



UNIVERSITÀ
DI TRENTO



www.xydigitale.it

Year IX, January - December 2023
Anno IX, Gennaio - Dicembre 2023

*Critical review of studies
on the representation
of architecture
and use of the image
in science and art*

*Rassegna critica di studi
sulla rappresentazione
dell'architettura
e sull'uso dell'immagine
nella scienza e nell'arte*

14

**SUSPENDED PLACES:
REPRESENTING
MARGINALITY**

**I LUOGHI SOSPESI:
RAPPRESENTARE
MARGINALITÀ**

Editor-in-Chief / Direttore Scientifico

Roberto de Rubertis

Managing Director / Direttore Responsabile

Giovanna A. Massari

Scientific Committee / Comitato Scientifico

Lucio Altarelli, Paolo Belardi, Alessandra Cirafici, Gianni Contessi, Antonella Di Luggo,
Edoardo Dotto, Michele Emmer, Francesca Fatta, Fabrizio Gay, Paolo Giandebiaggi,
Francesco Maggio, Carlos Montes Serrano, Philippe Nys, Ruggero Pierantoni,
Franco Purini, Fabio Quici, Livio Sacchi, Rossella Salerno,
José Antonio Franco Taboada, Marco Tubino, Ornella Zerlenga

Managing Editors / Capo Redattori

Elena Casartelli, Fabio Luce, Cristina Pellegatta, Cristiana Volpi

Editorial Board / Comitato di Redazione

Margherita Parrilli, Roberta Vitale

Advisor for English Language / Consulente per la lingua inglese

Roberta Vitale

Scientific reviewers of the submitted papers / Revisori scientifici dei testi ricevuti

Lucio Altarelli, Claudia Battaino, Matteo Clemente, Enrico Cicalò, Leonardo Di Mauro,
Michele Emmer, Enzo Falco, Massimo Fortis, Lucia Krasovec, Manuela Incerti, Valeria Menchetelli,
Margherita Parrilli, Fabio Quici, Andrea Rolando, Michela Rossi, Carlotta Torricelli

Editorial Office / Redazione

Università degli Studi di Trento – Dipartimento di Ingegneria Civile, Ambientale e Meccanica
via Mesiano, 77 - 38123 Trento
tel. +39 0461 282669
www.dicam.unitn.it

Index / Indice

Cover. Roberto de Rubertis, *Loss of autonomy*, digital photomontage, 1997.

© Roberto de Rubertis.

The image is part of a series of graphic elaborations inspired by figurative themes of contemporary suburbs, the subject of the essay 'I luoghi del segno epocale' ("XY dimensioni del disegno" 29-30-31) in which Roberto de Rubertis proposes to the architectural debate and interdisciplinary reflection the question of 'suburbs' understood as a "distillate of singular inventions" to be transformed into widespread quality with "courage, modesty, enthusiasm and love".

In copertina. Roberto de Rubertis, *Perdita dell'autonomia*, fotomontaggio digitale, 1997.

© Roberto de Rubertis.

L'immagine fa parte di una serie di elaborazioni grafiche ispirate a temi figurativi delle periferie contemporanee, oggetto del saggio "I luoghi del segno epocale" («XY dimensioni del disegno» 29-30-31) con cui Roberto de Rubertis propone al dibattito architettonico e alla riflessione interdisciplinare la questione "periferia" intesa come «distillato di invenzioni singolari» da trasformare in qualità diffusa con «coraggio, modestia, entusiasmo e amore».

*XY: rassegna critica di studi sulla rappresentazione dell'architettura e sull'uso dell'immagine nella scienza e nell'arte = Critical review of studies on the representation of architecture and use of the image in science and art – A. 8, n. 14 (gen.-dic. 2023) = Y. 8, no. 14 (Jan.-Dec. 2023)
Trento: Università degli Studi di Trento; 2016 - . - v. : ill.; 30 cm. – Annuale
ISSN (online): 2499-8346*

ISBN (online): 978-88-5541-122-6
DOI: <http://dx.doi.org/10.15168/xy.v8i14>

Università degli Studi di Trento
via Calepina, 14 - 38122 Trento
tel. +39 0461 283016 - 281722
casaeditrice@unitn.it



Except where otherwise noted, contents on this journal are licensed with a Creative Commons Attribution – Non Commercial – Share Alike 4.0 International License
Eccetto ove diversamente specificato, i contenuti della rivista sono rilasciati con Licenza Creative Commons Attribuzione – Non commerciale – Condividi allo stesso modo 4.0 Internazionale

- | | | |
|-----|--|---|
| 4 | <i>Giovanna A. Massari</i> | Editorial. Epochal Signs
Editoriale. Segni epocali |
| 8 | <i>Rossella Salerno</i> | To Depict the Landscape at the Edges, Utilizing Unconventional Maps and Graphic Experimentation Techniques
Rappresentare il paesaggio ai margini, tra mappe non convenzionali e tecniche di sperimentazione grafica |
| 22 | <i>Giorgia Strano</i> | Between the Visible and the Invisible: The Perspective of the Margin for Narratives of Suspended Places
Tra il visibile e l'invisibile: la prospettiva del margine per le narrazioni dei luoghi sospesi |
| 40 | <i>Laura Suvieri
Fabio Bianconi
Marco Filippucci
Andreas Lechner</i> | Commercial Ruins. Representative Analysis of New Neglected Marginalities for their Adaptive Reuse
Rovine commerciali. Analisi rappresentativa delle nuove marginalità dell'abbandono per il loro riuso adattivo |
| 58 | <i>Elena Ippoliti
Carlo Battisti
Nicola Bruccoli
Flavia Camagni</i> | Experiences of Visuality in Urban Regeneration Processes between Memory, Participation, and Imagination
Esperienze di visualità nei processi di rigenerazione urbana tra memoria, partecipazione e immaginazione |
| 78 | <i>Rosario Marrocco</i> | The Human-Space Relationship in the Barrio Mugica (Villa 31) of Buenos Aires: The Necessity of Human Habitation
Il rapporto uomo-spazio nel Barrio Mugica (Villa 31) di Buenos Aires: la necessità dell'abitare umano |
| 100 | <i>Sonia Mercurio</i> | Alphabet of 'Spaces-between'. Similarities and Changes of Places In-between
Alfabeto degli "spazi-tra". Analogie e mutamenti dei luoghi <i>in between</i> |
| 118 | <i>Alessandra Coppari</i> | Peri-urban Observatories: The Case Study of La Cantueña in the Metropolitan Area of Madrid
Osservatori periurbani. Il caso di studio della Cantueña nell'Area Metropolitana di Madrid |
| 132 | <i>Vittoria Ghio
Francesco Tosetto
Itzel Maria Donati
Justyna Profaska</i> | A Lens between Nature and Death. Cemeteries: The Staging of New Hybrid Landscapes, Places where Symbiosis Generates Life
Una lente tra Natura e Morte. Cimiteri: la messa in scena di nuovi paesaggi ibridi, luoghi dove la simbiosi genera vita |
| 146 | <i>XY 14 2023</i> | Iconographic Exposition
Rassegna iconografica |

Commercial Ruins. Representative Analysis of New Neglected Marginalities for their Adaptive Reuse

Laura Suvieri, Fabio Bianconi, Marco Filippucci, Andreas Lechner



The evolution of the contemporary city, dominated by the neoliberal consumerist logics, has led in the last century to a centripetal urbanism marked by commercial construction. These works, scattered across suburban areas and inherently indifferent to aesthetics, were conceived solely to serve market logic. Yet, after only a few decades, they lost their function and were abandoned, victims of the rise of digital commerce. These 'commercial ruins' represent a further simplification of the Vitruvian ratio, devoid of beauty and deprived even of utility. The inherent contradiction in consumerist architecture mirrors, in hyperbolic form, the evolutionary patterns of contemporary cities, making the study of representation crucial for its autopsy-like capacity to reveal transformations and activate regenerative processes through design. In addition to being analysed as products, they convey a language in constant evolution with respect to context; indeed, although genetically unified by the globalised stylistic features of marketing and standardised structures, these 'selling machines' are nonetheless dependent on the environment and culture in which they are grafted. It is therefore essential to define methodologies and processes to understand their detectable phenomena, identifying the structure and image to investigate their relationships and dynamics, mechanisms of adaptation and survival of signs. Representative analysis delves into their semantic evolution to propose adaptive reuse aimed at sustainable regeneration. Commercial ruins are identified paradigmatically in Austria, where the building fabric, marked by a distinctive architectural language, is studied in its linguistic stratifications, revealing typological patterns that blur the traditional divide between the historic city and the suburbs. Even in their marginality, such areas retain the potential to incubate future development.

Keywords: dynamic survey, resilient reuse, retail apocalypse.

1. Introduction: Representation for the Adaptive Reuse of 21st Century Commercial Ruins

This paper aims to identify and codify architectural strategies for the recovery and regeneration of 20th-century urban commercial spaces, now largely abandoned and forgotten due to their inability to meet the increasingly demanding expectations of the contemporary market. The proposal is based on the value of adaptive reuse, grounded in the needs of sustainability of recovery versus abandonment and demolition, with the aim of reviving suburban economies and creating inclusive, socially engaging spaces (Bullen 2007; Bullen, Love 2011; Langston 2011; Conejos, Chew, Yung 2017; Aigwi, Egbelakin, Ingham 2018; Yang, Wan, Chen, Ng, Dubey 2020). Representation is proposed as an interpretive act to understand and decode architectural language, finding in the same experimental field the tool to activate a regeneration of its architectural qualities.

The accessibility of the World Wide Web and the consequent genesis of online shopping

have destabilised physical retail over the past two decades, prompting large-scale processes of abandonment of commercial construction especially in those marginal realities with low quality and no attractiveness and communication. This phenomenon, known as 'retail apocalypse', has been especially prominent in the United States since 2010 (Kaufinger, Neuenchwander 2020; Fredi, Olsen, Jasper 2021; Liebersohn, Correa, Sicilian 2022; Chun, Yoo, Kang, Lee 2023; He 2023; Berry 2024), and was amplified by the pandemic (Liebersohn, Correa, Sicilian 2022), which further promoted e-commerce (He 2023), fueling challenges about the future of these places, due to urgent sustainability and the need to stop land consumption (Bonora 2015; Serra 2018).

The commercial architecture of these abandoned buildings that become ruins (fig. 1) is linked to the processes of mechanisation, serialisation, and dissemination of images: since the First and Second Industrial Revolution, productive transformations have influenced



Rovine commerciali. Analisi rappresentativa delle nuove marginalità dell'abbandono per il loro riuso adattivo

Laura Suvieri, Fabio Bianconi, Marco Filippucci, Andreas Lechner

L'evoluzione della città contemporanea, dominata dalle logiche neoliberiste del consumismo, ha portato nell'ultimo secolo ad un urbanesimo centripeto, connotato da edilizia commerciale. Opere disseminate nelle periferie, geneticamente disattente all'estetica, nate per assecondare le logiche del mercato per poi perdere la loro funzione vitale ed essere abbandonate dopo qualche decennio, vittime delle nuove logiche del commercio digitale. Nascono così le "rovine commerciali", generate come un'ulteriore semplificazione della ratio vitruviana, senza bellezza e private anche dell'utilità. La contraddizione insita nell'architettura consumistica riflette, in forma iperbolica, le dinamiche evolutive della città contemporanea, rendendo cruciale lo studio della rappresentazione per la sua capacità autoptica di rivelare trasformazioni e attivare processi rigenerativi attraverso il progetto. Oltre ad essere analizzate come prodotti, veicolano un linguaggio in continua evoluzione rispetto al contesto, infatti, seppur geneticamente uniformate dagli stilemi globalizzati del marketing e da strutture standardizzate, queste "macchine per vendere" risultano comunque dipendenti dall'ambiente e dalla cultura in cui si innestano. Risulta pertanto rilevante definire metodologie e processi per comprenderne i fenomeni rilevabili, individuando la struttura e l'immagine per indagarne le relazioni e i dinamismi, i meccanismi di adattamento e sopravvivenza dei segni. Le analisi rappresentative entrano nella loro evoluzione semantica per proporre processi di riuso adattivo volto alla rigenerazione sostenibile. Le rovine commerciali sono individuate paradigmaticamente in Austria, dove il tessuto edilizio, caratterizzato da un linguaggio architettonico tipico, è studiato nelle stratificazioni linguistiche, rivelando ricorrenze tipologiche che dissolvono la tradizionale frattura tra città storica e periferia, che nella sua marginalità si scopre ancora come potenziale incubatore di sviluppo.

Parole chiave: *retail apocalypse*, rilievo dinamico, riuso resiliente.

1. Introduzione: la rappresentazione per il riuso adattivo delle rovine commerciali del XXI secolo

Il presente contributo ha l'obiettivo di individuare e codificare strategie architettoniche che favoriscano il recupero e la rigenerazione dei contenitori urbani commerciali dell'ultimo secolo, che ad oggi vengono abbandonati e dimenticati a causa dell'incapacità di soddisfare le esigenze sempre più stringenti del mercato contemporaneo. La proposta si basa sul valore del riuso adattivo, fondato sulle esigenze della sostenibilità del recupero rispetto l'abbandono e la demolizione, proiettata ad un ripristino dell'economia delle periferie e la generazione di spazi per l'inclusione e il coinvolgimento sociale (Bullen 2007; Bullen, Love 2011; Langston 2011; Conejos, Chew, Yung 2017; Aigwi, Egbelakin, Ingham 2018; Yang, Wan, Chen, Ng, Dubey 2020). La rappresentazione è proposta come atto interpretativo per comprendere e decodificare il linguaggio architettonico, trovando poi nel medesimo campo

sperimentale la leva per attivare una rigenerazione delle sue qualità architettoniche.

L'accessibilità al World Wide Web e la consequenziale genesi dei punti vendita digitali hanno destabilizzato il commercio fisico nel corso dell'ultimo ventennio, sancendo oggi processi di abbandono su larga scala dell'edilizia commerciale soprattutto in quelle realtà marginali, segnate da una qualità così bassa da non risultare attrattive e comunicative. Questo fenomeno, che prende il nome di *retail apocalypse*, emerge in modo significativo già dal 2010 negli Stati Uniti (Kaufinger, Neuenchwander 2020; Fredi, Olsen, Jasper 2021; Liebersohn, Correa, Sicilian 2022; Chun, Yoo, Kang, Lee 2023; He 2023; Berry 2024), ma è stato fortemente amplificato dalla pandemia (Liebersohn, Correa, Sicilian 2022), che ha incentivato l'espansionismo dell'*e-commerce* (He 2023), alimentando sfide sul futuro di questi luoghi, a ragione di una sostenibilità urgente e dell'esigenza di fermare il consumo di suolo (Bonora 2015; Serra 2018).

the elements of construction and their commissioning, bringing variations in materials and techniques, but also in the symbolic and communicative role and forms of the physical spaces dedicated to sales (fig. 2). The democratisation of goods thus created places to access this 'happiness proposition', through large warehouses opened scenically and theatrically to represent the desires of everyday life. The strip (Venturi, Scott Brown, Izenour 1972) represents a direct typological evolution of this, born to sell in the most authentic and pragmatic act of consuming, stripping itself of communicative and attractive architectural components. Such buildings therefore need to communicate through icons, signs, images that overlay indistinguishable volumes, so that the Rieglian 'value of use' supplants its 'value of art' (Riegl 1903). While cities – and especially their historic centers – transform their spaces, it is the need for speed and mass accessibility that now drives contemporary commercial architecture to draw the suburbs, 'monuments of consumption' of the postwar neoliberal culture, which finds in the lights of Las Vegas a hyperbolic exemplification of a globalised phenomenon (Venturi, Scott Brown, Izenour 1972).



Rubertis (de Rubertis 1971, 2007, 2008), surveying this particular class of 'marginal' buildings, marked by phenomena of 'Darwinian selection' (de Rubertis 2010, 2012) for their (not achieved) survival, allows to understand the value of these 'ruins' (de Rubertis 2002; Purini 2008), which, like those of Classicism, offer subversive themes and insights with respect to the purely neo-functional logic prevalent in architecture (fig. 2).

The study assesses the architectural organism as a text (Derrida 1967), as a whole organised on several levels: on the one hand, there are the structural elements, which define the 'genotypes' of architecture and change according to the needs and new requirements of the users – the denotative components; on the other hand, there are the expressive and symbolic traits, the 'phenotypes', which give character to architecture and allow for the addition of layers and modifications over time – the connotative characters. The aim is to investigate the architectural language, evaluating the relationship between the historic center and the periphery, to make visible the processes of adaptation, persistence and architectural transformation in these marginal realities, too often dismissed as mere containers which are now precarious, yet still cultural and social expressions. By surveying their transformations in the urban landscape, we can identify the denotative typological conformations and connotative changes activated by the logics of communication, and then inductively investigate cues for a regeneration strategy in the codification of a spontane-

Figure 1
Jeff Stikeman, Robert A.M. Stern Architects, Choate Colony Hall, 2020. © Jeff Stikeman.

Figure 2
Timeline of cause-and-effect processes related to technological revolutions in trade. Graphic elaboration by the authors.



Figure 1
Rovine contemporanee: Jeff Stikeman, Robert A.M. Stern Architects, Choate Colony Hall, 2020. © Jeff Stikeman.

Figure 2
Linea del tempo: processi causa-effetto delle rivoluzioni tecnologiche sul commercio. Elaborazione grafica a cura degli autori.

ous and typical language, which contaminates patterns and stylistic features of the globalised culture here represented, with the aim of ensuring through this process of ‘ex-aptation’ a greater ‘fitness’ to the architectures (Mumford 1961: 131-133).

Since architecture can be understood as a dynamic dialogue, rooted in design, revealing language and relationship to place, interpreting phenomenology and architectural transformations (de Rubertis 2007, 2008, 2010, 2012), the proposed approach reads the city as a living organism (Darwin 1859; Gibson [1966] 1983; Lévi-Strauss [1967] 2015), whose evolution is based on its ability to adapt and transmit information, analogous to the selective and hybridisation processes of the natural world (Mumford [1961] 1997). The hypothesis guiding this study is that commercial buildings in the suburbs, although originating from global logics, are inevitably rooted in local contexts, a link that can be sought in the relationship between historic centres and marginal realities. Thus, through dynamic survey, these elements reveal an identity of their own, recognisable and tied to place, a kind of ‘vernacularity of the ordinary’. Architectural phenomena reflect natural dynamics such as reproduction, variation, adaptation, and selection, transmitting information not through genes, but through ‘memes’, or transferable cultural units, shaping a ‘semiotic evolutionary memetic’ approach (Darwin 1859; Dawkins [1982] 1986).

Abandoned and obsolete commercial buildings in the suburbs emerge as an opportunity for sustainable reuse based on an understanding of those reasons that have characterized the space’s inability to survive, the recognition of which allows for the definition of a strategy of actions capable of strengthening ‘memetic fitness’, understood as a matter of language, so central to activating the social and community involvement that underlies its regeneration (Conejos, Chew, Yung 2017; Foster, Saleh 2021; Vafaie, Remøy, Gruis 2023).

2. Methodology of Investigation: Coding, Deconstructing, Interpreting

The methodology adopted in this study develops adaptive reuse scenarios based on the

recognition and interpretation of architectural language. Through an inductive approach, it demonstrates how even the most standardised architectures retain traces of their urban and cultural context – often latent, yet still legible. Drawing becomes the tool for organising knowledge and constructing a robust analytical foundation, identifying recurring patterns in the denotative and connotative features of buildings, and examining their variations as expressions of economic, social, and cultural processes. This approach, adaptable to various contexts, enables the formulation of architectural transformations that, while responding to global dynamics, retain local recognisability, restoring value to marginal buildings through linguistic continuity with the surrounding built landscape. The city of the margin (de Rubertis 2002), more dynamic and less crystallised (de Rubertis, Soletti 2000), provides a privileged field of observation for the analysis of contemporary architectural phenomena. In particular, the category of abandoned commercial buildings – excluded from the urban life cycle because they are deemed no longer suitable for survival – emerges as a relevant case study for investigating the nature and transformative potential of these urban containers, going beyond a reductive reading that considers them mere products of consumption.

Following an inductive process, the methodology begins by defining a boundary within the ‘marginal’ context of investigation, which is analysed at the urban scale (1.a), initiating a reading of the built fabric alongside the socio-economic components that characterize the area of interest, such as population distribution and density, accessibility and travel times (on foot, by car, and via public transport), as much as employment trends by sectors, in order to identify functional needs and gaps. Subsequently, the culturally representative and geographically proximate ‘marginal’ historical reality is identified and analysed by pinpointing its most significant commercial architectures (1.b). At a finer scale, the evolution of both structural and communicative-symbolic components in these emblematic examples is reconstructed (2.a). This forms the basis for the ‘dynamic’ survey of linguistic evolution that allows capturing and

L’architettura commerciale di questa classe di edifici abbandonati che diventano rovine (fig. 1) si lega ai processi di meccanizzazione, serializzazione e diffusione delle immagini: sin dalla prima e seconda Rivoluzione industriale le trasformazioni produttive hanno influenzato gli elementi del costruire e la loro messa in funzione, portando variazioni nei materiali e nelle tecniche, ma anche nel ruolo simbolico e comunicativo e nelle forme degli spazi fisici dedicati alla vendita (fig. 2). La democratizzazione dei prodotti ha così generato luoghi per accedere a questa “proposta di felicità”, attraverso grandi magazzini aperti scenograficamente e teatralmente a rappresentazione dei desideri della vita quotidiana. La *strip* (Venturi, Scott Brown, Izenour 1972) ne rappresenta un’evoluzione tipologica diretta, nasce per vendere nell’atto più autentico e pragmatico del consumare, spogliandosi di componenti architettoniche comunicative e attrattive. Tali edifici hanno pertanto bisogno di comunicare attraverso icone, insegne, immagini che sovrastano volumi indistinguibili, così che il rieglano “valore d’uso” ne soppianta il “valore d’arte” (Riegl 1903). Se le città, con i loro centri storici, trasformano i loro spazi, principalmente le esigenze di velocità, di impattar sulle masse sempre più diffuse nel territorio, spostano nella contemporaneità gli edifici commerciali a disegnare le periferie, “monumenti del consumo” della cultura neoliberale postbellica, che trova nelle luci di Las Vegas un’iperbolica esemplificazione di un fenomeno globalizzato (Venturi, Scott Brown, Izenour 1972).

Gli edifici commerciali influenzano l’immaginario comune, rafforzando comunque un ruolo di (non) luoghi per la socialità e l’incontro, al di là della devalorizzazione come “non luoghi” proposta nel secolo scorso (Augé 1992). Ancor più quando sono abbandonati, questi episodi architettonici “depauperati”, costituiscono tuttavia elementi di grande impatto nel paesaggio urbano, segnati da una povertà qualitativa dei loro elementi costruttivi legata all’incapacità del sistema strutturale a sostenere nuovi carichi e all’inefficienza energetica dei pacchetti costruttivi, poiché nati già obsoleti.

Se nelle pratiche di riuso di archeologie industriali avviate diffusamente nell’ultimo mezzo secolo si è riscontrato grande successo grazie alla loro favorevole configurazione tipologica e topologica (Rix 1955, 1962; Hudson 1981), integrando tale approccio, la ricerca proposta si indirizza al recupero adattivo partendo dal valore della rappresentazione nell’interpretarne le dinamiche evolutive. In continuità con gli studi della scuola aperta da Roberto de Rubertis (de Rubertis 1971, 2007, 2008), rilevare questa particolare classe di edifici “marginali”, segnata da fenomeni “di selezione darwiniana” (de Rubertis 2010, 2012) per la sopravvivenza (non raggiunta), permette di comprendere il valore di queste “rovine” (de Rubertis 2002; Purini 2008) che, come quelle della classicità, offrono temi e spunti sovversivi rispetto alla logiche prettamente neo-funzionalistiche diffuse nell’architettura (fig. 2).

L’analisi proposta si interessa dell’organismo architettonico inteso come testo (Derrida 1967), insieme organizzato su più livelli: da una parte ci sono gli elementi strutturali, che definiscono i “genotipi” dell’architettura e cambiano in base ai bisogni e alle nuove esigenze degli utenti, ovvero le componenti denotative; dall’altra, si sovrappongono i tratti espressivi e simbolici, i “fenotipi”, che danno carattere all’architettura e permettono di aggiungere strati e modifiche nel tempo, i caratteri connotativi. Si vuole indagare il linguaggio nel rapporto tra centro storico e periferia, al fine di rendere visibili i processi di adattamento, persistenza e trasformazione architettonica in queste realtà marginali, ideate troppo spesso come meri contenitori, diventate precarie, ma comunque sempre espressione di una cultura e di una società. Partendo dunque dal rilievo delle loro trasformazioni nel paesaggio urbano, si possono individuare le conformazioni tipologiche denotative e le modifiche connotative attivate dalle logiche della comunicazione, per poi induttivamente ricercare spunti per una strategia di rigenerazione nella codifica di un linguaggio spontaneo e tipico, che contamina schemi e stili della cultura globalizzata qui rappresentata, nell’obiettivo di garantire con questo processo di “ex-attamento” una maggiore “fitness”

deriving sociocultural and economic effects that shaped the adopted language. Such operation is iterated on all commercial architecture identified as significant, and then also performed on the ‘marginal’ disused commercial building (2.b). A comparative discussion is then developed between the evolution of denotative and connotative components in the historic city and the marginal context, through the construction of a grid (3.a). Through the analytical and meta-design role of representation, the proposed compositional strategies – at both the denotative-structural and connotative-symbolic levels – allow reuse scenarios to be weighted consistently with the linguistic-evolutionary results obtained and the principles of environmental, social, and economic sustainability (3.b).

3. The Case Study: the Austrian Context along the Graz-Knittelfeld Axis

This research identifies a paradigmatic case study within the landscape of Austrian commercial architecture, aiming to analyse its linguistic evolution from an architectural lens. Conducted within the framework of the research “Counterintuitive Building Types – Innovation Potentials for Sustainable Transformation of Commercial and Retail Locations” (Lechner, Gold 2023), the analysis of the ‘marginal’ context (phase 1.a) focused on a disused commercial building located in the suburban center of Knittelfeld in the state of Styria, whose genetic relationship with the historic center of Graz, about 75 km away, is explored. Though locally situated, this case study is not treated as a unique subject, rather as a representative example through which to interrogate the condition of marginal architectures – spaces in suspension where loss of function, structural fragility, and linguistic aphasia do not equate to the disappearance of potential. Representation here does not merely describe: it deconstructs, filters, selects, and recomposes, making visible the material, typological, and figurative traces that endure despite abandonment, and which alternative narratives possible. In this sense, marginality is no longer only a geographical condition, but also a state of urban suspension, from which a new landscape re-emerges to be read, understood, and designed.

The disused building in question lies along a primarily commercial road axis, characterised by prefabricated and single-story glazed buildings. The urban context – originally a railway town and now surrounded by agricultural and mountainous terrain – now shows conditions of physical and functional marginality, as identified during phase 1.a and illustrated in figure 3. The analysis incorporates demographic and socioeconomic variables, including settlement density, age distribution, employment patterns, and factors related to accessibility and walkability, in order to assess the building’s reuse potential as a possible node of urban centrality.

The second step (1.b) was carried out on Graz, an old town rich in boulevards and alleys with small craft stores as well as Styria’s first department stores. Indeed, it is believed that the diffuse city, covering about 130 km², finds its origin and pattern in the *Innere Stadt* – a 0.7 km² UNESCO World Heritage Site whose commercial spaces constitute a substantial part of its landscape (fig. 3). The comparison with the historic city of Graz, particularly the *Innere Stadt*, highlights the figurative and linguistic continuity of commercial spaces, starting from the historic façades of department stores and artisan shops that permeate the old town’s building fabric.

The layering of signs in the contemporary city draws on the Renaissance architecture of Graz, later transformed and enriched by the Baroque. Here, Viennese influences merge with Slovenian stylistic elements and are further nourished by international currents typical of a former imperial capital. The image of the city and the reasons behind its architectural character were reconstructed through a historical evolutionary study of downtown Graz (phase 2.a), based on the analysis of illustrations, archival photographs and historical materials. Drawing enabled a chronological reconstruction of the evolution façade language of key commercial buildings, highlighting both continuity and transformation (fig. 4).

The evolutionary study focused particularly on the main avenue, Herrengasse, connecting Jakominiplatz to the Main Square, where City Hall is located. This street features numerous small- and medium-sized stores that occupy the ground and first floors of nearly every building.

alle architetture (Mumford 1961: 131-133). Poiché l’architettura può essere intesa come un dialogo dinamico, radicato nel disegno, che rivela il linguaggio e il rapporto con il luogo, interpretando la fenomenologia e le trasformazioni architettoniche (de Rubertis 2007, 2008, 2010, 2012), l’approccio proposto concepisce la città come un organismo vivente (Darwin 1859; Gibson [1966] 1983; Lévi-Strauss [1967] 2015), la cui evoluzione si fonda sulla capacità di adattarsi e trasmettere informazioni, analogamente ai processi selettivi e di ibridazione del mondo naturale (Mumford 1961). L’ipotesi che guida questo studio è che gli edifici commerciali della periferia, pur essendo originati da logiche globali, siano in realtà inevitabilmente radicati nei contesti locali, legame ricercabile nel rapporto tra centri storici e realtà marginali. Dunque, attraverso il rilievo dinamico, questi elementi rivelano un’identità propria, riconoscibile e legata al luogo, una specie di “vernacularità dell’ordinario”. I fenomeni architettonici riflettono dinamiche naturali come riproduzione, variazione, adattamento e selezione, trasmettendo informazioni non tramite geni, ma attraverso “memi”, ovvero unità culturali trasferibili, dando forma ad un approccio “semiotico evolutivo memetico” (Darwin 1859; Dawkins [1982] 1986). L’edilizia commerciale dismessa e obsoleta delle periferie si concretizza come un’opportunità di riuso sostenibile basato sulla comprensione di quelle ragioni che hanno caratterizzato l’incapacità dello spazio a sopravvivere, il cui riconoscimento permette di definire una strategia di azioni capaci di rafforzare la “fitness memetica”, intesa come una questione di linguaggio, così centrale per attivare quel coinvolgimento sociale e comunitario che è alla base della sua rigenerazione (Conejos, Chew, Yung 2017; Foster, Saleh 2021; Vafaie, Remøy, Gruis 2023).

2. Metodologia di indagine: codificare, decostruire, interpretare

La metodologia adottata elabora scenari di riuso adattivo a partire dal riconoscimento e dall’interpretazione del linguaggio architettonico. Attraverso un approccio induttivo, si dimostra come anche le architetture più standardizzate conservino tracce del contesto urbano

e culturale di appartenenza, spesso latenti ma ancora leggibili. Il disegno diventa lo strumento per organizzare la conoscenza e costruire una base analitica solida, individuando ricorrenze nei caratteri denotativi e connotativi degli edifici, e analizzandone le variazioni come espressione di processi economici, sociali e culturali. Questo approccio, replicabile e adattabile a diversi contesti, consente di prefigurare trasformazioni architettoniche che, pur rispondendo a dinamiche globali, mantengono una riconoscibilità locale, restituendo valore a edifici marginali attraverso la continuità linguistica con il paesaggio costruito. La città del margine (de Rubertis 2002), più dinamica e meno cristallizzata (de Rubertis, Soletti 2000) offre un terreno di osservazione privilegiato per l’analisi dei fenomeni architettonici contemporanei. In particolare, la classe degli edifici commerciali abbandonati, esclusi dal ciclo vitale urbano perché ritenuti non più idonei alla sopravvivenza, si configura come un caso studio rilevante per indagare la natura e le potenzialità trasformative di questi contenitori urbani, andando oltre una lettura riduttiva che li considera semplici prodotti del consumo. Secondo un processo induttivo, la metodologia si fonda dapprima sulla definizione di un limite nella realtà “marginale” di interesse che viene analizzata a scala urbana (1.a), avviando una lettura del tessuto edilizio ma anche delle componenti socioeconomiche che caratterizzano l’area di interesse, come la distribuzione e la densità della popolazione, l’accessibilità e le tempistiche di raggiungimento del sito a piedi, in macchina e con i mezzi pubblici, tanto quanto i trend dell’occupazione lavorativa per settori, nell’ottica dell’individuazione di funzioni richieste e mancanti. In seguito, viene individuata la realtà storica culturalmente più rappresentativa e territorialmente più vicina a quella “marginale”, che viene anch’essa analizzata attraverso l’individuazione delle architetture commerciali più rappresentative (1.b). Scendendo di scala, di tali esempi emblematici ma significativi viene ricostruita l’evoluzione delle componenti strutturali tanto quanto di quelle comunicative-simboliche (2.a), fondamento del rilievo “dinamico” dell’evoluzione linguistica che consente di captare e dedurre

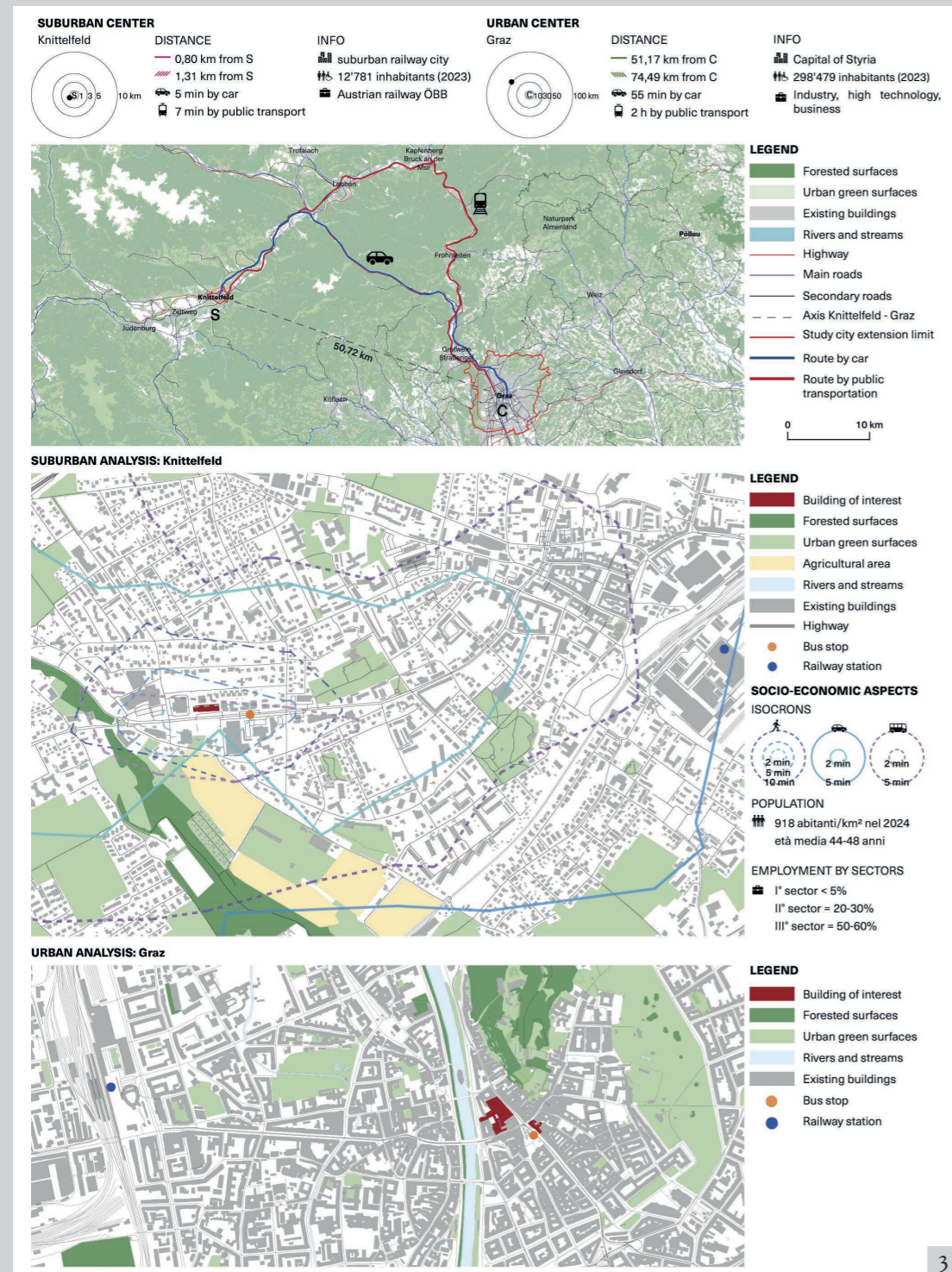


Figure 3
Urban planning overview of the Styria region, along the Knittelfeld-Graz axis: location of the disused commercial building in suburban Knittelfeld and surveyed commercial typologies in the historic centre of Graz. Graphic elaboration by the authors.

Figura 3
Inquadramento urbanistico nella regione della Stiria, asse Knittelfeld-Graz, dell'edificio commerciale dismesso presso il centro suburbano di Knittelfeld, delle tipologie commerciali rilevate nel centro storico di Graz. Elaborazione grafica a cura degli autori.

effetti socioculturali ed economici che hanno plasmato il linguaggio adottato. Tale operazione viene iterata su tutte le architetture commerciali individuate come significative, per poi essere eseguita anche sull'edificio commerciale dismesso "marginale" (2.b). Si propone così il confronto tra l'evoluzione delle componenti denotative e connotative delle architetture del centro storico con quella della realtà marginale, attraverso la costruzione di una griglia (3.a). Con un ruolo analitico e meta-progettuale della rappresentazione, le strategie compositive a livello denotativo-strutturale e connotativo-simbolico proposto consentono di ponderare gli scenari di riuso coerentemente con i risultati linguistici-evolutivi ottenuti e con i principi di sostenibilità ambientale, sociale ed economica (3.b).

3. Il caso studio: la realtà austriaca lungo l'asse Graz-Knittelfeld

La presente ricerca individua un caso studio paradigmatico all'interno del panorama delle architetture commerciali austriache, con l'obiettivo di analizzarne l'evoluzione linguistica in chiave architettonica. Inserita nel quadro della ricerca *Counterintuitive Building Types – Innovation Potentials for Sustainable Transformation of Commercial and Retail Locations* (Lechner, Gold 2023), l'analisi del contesto "marginale" (fase 1.a) è stata svolta rispetto all'edificio commerciale dismesso dislocato nel centro suburbano di Knittelfeld nello stato della Stiria, di cui si indaga la relazione genetica rispetto al centro storico di Graz, a circa 75 km da Knittelfeld. Tale caso studio, pur localizzato, non viene trattato in quanto oggetto singolare, ma come espediente rappresentativo per interrogare le architetture della marginalità, come spazi sospesi in cui la perdita di funzione, la fragilità costruttiva e l'afasia linguistica non corrispondono alla fine di ogni potenzialità. La rappresentazione non si limita a descrivere: decostruisce, filtra, seleziona e ricompone, rendendo visibili quelle tracce materiali, tipologiche, figurative, che resistono all'abbandono e ne rendono possibile una narrazione altra. In tal senso, la marginalità non è più solo condizione geografica, ma stato di sospensione urba-

na, da cui riemerge un paesaggio da leggere, comprendere e progettare.

L'edificio dismesso preso in esame risulta inserito in un asse stradale a vocazione prevalentemente commerciale, caratterizzato da edifici monopiano prefabbricati e vetrati. Il contesto urbano, nato come città ferroviaria e circondato da aree agricole e montuose, mostra oggi condizioni di marginalità fisica e funzionale, esito della fase 1.a come illustrato nella figura 3.

L'indagine considera fattori demografici e socioeconomici, tra cui densità insediativa, composizione per età, struttura occupazionale, oltre a variabili legate all'accessibilità e alla fruibilità pedonale, per valutare il potenziale di riuso dell'edificio come possibile nodo di centralità urbana.

La seconda fase (1.b) è stata svolta su Graz, centro storico ricco di viali e vicoli con piccoli negozi di artigianato ma anche dei primi grandi magazzini della Stiria. Si ritiene infatti che la città diffusa, che si estende per circa 130 km², abbia la sua origine e il suo modello nell'*Innere Stadt*, il centro storico che si attesta su 0,7 km², patrimonio UNESCO che trova negli spazi commerciali una componente sostanziale del suo paesaggio (fig. 3). Il confronto con la città storica di Graz, in particolare con l'*Innere Stadt*, evidenzia la continuità figurativa e linguistica degli spazi commerciali, a partire dalle facciate storiche dei grandi magazzini e delle botteghe artigiane diffuse su tutto il tessuto edilizio del centro storico originale.

La stratificazione dei segni della città contemporanea si alimenta dello stile rinascimentale delle sue architetture trasformate e arricchite dal barocco, contesto dove le influenze viennesi si contaminano con gli stili sloveni, oltre ad alimentarsi di esperienze internazionali connesse a quello che era il cuore di un impero. L'immagine della città e le ragioni che hanno determinato l'aspetto delle sue architetture sono state indagate attraverso una lettura storico-evolutiva del centro di Graz (fase 2.a), basata sull'analisi di illustrazioni, fotografie d'epoca e materiali d'archivio. Il disegno ha permesso di ricostruire nel tempo l'evoluzione del linguaggio delle facciate degli edifici commerciali più rappresentativi, mettendone

Among them, the most emblematic is the Luegg Haus, located at the corner of Herrengasse and Sporgasse, marked in red on the map (fig. 4), characterised by a baroque style thanks to the plasterwork on the façade adorned with al-

ternating signs, logos, and icons. The historic city along this main street is structured as a unified urban text, composed of formally heterogeneous elements governed by a shared grammar. The connotative features

the brands present, which are replaced without entailing a substantial change in the building. Signs, colors, and storefronts adapt to the visual speed of car traffic, while the structure remains unchanged.

In this fragmented suburban landscape, where every artefact functions as a self-referential sign, the erosion of coherence is not the result of an isolated subsidence, but the symptom of a weakened urban grammar, incapable of producing meaning and recognizability.

Detecting, knowing, interpreting spatial forms has been a substantial phase in developing technical solutions capable of restoring function, transforming its structural and energy performance.

Peripheral spaces appear largely indifferent to variations in connotative elements, revealing a basic architectural framework designed to accommodate and absorb their transformations. This communicative flexibility, however, does not equate to urban quality; the abandonment of commercial spaces only deepens the impoverishing of a landscape already lacking in shared meanings.

Phase 3.a enabled a comparative analysis of denotative and connotative features (fig. 7), showing that in the case study of the Kärntner Straße in Knittelfeld, changes affect almost exclusively figurative and superficial aspects, colors, signs, languages, while core structures remain static. In contrast, the historical examples in Graz (Herrengasse, Kastner & Öhler) reflect changes that extend to both language and architectural morphology, in a progression that tells a layered and resilient story, capable of adapting to survive and shine in the richness of the downtown.

A wide range of achievable adaptive reuse design scenarios emerges from this analysis, grounded in the joint reading of the denotative and connotative components and the socio-economic conditions of the context. For the sake of synthesis, one such proposal is presented below which balances the reuse of typical Styrian commercial architecture – now absent from the case study – with the area’s functional and relational needs. The design strategy enhances the existing structural system, freeing interior spaces to emphasise the rhythm of central pillars, while

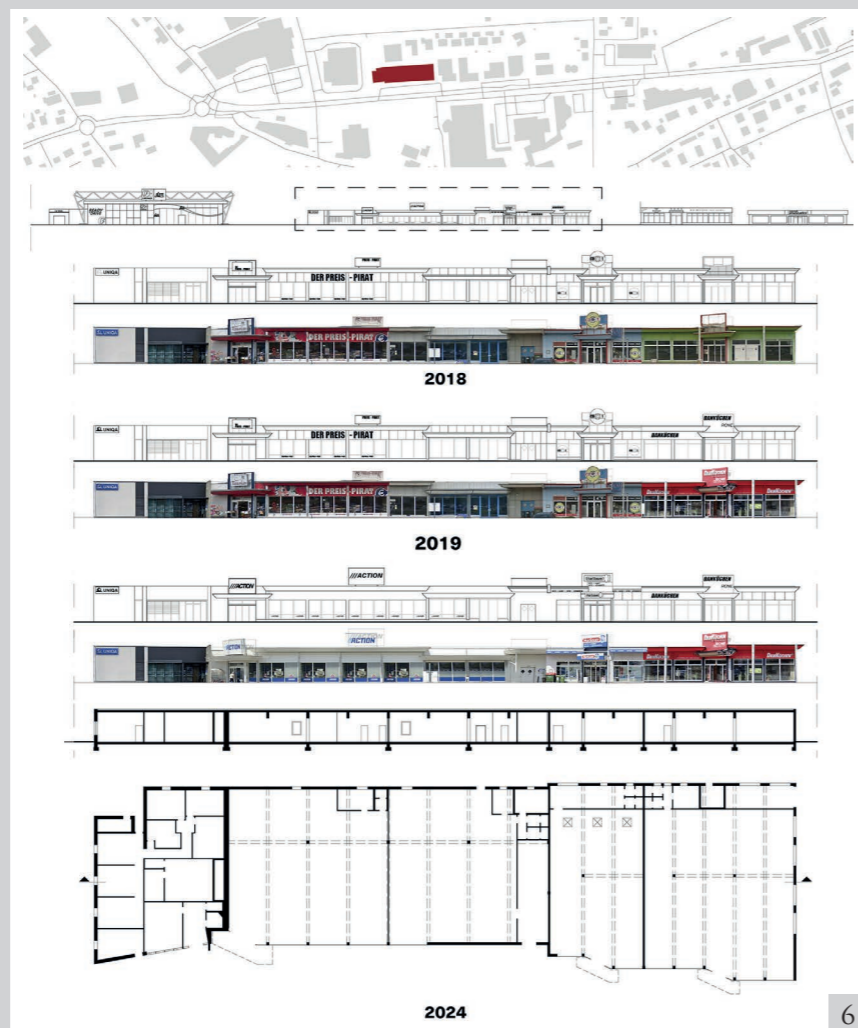


Figure 6
Architectural overview of the commercial building near Knittelfeld. Graphic elaboration by the authors.

the partial demolition of the lateral floors allows the integration of new lightweight volumes which vertically reconfigure the building, making it both recognisable and appealing, far from consumerist rhetoric and closer to a figurative urban quality. The new façades, inspired by the original glazed front, also reactivate the secondary façades, maintaining a measured dialogue with the adjacent residential area. As shown in the comparative table (fig. 8), this ‘balanced’ design scenario synthesises possible strategies derived from linguistic-evolutionary analysis. It reintegrates Styrian architectural features (entrance halls, porticoes, refined materials, decorative elements), restoring figurative depth and semantic density. The new articulation of the facades, extended to previously neglected sides, dialogues with the residential context through transparent and recessed volumes. Functional

Figure 7
Historical-evolutionary analysis of denotative and connotative components across the three case studies under consideration. Graphic elaboration by the authors.

Figura 6
Inquadramento architettonico dell’edificio commerciale presso Knittelfeld. Elaborazione grafica a cura degli autori.

Figura 7
Analisi storico-evolutiva delle componenti connotative e denotative individuate nei tre casi studio in esame. Elaborazione grafica a cura degli autori.

spazi come oggetti che contengono altri oggetti, ma sono luoghi che si alimentano del loro essere vissuti e abitati, che si trasformano nel dialogo che si sviluppa in questa relazione, proprio come mostra il caso studio, preservato nelle qualità delle sue architetture storiche nel progetto di Szyszkowitz & Kowalski del 1991, poi anche arricchito nell’estensione del tetto e dello Skywalk (fig. 5) nel 2008 dal segno degli architetti Rolf Seifert, Fuensanta Nieto ed Enrique Sobejano (Lipp 2008; Arandelovic 2015).

La trasformazione delle componenti denotative e connotative (fig. 5) evidenzia la resilienza dell’edificio alla variazione, in un processo che evolve sostanzialmente nella struttura, con il mantenimento delle “parole” e la trasformazione della struttura lessicale. Non è contemplabile l’abbandono, ma il valore del luogo attrae e crea accumulazione.

Il caso studio lungo Kärntner Straße a Knittelfeld (fase 2.b), pur richiamando nel nome

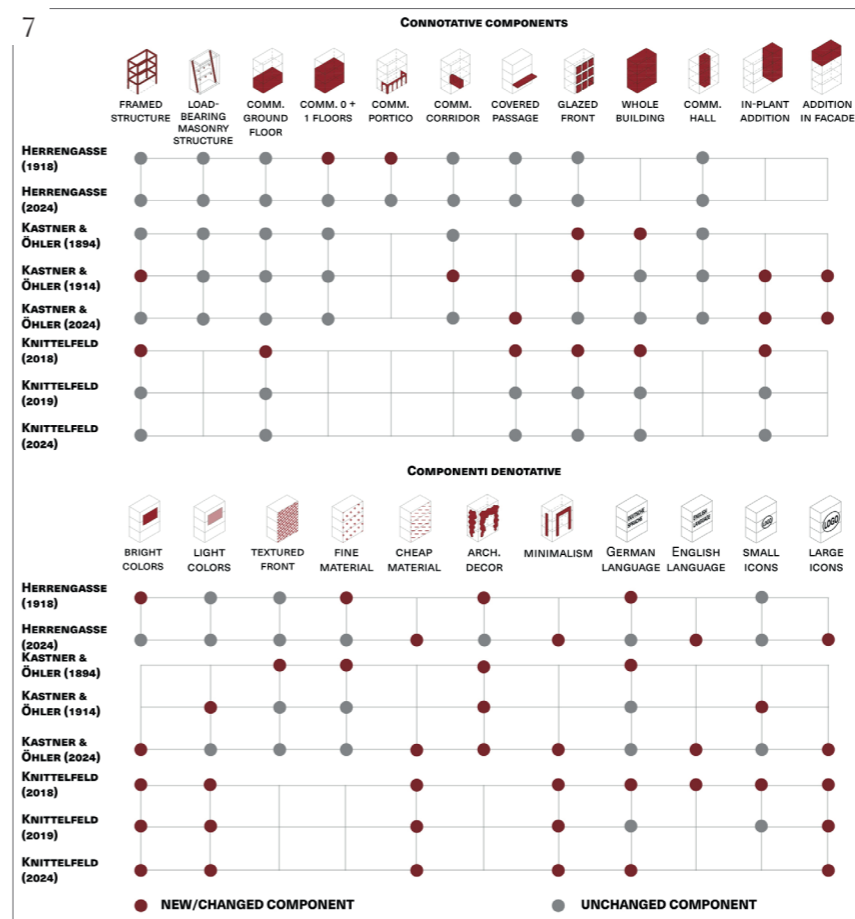
assi storici tipici del commercio austriaco, si configura come un’architettura commerciale di prima generazione suburbana, realizzata nel 1997 in cemento armato prefabbricato. L’edificio, a un solo piano, è composto da più unità di vendita, con una planimetria modulare organizzata lungo l’asse stradale, unico elemento attrattivo del contesto. Come mostrato nella figura 6, l’unica facciata progettata subisce nel tempo modifiche esclusivamente figurative e comunicative, legate al turn over dei marchi presenti, che si sostituiscono senza comportare una modifica sostanziale dell’edificio. Insegne, colori e vetrine cambiano, adattandosi alla velocità visiva del traffico automobilistico, mentre la struttura resta immutata.

In un paesaggio urbano periferico ormai frammentato, dove ogni manufatto si comporta come segno autoreferenziale, la perdita di coerenza non è il risultato di un cedimento isolato, ma il sintomo di una grammatica urbana indebolita, incapace di produrre senso e riconoscibilità.

Rilevare, conoscere, interpretare le forme spaziali è stata una fase sostanziale della ricerca per proporre soluzioni tecniche capaci di far rinascere la funzione, trasformandone le prestazioni strutturali ed energetiche.

Gli spazi della periferia appaiono sostanzialmente indifferenti alla variazione delle componenti connotative, mostrando una struttura architettonica predisposta ad accoglierne e assorbirne le trasformazioni. Questa flessibilità comunicativa, tuttavia, non si traduce in qualità urbana, l’abbandono degli spazi commerciali contribuisce a impoverire ulteriormente un paesaggio già carente di significati condivisi.

La fase 3.a ha consentito un’analisi comparativa delle componenti denotative e connotative (fig. 7), che evidenzia come nel caso studio della Kärntner Straße a Knittelfeld le trasformazioni si concentrino quasi esclusivamente sugli aspetti figurativi e superficiali, colori, insegne, linguaggi, mentre le strutture profonde rimangono invariati. Al contrario, nei casi storici analizzati a Graz (Herrengasse, Kastner & Öhler), le trasformazioni coinvolgono sia il linguaggio che la morfologia architettonica, in una progressione che racconta una storia stratificata e resiliente, in grado di



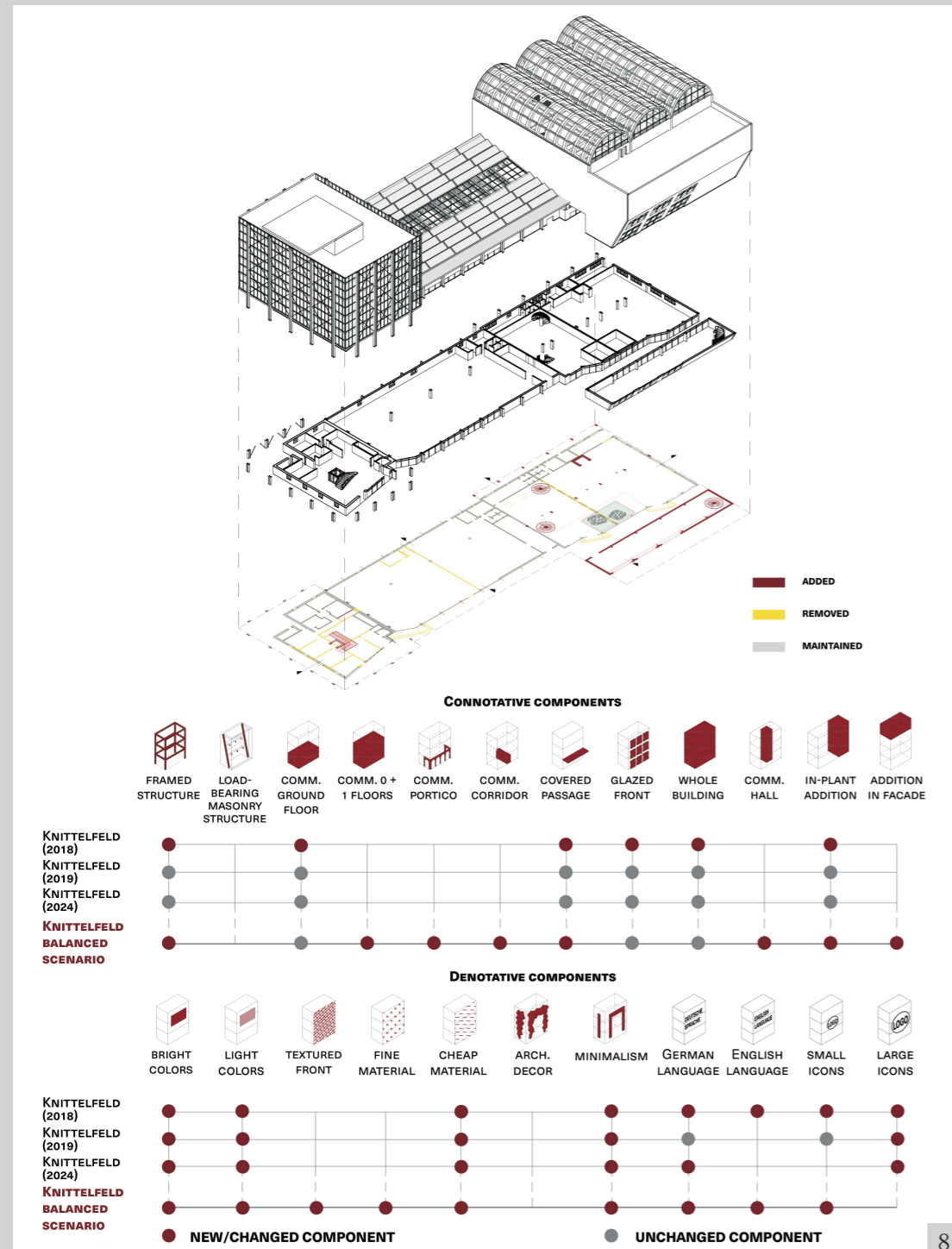


Figure 8
Balanced adaptive reuse design scenario for the former disused commercial building near Knittelfeld. Graphic elaboration by the authors.

redefinition responds to local deficiencies identified in the preliminary urban analysis: office spaces to the west, a greenhouse cafeteria to the east promoting local social interaction, and a central temporary showroom for flexible short-term activities.

4. Conclusions: Scenarios for Suburban Regeneration through Adaptive Reuse

In a context where urban regeneration is often approached through standardised models focused on economic and performance criteria, this study proposes a shift in perspective, plac-

Figura 8
Scenario bilanciato di carattere progettuale per il riuso adattivo per l'ex edificio commerciale dismesso presso Knittelfeld. Elaborazione grafica a cura degli autori.

adattarsi per sopravvivere e splendere nella ricchezza del centro.

Dall'analisi condotta emerge un ampio spettro di scenari progettuali di riuso adattivo ottenibili, generabili a partire dalla lettura congiunta delle componenti denotative e connotative e delle condizioni socioeconomiche del contesto. Per ragioni di sintesi, si presenta qui di seguito una proposta che bilancia il recupero delle componenti tipiche dell'architettura commerciale stiriana, oggi assenti nel caso studio, con le esigenze funzionali e relazionali dell'area. La strategia progettuale valorizza il sistema strutturale esistente liberando gli spazi interni, per evidenziare il ritmo dei pilastri centrali, mentre la demolizione parziale dei solai laterali consente l'integrazione di nuovi volumi leggeri, che riconfigurano l'edificio in altezza come presenza riconoscibile e attrattiva, distante dalle retoriche consumistiche e più vicina a una qualità figurativa urbana. Il disegno delle nuove facciate, ispirato alle preesistenze vetrate, riattiva anche i fronti secondari, mantenendo un rapporto misurato con l'area residenziale posteriore all'edificio. Come evidenziato nella tavola comparativa (fig. 8), lo scenario di progetto "bilanciato" si propone come una sintesi delle possibili strategie fondate sull'analisi evolutiva del linguaggio e reintegra componenti tipiche dell'architettura commerciale stiriana (hall, portico, materiali pregiati, decorazioni architettoniche), oggi assenti, restituendo profondità figurativa e densità semantica. La nuova articolazione delle facciate, estesa anche ai lati precedentemente trascurati, dialoga con il contesto residenziale attraverso volumi trasparenti e arretrati. La ridefinizione funzionale risponde a carenze locali identificate nell'analisi urbana preliminare: spazi direzionali a ovest, una caffetteria in serra a est come primo luogo di socialità di prossimità, e uno *showroom* temporaneo centrale, pensato come dispositivo flessibile per attività temporanee.

4. Conclusioni: scenari di rigenerazione suburbana attraverso il riuso adattivo

In un panorama in cui la rigenerazione urbana viene spesso affrontata attraverso modelli standardizzati, focalizzati su criteri economici

e prestazionali, questo lavoro si propone di ribaltarne la prospettiva, ponendo al centro dell'indagine la dimensione culturale, simbolica e comunicativa dell'architettura. Il contributo non si esaurisce nella descrizione di un singolo intervento, ma si configura come una proposta metodologica strutturata, che dimostra come il progetto possa nascere da un'attenta lettura del linguaggio architettonico e delle sue trasformazioni nel tempo. Attraverso il confronto tra architetture storiche e manufatti marginali, la ricerca costruisce un impianto critico capace di cogliere i legami nascosti, spesso trascurati, che attraversano lo spazio urbano e ne definiscono l'identità profonda. Non si tratta solo di classificare elementi formali o di riconoscere tipologie ricorrenti, ma di far emergere una grammatica diffusa che, pur nella sua frammentarietà, consente di immaginare scenari di riuso sostenibili, fondati su logiche di continuità e valore architettonico, piuttosto che su meccanismi di sostituzione o neutralizzazione. In aderenza alla scuola romana avviata da de Rubertis, la reinterpretazione delle potenzialità del rilievo dinamico di carattere semiotico-evolutivo rispetto alle contemporanee emergenze ambientali che gravano sul patrimonio edilizio esistente, dà forma ad un approccio pratico di carattere induttivo per la lettura, codifica e interpretazione del linguaggio architettonico figlio della globalizzazione.

La metodologia proposta mette dunque in luce come il progetto di riuso adattivo possa nascere da un processo di riconoscimento culturale e linguistico. Ogni architettura, anche la più anonima, porta con sé segni che parlano del luogo, del tempo e delle comunità che l'hanno abitata e attraverso il disegno e l'analisi comparativa, si individua una grammatica comune, flessibile ma riconoscibile, che consente di guidare interventi di riuso capaci di generare valore, appartenenza e relazioni.

In questo quadro, la qualità architettonica non è un fine, ma un mezzo per risignificare e disegnare lo spazio urbano, promuovendo una rigenerazione sostenibile non solo nei termini della materia e della funzione, ma anche della memoria, dell'identità e del racconto collettivo che ogni edificio può riattivare.

ing the cultural, symbolic and communicative dimension of architecture at the heart of the investigation. Rather than merely describing a single intervention, the contribution presents a structured methodological proposal that demonstrates how design can emerge from a close reading of architectural language and its transformations over time. By comparing historic architecture with marginal artefacts, the research builds a critical framework capable of capturing the hidden, often overlooked links that run through urban space and define its deep identity. The aim is not simply to classify formal elements or identify recurring typologies, but to reveal a diffuse grammar that, even in its fragmentary nature, allows for the imagination of sustainable reuse scenarios, rooted in continuity and architectural value, rather than in substitution or neutralisation. In alignment with the Roman school initiated by de Rubertis, this work reinterprets the potential of dynamic surveying as a semiotic-evolutionary tool in response to contem-

porary environmental emergencies affecting the existing built heritage. It shapes a practical, inductive approach for reading, coding, and interpreting the architectural language shaped by globalisation.

The proposed methodology thus highlights how adaptive reuse projects can emerge from processes of cultural and linguistic recognition. Every architecture – even the most anonymous – bears traces of the place, time, and community that shaped it. Through drawing and comparative analysis, a common, flexible yet recognisable grammar is identified to guide reuse interventions that generate value, belonging, and relationships.

Within this framework, architectural quality is not an end in itself but a means to re-signify and reshape urban space. The goal is to promote sustainable regeneration – not only in terms of matter and function, but also in relation to memory, identity, and the collective narrative that every building has the potential to reactivate.

References / Bibliografia

- AIGWI I.E., EGBELAKIN T., INGHAM, J. (2018), *Efficacy of adaptive reuse for the redevelopment of underutilised historical buildings*, «International Journal of Building Pathology and Adaptation», 36(4), pp. 385-407, <https://www.emerald.com/ijbpa/article-abstract/36/4/385/111927/Efficacy-of-adaptive-reuse-for-the-redevelopment?redirectedFrom=fulltext>.
- ARANDELOVIC B. (2015), *Graz, UNESCO city of design and historical heritage*, «Cities», 43, pp. 78-91.
- AUGÉ M. (1992), *Non-lieux. Introduction à une anthropologie de la surmodernité*, Paris, La Librairie du XXI^e siècle, Le Seuil.
- BERRY S. (2024), *Prediction of retail chain failure: examples of recent U.S. retail failures*, «SSRN Electronic Journal», 14 March 2024, <https://doi.org/10.2139/ssrn.4758638>.
- BONORA P. (2015), *Fermiamo il consumo di suolo: il territorio tra speculazione, incuria e degrado*, Bologna, Il Mulino.
- BULLEN P.A. (2007), *Adaptive reuse and sustainability of commercial buildings*, «Facilities», 25(1/2), pp. 20-31, <https://doi.org/10.1108/02632770710716911>.
- BULLEN P.A., LOVE P.E.D. (2011), *Adaptive reuse of heritage buildings*, «Structural Survey», 29(5), pp. 411-421, <https://doi.org/10.1108/02630801111182439>.
- CHUN H., JOO H.H., KANG J., LEE Y. (2023), *E-commerce and local labor markets: Is the "Retail Apocalypse" near?*, «Journal of Urban Economics», 137, September 2023, 103594, <https://doi.org/10.1016/j.jue.2023.103594>.
- CONEJOS S., CHEW M.Y.L., YUNG E.H.K. (2017), *The future adaptivity of nineteenth century heritage buildings*, «International Journal of Building Pathology and Adaptation», 35(4), pp. 332-347, <https://doi.org/10.1108/IJBPA-03-2017-0012>.
- DARWIN C. (1859), *On the Origin of Species*, London, John Murray; trad. it. *L'origine della specie*, Torino, UTET, 1967.
- DAWKINS R. ([1982] 1986), *Il fenotipo esteso. Il gene come unità di selezione*, Bologna, Zanichelli.
- DERRIDA J. (1967), *De le grammatologie*, Paris, Les Éditions de Minuit; trad. it. *Della grammatologia*, Milano, Jaca Book, 1969.
- DE RUBERTIS R. (1971), *Progetto e percezione*, Roma, Officina Edizioni.
- DE RUBERTIS R., SOLETTI A., a cura di (2000), *De vulgari architectura. Indagine sui luoghi urbani irrisolti*, Roma, Officina Edizioni.

- DE RUBERTIS R., a cura di (2002), *La città rimossa: strumenti e criteri per l'analisi e la riqualificazione dei margini urbani degradati*, Roma, Officina Edizioni.
- DE RUBERTIS R., a cura di (2007), *L'evoluzione del fondovalle. Imprevedibili prospettive di sviluppo dei territori vallivi senza disegno*, Roma, Officina Edizioni ("I libri di XY").
- DE RUBERTIS R. (2008), *La città mutante: indizi di evolucionismo in architettura*, Milano, FrancoAngeli.
- DE RUBERTIS R. (2010), *Morfologie evolutive dell'architettura*, Napoli, Artegrafica.
- DE RUBERTIS R. (2012), *Darwin architetto: l'evoluzione in architettura e oltre*, Napoli, Edizioni Scientifiche e Artistiche.
- FOSTER G., SALEH R. (2021), *The adaptive reuse of cultural heritage in European circular city plans: A systematic review*, «Sustainability», 13(5), 2289.
- FREDI F., OLSEN N., JASPER A. (2021), *Retail Apocalypse*, Zürich, gta Verlag.
- GIBSON J.J. (1983), *The senses considered as perceptual systems*, Boston, Houghton Mifflin.
- HAIKO P. (1993), *Public theatre versus court theatre: the Vienna Deutsches Volkstheater of Fellner and Helmer as a model of middle class theatre architecture*, «Theatre Architecture of the Late 19th Century in Central Europe», 10, pp. 29-37.
- HE Z. (2023), *The Rise of E-Commerce and Retail Apocalypse*, «SSRN Electronic Journal», 16 April 2023, <https://doi.org/10.2139/ssrn.4450516>.
- HUDSON K. (1981), *The Industrial Archaeologists, in A Social History of Archaeology: The British Experience*, London, Macmillan Press, pp. 155-183.
- KAUFINGER G.G., NEUENSCHWANDER C. (2020), *Retail Apocalypse? Maybe blame accounting. Investigating inventory valuation as a determinant of retail firm failure*, «American Journal of Business», 35(2), pp. 83-101, <https://doi.org/10.1108/AJB-07-2019-0050>.
- LANGSTON C. (2010), *Green adaptive reuse: issues and strategies for the built environment*, in WU D., XU M., ZHANG Z., FANG Y., Eds., *Proceedings of the 1st International Conference on Sustainable Construction & Risk Management (IC-SCRM 2010)*, Chongqing, Chongqing Jiaotong University, pp. 1165-1173.
- LECHNER A., GOLD M. (2023), *Counterintuitive Building Types: Innovationspotenzial zur nachhaltigen Transformation von Gewerbe- und Einzelhandelsstandorten*, «GAM-Graz Architecture Magazine», 19, pp. 175-176.
- LÉVI-STRAUSS C. (1958), *Anthropologie structurale*, Paris, Plon; trad. it. *Antropologia strutturale*, Milano, Il Saggiatore, 2015.
- LIEBERSOHN J., CORREA R., SICILIAN M. (2022), *Debt Overhang and the Retail Apocalypse*, «SSRN Electronic Journal», 6 May 2022, <https://doi.org/10.2139/ssrn.4102161>.
- LIPP W. (2008), *Aesthetic Values in the Context of Monuments and Sites*, in TOMASZEWSKI A., a cura di, *Values and Criteria in Heritage Conservation: Proceedings of the International Conference of ICOMOS, ICCROM, Fondazione Romulato Del Bianco*, atti del convegno (Firenze, 2-4 marzo 2007), Firenze, Fondazione Romulato Del Bianco, pp. 1000-1020.
- MCALPINE F., LEACH A. (2011), *The Bank Buildings of Alexander Neumann: Prague, Vienna and Graz, 1906-20*, «Fabrications», 20(1), pp. 6-29, <https://doi.org/10.1080/10331867.2011.10539669>.
- MUMFORD L. (1961), *The City in History*, New York, Harcourt, Brace & World; trad. it. *La città nella storia*, Milano, Bompiani, 1997.
- PURINI F. (2008), *Attualità di Giovanni Battista Piranesi*, Melfi, Libria.
- RIEGL A. (1903), *Der moderne Denkmalkultus: sein Wesen und seine Entstehung*, Wien, W. Braumüller.
- RIX M.M. (1955), *Industrial Archaeology*, «The Amateur Historian», 2, 8, pp. 225-229.
- RIX M.M. (1962), *Industrial archaeology progress report, 1962*, «The Amateur Historian», 5, 2, pp. 56-60.
- SERRA S. (2018), *Diritti edificatori e consumo di suolo: governare il territorio in trasformazione*, Milano, FrancoAngeli.
- VAFAR F., REMØY H., GRUIS V. (2023), *Adaptive reuse of heritage buildings; a systematic literature review of success factors*, «Habitat International», 142, 102926, <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2023.102926>.
- VENTURI R.C., SCOTT BROWN D., IZENOUR S. (1972), *Learning from Las Vegas: the forgotten symbolism of architectural form*, Cambridge, MIT Press; trad. it. *Imparare da Las Vegas: il simbolismo dimenticato della forma architettonica*, Milano, CLUP, 1978.
- YANG S., WAN M.P., CHEN W., NG B.F., DUBEY S. (2020), *Model predictive control with adaptive machine-learning-based model for building energy efficiency and comfort optimization*, «Applied Energy», 271, 115147, <https://doi.org/10.1016/j.apenergy.2020.115147>.