

Va sottolineato che, su tutta la Spina, solo il 37% della superficie lorda di pavimento nelle previsioni era destinato a residenza, il 30% a terziario ed il 6% ad attrezzature pubbliche, mentre a consuntivo (2007) sulla base dei risultati calcolati dal Comune, della superficie lorda di pavimento ben il 52% è risultato ad uso residenziale, mentre solo l'8% ad uso terziario ed il 17% ad "Aree a servizi delle imprese (ASPI)" ovvero per attività terziarie private a supporto di industria, dello stesso terziario e dell'artigianato.

Rimane comunque molto alta la quota che, nella trasformazione, è passata da usi privati a usi pubblici (oltre il 62%) come sintetizzato nella Fig. 5.

Ciò merita una considerazione non marginale. E' certo che questa trasformazione ha determinato un importante cambiamento nel rapporto proprietà pubblica/proprietà privata del grande comparto costituito dalle aree della Spina Centrale (tra le quali sono comprese molte delle 128 aree censite in questa ricerca). Il risultato si presenta però oggi come contraddittorio: ad una importante e meritoria acquisizione di patrimonio al pubblico, si accompagna la prospettiva lusinghiera ma onerosa di un rilevante impegno per le istituzioni locali (Comune, quartieri ecc.) nel provvedere alla sistemazione e gestione di queste aree, che oggi, in tempi ben più difficili dei primi anni del 2000, comportano un impegno finanziario quasi impossibile da sostenere per i bilanci comunali.

Quanto ai nuovi usi a sostituzione dell'originario uso industriale, va detto che sono localizzati su tutta l'area urbana e distribuiti su tutta la gamma di dimensioni: le 36 nuove aree residenziali vanno infatti dalla più grande (48.000 mq.) alla più piccola (264 mq.).

Il riuso industriale e artigianale è concentrato invece nelle aree più periferiche e soprattutto nel quadrante Nord, storicamente più caratterizzato per l'insediamento di attività produttive. Il riuso commerciale è ovviamente insediato soprattutto nella zona centrale o semicentrale e sovente è rappresentato dalle sedi amministrative e da uffici e attività di servizio delle stesse aziende che lì avevano localizzato in precedenza le attività produttive.

Un discorso a parte andrebbe fatto per la categoria dei servizi, che coinvolge 25 dei 128 siti per un totale di 1.515.139 mq. e comprende le molte aree acquisite all'uso pubblico, quali i parchi e le aree per attività sportive (ad es. i 1.096.875 della ex Teksid di Corso Mortara).

Infine nella categoria del "nessun uso", che comprende solo 4 siti (3 dei quali dismessi una seconda volta, dopo un primo riuso), la superficie è notevole (315.985 mq.) perché vi è compresa la Thyssenkrupp, tuttora non riutilizzata.

Una nota a parte merita ancora l'osservazione che ben 27 aree al 2005 e 20 ancora all'ultimo aggiornamento del 2012, manifestavano un secondo riuso (ovvero avevano cambiato il nome dell'impresa localizzata nel sito o la destinazione d'uso).

Di queste 6 avevano cambiato denominazione o uso addirittura 3 volte, evidenziando una dinamica evolutiva che meriterebbe ulteriori approfondimenti per comprenderne la natura e le cause. Di seguito la Tab. 11 le riporta in dettaglio.

Si tratta di 6 aree di piccola o piccolissima dimensione collocate prevalentemente nelle zone periferiche, 4 delle quali, di dimensione fra i 1.500 ed i 15.600 mq., hanno cambiato una seconda volta il loro uso fra 2001 e 2005, pur rimanendo nell'ambito del terziario; e 2, piccolissime (fra 500 e 1.000 circa), lo hanno addirittura cambiato fra