

**W 3.3 | FORME E MODI PER (RI)USARE  
IL PATRIMONIO COSTRUITO,  
STORICO E CONTEMPORANEO**

**W 3.3 A |**

Coordinatori: Iacopo Zetti, Paola Savoldi

Discussant: Giuseppe Fera

Sintesi critica per l'Instant Booklet: Elena Marchigiani

## Workshop 3 | Ritorno ai luoghi: metabolismi urbani e place-making

### W 3.3 | FORME E MODI PER (RI)USARE IL PATRIMONIO

#### COSTRUITO, STORICO E CONTEMPORANEO

##### W 3.3 A |

Coordinatori: Iacopo Zetti, Paola Savoldi

Discussant: Giuseppe Fera

Sintesi critica per l'Instant Booklet: Elena Marchigiani

#### INTRODUZIONE

Paola Savoldi, Iacopo Zetti con Giuseppe Fera ed Elena Marchigiani

Se storicamente l'urbanistica e la pianificazione hanno centrato il loro interesse nella gestione delle dinamiche di crescita urbana, oggi in una fase di declino demografico e stagnazione economica, i contesti occidentali hanno rivolto i loro obiettivi verso la rigenerazione e la riqualificazione. Cruciale appare in questa fase aver cura dei luoghi, come contesti complessi dell'abitare affinché sappiano mettere in valore elementi minori e scartati dalle dinamiche contemporanee, come retri, margini e spazi intermedi. Allo stesso tempo la città storica vive una fase di difficile ridefinizione della propria identità, schiacciata fra uno sfruttamento turistico che erode sempre più gli spazi della vita quotidiana attraverso una mercificazione degli spazi pubblici; un mercato immobiliare aggressivamente votato all'ospitalità e la mancanza di strumenti, strategie e - sovente - interesse per i centri minori che escono dai flussi globali dei movimenti di massa, ma che rimangono elementi qualificanti della storia e della memoria.

La sessione *Forme e modi per (ri)usare il patrimonio costruito, storico e contemporaneo* è andata articolandosi attraverso una serie di interventi che ci pare possibile ricondurre a due tematiche.

La prima tematica fa riferimento alla *trasformazione e riqualificazione della città del '900*, inteso come campo ampio di pratiche, esperienze, progetti entro i quali è possibile leggere strategie e atteggiamenti progettuali riconducibili ad alcune coppie in parte antinomiche.

*Recupero / sostituzione.* Una debole tradizione di recupero dei manufatti a vocazione industriale ha connotato in Italia un numero consistente di operazioni di riconversione di aree produttive dismesse. In tempi più recenti e alla luce di esperienze compiute altrove, sembra emergere un interesse per il riconoscimento del valore del patrimonio esistente, concepito come asset strategico e capitale fisso su cui innescare processi di riuso, spesso di carattere incrementale. Tuttavia la tendenza a praticare operazioni di demolizione e sostituzione è tutt'ora radicata, con effetti tutti da ridiscutere perlomeno rispetto a tematiche ambientali ed alle prospettive e sostenibilità degli interventi.

*Regia pubblica / accordi negoziali.* Qualunque sia la risposta in termini progettuali (costruire o riparare) occorre pensare un nuovo modello di governance per i processi di rigenerazione urbana, in grado di superare la logica, da molti considerata fallimentare, della mera costruzione di accordi negoziali tra attori pubblici e operatori privati, nella direzione di un coinvolgimento ampio della cittadinanza e di una elevata trasparenza del processo decisionale. Ciò presuppone una conoscenza incrementale e dinamica delle esigenze del territorio, una capacità di interazione strutturata tra corpi pubblici, operatori economici, società civile.

*Grandi progetti / piccoli progetti.* Intervenire sulla città esistente richiede competenze almeno in parte diverse rispetto a quelle necessarie a pianificare nuove espansioni urbane. Rigenerare significa lavorare su un tessuto organizzato di risorse materiali e immateriali, spaziali, ambientali, economiche e sociali, culturali per poterne potenziare la vitalità e la capacità di rinnovamento. Nel tempo, l'approccio è cambiato, non solo (e

non tanto) per gli ambiti urbani su cui si è concentrato, quanto piuttosto per l'emergere di una diversa cultura del fare progetto urbano.

La seconda tematica ha portato l'attenzione sui centri storici e sulle strategie per il loro riuso e recupero.

La sensibilità collettiva per il tema del rispetto del patrimonio storico è oramai un dato che possiamo considerare diffuso in Italia, anche in confronto con altri contesti nazionali. Ma se il radicamento è un successo della cultura urbanistica ed architettonica nella pratica e nell'attenzione disciplinare, si è registrato un calo di investimento culturale e materiale rispetto al tema della gestione delle trasformazioni contemporanee della città storica. Solo in tempi recenti, sembra emergere un ritorno di interesse, anche nel campo della ricerca, che i contributi di questa sessione dimostrano. Anche in questo caso i testi sono stati retoricamente ricondotti ad alcune coppie di questioni che hanno aiutato a far emergere coerenze e prospettive.

*Marginalità / centralità.* Qualsiasi forma di esemplificazione o generalizzazione attorno al tema dei centri storici in Italia pare rischiosa. Le questioni e gli aspetti che ogni singolo centro solleva possono riguardare la sua dimensione (centri storici delle grandi e medie realtà urbane e centri storici minori); la localizzazione geografica (fasce costiere o aree interne); le condizioni economiche e sociali che lo connotano; fenomeni di abbandono correlati al mutamento delle forme di produzione e di occupazione; processi recenti di ripopolamento ad opera di chi fatica ad accedere al mercato abitativo dei centri urbani più densi e che provocano, in alcuni casi, marginalizzazione e periferizzazione. Il nucleo storico dei centri urbani può dunque essere

connotato, a seconda dei casi, da condizioni di centralità e marginalità, che fanno emergere un quadro molto diversificato e che richiede, a sua volta, risposte altrettanto diversificate in termini di politiche urbane e urbanistiche.

*Abbandono / gentrificazione.* Abbandono e *gentrification* corrispondono in modo non sempre lineare alle condizioni di centralità e marginalizzazione già richiamate. Da un lato troviamo il processo di abbandono (causa ed effetto della progressiva marginalizzazione) e degrado di tanti centri storici minori (e talvolta di realtà urbane significative) spesso localizzati nelle aree interne del Mezzogiorno, che hanno perso il loro ruolo economico, con un forte invecchiamento demografico e conseguente processo di degrado delle strutture fisiche; dall'altro centri storici immersi nel circuito dei flussi turistici, che presentano un processo di terziarizzazione e gentrificazione che ne sta alterando (o ha già alterato) le sue caratteristiche identitarie originarie. La sfida di una conservazione del patrimonio storico che a sua volta salvaguardi la composizione sociale non è tema solo recente (si pensi al piano di recupero di Bologna del 1969) ed investe tutt'ora il significato ed il ruolo dell'intervento pubblico.

*Norme / strategie.* Le norme sono state finora lo strumento più diffuso per garantire la conservazione dei centri storici; esse potevano derivare dalle Soprintendenze o dalla presenza di un piano particolareggiato della cosiddetta zona A. Le norme possono garantire una conservazione "passiva", tutelare il patrimonio da processi di distruzione o alterazione, ma non è sufficiente a scongiurare processi di degrado o abbandono. Da qui la necessità di affiancare il piano urbanistico tradizionale con nuovi strumenti di pianificazione e programmazione che garantiscano adeguate forme di

integrazione tra politiche urbanistiche, tutela ambientale, sviluppo economico, protezioni sociali.

•• [Miglior paper Workshop 3.3 A]

### PAPER DISCUSSI

•• Laura Abruzzese, Romeo Farinella  
Linee di sutura. Prospettive d'intervento per infrastrutture di mobilità obsolete: il "Minhocão" di San Paolo come risorsa urbana

•• Stefano Aragona  
Costruire la qualità urbana della contemporaneità

•• Anna Attademo, Enrico Formato  
The fringe. La crescita attraverso la riconversione: il caso studio delle cinture urbane postbelliche

•• Elisa Avellini  
Il progetto invisibile: la trasformazione del Tevere a Roma tra spazio costruito e spazio immaginato

•• Chiara Barattucci  
La riqualificazione "sostenibile" dei centri storici come risposta italiana alla moltiplicazione degli ecoquartieri europei

•• Elena Barbierato, Iacopo Bernetti, Irene Capecchi, Claudio Saragosa  
Valutazione del paesaggio urbano: un approccio percettivo che combina realtà virtuale e geodati fotografici condivisi

•• Matteo Basso, Federica Fava  
Housing Venice. Dalle pratiche alle politiche dell'abitare nella città del turismo globale

•• Luca Brignone  
Processi di governance nella riconversione di ex aree industriali

•• Cosimo Camarda  
Azioni di rigenerazione urbana e umana nel Piano della Marina nel Centro Storico di Palermo

•• Raffaella Campanella  
Declinazioni urbane contemporanee. Quali spazi per le civitates del terzo millennio?

•• Lucia Chieffallo, Annunziata Palermo, Maria Francesca Viapiana  
Nuove prospettive per un quartiere storico di Cosenza: idee di rigenerazione urbana e ambientale

•• Elena Fontanella  
Forme di riuso, modificazione e rigenerazione. Costruire sul costruito attraverso il progetto architettonico e urbano

•• Ilaria Garofolo, Elena Marchigiani  
Accessibility and the City. A Trieste, dispositivi e pratiche progettuali per attenuare le vulnerabilità sociali

•• Elisa Iori, Devis Sbarzaglia  
Il ri-uso temporaneo come prassi adattiva per nuove politiche urbane di rigenerazione della città

•• Roberto Lembo

I limiti della rigenerazione urbana diffusa nel primo Regolamento Urbanistico di Firenze. Restauro vs Ristrutturazione

•• Laura Lutzoni, Michele Valentino

Progetto e forme di urbanità. Una prospettiva relazionale per la città

•• Cristiana Mattioli, Federico Zanfi

Capisaldi per la memoria e “prese” per il futuro. Insegnamenti sul (possibile) ruolo del patrimonio ex-industriale a partire dall’osservazione di due processi di rigenerazione urbana a Modena e Reggio Emilia

•• Michela Moretti, Matteo Scamporrino

Percezione e visualità: metodi e strumenti. Dai casi internazionali alle sperimentazioni toscane

•• Qi Mu, Qi Ni

Chinese Traditional village preservation, practices and policies underway. Taking Tongren prefecture as a case study

•• Christian Novak

I centri storici minori “terremotati” da incapacità tecnica e subcultura

•• Omar Paris

Ciudad “rugosa” e “incompleta”. El proceso de cambio del tejido edilicio y la configuración de la imagen heterogénea de la ciudad latinoamericana. El caso del centro histórico de Córdoba, Argentina

•• Cristina Renzoni, Paola Savoldi

L’eredità degli standard urbanistici: partire dalle scuole

•• Leonardo Rignanese

L’arte di completare la città: dal recupero al riuso?

•• Caludio Zanirato

Le trasformazioni dei lavori in corso

•• Iacopo Zetti, Maddalena Rossi

Spazi interclusi e aree di margine: da retri urbani a spazi di nuove potenzialità. Spunti per un possibile progetto di riuso

# Capisaldi per la memoria e “prese” per il futuro. Considerazioni sul (possibile) ruolo del patrimonio ex-industriale a partire dall’osservazione di due processi di rigenerazione urbana a Modena e Reggio Emilia

**Cristiana Mattioli**

Politecnico di Milano

DASStU - Dipartimento di Architettura e Studi Urbani

Email: [cristiana.mattioli@polimi.it](mailto:cristiana.mattioli@polimi.it)

**Federico Zanfi**

Politecnico di Milano

DASStU - Dipartimento di Architettura e Studi Urbani

Email: [federico.zanfi@polimi.it](mailto:federico.zanfi@polimi.it)

## Abstract

È posizione condivisa che la rigenerazione urbana sia ormai una necessità, nonché l’orizzonte principale a cui deve tendere ogni intervento sulla città contemporanea. Nell’ampia gamma di azioni che vengono ricondotte a tale termine, tuttavia, convivono approcci diversi. Se la crisi economica ha rallentato e bloccato numerosi interventi di ristrutturazione urbanistica avviati su grandi aree dismesse, dando origine a progetti interrotti e segnalando la necessità di innovare gli strumenti urbanistico-finanziari a supporto di tali trasformazioni, emerge una riflessione disciplinare vivace, che si interroga sulla concreta applicabilità del riciclo e dell’*adaptive reuse*, ma che si scontra con le ancora forti inerzie delle modalità d’intervento correnti, riconducibili ai più tradizionali modelli di progetto urbano integrato degli anni ’80 e ’90. Tale diversità nel *modus operandi* è riscontrabile anche in realtà urbane geograficamente prossime e simili per storia e assetti socio-economici, quali Modena e Reggio Emilia. Nel primo caso, in diverse aree ex-industriali nel quadrante a nord della fascia ferroviaria si è intervenuto con una preventiva *tabula rasa*. Nel secondo caso, nel comparto delle ex-Officine Meccaniche Reggiane si sta realizzando un parco per l’innovazione tecnologica riutilizzando i fabbricati industriali storici. La rilettura e il confronto di queste due esperienze consentono di riflettere sulle loro potenzialità e i loro limiti, traendone insegnamenti per future operazioni, auspicate e incentivate dalla nuova Legge Urbanistica della Regione Emilia-Romagna (2017).

**Parole chiave:** urban regeneration, industrial heritage, urban projects

## 1 | Necessaria e difficile: la rigenerazione urbana oggi, al di fuori dai principali contesti metropolitani

Attorno al termine “rigenerazione urbana” s’incontra oggi un unanime consenso. Dall’ambito accademico al dibattito politico, passando per le posizioni di Ance, la rigenerazione viene indicata come la risposta alle necessità di contenere il consumo di nuovo suolo agricolo, di rendere più efficiente il patrimonio edilizio esistente, di recuperare le periferie degradate. Si tratta in realtà di un termine coprente, sotto il quale coesistono approcci non sempre concordi, se non addirittura contrastanti (Bonora, 2016; Cutini e Rusci, 2014). Per esempio, la legge regionale 24/2017 dell’Emilia-Romagna – che pone la “rigenerazione” tra i suoi principi fondamentali – individua con tale termine una gamma di azioni piuttosto ampia, che spaziano dall’azione di *soft retrofitting* sul singolo edificio (Wong, 2017) alla demolizione e riconfigurazione di intere parti di città, con relativo aumento di carico insediativo<sup>1</sup>.

Questa seconda angolazione – rigenerazione come sostituzione edilizia – è evidentemente vista con favore dai soggetti che operano nella filiera delle costruzioni più tradizionale (dai progettisti alle imprese), poiché confacente al loro *modus operandi*. Per tradursi in uno strumento di diffusa applicazione, tuttavia, questa

---

<sup>1</sup> All’art. 7 (*Disciplina favorevole al riuso e alla rigenerazione urbana*) come interventi di riuso e rigenerazione si individuano, infatti, le seguenti tipologie di trasformazioni: gli interventi di “qualificazione edilizia” (interventi di demolizione e ricostruzione di uno o più fabbricati e interventi conservativi di miglioria energetica e sismica); gli interventi di “ristrutturazione urbanistica”; gli interventi di “addensamento o sostituzione urbana”, con particolare riferimento ad aree strategiche della città o aree marginali, degradate e dismesse.

modalità d'intervento richiede una cornice di semplificazioni, deroghe, ma soprattutto contributi straordinari senza i quali sembra difficile sciogliere i nodi normativi, giuridici ed economici che l'intervento sulla città esistente solleva: sia quando con città esistente intendiamo, per esempio, le dense espansioni residenziali degli anni '50 e '60 (Micelli, 2014), sia quando intendiamo i residui infrastrutturali e industriali del Novecento, in particolare laddove sia necessario fare i conti con suoli contaminati (Russo, 2006). Proprio a partire da questa seconda fattispecie di situazioni intendiamo qui riflettere su una prospettiva di lavoro alternativa alla sostituzione edilizia. In particolare, osservando le trasformazioni di due grandi aree dismesse nelle città di Modena e Reggio Emilia, cerchiamo di mettere a fuoco alcuni aspetti vantaggiosi che il riuso adattivo dei manufatti ex-industriali esistenti sembra offrire a sostegno di processi di rigenerazione urbana che sappiano fare i conti non solo con le mutate condizioni del mercato immobiliare nel suo complesso, ma anche con le possibilità di sviluppo specifiche di città e territori diversi dalle realtà metropolitane più attrattive del Paese.

## 2 | La trasformazione dell'ex-Mercato bestiame a Modena

Il Mercato bestiame di Modena viene costruito su iniziativa dell'Amministrazione comunale tra il 1947 e il 1951 per rilanciare una città pesantemente segnata dai danni bellici. Si localizza in prossimità dello scalo ferroviario, in un quadrante della città connotato dalla presenza di attività manifatturiere e residenze operaie, e assume presto un ruolo fondamentale per l'economia del capoluogo e della sua provincia (Muzzioli, 1993: 278). Il complesso, progettato dall'ingegner Mario Pucci – estensore tra l'altro del Piano di ricostruzione (1947) e del primo PRG della città (1958) –, si sviluppava su una superficie di circa 15 ettari secondo un impianto ortogonale scandito da filari alberati (fig. 1a e 1b): al centro era collocato un ampio spazio aperto, con pensiline in calcestruzzo armato per il ricovero dei capi; sui lati, erano distribuiti edifici di servizio, uffici, stalle e impianti tecnologici, tra cui diversi manufatti razionalisti di un certo interesse (Montedoro, 2004; Sintini, 2012).

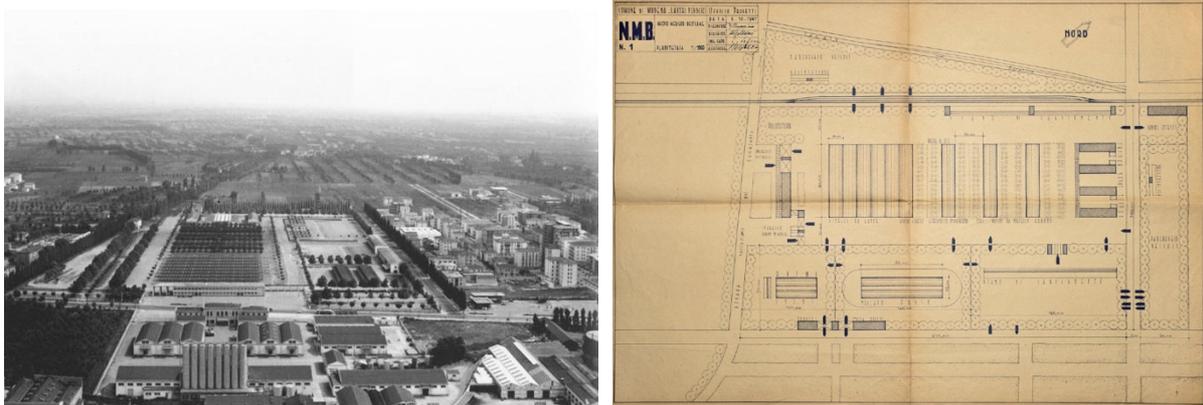


Figure 1a e 1b | A sinistra: vista del Consorzio Agrario e del Mercato bestiame negli anni '60.  
A destra: Planimetria del complesso del Mercato bestiame, 1947.

Il Mercato termina le proprie attività nel 2001: i suoi spazi abbandonati (fig. 2a e 2b) si aggiungono ai numerosi comparti industriali e infrastrutturali progressivamente dismessi a partire dagli anni '80 in prossimità della fascia ferroviaria. Qui ricade una parte quantitativamente e qualitativamente significativa del tessuto industriale novecentesco cui è legata la storia economica e sociale della città (Bulgarelli e Mazzeri, 2015; Tozzi Fontana e Chirigu, 2014), ma la riflessione che si avvia già dai primi anni '90 sulla trasformabilità delle aree non ne coglie il potenziale valore d'uso o storico-testimoniale: una prima importante campagna di ricognizione coordinata da Giovanni Astengo identifica e descrive le unità urbanistiche suscettibili di trasformazione esclusivamente nella loro estensione, capacità edificatoria, funzioni ammissibili; il patrimonio ex-industriale non viene inteso che come volumetria grezza, da recuperare e ripiasmare entro nuove destinazioni d'uso<sup>2</sup> (Comune di Modena, 1990). A questa impostazione iniziale – che, va detto, caratterizza in quegli anni i processi di conversione delle aree industriali dismesse in molte città italiane e ne accomunerà molti esiti deludenti (Bondonio *et al.*, 2005) – possono essere ricondotte due prospettive operative che prendono avvio tra la seconda metà degli anni '90 e i primi anni 2000 e che incidono in modo decisivo sulla trasformazione dell'ex-Mercato.

<sup>2</sup> Pochissime le eccezioni, tra le quali la palazzina uffici delle ex-Fonderie Riunite di Modena, di cui si indica la salvaguardia e il recupero per il valore che assume in relazione alla storia operaia degli anni '50 (si veda Ruggeri, 2007).



Figura 2a e 2b | G. Basilico, Il Mercato Bestiame in dismissione.

Fonte: Orlandi P. (a cura di, 2001), LR 19/98. *La riqualificazione delle aree urbane in Emilia-Romagna*, Editrice compositor, Bologna.

Dapprima, il *Programma di riqualificazione urbana della Fascia ferroviaria-Quadrante nord* (1996) identifica i comparti in variante al PRG vigente da sottoporre a Programma di recupero urbano e presuppone che la loro “riqualificazione” avvenga mediante la bonifica dei suoli e la completa sostituzione dei manufatti presenti con nuovi *layout* planivolumetrici. Dai progetti preliminari pubblicati con una certa enfasi sulla rivista *Urbanistica* (Crocioni e Villanti, 1998) (fig. 3) si può leggere una forte autoreferenzialità nell’impianto: le proposte cancellano le presenze industriali, ma non stabiliscono relazioni con la città circostante, da cui rimangono sovente separate da nuove “scorrevoli” infrastrutture stradali<sup>3</sup>.

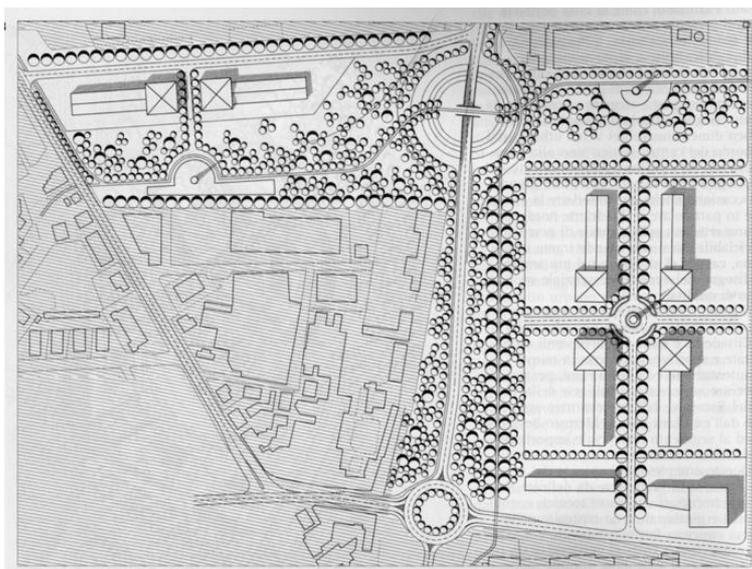


Figura 3 | Comparto n° 3 (Mercato bestiame e Fondazione Pro Latte)

Fonte: *Urbanistica Quaderni*, n. 15 (1998).

Anche in questa esperienza, tuttavia, il tessuto edilizio esistente non costituisce un elemento di ancoraggio per il disegno urbano, né si riconosce ai manufatti dismessi un qualche ruolo nella ridefinizione identitaria di questa parte di città: è in tale clima culturale, infatti, che si avviano vaste operazioni di demolizione, in una totale assenza di discussione sulle ragioni di una possibile tutela (Costa, 2004).

<sup>3</sup> Oltre alla trasformazione dei comparti privati, il PRU prevede di lavorare sulla predisposizione di nuove infrastrutture, soprattutto stradali. Fondamentali, in tale prospettiva, saranno le risorse regionali rese disponibili attraverso la L.R. Emilia-Romagna 19/1998, *Norme in materia di riqualificazione urbana*.

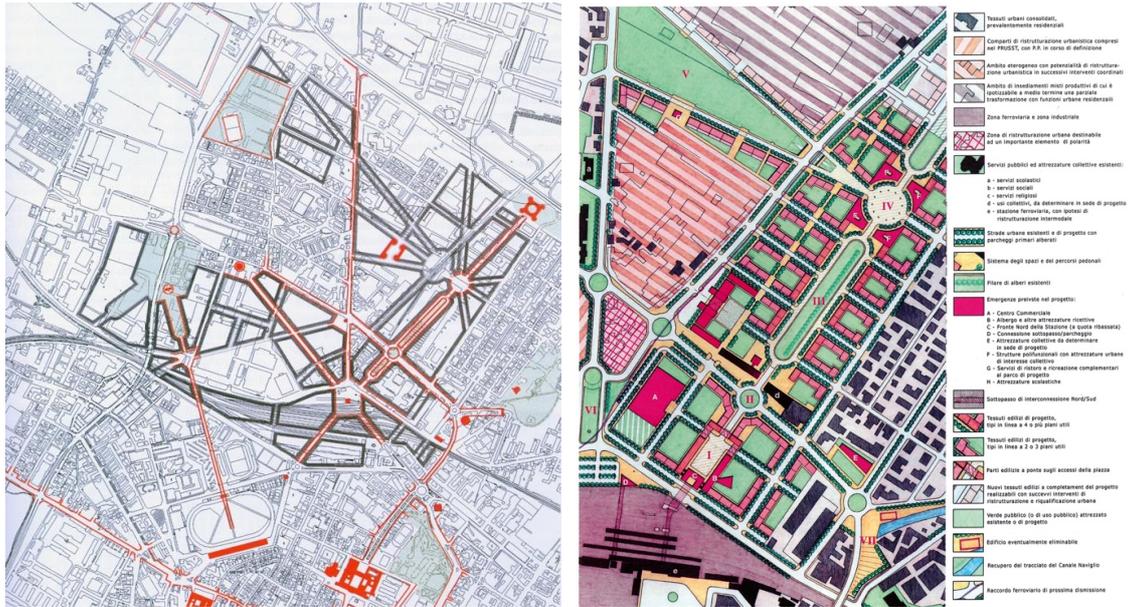


Figura 4 | M. Romano, Progetto per Modena – III fase (2002).

Figura 5 | C. Porrino, schema preparatorio per il Concorso di Progettazione per la Zona Nord di Modena (2002).

Il comparto dell'ex-Mercato bestiame, in particolare, è oggetto di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica (2001) e di un concorso di progettazione vinto dal gruppo di Gianni Braghieri (2002), i cui esiti prevedono la completa sostituzione delle strutture esistenti – eccezion fatta per la palazzina uffici, nel frattempo vincolata dalla Soprintendenza, e l'edificio della Borsa merci, a proprietà mista e più difficile da cancellare – e la realizzazione di un nuovo quartiere residenziale organizzato secondo un *masterplan* unitario (fig. 5). Con le demolizioni – portate a compimento tra il 2003 e il 2004 – e la vendita all'asta dei lotti edificatori si avvia una fase di attuazione demandata ai soggetti privati, che di lì a poco tuttavia s'interrompe. In città, infatti, la domanda di nuovi alloggi non solo si contrae per la sopraggiunta crisi economica, ma si diluisce per la presenza di altri fronti di nuova offerta residenziale. Il processo di trasformazione si arresta lasciando indicativamente i  $\frac{3}{4}$  del comparto non sviluppati, e interrotto il grande corpo di fabbrica circolare che ne avrebbe dovuto costituire il cuore (fig. 6).



Figura 6 | Il cantiere interrotto del “rotore”, edificio centrale dell'area dell'ex-Mercato Bestiame.  
Fonte: M. Amendola, giornalista.

In tempi più recenti, come risposta al prolungato stallo di diversi progetti di trasformazione, l'area nord è stata nuovamente collocata al centro di una serie di interventi pubblici, finanziati attraverso il bando *#ScuoleInnovative* (2016) e soprattutto il *Bando per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie* (2016). Le opere previste assumono le forme di infrastrutture per la mobilità – qualificazione stradale e nuove

rotatorie, percorsi ciclabili, irrobustimento del sottopasso ferroviario tra il Quadrante nord e il centro storico – e di nuovi edifici pubblici – un centro sanitario, un centro diurno per disabili, una scuola dell’infanzia, un *data center* – (fig. 7a).

Al momento in cui si scrive, l’esito della trasformazione dell’ex-Mercato bestiame rimane aperto. Almeno due aspetti si possono tuttavia richiamare a provvisorio bilancio dell’ormai ventennale esperienza. Dapprima, l’Amministrazione – dopo una preventiva *tabula rasa* delle strutture esistenti – ha optato per un controllo morfologico della trasformazione, ma non è intervenuta sul processo, assumendo che l’attuazione dei singoli lotti procedesse in capo a soggetti privati, sospinta dalla domanda. Attuazione che si è però interrotta una volta mutate le condizioni di contesto, con conseguenze negative sull’intorno in termini di svalutazione immobiliare e insicurezza sociale. In un secondo momento, si è allora reso necessario un ulteriore intervento comunale per riavviare il processo di rigenerazione e attirare nuovi investimenti privati sull’area. La residua disponibilità di aree pubbliche nel comparto e il rigido impianto solo parzialmente realizzato consentono tuttavia margini di manovra limitati – il *data center* piazzato sull’asse verde centrale del progetto Braghieri (fig. 7b) è emblematico in tal senso –, e il rischio è quello di aggiungere all’incompiuto ulteriore disordine urbanistico, con conseguenze sul futuro della trasformazione dell’area difficili da prevedere.



Figura 7a e 7b | Bando Periferie, masterplan e vista del *data center*  
Fonte: Comune di Modena (2017)

### 3 | La trasformazione delle ex Officine Meccaniche Reggiane a Reggio Emilia

Le Officine Meccaniche Reggiane sono uno storico impianto industriale sorto nel 1904 a nord della stazione di Reggio Emilia lungo la linea Milano-Bologna (fig. 8). Un tempo produttrice di aerei “caccia bombardieri”, treni e grandi gru industriali (Bellelli, 2016), la fabbrica è arrivata a occupare anche più di 10.000 lavoratori, rappresentando la più importante testimonianza fisica della città industriale del ‘900 (Comune di RE, 2017), prima della riconversione e del progressivo ridimensionamento.

Dopo alcuni anni di sottoutilizzo dei propri spazi, la fabbrica cessa del tutto la sua attività tra il 2007 e il 2008, lasciando abbandonata un’area di circa 26 ettari. Nell’attesa di un intervento di trasformazione del comparto, senzatetto e immigrati irregolari si insediano nell’ex palazzina uffici, mentre comunità di *writers* trasformano i grandi capannoni vuoti in una sorta di museo di *street art* (Vannini, 2017) (fig. 9).



Figura 8 | Foto aerea delle Officine Meccaniche Reggiane a metà degli anni '20 (in alto a destra i caseggiati residenziali del cosiddetto “Cairo”)  
Fonte: Fototeca Istoreco, Reggio Emilia

Intorno, il quartiere di Santa Croce – nato con il “Cairo”, le prime residenze operaie delle Reggiane (Spreafico, 1968) – viene investito dall’impatto della deindustrializzazione e fa esperienza di un processo di progressiva sostituzione sociale, determinato da una crescente presenza di residenti stranieri (pari al 38,8% della popolazione, a fronte di una media cittadina del 16,4%) (Comune di RE, 2016). La marginalità funzionale, fisica, economica e sociale dell’area si traduce in degrado edilizio e urbano, con conseguente aumento della percezione di insicurezza da parte degli abitanti. La crisi economica aggrava questa già difficile situazione, bloccando interventi di riqualificazione e sostituzione edilizia promossi da investitori privati. Fra questi, resta incompiuto anche il *masterplan* redatto a metà degli anni 2000 da Oriol Bohigas e CAIRE che prevedeva interventi di completa demolizione e trasformazione *mixed-use* nell’area delle ex-Reggiane.



Figura 9 | Opere di *street art* alle ex-Reggiane. Fonte: C. Vannini (2017)

In questo contesto, l’allora Sindaco Graziano Delrio indice nel 2010 gli *Stati Generali della città* per il ripensamento dell’Area Nord – intesa come “risorsa infrastrutturale” sulla quale sviluppare un progetto di territorio integrato e di scala vasta –, in un’ottica di aumento dell’attrattività (*in primis* di incremento dei posti di lavoro) e della qualità di vita. Di fronte alle sfide poste dalla globalizzazione e dall’aumentata competizione tra territori, si decide di puntare da un lato sulle competenze manifatturiere (consolidate ed emergenti), dall’altro sulla riqualificazione della struttura industriale esistente, intesa come testimonianza della memoria storico-sociale (Comune di RE, 2017). Se a nord si consolida il polo manifatturiero di Mancasale, prossimo alla nuova stazione AV Mediopadana (inaugurata nel 2013), e l’industria culturale rivitalizza alcuni edifici del centro storico, l’area delle ex-Reggiane e il vicino quartiere di Santa Croce – già identificati dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunali e provinciali come “polo funzionale” e

“ambito di riqualificazione” – diventano il perno dell’intero sistema e vengono riconcepiti intorno all’idea di “Parco Innovazione, Conoscenza, Creatività” (fig. 10).

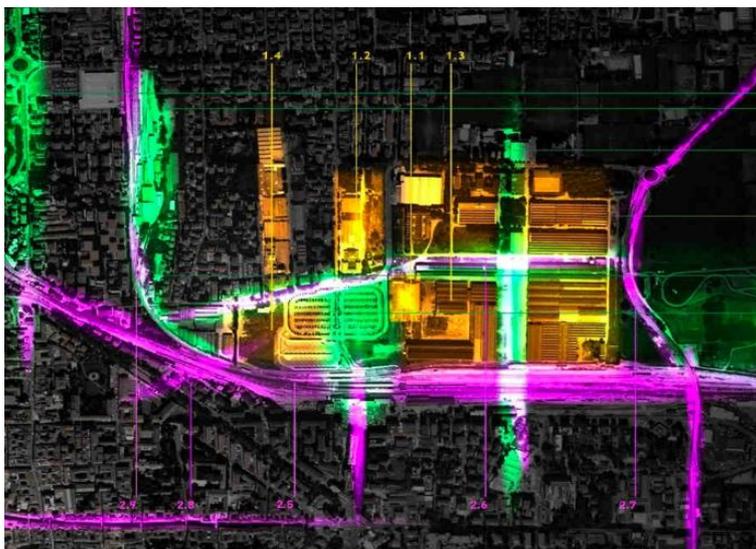


Figura 10 | Area di trasformazione e connessioni urbane  
Fonte: Documento per la Qualità Urbana (Comune di Reggio Emilia, 2011)

Fin da subito, l’amministrazione assume le funzioni di guida e coordinamento del processo, proponendosi come “agenzia di sviluppo” per facilitare relazioni e soluzioni, ma soprattutto innescando concretamente il cambiamento attraverso il recupero diretto di due spazi produttivi: l’ex-Locatelli trasformata nel *Centro Internazionale Loris Malaguzzi* per l’educazione (2011) e il Capannone 19 delle Reggiane riconvertito a *Tecnopolo* (2013) (fig. 11). Inseriti all’interno di processi di rigenerazione urbana più vasti<sup>4</sup>, gli interventi propongono la conservazione e risignificazione (funzionale e simbolica) di alcune testimonianze del passato industriale, tutelate dalla Soprintendenza. Benché non si sia partiti dall’idea di mantenere il patrimonio, si è deciso di porre al centro dell’intervento di rigenerazione urbana i temi della bonifica ambientale e del “recupero dei valori e dei contenitori di memoria storico-testimoniale” (Comune di RE, 2017), superando la vincolistica formalizzata ma senza rinunciare a interessanti sperimentazioni architettoniche.



Figura 11 | Il recupero del Capannone 19, oggi sede del Tecnopolo.  
Fonte: Comune di Reggio Emilia

<sup>4</sup> Nel 2011 l’amministrazione approva il *Documento per la Qualità Urbana* (DPQU) che fissa le linee guida per la rigenerazione dell’ambito, specificate poi nel successivo PRU\_IP-1a (2014). Il programma di rigenerazione urbana, comprendente anche la riapertura di viale Ramazzini e la riqualificazione di piazzale Europa, viene affidato a STU Reggiane SpA, società a capitale misto partecipata per il 70% dal pubblico.

A seconda del manufatto e delle attività che vi si andranno a insediare, l'esistente è utilizzato come contenitore, tettoia o scheletro, e sottoposto a differenti gradi di modificazione, dal recupero conservativo alla demolizione parziale. Il recupero del patrimonio risponde a tre esigenze: la valorizzazione del significato collettivo attribuito alle ex-Reggiane dai cittadini; lo sviluppo incrementale dell'area; l'utilizzo dello "spirito del tempo" come elemento attrattivo, quest'ultimo spendibile soprattutto nei confronti di investitori stranieri che apprezzano il valore identitario dei luoghi del lavoro (fig. 12).



Figura 12 | Rendering dei futuri interventi di riuso adattivo. Fonte: Comune di Reggio Emilia

Aldilà del forte interesse dei privati, l'operazione è resa possibile da consistenti finanziamenti pubblici – reperiti attraverso fondi regionali (2014), il *Piano Città* (2015) e il più recente *Bando Periferie* (2016) –, indispensabili per abbattere i costi di bonifica e realizzare spazi produttivi di qualità a un prezzo di vendita competitivo. Il finanziamento del *Bando Periferie* ha inoltre permesso di estendere l'operazione al circostante quartiere Santa Croce (per un'area complessiva di 21 ettari), andando a intervenire in particolare in alcuni spazi produttivi di minori dimensioni (Comune di RE, 2017) (fig. 13). Attraverso lo strumento del riuso temporaneo, il Comune ha assunto il ruolo di "intermediario" tra offerta di spazi privati (oggi privi di mercato) e domanda del terzo settore (associazioni sportive, teatrali, cooperative sociali, ecc.). Gli spazi sono stati ceduti in comodato d'uso per 12 anni, in cambio del pagamento dell'IMU e dell'impegno a svolgere attività volte alla rivitalizzazione del quartiere.

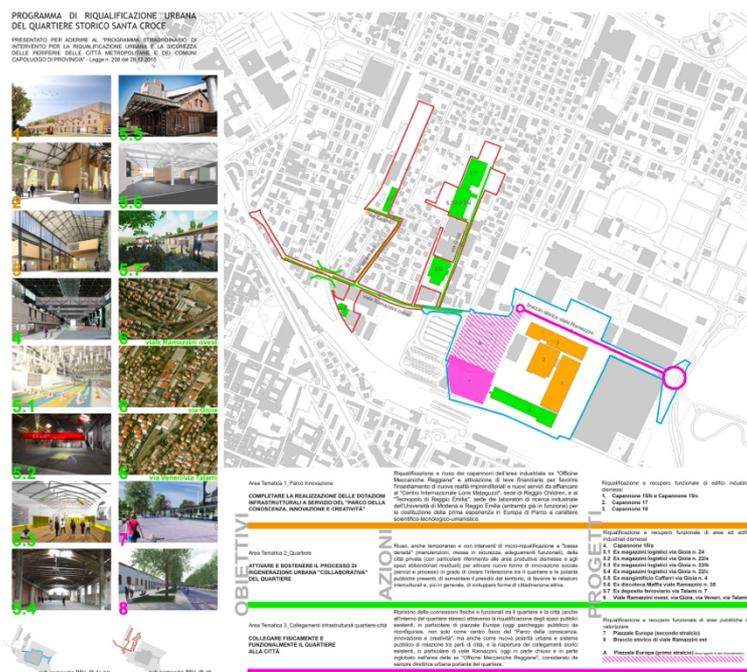


Figura 13 | Programma di riqualificazione urbana del quartiere Santa Croce (Bando Periferie)  
Fonte: Comune di Reggio Emilia (2017)

Il percorso intrapreso a Reggio Emilia – tuttora aperto – fa dunque i conti con le mutate condizioni socio-economiche, concentrando selettivamente le risorse in poche aree strategiche e proponendo un approccio incrementale e adattivo, che riusa e reinterpretava il patrimonio industriale esistente a fini produttivi.



Figura 14 | Un frame del video musicale che Luciano Ligabue ha girato all'interno delle ex-Reggiane

#### 4 | Il valore del patrimonio ex-industriale, tra memoria e competizione

Nonostante si tratti di realtà urbane geograficamente prossime e simili per storia e assetto socio-economico, nonché di trasformazioni che interessano in entrambi i casi quartieri industriali situati a nord della linea ferroviaria, le aree di Modena e Reggio Emilia prese in esame esemplificano due *modus operandi* molto diversi. Il caso di Modena ci racconta di un approccio tradizionale, che ha previsto la demolizione delle strutture mercatali dismesse e la valorizzazione dell'area a fini residenziali secondo un progetto urbano unitario. A Reggio Emilia l'intervento ha riguardato il riuso adattivo dei manufatti ex-industriali esistenti per ospitare nuove forme di lavoro, secondo un processo incrementale e all'interno di una visione strategica più ampia promossa dall'amministrazione comunale.

Il fallimento dell'esperienza modenese ci consente di riflettere su due ordini di questioni. Da un lato, sui limiti di un *progetto urbano* unitario che mostra oggi tutta la sua rigidità. Negli anni della crisi economica tale schema si è scontrato con l'incertezza del mercato immobiliare locale, rimanendo a lungo incompiuto. Le aree in attesa e gli edifici non ultimati hanno alimentato percezioni di degrado e insicurezza, e la prolungata sospensione ha scoraggiato l'iniziativa privata fino a rendere necessario un intervento "riparatorio" da parte del soggetto pubblico. Oggi, l'originale impianto si trova a fare i conti con l'arrivo di edifici e funzioni inizialmente non previsti e sembra non avere le caratteristiche di adattabilità sufficienti per accoglierli senza mettere ancor più in crisi il proprio disegno.

Da un altro lato, l'aver fatto *tabula rasa* degli edifici preesistenti, precludendo peraltro forme di riuso temporaneo che avrebbero potuto garantire la frequentazione dell'area (Oswalt, 2010; Inti *et al.*, 2014), rende oggi più difficile la costruzione di un'immagine urbana riconoscibile per il settore nord della città, in grado di attirare l'interesse di operatori e abitanti. Così, nella candidatura al Bando Periferie, ci si appiglia ai pochi elementi rimasti – un residuo edificio dismesso da riabitare, alcuni filari alberati da conservare e valorizzare – per costruire gli allineamenti di un progetto di rigenerazione urbana che procede per frammenti e in modo discontinuo.

L'esperienza reggiana – che, va sottolineato, prende le mosse un decennio dopo l'avvio di quella modenese e si appoggia di conseguenza su una diversa consapevolezza circa il quadro economico mutato – evidenzia d'altra parte come il patrimonio ex-industriale possa diventare una "presa" efficace – se comunicata in modo coerente e originale (Luciano Ligabue ha girato un video musicale e alcune scene del suo ultimo film all'interno delle ex-Reggiane) (fig. 14) – per lo sviluppo e la ricostruzione di valore. Qui, le nuove funzioni produttive si pongono in continuità con la storia del luogo e i manufatti ex-industriali diventano supporti a cui ancorarsi, risorsa da conservare ed eventualmente da adattare alle esigenze contemporanee.

Più in generale, in un panorama ove le città competono nell'attrarre popolazioni e attività qualificate, questo capitale fisso risalente a passate stagioni di industrializzazione e di attrezzamento può rappresentare un *asset* strategico, un utile elemento di caratterizzazione, soprattutto per città di medie dimensioni, storicamente manifatturiere, al di fuori delle aree metropolitane più dinamiche. Le strategie localizzative delle imprese non sono infatti guidate solo da considerazioni legate ad accessibilità – a tal riguardo, occorre comunque richiamare la rilevanza della stazione AV Mediopadana di Reggio Emilia – e costo delle aree. Le aziende *leader* ricercano localizzazioni ed edifici coerenti con il loro *brand*, soprattutto laddove si

tratta di insediare funzioni ad alto valore aggiunto, come quelle legate a R&S, comunicazione, commercializzazione (Zevi, 2012; Rappaport, 2015). Si tratta di caratteristiche che, come il *know-how*, non sono facilmente trasferibili, tanto più se legate ad elementi di tipicità e autenticità (Corò, 2012). In tal senso, nelle strutture recuperate delle ex-Reggiane alcuni investitori hanno trovato una storia e un'identità manifatturiere delle quali possono oggi fare parte, entro una «convincente e positiva visione del futuro radicata nel passato» (Robiglio, 2017: 154) che alimenta l'avanzamento del processo di rigenerazione. Nel caso modenese, la cancellazione del patrimonio sembra invece aver comportato una sorta di “perdita di carattere” dei luoghi (Latz, 2012) che influisce negativamente sulle prospettive di sviluppo dell'area. Al netto delle specificità, i due luoghi osservati evidenziano un aspetto strategico relativo all'*adaptive reuse* del patrimonio novecentesco che può tradursi in una componente efficace del processo di rigenerazione: un aspetto che è stato in gran parte sottovalutato in molti programmi di riqualificazione urbana sviluppati in Emilia-Romagna ai sensi della L.R. 19/1998, e che oggi dovrebbe suggerire una attenzione maggiore nei confronti del valore materiale e immateriale (*legacy*) di tale patrimonio, proprio entro quei percorsi di “rigenerazione” che la nuova Legge urbanistica si propone di sostenere con l'incentivo a operazioni di sostituzione edilizia.

### Attribuzioni

L'impianto generale del saggio è frutto del lavoro congiunto dei due autori. Tuttavia a Zanfi va attribuito il secondo paragrafo, a Mattioli il terzo, ai due autori insieme il primo e il quarto.

### Riferimenti bibliografici

- Bellelli M. (2016), *Reggiane. Cronache di una grande fabbrica italiana*, Aliberti compagni editoriale, Correggio.
- Bulgarelli V., Mazzeri C. (a cura di, 2015), *Città e architetture industriali: il Novecento a Modena*, Panini, Modena.
- Bondonio A. et al. (2005), *Stop & go: il riuso delle aree industriali dismesse in Italia. Trenta casi di studio*, Alinea, Firenze.
- Bonora P. (2016), “La città pubblica tradita”, in *Il Mulino*, n. 6, pp. 958–966.
- Comune di Modena (1990), *Progetto Astengo. Programma di riqualificazione della fascia ferroviaria. Relazione-Marzo 1990*.
- Comune di Reggio Emilia (2010), “Documento strategico – Relazione del Sindaco Graziano Delrio”, *Stati Generali. Il futuro dell'area Nord*, disponibile al link: <https://www.comune.re.it/retecivica/urp/retecivi.nsf/PESDocumentID/90124BA8C520D217C125754F003302F7?opendocument&FROM=31ggn2009Lnstrctt1>
- Comune di Reggio Emilia (2016), “Attestazione in merito alla situazione di marginalità economica e sociale, degrado edilizio e carenza di servizi – Allegato H”, *Programma di rigenerazione urbana quartiere storico Santa Croce (PRU-qsSC)*.
- Comune di Reggio Emilia (2017), “Relazione illustrativa”, *Programma di riqualificazione urbana PRU\_IP - Bando Periferie Reggiane/Santa Croce*, disponibile al link: [https://rigenerazione-strumenti.comune.re.it/strumenti-di-attuazione-3/prupoc/pru\\_ip-bando-periferie-reggienesantacroce/](https://rigenerazione-strumenti.comune.re.it/strumenti-di-attuazione-3/prupoc/pru_ip-bando-periferie-reggienesantacroce/)
- Corò G. (2012), “Scenari e territori per un nuovo sviluppo del Nord-Est”, in Marini S., Bertagna A., Gastaldi F. (a cura di), *L'architettura degli spazi del lavoro. Nuovi compiti e nuovi luoghi del progetto*, Quodlibet, Macerata.
- Costa A. (2004), *Modena dopo il modello razionalista. Continuità, discontinuità, crisi dell'azione urbanistica comunale*, in Montedoro L. (a cura di) (2004), *op. cit.*, pp. 281–291.
- Crocioni G., Villanti G. (a cura di, 1998), “Comune di Modena. Programma di riqualificazione urbana della Fascia ferroviaria-Quadrante nord, progetto preliminare, rapporto conclusivo al Consiglio comunale (maggio 1997)”, in *Urbanistica Quaderni*, n. 15.
- Cutini V., Rusci S. (2014), “Note sulla rigenerazione urbana. un termine in cerca di significato”, in *Atti della XXXV Conferenza Italiana di Scienze Regionali*
- Inti I., Cantaluppi G., Persichino M. (2014), *Temporaneo. Manuale per il riuso temporaneo di spazi in abbandono in Italia*, Altra Economia, Milano.
- Latz P. (2012), “Ruoli in trasformazione”, in *Lotus International*, 150, pp. 92-95.
- Micelli E. (2014), “Il re-cycle come opzione e come necessità. Le condizioni economiche del riuso tra stagnazione e ripresa”, in S. Marini e S.C. Roselli (a cura di), *Re-Cycle Op\_positions*, vol. I, Roma, Aracne, pp. 142-151.
- Montedoro L. (a cura di) (2004), *La città razionalista. Modelli e frammenti. Urbanistica e architettura a Modena 1931-1965*, RFM, Modena.
- Muzzioli G. (1993), *Modena*, Laterza, Roma-Bari.

- Oswalt P., Overmeyer K., Misselwitz P. (2010), *Urban Catalyst: the Power of Temporary Use*, Dom, Berlino
- Rappaport N. (2015), *Vertical Urban Factory*, Actar, New York-Barcelona.
- Regione Emilia-Romagna (2017), L.R. 24/2017, *Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*.
- Regione Emilia-Romagna (1998), L.R. 19/1998, *Norme in materia di riqualificazione urbana*.
- Robiglio M. (2017), *RE-USA. 20 stories of adaptive reuse. A toolkit for post-industrial cities*, Jovis, Berlin
- Ruggeri R. (a cura di, 2007), *Exfo. La fabbrica col cortile. Le ex Fonderie Riunite di Modena, storia e architettura*. Artestampa, Modena.
- Russo M. (2006), “La bonifica come infrastruttura. Progetto urbanistico e pratiche di risanamento ambientale: il caso Bagnoli”, in A. Lucarelli (a cura di), *Siti industriali dismessi: il governo delle bonifiche*, Centro Regionale di Competenza Analisi e Monitoraggio del Rischio Ambientale, PST Napoli.
- Sintini M. (2012), *Mercato bestiame e palazzina uffici*, in Bulgarelli V., Mazzeri C. (a cura di) (2012), *Città e architetture: il Novecento a Modena*, Franco Cosimo Panini, Modena, p. 342–343.
- Spreafico S. (1968), *Un'industria, una città*, Il Mulino, Bologna.
- Tozzi Fontana M., Chirigu E. (a cura di, 2014), “Il patrimonio industriale a Modena”, in *I quaderni di patrimonio industriale-industrial heritage*, 7, Regione Emilia-Romagna, Bologna
- Vannini C. (2017), *Reggiane*, Corsiero Editore, Reggio Emilia.
- Villanti G. (a cura di, 2003), *La città promessa: progetti e strategie a Modena per salvare la periferia da sé stessa*. Maggioli, Santarcangelo di Romagna.
- Wong I. (2017), *Adaptive Reuse. Extending the Lives of Buildings*, Birkhäuser, Basel.
- Zevi L. (2012), *Le quattro stagioni: architetture del Made in Italy da Adriano Olivetti alla green economy*, Electa, Milano.

### **Ringraziamenti**

Si ringraziano Marcello Capucci, Andrea Costa, Massimo Magnani e Alex Pratissoli per le testimonianze e i commenti su una prima stesura del testo.





**Planum Publisher**

Roma-Milano

[www.planum.net](http://www.planum.net)

ISBN 9788899237172

Volume pubblicato digitalmente nel mese di giugno 2019