

Workshop 3

URBANISTICA E/È AZIONE PUBBLICA
PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE
DEL PATRIMONIO STORICO

Coordinatori: Claudia Cassatella, Giacinto Donvito
Discussant: Donatella Cialdea, Carlo Gasparri

© Copyright 2017



Roma-Milano

ISBN 9788899237127

Volume pubblicato digitalmente nel mese di dicembre 2017

Pubblicazione disponibile su www.planum.net

È vietata la riproduzione, anche parziale, con qualsiasi mezzo effettuata, anche ad uso interno e didattico, non autorizzata. Diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica, di riproduzione e di adattamento, totale o parziale con qualsiasi mezzo sono riservati per tutti i Paesi.



Workshop 3

URBANISTICA E/È AZIONE PUBBLICA PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO

Coordinatori: Claudia Cassatella, Giacinto Donvito

Discussant: Donatella Cialdea, Carlo Gasparri

INTRODUZIONE

Il patrimonio storico in Italia sta subendo negli ultimi decenni una serie di cambiamenti che innestandosi su processi di trasformazione in corso da tempo ne stanno ulteriormente mutando fisionomia e caratteri. La riflessione critica ha seguito un percorso di progressiva dilatazione dal singolo elemento al sistema di riferimento, da una visione statica e passiva ad una più dinamica e attiva, coniugata con le esigenze di ripensamento indotte da dinamiche socio economiche e da fenomeni distruttivi. In questo quadro il Workshop si proponeva di accogliere riflessioni alla ricerca di nuovi principi, approcci e strumenti da proporre al dibattito.

La risposta da parte degli studiosi è stata significativa: più di trenta contributi pervenuti da tutta Italia, da colleghi che lavorano all'estero e da colleghi stranieri che riconoscono nella trazione italiana un riferimento culturale importante.

Di quale patrimonio si tratta? Paesaggio, patrimonio territoriale, centri storici e sistemi di beni intesi — a volte fideisticamente — come base per un certo modello di sviluppo (“heritage-led development”) suggerito/accolto dalle agende di molti organismi internazionali.

Quali proposte emergono dai paper? Proposte “deboli”, basate innanzitutto sul ruolo della conoscenza (presupposto non scontato dell'azione pubblica) e delle rappresentazioni, sulla creazione di nuove narrazioni. Nuove rappresentazioni che esplorano le possibilità di video, atlanti multimediali, piattaforme interattive e collaborative. Narrazioni che vorrebbero anche attivare una fruizione turistica alternativa, combattendo la polarizzazione tra luoghi patrimoniali consumati dal turismo e luoghi erosi dall'abbandono. Temi certo non nuovi, cosicché colpisce l'assenza di analisi su esperienze passate, lezioni apprese, esiti di processi che richiedono necessariamente tempo per una verifica delle ipotesi.

Di taglio diverso le riflessioni presentate da un nutrito gruppo di autori sul tema dei centri storici. Tema

mai esaurito, e anzi in rilancio dalle sedi storiche di dibattito, come ANCSA, alle diverse comunità di urbanisti. Sui centri storici i paper ragionano di strumenti e politiche urbanistiche, di efficacia dei sistemi regolativi, di aggiornamento delle sfide di fronte ai rischi ambientali e alle nuove esigenze prestazionali.

La proposta riecheggia ancora la Carta di Gubbio: favorire il mantenimento della residenzialità, attraverso politiche integrate multisettore. Ciò richiede, da una parte, una diversa organizzazione da parte delle municipalità (il ritorno degli uffici per i centri storici?), dall'altra, un framework regionale che consenta e incentivi le azioni di riuso e rigenerazione. Tra i casi presentati, regioni che costruiscono banche dati, forniscono linee guida e incentivi, formano dei tecnici, creando le condizioni per l'azione locale. Azione locale che non è solo quella dell'amministrazione pubblica. Molti autori privilegiano l'azione di gruppi, di collettivi, di “Lab”, capaci di riattivare e gestire patrimoni riscattandoli dall'abbandono. Proposte “soft” e reversibili, se paragonate ai progetti di riqualificazione urbana classici, che richiedono altri investimenti — ma anche idee più chiare sulle destinazioni d'uso.

Nel complesso, dal dibattito è emersa un'idea di patrimonio storico la cui tutela e valorizzazione è affidata all'attivazione o riattivazione di processi culturali nel senso più ampio, coinvolgenti l'azione collettiva attraverso progetti strategici e partecipativi, dove la cultura è il fine in sé, non semplice risorsa per fini altri. Affermare la centralità della cultura come processo generativo è l'esito condiviso — tutt'altro che scontato del lavoro e del dibattito delle nostre giornate.

Anche per questo, il paper under 40 selezionato è quello più emblematico della prospettiva di lavoro descritta: “Il Living Lab come metodologia per la valorizzazione e la tutela del patrimonio storico culturale”, di Martina Massari, Sara Maldina e Viviana Lorenzo.

* [Miglior paper Workshop 3]

PAPER DISCUSSI

Rompere il simulacro turistico
Giovanni Attili

Un documento per conservare documenti: il destino delle casere dei Magazzini Generali Borghetto di Brescia
Barbara Badiani, Barbara Scala

Per la ristrutturazione del territorio rurale friulano lungo il Tagliamento
Chiara Barattucci

Il riuso degli immobili pubblici come opportunità per iniziative bottom-up
Beatrice Maria Bellè

Un patrimonio da riattivare: i velodromi storici italiani come possibili community hub
Paolo Bozzuto, Andrea Costa

Una analisi comparativa tra strategie di sviluppo e tutela dei centri minori in Sardegna
Ignazio Cannas, Sebastiano Curreli, Daniela Ruggeri

Centri storici tra precincts e commons: governare le aree ad alta densità patrimoniale
Massimo Carta, Fabio Maulella

Sostenibilità energetico-ambientale e centri storici: note a margine di un'esperienza
Alessandra Casu

C'era una volta la Val di Noto. Il paradosso della pianificazione nel territorio ragusano
Giovanna Ceno

Waterfront 4.0. Laboratorio urbano per un nuovo ciclo rigenerativo
Igor Ciuffarin

Processi culturali collaborativi per la rigenerazione urbana
Massimo Clemente, Gaia Daldanise, Eleonora Giovane di Girasole

Verso un set di indicatori condiviso per la definizione di strategie di tutela e valorizzazione dei centri storici. Un'applicazione nei centri storici minori della Sardegna
Anna Maria Colavitti, Stefano Pili

Metodi e criteri per la riqualificazione dei tessuti storici compromessi nei piani particolareggiati per i centri storici in Sardegna
Anna Maria Colavitti, Sergio Serra

Tutela e valorizzazione dei beni culturali e paesaggistici in ambito urbano: il ruolo del sistema vincolistico nell'azione pubblica. L'esperienza sarda
Anna Maria Colavitti, Alessia Usai

L'Agro Tiburtino tra Roma e Tivoli. Pianificazione e progettazione integrata per la città ecologica
Romina D'Ascanio, Anna Laura Palazzo

Ambiente costiero, consumo di suolo e il fallimento della Legge Galasso
Enzo Falco, Alessandro Boca

Land cities. Cultural heritage as an engine of spatial development in peripheral rural territories
Maddalena Ferretti

Rappresentazione e condivisione del paesaggio: una piattaforma sperimentale
Ilaria Forti

Dalla tutela alla gestione del patrimonio storico: il ruolo dei beni pubblici per uno sviluppo territoriale autosostenibile

Federica Greco, Francesco Rotondo

Una questione centrale del Piano Paesaggistico Regionale: la pianificazione dei centri storici dei comuni della Sardegna

Federica Isola, Cheti Pira, Corrado Zoppi

“FIAT CINEMA!”. Un cluster di imprese per la valorizzazione del territorio imerese

Milena Laurretta

Turismi innovativi e alternativi per il rilancio delle città in crisi

Maria Leonardi

Paesaggio, storia e progetto. Progetto del parco archeologico di Turris Libisonis

Laura Lutzoni, Omar Simonini, Michele Valentino

Costruire partecipato in ambiente rurale. Un caso studio etneo

Maria Maccarrone

Patrimoni da condividere. Percorsi di valorizzazione dei patrimoni demaniali dismessi e pratiche partecipative

Alessandra Marin, Sergio Pratali Maffei

* Il Living Lab come metodologia per la valorizzazione e la tutela del patrimonio storico culturale

Martina Massari, Sara Maldina, Viviana Lorenzo

View protection areas of the historic monuments by landscape plans in Japan

Masaru Miyawaki

Verso un piano di gestione del patrimonio storico UNESCO: prime applicazioni a Genova

Francesca Pirlone, Ilenia Spadaro

La conoscenza e la valorizzazione del patrimonio territoriale come preconditione per l'azione pubblica: il Piano Paesaggistico della Toscana

Daniela Poli, Maria Rita Gisotti, Michela Chiti, Francesco Monacci, Gabriella Granatiero

Verso la definizione del patrimonio e delle criticità territoriali

Claudio Saragosa, Marina Visciano, Giulio Galletti, Simone Rossi

Processi di rigenerazione urbana culture-driven. Un'applicazione al centro storico di Pozzuoli.

Marialuce Stanganelli, Carlo Gerundo

Un documento per conservare documenti: il destino delle casére dei Magazzini Generali Borghetto di Brescia

Barbara Badiani

Università degli Studi di Brescia
DICATAM – Dipartimento di Ingegneria Civile, Architettura, Territorio, Ambiente e Matematica
Email: barbara.badiani@unibs.it

Barbara Scala

Università degli Studi di Brescia
DICATAM – Dipartimento di Ingegneria Civile, Architettura, Territorio, Ambiente e Matematica
Email: barbara.scala@unibs.it

Abstract

Il progetto di trasformazione dei Magazzini Generali Borghetto di Brescia interessa l'area in cui, dagli anni 1930 fino alla soppressione dell'istituto nel 2002, sono transitati la maggior parte dei prodotti, locali ed importati, destinati ai mercati di numerose città. Uno degli aspetti critici del processo di definizione del progetto ha riguardato l'accordo sulle opere pubbliche che la proprietà privata avrebbe dovuto realizzare a scomputo degli oneri urbanistici. Le casére, edificio concepito per la conservazione dei formaggi, sono state l'oggetto principale della contrattazione. Le tre amministrazioni, che si sono occupate del progetto sino ad oggi, hanno modificato continuamente la propria posizione in merito, oscillando tra demolizione e recupero. Nel progetto definitivo, le casére, che restano di proprietà privata, non hanno ancora una destinazione precisa. Per il momento, di certo c'è solo che accoglieranno, in una porzione limitata, un archivio di documentazione amministrativa, opere d'arte e scenografie teatrali. La scelta di destinarle ad archivio, se vogliamo, potrebbe rispecchiare l'anima del luogo, ma certamente appare piuttosto insolita se si pensa al futuro dell'area.

Nel saggio, ricostruendo le vicende del progetto per i Magazzini Generali di Brescia, s'intende mettere in luce alcuni aspetti che si ritiene possano essere utili per una riflessione di carattere più generale sulla tutela e valorizzazione del patrimonio storico in ambiti di rigenerazione: il peso del valore testimoniale attribuito dai diversi soggetti al luogo, ed alle casére in particolare, nella definizione del progetto definitivo, e le strategie dell'amministrazione nel tentativo di comporre le istanze di attori e *stakeholders*.

Parole chiave: Heritage, Urban regeneration, Participation.

Tutto nacque da una “provvida sventura”

Spesso s'incontra il proprio destino nella via che s'era presa per evitarlo. (Jean de La Fontaine)

I Magazzini Generali appartengono al sistema dei “luoghi del lavoro”, ai quali si attribuisce un valore di testimonianza, mosso principalmente da un sentimento nostalgico per un mondo che non c'è più. L'istituto dei Magazzini Generali è stato un ingranaggio fondamentale del sistema economico bresciano (De Maddalena, 1963: 582) e non solo. Esso ha funzionato come cerniera tra il sistema del credito e le attività di produzione e vendita dei settori agricolo e manifatturiero della piccola e media impresa, facilitando gli investimenti e la compravendita delle merci¹.

¹ Per ogni partita di merce lasciata in deposito venivano rilasciate al proprietario una “nota di deposito” ed una “nota di pegno”. Quest'ultima poteva essere presentata in una banca, di solito era la banca San Paolo, che aveva uno sportello all'interno dei Magazzini, la quale anticipava una parte del valore, sotto forma di credito, che il proprietario avrebbe ottenuto vendendo la merce. Il depositante, che manteneva la proprietà della merce, poteva rivenderla quando lo riteneva più conveniente in modo da restituire il prestito alla Banca e conservare per sé un guadagno. Il vantaggio di questo sistema era quello di consentire un flusso di denaro più regolare sia per la banca, che poteva contare su rientri costanti dei capitali prestati, garantiti in via reale, sia per produttori ed imprenditori, che potevano a loro volta investire per incrementare e migliorare la propria produzione e restituire puntualmente il denaro ricevuto in prestito. Cfr. *I Magazzini Generali della soc. Borghetto in Brescia e provincia* (1932), p.3.

I Magazzini Generali di Brescia furono realizzati nel 1932 dalla società immobiliare Borghetto MG spa², a sud ovest del centro storico, in posizione molto accessibile per i collegamenti con la ferrovia (vicino allo scalo merci) e l'autostrada (all'epoca era stata da poco inaugurata), ed al margine di un quartiere residenziale³ realizzato nei primi anni del 1900. L'insieme delle strutture presenti nell'area costituiva un sistema edilizio piuttosto articolato ed interessante, soprattutto per l'uso del cemento armato in grandissimo sviluppo nei primi decenni del 1900: come nei silos di forma cilindrica, alti 27 metri, o nel magazzino doganale con una struttura di 33 campate e copertura a capanna. Di un certo interesse era anche la struttura in cemento rivestita completamente in mattoni pieni delle casére⁴, due grandi edifici di 70 m per 20 m in pianta collegati ad una "navata centrale", pensati per contenere oltre 150.000 forme di formaggio (fig.1); o l'articolata soluzione del blocco frigorifero, con 98 celle di forma circolare, realizzato negli anni 1950.

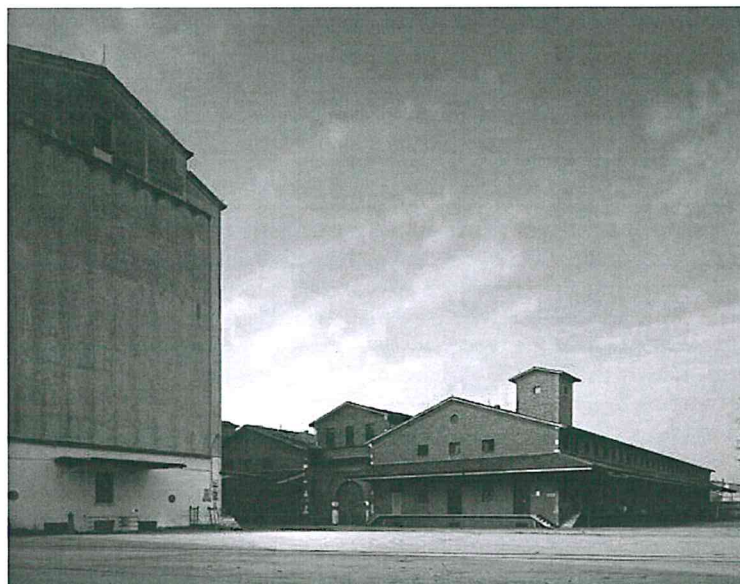


Figura 1 | Immagine delle casére e dei silos.
Fonte: Mauro Pini fotografo.

Per le caratteristiche e per la posizione, i Magazzini Generali, una volta chiusi nel 2002⁵, sono stati oggetto di forti pressioni speculative che, come accade per molti complessi di carattere produttivo, difficilmente si conciliano con le ragioni della conservazione.

Il primo progetto che riguarda l'area dei Magazzini Generali Borghetto di Brescia fu incluso nella revisione generale del Piano regolatore approvata nel 2004 (PRG2004), variante avviata nel 2002 dopo che una sentenza del TAR del 2001 aveva annullato il Piano regolatore adottato nel 1998, redatto da Bernardo Secchi e Paola Viganò.

Probabilmente la dismissione dell'intero comparto era già nell'aria alla fine degli anni 1990 e quello sarebbe stato il momento ideale in cui avviare una discussione sul destino dell'intero complesso, partendo da una riflessione sul significato dei Magazzini Generali per l'economia locale. La questione probabilmente era poco sentita, visto che si trattava di un luogo normalmente chiuso ai cittadini, se non per il mercato del

² La società immobiliare Borghetto Spa fu istituita appositamente nel 1932 su iniziativa della banca San Paolo, su sollecitazione del Prefetto (Regazzola, 1932: 4).

³ Si tratta del quartiere Bottonaga realizzato dalla cooperativa edile dei ferrovieri, nei primi anni del 1900, a sud-ovest rispetto al centro storico, oltre la ferrovia Milano-Venezia ed accanto al borgo San Nazzaro, sorto oltre la Porta San Nazzaro. Questa porzione è ancora oggi residenziale ed ha mantenuto i caratteri originali del tessuto edificato a maglia regolare, definito da strade alberate, in cui sono state realizzate villette con giardino.

⁴ La facciata della casera è chiusa da un portone in legno posto all'interno di un arco a tutto sesto, proprio come i portali delle chiese romaniche, ed è sormontato da alcune finestre schermate. Anche questo particolare ricorda le strette aperture ricavate nella parte superiore delle navate laterali delle chiese romaniche più antiche.

⁵ La chiusura definitiva è avvenuta con la determinazione del 19 dicembre 2002 dell'agenzia delle dogane, pubblicata sulla G.U. n.1 del 2 gennaio 2003, è stata soppressa la sezione dogane Magazzini generali Borghetto che dipendevano dalla dogana di Brescia. Il fallimento definitivo della società è del 3 dicembre 2010.

sabato mattina di cui pochi avevano memoria. Secchi e Viganò lasciarono aperte tutte le possibilità per gli edifici dei Magazzini Generali che, in effetti, in quegli anni non erano ancora stati definitivamente dismessi, e si occuparono dell'area a margine includendola nel Progetto Norma 20 "Magazzini Generali" con la finalità di valorizzare l'area a verde⁶.

La procedura di revisione generale del PRG durò meno di un anno, tra novembre 2001 e settembre 2002⁷. Nelle due conferenze dei Servizi, previste nella procedura di Valutazione ambientale Strategica, alle quali parteciparono diversi enti, tra cui la Soprintendenza dei beni storici ed architettonici, fu avallata la visione urbanistica promossa dall'amministrazione.

In quegli anni, molte amministrazioni avevano cavalcato l'onda dei grandi investimenti immobiliari per innescare uno sviluppo economico alternativo ai settori produttivi più tradizionali sempre più in difficoltà. Tra queste c'era anche Brescia, la città del tondino, delle armi, del marmo, nota per la sua ricchezza ed operosità, che in quegli anni aspirava ad un rilancio economico e di immagine. Il sindaco Corsini⁸ era convinto che la città avesse bisogno di consolidare la propria competitività sia a livello locale, che regionale, ma soprattutto rispetto alle altre città poste lungo l'importantissimo corridoio cinque, Lisbona-Kiev. Fu questa la ragione per cui l'amministrazione indirizzò consapevolmente le scelte di pianificazione in modo che prendesse forma l'immagine di una città dinamica, moderna, efficiente, attrattiva per investimenti nel settore immobiliare e terziario, fatta di edifici alti e connessioni veloci (si stavano compiendo passi concreti per la realizzazione di una metropolitana leggera, che venne realizzata a partire dal 2003). Questa visione incarnava bene lo spirito di quegli anni e lo strumento urbanistico che l'amministrazione predispose doveva consentire a Brescia di svilupparsi in altezza. L'area dei Magazzini Generali fu una delle prime in cui fu avviata la realizzazione delle previsioni di piano con cui si intendeva concretizzare quella visione. Nel PRG2004, il PN 14 "Magazzini Generali" interessava un'area di 112.619 mq⁹ in cui fu prevista la realizzazione di 102.065 mq di Slp suddivisi tra residenza, terziario e media distribuzione. Tutti gli edifici esistenti dovevano essere demoliti, ad eccezione delle casére – alle quali si riconosceva un «indubbio valore tipologico ed architettonico» – che avrebbero dovuto essere acquisite dall'amministrazione comunale e «recuperate per l'insediamento di una funzione pubblica centrale» (Schede ambiti di trasformazione, PRG2004).

Non è del tutto chiara la ragione che spinse l'amministrazione comunale a salvare proprio le casére, solo quelle, e non i depositi del grano che sono molto simili, oppure il silos, o le celle frigorifere. Se l'amministrazione avesse assunto il valore testimoniale, nella sua accezione più ampia, quale motivazione alla base dell'intervento, si sarebbe dovuto conservare l'intero complesso dei Magazzini Generali, perché era l'intero complesso ad avere il valore di documento, rappresentativo della forza economica bresciana.

Anche se non è possibile negare il fascino delle casére – che lo derivano, probabilmente, dall'affezione generata dalle forme richiamanti gli stilemi dell'architettura lombarda – gli edifici presi singolarmente hanno ben poco a che vedere con la testimonianza dell'attività svolta in passato, sempre che non si ritenga conveniente farli diventare una sineddoche, usata retoricamente per evocare il ricordo di qualcosa di più strutturato e importante. A questo scopo, sarebbe bastato salvare l'ingresso dei Magazzini Generali Borghetto, con la portineria e gli uffici, che erano un manufatto sicuramente meno complicato da includere nel progetto di trasformazione previsto, rispetto agli oltre 6.000 mq delle casére. Invece, l'amministrazione Comunale decise di mantenere in vita quest'ultime attribuendo una "funzione pubblica centrale". La Soprintendenza delle belle arti e paesaggio per le provincie di Brescia, Cremona e Mantova avallò questa scelta (fig.2).

⁶ Quest'area, attraversata dal torrente Bova, presentava ancora alcuni elementi "naturali" interessanti (aree ad orti e corsi d'acqua) che storicamente avevano caratterizzato le aree agricole a sud del centro storico, ricche di cascinali e mulini. In questo modo Secchi e Viganò intendevano qualificare anche le aree edificate esistenti, condizionate dalla presenza di grandi impianti industriali. Tra gli anni 1960 e 1980, in quest'area si erano, infatti, consolidati ampi comparti di industria pesante ed un tessuto artigianale misto a residenza di carattere popolare, sia a bassa, che ad alta densità, accanto ad un più recente sistema di piccoli centri commerciali inanellati lungo l'asse che conduce al casello autostradale, che hanno conferito all'area un aspetto decisamente poco attraente per investimenti immobiliari di pregio. (StudioBresciaPrg, 1998: 264-266).

⁷ Ovvero prima che scadesse i tempi per poter presentare un ricorso al Consiglio di Stato contro la bocciatura del PRG del 1998 da parte del TAR nel novembre 2001. La revisione del PRG fu depositata per le osservazioni nel settembre del 2002.

⁸ Paolo Corsini fu sindaco di Brescia nel 1992-1994 e successivamente dal 1998 al 2008.

⁹ L'area includeva il recinto dei Magazzini generali e l'area del PN20 ideato da Secchi e Viganò.



Figura 2 | Immagine aerea dell'area in cui sono visibili sia le casere che l'edificio dell'ingresso con gli uffici.
Fonte: GoogleEarth.

Non appena fu indicata nel PRG quest'occasione d'investimento immobiliare, nel settembre 2004 la proprietà iniziò la trattativa per la vendita dell'area alla NAU, Nuovi Assetti Urbani Spa¹⁰, che si concluse nel 2006. La NAU avviò immediatamente la progettazione del comparto. Lo slogan ideato per il lancio del progetto è significativo: «Sannazzaro: nuova evoluzione del vivere». NAU scelse di abbinare un'accattivante innovativa proposta di residenze ad alta tecnologia, all'antico nome del borgo, come ad evocare una continuità nell'identità storica del luogo. La sensibilità per le preesistenze e per il valore del luogo si fermò qui. Il progetto di Dante Benini e Daniel Libeskind, definito dagli stessi architetti «good architecture sale» (Facchini, 2006: 441-444), prevedeva edifici progettati con elevate prestazioni di risparmio energetico e con forme modellate su geometrie in cui si dovevano alternare curve e piani rigidi: un complesso di volumi semitrasparenti, verde, acqua, luce con dimensioni (edifici fino a 16 piani fuori terra) e texture del tutto estranei al contesto (fig.3).



Figura 3 | Rendering del progetto.
Fonte: Variante al Programma Integrato di Intervento, Area San Nazzaro Comparto A, NAU Spa, 2013.

¹⁰ In pratica, la società immobiliare della banca San Paolo, denominata UBI Banco di Brescia dopo la fusione con il Credito Agrario Bresciano spa (le due banche di credito storiche di Brescia, fondate alla fine del 1800) e che in quegli anni aveva in capo alcune operazioni di commercial banking della Banca Lombarda e Piemontese (con cui si fonderà nel 2007), vende un'area inutilizzata, ma con un'ottima valorizzazione (22,5 milioni di euro con una plusvalenza di 12,5 milioni di euro, ed un utile netto di 6,8 milioni di euro, come si evince dal Bilancio del 2005 del Gruppo Banca Lombarda e Piemontese), ad una società immobiliare, la NAU Nuovi Assetti urbani Spa, nella quale partecipa, sia la Finanziaria di Valle Camonica che a sua volta partecipa anche nella UBI Banco di Brescia di cui sopra, sia una lunga serie di altre società tra cui la finanziaria Calisio, di Isa, Zaleski e Colaninno, impegnate in quel periodo in diverse altre operazioni immobiliari su comparti produttivi dismessi.

Mentre era ancora in studio il progetto, la proprietà avviò la demolizione degli edifici presenti nel comparto, tranne le casére come previsto dal PRG2004, senza porsi minimamente il problema del loro valore. Gli stessi progettisti, in un'intervista del 2006, avevano definito le «vecchie architetture dei magazzini» come edifici realizzati con modi di costruire “morti” (Facchini, 2006: 441-444), dando per scontato che non vi fosse alcun interesse nemmeno per la vita e le attività che in essi si erano svolte.

Inoltre, in quel momento, nessuno degli edifici all'interno dei Magazzini Generali era vincolato. Ogni edificio poteva quindi essere demolito. Nella vicina Verona, gli edifici dei Magazzini, Generali e del Mercato Ortofrutticolo, anch'essi realizzati intorno agli anni 1930, hanno avuto un trattamento differente. L'amministrazione veronese si preoccupò di predisporre un Piano di recupero nel 1989, dopo la loro chiusura avvenuta nel 1982, a cui fece seguito nel 1990 uno specifico studio di fattibilità, firmato da Marcello Vittorini¹¹. Gli edifici dei Magazzini Generali, compreso il muro di cinta, furono vincolati nel 1998. Oggi gli edifici sono oggetto di un Programma Integrato che ne prevede il recupero, svuotandoli per mantenere solo l'involucro, per funzioni culturali e terziarie.

L'amministrazione bresciana, invece, ritenne che salvare le casére per una “funzione pubblica centrale” fosse un'azione sufficiente per soddisfare, sia il mantenimento del valore testimoniale di un'edilizia non storicizzata, alla quale attribuiva tuttavia un valore “architettonico e tipologico”, sia l'esigenza di offrire una buona occasione di investimento ed assicurare che la proprietà avrebbe portato a termine la trasformazione dell'area così come l'avevano prefigurata. Tuttavia, la negoziazione non fu così semplice come ci si aspettava. L'amministrazione dovette fare i conti con il valore monetario attribuito dalla NAU alle casére: ben 6 milioni di euro, una cifra che per i primi anni 2000 era adeguata ad immobili da recuperare per residenza, o terziario, ma decisamente eccessiva per un investimento pubblico. A questa cifra, poi, si sarebbero dovuti aggiungere imprecisati costi per la ristrutturazione dell'edificio. La necessità di approvare rapidamente la revisione del PRG2004 spinse l'amministrazione a soprassedere sulla definizione precisa della destinazione delle casére. A parte le opposizioni politiche durante la discussione in consiglio comunale per l'approvazione della revisione del piano, tutte riferite a questioni di carattere generale, nessuno si espresse specificatamente sul progetto dei Magazzini Generali. Sebbene il sindaco Corsini ci tenesse a sottolineare come “una provvida sventura” (Matteotti, 2003) – cioè la bocciatura del TAR – avesse offerto l'occasione per aprire una discussione con cittadini, categorie ed ordini professionali sulle modifiche da apportare al piano, la visione urbanistica portata avanti dall'amministrazione non poté essere oggetto di un approfondito confronto, anche solo banalmente per una questione di tempi.

Un percorso irto di ostacoli

In effetti, il processo di approvazione del progetto si rivelò, sia per l'amministrazione, che per la proprietà, più faticoso del previsto. Di certo ha contribuito la crisi del settore immobiliare che già nel 2007 aveva iniziato a manifestarsi, ma non solo. Nel 2009, quando la giunta era già cambiata¹², fu firmata la convenzione tra NAU ed amministrazione locale, sulla base di una proposta di Piano attuativo presentata nel 2007, secondo la quale l'edificio delle casére avrebbe dovuto essere ceduto all'amministrazione locale a titolo gratuito, a scomputo degli oneri di urbanizzazione per realizzare una “funzione pubblica culturale”. Il polo culturale doveva completare l'ambizioso progetto di realizzare «una città nuova, con le caratteristiche di un centro storico» (Programma Integrato di Intervento San Nazzaro, NAU, 2007), in cui avrebbero trovato posto gli uffici amministrativi della provincia – ipotesi poi sfumata – e successivamente la sede unica del comune. Nel 2010, nel momento in cui fu aggiornata la convenzione per includere quest'ultima previsione, il futuro delle casére come polo culturale iniziò a vacillare. Secondo la nuova convenzione, le casére avrebbero dovuto restare di proprietà dei privati possessori, con la possibilità, in caso di demolizione, di ridistribuire la loro superficie lorda all'interno delle previsioni volumetriche già incluse nell'ambito di trasformazione. Nel 2013 fu, infatti, presentato un Programma Integrato di Intervento in cui, al posto delle casére fu prevista la realizzazione di edilizia convenzionata (Programma Integrato di Intervento San Nazzaro, NAU, 2013).

È nel 2010, quindi, che si sente parlare, per la prima volta, della possibilità di demolire anche l'edificio delle casére, l'ultima testimonianza del complesso dei Magazzini Generali. Nel 2009 le casére erano state incluse nell’“Atlante del patrimonio storico e culturale della Provincia di Brescia”¹³, curato dal Centro

¹¹ Marcello Vittorini fu incaricato di studiare la Variante al PRG di Verona nel 1989 e predispose nel 1990 lo “Studio di fattibilità per il recupero delle aree degli ex Magazzini Generali e Mercato Ortofrutticolo”.

¹² Sindaco Adriano Paroli, in carica dal 2008 al 2013.

¹³ Il lavoro di catalogazione del patrimonio storico industriale è stato la prima azione concertata promossa dalla regione Lombardia a seguito del primo convegno italiano sul tema del 1977. Il primo censimento si è svolto negli anni 1980. L'attività di

Servizi Musei della Provincia di Brescia in collaborazione con la Fondazione Luigi Micheletti, riconoscevano così il loro status di oggetti da salvare, degni di un certo interesse. Carlo Simoni, docente di storia e filosofia e direttore editoriale della rivista *AB* dal 1995 al 2008, che si occupò dell'individuazione dei beni storico-culturali inclusi nell'Atlante, aveva declinato il concetto di valore da attribuire a questi "segni" facendo riferimento alla loro capacità di evocare "il senso del tempo", di "fare luogo" e di rappresentarne lo spirito, di "connettere funzioni ed immagini" che costruiscono un'identità (Simoni, 2009).

La possibilità della perdita di un oggetto, classificato come "patrimonio storico e culturale" e sicuramente arricchito dal fascino generato dalla "seduzione del dismesso" (Covino, 2008: 25-72), non passò inosservata ed iniziarono a levarsi voci di dissenso. Essendo mancati momenti istituzionali di confronto specifico sul progetto per i Magazzini Generali, pensati per accogliere ed elaborare le eventuali istanze, le diverse posizioni trovarono il modo di esprimersi, sia nelle pagine dei quotidiani, che durante le conferenze stampa, ma sempre in forma molto critica e a volte anche piuttosto aggressiva.

Quando sui giornali apparve la notizia della firma della nuova convenzione¹⁴ che prevedeva edilizia convenzionata al posto delle casére, Carlo Simoni rispose con un accorato appello all'importanza della loro conservazione (Simoni, 2014). Cittadini singoli, associazioni, ed anche il Comitato di quartiere si unirono. La discussione che scaturì, si svolse principalmente sulle colonne dei giornali, con interviste ad assessori, soprintendente ed esponenti del panorama culturale locale, anche dopo la discussione in consiglio comunale per l'approvazione dell'ultima versione del programma integrato di intervento nel maggio 2015. Furono sei le osservazioni presentate in favore della conservazione delle casére, ma non furono accolte. Le casére, sarebbero rimaste di proprietà della NAU. L'amministrazione non aveva intenzione di destinare la maggior parte degli oneri di urbanizzazione per acquistarle e riqualificarle, perché preferiva puntare su opere di riqualificazione di strade e spazi pubblici, a margine del comparto dei Magazzini Generali, contando sull'effetto di rigenerazione diffusa di questo tipo d'interventi.

Nel 2015 e per tutto il 2016, furono promosse da associazioni locali iniziative per portare all'attenzione dei cittadini la questione delle casére. In particolare, fu molto attiva la sezione locale di Legambiente, che organizzò incontri pubblici per discutere delle potenzialità delle aree dismesse a Brescia e presentare progetti di riuso, ed anche la proiezione dell'immagine dell'ingresso delle casére sul muro di piazza Rovetta, in centro storico. Un'associazione di giovani architetti, BresciaNuova, ha organizzato un incontro pubblico, al quale ha invitato rappresentanti dell'amministrazione, per presentare un video sulle aree dismesse a Brescia ed una loro proposta progettuale per il recupero delle casére. Una sorta di crociata per la difesa di un simbolo – perché a quel punto questo era ciò che le casére erano diventate – era il massimo che ormai si potesse fare per tenere vivo il senso più profondo dei Magazzini Generali.

Durante questo periodo, l'amministrazione ha sempre speso molto tempo ad ascoltare le istanze dei diversi *stakeholders*, ma solo con incontri dedicati. Le occasioni istituzionali pubbliche in cui si è discusso del progetto sono state le presentazioni nei Comitati di quartiere interessati. È probabile che l'amministrazione non si sia accorta di quanto fosse cresciuta l'aspirazione di molti cittadini di vedere le casére aperte a tutti, fino al momento in cui, su iniziativa della sezione locale di Legambiente, è stato chiesto alla Soprintendenza di considerare la possibilità di vincolarle. Il decreto di vincolo è stato notificato nel marzo 2016. Le casére dovevano essere conservate per realizzare uffici o commercio, ma non alloggi (Troncana, 2015).

Risultato: il programma integrato d'intervento è stato diviso in due parti e l'amministrazione ha dato il via libera alla prima, quella in cui non sono incluse le casére. La seconda è stata rimandata, ma anche questa volta senza indicazioni precise sulla funzione da attribuire alle casére. La proprietà, dal canto suo, le ha messe in vendita a 6 milioni di euro, la stessa cifra di 9 anni prima. Siamo punto e a capo. Oltre 6000 mq con un futuro incerto, a cui l'amministrazione ha fatto fronte con la scelta di indire un bando per l'affitto di una porzione – con il pagamento alla proprietà di oltre 9 milioni di euro in 30 anni –, per conservare documenti dell'amministrazione, di Brescia Musei e della Fondazione del Teatro Grande, mantenendo

catalogazione nella provincia di Brescia è proseguita negli anni 1990, durante la stesura del Piano territoriale di coordinamento con cui si sarebbe dovuto realizzare un coordinamento tra la tutela dei caratteri del paesaggio e le azioni locali previste nel piano urbanistico. A partire dal 2001, è stata avviata una nuova campagna di catalogazione, con l'obiettivo di verificare anche lo stato di conservazione di manufatti già individuati. Lo scopo dell'Atlante era quello di 'fornire strumenti utili all'interpretazione di quel sistema di segni che si è venuto a costituire sul territorio in seguito al processo di industrializzazione', che nel caso della creazione del sistema museale dei luoghi del lavoro, è stato effettivamente determinante (Simoni, 2009; 10).

¹⁴ Il 30 dicembre 2013 viene approvata una variante al PII San Nazzaro e una nuova convenzione che modifica quella di marzo 2013. Al posto delle casére c'è edilizia convenzionata. Nel marzo 2014, sui quotidiani locali viene riportata la firma dell'intesa sul progetto presentato a dicembre del 2013 e la scadenza per la revisione del progetto a fine settembre dello stesso anno.

l'opzione sull'acquisto. Anche la realizzazione di questa operazione, tuttavia, è ancora tutta da verificare, principalmente per le difficoltà connesse all'adeguamento degli spazi per accogliere e custodire opere d'arte.

Con l'apposizione del vincolo, si sono sciolti tutti i nodi ed i conflitti legati alla conservazione del manufatto, ma sono state rimandate, e non certo risolte, altre questioni piuttosto spinose, come la definizione di una destinazione d'uso e di un progetto di riuso che contemplino la tutela dei caratteri architettonici e tipologici dell'edificio. Gli elementi tipologici più singolari della struttura delle casere sono molto difficili da conservare e riadattare. La griglia molto fitta di pilastri (passo 3,60 m), ad esempio, perfettamente funzionale a sorreggere le scaffalature su cui venivano disposte le forme di formaggio, è d'ingombro per qualsiasi altro uso. Così come le intercapedini che separano il corpo centrale dai due laterali, necessarie per garantire la corretta areazione dei locali per la conservazione dei formaggi, sono un problema progettuale di difficile soluzione.

La partita è ancora aperta e non è troppo tardi per sollecitare l'avvio di una discussione, che fino ad oggi è mancata. Anzi, ci sono alcune condizioni che potrebbero giocare a favore: ad esempio, il fatto che una destinazione precisa per le casere non sia ancora stata fissata e che l'attuazione della seconda parte del programma integrato di intervento sia stata posticipata.

Proprio perché si tratta di progetti di riuso di manufatti dismessi, a cui si attribuisce un valore testimoniale di valenza sicuramente più locale che altro, un processo di definizione di indirizzi progettuali più inclusivo offre occasioni di apprendimento da non sottovalutare. La discussione pubblica, meglio se organizzata dall'amministrazione per garantire una maggiore pluralità ed inclusione, può stimolare una riflessione su ciò che è davvero rappresentativo per l'identità locale in questa fase storica, in modo da liberare il dibattito dalle retoriche della conservazione e della valorizzazione (che alla fine è solo economica). È necessario considerare tutte le diverse posizioni – anche le più estreme – come la demolizione, oppure la prospettiva di lasciare che gli edifici con valore testimoniale come le casere diventino un rudere, un bene archeologico da mettere in sicurezza e mantenere. In questo modo è possibile far emergere diverse posizioni, magari inattese, ma forse un po' meno contraddittorie, in modo che sia più facile ricomporle in una soluzione condivisa.

Riferimenti bibliografici

- AA. VV., "1931-1975. I Magazzini Generali e frigoriferi Borghetto al servizio dell'economia bresciana", in *Supplemento al Notiziario Economico Bresciano* La Nuova Cartografica, Brescia, n.2 anni I, novembre 1975.
- AA. VV., "Calisio e l'asse Isa-Zaleski-Cis. Progetti urbani da 800 milioni", in *L'Adige*, 22 agosto 2008.
- AA. VV., "I Magazzini Generali della soc. Borghetto in Brescia e provincia", Unione tipolitografica bresciana, Brescia, 1932.
- AA. VV., "Il progetto" della città non si chiama più piano Secchi, ma soltanto PRG2002", in *Notiziario del collegio dei costruttori edili di Brescia e provincia*, 2002.
- Covino R., Le seduzioni del dismesso. L'Archeologia industriale", in *Quaderno di comunicazione*, n.8, 2008, pp. 101-108, ripubblicato in *Patrimonio Industriale*, Notiziario semestrale on line a cura dell'AIPAI, II, 3, dic. 2008, p.25-72.
- De Maddalena A. (1963), "L'economia bresciana nei secoli XIX e XX", in Treccani degli Alfieri G., *Storia di Brescia (1963-1964), Dalla Repubblica bresciana a giorni nostri (1797-1963)*, vol. IV, Parte IV, Morcelliana, Brescia, pp.527-584.
- Facchini C. (2006), "Così Brescia cambia volto: ai magazzini generali nasce un nuovo quartiere", in *Notiziario del collegio dei costruttori edili di Brescia e provincia*.
- Matteotti M. (2003), "Il nuovo PRG di Brescia pronto per la volata. Accolto dalla Commissione Urbanistica più di un terzo delle osservazioni, ma le quantità di fondo non cambiano", in *Giornale di Brescia*, 10 marzo.
- Morandini L. (2009), "La catalogazione dei beni storico industriali della Provincia di Brescia", in Simoni C., Morandini L., *Atlante del patrimonio storico industriale della provincia di Brescia*, Grafo, Brescia, pp.109-124.
- NAU (2007), Programma Integrato di Intervento "San Nazzaro".
- NAU (2013), Programma Integrato di Intervento "San Nazzaro".
- Regazzola L. (1932), "I magazzini generali di Brescia", in *Il popolo di Brescia*, 14 ottobre, p.4.
- Simoni C., Morandini L. (2009), *Atlante del patrimonio storico industriale della provincia di Brescia*, Grafo, Brescia.
- Simoni C. (2014), "Un appello per le casere", in *Corriere della Sera*, 18 ottobre.

StudioBresciaPrg (1998), *Brescia. Il nuovo piano regolatore*, Ed.Grafo, Brescia, p.264-266.
Troncana A. (2015), “Quelle casére vanno protette”, *Corriere della Sera*, 29 gennaio.
Vidari, E. (1876), *Magazzini Generali secondo la legislazione italiana le principali leggi straniere*, Hoepli, Pisa.

Sitografia

Bilancio del Gruppo della Banca Lombarda e Piemontese 2005, p.67, disponibile in:
https://www.ubibanca.it/contenuti/RigAlle/IT_2006008/BancaLombarda2006AnnualReport_italiano0.pdf.