for attraction and competitiveness, as a new economic, cultural and civil “core”, as the opportunity and terrain on which to address unresolved issues in the development of the city, from the infrastructure to the localization of functions of excellence, regional marketing, new prospects for tourism and leisure.

The cases briefly analyzed here demonstrate how frequently the cities strive towards revitalization by means of a diversified economy with several different vocations, in which tourism and culture play an active role beside other more traditional sectors (port and industry) to redefine and hone the city’s “corporate image” and substantially improve the urban and environmental quality of highly symbolic central areas.

The late 19<sup>th</sup> and early 20<sup>th</sup> century military and public heritage, in general, can play a significant role in this revitalization strategy. These are, in fact, buildings with a powerful potential for representation, places and constructions that can convey images and references to the identity of the city through its historic and iconographic memory. In some cases the design of waterfront revitalizations have helped to shed light on and

## Alcune storie di città italiane

Se indiscutibile è ormai il ruolo strategico dei *waterfront*, ed in particolare quelli portuali storici, delle città italiane nell'ambito di percorsi di ridefinizione della competitività urbana, meno indagati sono i rapporti fra questi processi di rigenerazione e gli orientamenti nazionali sulla gestione di beni militari e pubblici dismessi. In tal senso si faccia riferimento ad alcuni casi qui di seguito ricordati.

A Genova, gli immobili del *waterfront* del porto antico, in gran parte di proprietà dell'autorità portuale, vengono riconvertiti grazie all'emanazione di una legge speciale per la sdemanializzazione delle aree nei primi anni Novanta. La creazione di un soggetto operativo *ad hoc*: la società Porto Antico S.p.A., partecipata dal Comune, dall'Autorità portuale e dalla Camera di Commercio permette di individuare le nuove destinazioni d'uso per gli edifici dell'area. La società diviene operativa a partire dal 1995 e riesce in breve tempo a collocare tutti gli spazi disponibili (Città dei bambini con animazioni e divertimenti, una biblioteca per ragazzi, il Museo dell'Antartide, una multisala cinematografica, un centro congressi, una piscina e gallerie commerciali).

Nel caso di La Spezia, in Liguria, città della marina militare per eccellenza in Italia, da qualche anno è in corso un processo (non esente da difficoltà) che ruota intorno alla possibilità di ripensare una nuova fase di riqualificazione urbana a partire dalle aree militari dismesse o sottoutilizzate, e in particolare di alcune aree dell'Arsenale (che ancora occupa circa 1.000 dipendenti civili e 200 militari). Un'ipotesi riguarda la suddivisione dell'Arsenale militare in tre blocchi: uno prevede la concentrazione di attività e lavorazioni attuali, un secondo è destinato a ospitare attività distrettuali della nautica da diporto e dell'industria del mare e il terzo è dedicato allo sviluppo di attività turistico-culturali e nautiche. Per altre aree, nel 2009 è stato sottoscritto un Protocollo d'Intesa fra Comune, Agenzia del Demanio e Ministero della Difesa per l'acquisizione, riqualificazione e razionalizzazione di alcuni immobili appartenenti al demanio dello Stato e al demanio militare non più di interesse ai fini della Difesa.

Anche a Venezia, il tema dell'Arsenale militare è da tempo discusso e all'attenzione dei principali interlocutori politico amministrativi. Nel maggio 2011 il Comune è diventato ufficialmente proprietario di un pezzo rilevante dell'Arsenale, fino ad ora militare (Artiglierie, Corderie, Tese e i 5 mila metri quadrati della sala delle Armi). Attraverso un'intesa fra Comune e Ministero della Difesa, si prevede il cambio di destinazione d'uso su altri beni di proprietà statale, a fronte di una riconquista per la città degli spazi dell'Arsenale che continueranno ad avere destinazione culturale da una parte, come sede espositiva della Biennale e, dall'altra vi è la prospettiva di localizzarvi importanti funzioni logistiche relative al sistema di protezione dalle maree noto come MOSE.

“reveal” hidden resources that are often unfamiliar to the citizens and residents themselves. In other cases currently in the planning phases, the projects to revitalize and develop the heritage in historic ports can play a central role not only in the process of redefining the image projected onto the surface of the city, but also as an experience that makes it possible and meaningful to “stress” the organizational capacities of local government, which must increasingly orient their action towards a more rational and productive use of the public resources they have access to.

### Prospects

The first results of the cases analyzed above demonstrate that local administrations and port authorities seem incapable of developing strategies for adaptive reuse that meet expectations, in terms of the possibility of new scenarios for economic development, and of the most appropriate procedures and tools to rely on for the transformation.

The elements that slow them down are: the lack of a previous understanding of the current maintenance conditions of the divested heritage, the absence of virtuous interaction and “cooperative interplay” between the various administrative levels (national, regional, city, port), the protection of traditional privileges enjoyed by the military (or other subjects in the public administration), the presence of obsolete or aging master plans (especially in relation to these issues). In addition the merely speculative and opportunistic tendency of many real-estate companies, the “short-term” non-managerial vision of private entrepreneurs, the negative conjuncture of the real-estate market brought on by the economic crisis, complete the picture of the difficulties involved. It is sometimes the case, particularly in recent years since public finances have begun to feel the pinch, that the reuse of these assets is considered by local administra-



Fig. 4

Fig. 4. L'Arsenale di Venezia, le Gaggiandre e la gru Armstrong (foto F.Calzolaio)  
The Arsenal di Venezia, the Gaggiandre, and the Armstrong crane (photo F.Calzolaio)

Fig. 5. Genova, area del porto antico  
Genoa, the ancient port area

Per alcune grandi città del Sud Italia, Palermo e Messina gli immobili pubblici e le aree militari potrebbero risultare strategiche per il processo di recupero a funzioni urbane dei rispettivi *waterfront*. In questi due casi, essendo la regione Siciliana regione a statuto speciale nell'ambito dell'ordinamento dello Stato italiano, un lungo contenzioso giuridico sulla titolarità dei beni si è concluso nell'agosto 2011 con l'avvio delle procedure per il passaggio dallo Stato alla Regione Sicilia di oltre 120 beni. Ma dal trasferimento sembrano esclusi proprio alcuni beni del Ministero della Difesa, per cui ad oggi non è possibile comprendere quale sia la reale mappa della dismissione, le ipotesi di riuso e le reali prospettive perché le aree militari partecipino alla ridefinizione degli assetti urbani. D'altro canto, non esiste alcun piano o strategia regionale per un concreto riutilizzo dei beni acquisiti.

#### Questioni rilevanti a partire dai casi

I casi analizzati dimostrano le criticità e le sovrapposizioni di ruoli e competenze per gli enti a vario titolo coinvolti nei progetti di riconversione dei *waterfront* in Italia; questo è stato, fra l'altro, il "cono d'ombra" che accomuna tante esperienze arretratesi alla proposta di progetto. In questo quadro il tema del riuso di patrimoni pubblici evidenzia (o meno) capacità, competenze, reattività degli *stakeholder*, attrattività (anche economica) dei contesti. Il rapporto fra *waterfront* e patrimoni pubblici dismessi coinvolti in processi o tentativi di riuso e rigenerazione dimostra frequenti conflitti istituzionali, a fronte della necessità di costruire sinergie fra differenti enti e organizzazioni, siano esse rappresentative di soggetti pubblici, privati per il profitto o no-profit.

Al ripensamento dei *waterfront*, sia per mezzo di veri e propri progetti che di riflessioni orientate a stimolare una eco mediatica – si è demandato il ruolo esplorativo di sondare la possibilità di costruire sinergie fra le diverse istituzioni. Al crescente interesse è corrisposta un'aumentata conoscenza – progressivamente anche più condivisa fra istituzioni locali e cittadinanza – dei contesti e dei valori in gioco, motivate dalle aspettative e dai presupposti che sostengono il ri-progetto e ri-pensamento di spazi complessi come quelli in cui si situano gli immobili portuali storici.

Si può affermare che i molti sensi del termine "integrazione" – e le molte dimensioni cui è associato – sono lo sfondo dei contenuti, delle pratiche e delle azioni che hanno interessato i *waterfront*. L'integrazione però almeno nelle vicende italiane è anche quella ancora da mettere a punto fra attori e azioni di natura pubblica e privata, fra istituzioni differenti, fra istituzioni e cittadinanza, fra competenze e ruoli, e fra diversi livelli di piano, e fra questi e le politiche pubbliche urbane, nelle sue componenti economiche e sociali, e i progetti di intervento.

Il porto è stato visto come occasione per affermare nuove e diverse capacità di attrazione e competitività, come nuovo "core" economico, culturale e civile, come occasione e fertile terreno per affrontare i nodi non risolti dello sviluppo della città, dalle dotazioni infrastrutturali alla localizzazione di funzioni di eccellenza, marketing territoriale, nuova offerta turistica e per il tempo libero.

I casi brevemente analizzati dimostrano quanto sia frequente l'ambizione di un vero e proprio rilancio della città verso un'economia diversificata o a "più vocazioni", dove turismo e cultura giochino un ruolo attivo accanto a settori più tradizionali (porto e industria), verso la ridefinizione e l'affinamento di una propria e nuova "immagine coordinata" e verso un sostanziale miglioramento della qualità urbana ed ambientale di aree centrali a forte valenza simbolica.

I patrimoni militari e quelli pubblici in generale, spesso risalenti a fine Ottocento o ai primi del Novecento, possono avere un ruolo rilevante in questa strategia di rilancio. Si tratta, infatti, di edifici a forte valenza rappresentativa, luoghi e manufatti capaci di veicolare immagini e riferimenti identitari della memoria storica e iconografica della città. In alcuni casi le progettualità di riconversione dei *waterfront* hanno contribuito a mettere in luce e a "svelare" risorse nascoste e spesso ignote agli stessi cittadini e residenti. In altri casi in corso di definizione, gli interventi di recupero e la valorizzazione di patrimoni in ambito portuale storici, possono rivestire un ruolo centrale non soltanto nel processo di ridefinizione dell'immagine proiettata sull'esterno di una città, ma anche come un'esperienza entro la quale è possibile e doveroso "stressare" le capacità organizzative degli enti locali, i quali sempre più dovranno orientarsi verso un utilizzo maggiormente razionale – e produttivo – delle risorse di natura pubblica di cui potrebbero disporre.

## Prospettive

Dai primi risultati dei casi analizzati si rileva piuttosto come le amministrazioni locali e le autorità portuali non sembrano capaci di elaborare strategie di riutilizzo all'altezza delle aspettative, sia in relazione alla possibilità di nuovi scenari di sviluppo economico, sia in relazione alle procedure e agli strumenti più adatti per le trasformazioni. Fra gli elementi frenanti: la mancanza di una preventiva conoscenza dello stato di manutenzione in cui versa il patrimonio dismesso, l'assenza d'interazioni virtuose e di "giochi cooperativi" tra i diversi livelli amministrativi (statale, regionale, comunale, portuale), la difesa di "rendite di posizione" da parte dei militari (o di altri soggetti della pubblica amministrazione), la presenza di piani regolatori vecchi e superati (soprattutto su questi temi). Inoltre la tendenza meramente speculativa ed opportunistica di molti operatori immobiliari, la visione "a corto raggio" e senza "management" da parte di soggetti imprenditoriali privati, la congiuntura negativa del mercato immobiliare conseguente alla crisi economica, completano il quadro delle difficoltà. Talvolta, avviene perfino, e in particolare in anni recentissimi, quando maggiori sono divenute le difficoltà finanziarie pubbliche, che il riutilizzo di questi patrimoni venga visto dalle amministrazioni locali più come un "peso", piuttosto che come un'opportunità per costruire politiche efficaci di intervento.

La riforma del federalismo demaniale, da tempo dibattuta e concretizzatasi con il decreto legislativo n. 85 del 2010 (che riguarda beni del Ministero della Difesa del demanio marittimo) potrebbe aprire alcune interessanti prospettive, anche se sussistono grossi interrogativi sulla capacità degli enti locali di divenire protagonisti attivi in termini di responsabilità rispetto ai beni acquisibili, alla gestione, recupero e la valorizzazione. Il comma 6 dell'articolo 5 prevede una procedura speciale per le aree demaniali ricadenti nei porti. Nelle città sedi di porti di rilevanza nazionale, infatti, possono essere trasferite dall'Agenzia del Demanio al Comune aree già comprese nei porti e non più funzionali all'attività portuale e suscettibili di programmi pubblici di riqualificazione urbanistica, previa autorizzazione dell'Autorità portuale, se istituita, o della competente Autorità marittima. Che non sia il nuovo orientamento votato al risparmio dell'attore pubblico questa volta a rimettere in gioco beni da sottoporre alla messa in valore – non solo commerciale ma anche d'uso?

## Bibliografia / Bibliography

Gastaldi F. (2004), "Genova: la difficile transizione verso un'economia "a più vocazioni", in *Equilibri* n. 1, pp. 29-37

Pavia R., (2010), "Waterfront. L'interfaccia del conflitto", in Savino M. (a cura di), *Waterfront d'Italia. Piani politiche e progetti*, FrancoAngeli, Milano, pp. 13-17

Ponzini D. (2008), "La valorizzazione degli immobili statali come opportunità di sviluppo territoriale", in *Urbanistica*, n. 136, pp. 87-94

Savino M. (a cura di) (2010), *Waterfront d'Italia. Piani politiche progetti*, FrancoAngeli Editore, Milano

Vaciago G. (2007), "Gli immobili pubblici ... ovvero, purché restino immobili", in Mattei U., Reviglio E., Rodotà S. (a cura di) *Invertire la rotta. Idee per una riforma della proprietà pubblica*, Il Mulino, Bologna, pp. 325-339

Virgilio D. (2008), "Piani urbanistici, prove di innovazione: Comune della Spezia", in *Urbanistica Informazioni*, n. 217, pp. 35-38

tions to be more of a burden than an opportunity to build effective intervention policies.

The reform of the public domain in a federalist perspective, which has been the subject of debate for many years, which was finally instituted in the legislative decree n. 85/2010 (concerning the assets of the Ministry of Defense of the maritime public domain), could open a number of interesting prospects, even though significant questions remain about the capacity of local government bodies to actively carry out their responsibilities towards these assets, and address their management, adaptive reuse and development. Comma 6 of article 5 establishes a special procedure for the areas of the public domain located inside ports. In cities that host nationally-significant ports, the Agenzia del Demanio can transfer ownership to the city of any port area that is no longer required for port activities and could be developed in public urban regeneration programs with the authorization of the Port Authority, if one has been instituted, or the competent maritime Authority. Could it be that the public actor's new money-saving orientation will bring back into play assets that could be developed not just in economic but also in functional terms?



Fig. 5