

Indice

Introduzione	pag. 7
1. Dismissioni commerciali: un problema complesso	9
1.1 Commercio al dettaglio e obsolescenza localizzativa	9
1.2 I fattori di resilienza nel commercio al dettaglio	15
2. Le principali esperienze negli Stati Uniti e in Europa	25
2.1 Dai Dead Mall al Demalling negli Stati Uniti: una risposta strategica	25
2.2 Regno Unito: la centralità del soggetto privato	39
2.3 Germania: il coinvolgimento della proprietà immobiliare	60
2.4 Spagna: gli strumenti di valorizzazione commerciale	67
2.5 Francia: le politiche attive di contrasto alle dismissioni	77
Appendice 1: tavola sinottica dei casi	92
3. L'esperienza italiana: criticità e opportunità	95
3.1 Locali sfitti a uso commerciale: la dimensione del fenomeno	95
3.2 Cause di dismissione e strategie di risposta	98
3.2.1 <i>Il riuso dei grandi contenitori urbani</i>	98
3.2.2 <i>La trasformazione dei medi e grandi contenitori extra-urbani</i>	111
3.2.3 <i>Centro storico e politiche attive</i>	119
Appendice 2: tavola sinottica dei casi	129

4. Linee guide per lo sviluppo di nuove politiche di marketing locale e rigenerazione urbana	133
4.1 La necessità di interventi integrati e di una <i>governance</i> unitaria	133
4.2 Indirizzi per una nuova “urbanistica commerciale”: politiche attive e premialità localizzative	135
4.3 Una proposta di “cassetta degli attrezzi”	145
Glossario	153
Bibliografia	157