

Nuovi spazi per il lavoro a Brescia. Da ieri a domani

Alessandro Benevolo

La recente variante generale al Piano di Governo del Territorio finalmente calibrata secondo principi di concretezza e sostenibilità ha per il momento trasferito in secondo piano il dibattito sulle singole trasformazioni urbane superando le contraddizioni del primo PGT Paroli-Vilardi. Le possibilità di alterazione dello scacchiere urbano sono state finalmente individuate con chiarezza in termini realistici, secondo principi di equilibrio e sostenibilità rinunciando una volta per sempre a quegli antiquati meccanismi di scambio sui quali era imperniato il piano precedente.

È invece decollato con qualche fatica un dibattito sul futuro della città. Dibattito, è bene ricordarlo, assente

sia nella prima che nella seconda edizione del Piano di Governo cittadino.

Una prima occasione in questo senso si è svolta in città lo scorso 26 maggio in occasione di "Open!", un'iniziativa del Consiglio Nazionale degli Architetti che promuoveva l'apertura degli studi professionali al pubblico per iniziative di vario genere. Presso lo studio di Luciano Lussignoli si è discusso della città presente e passata con diverse figure del mondo professionale e accademico: Gianluigi Bertini (Gruber spa), Alberto Campana, Elisabetta Donato, Paride Saleri, per cominciare a capire come potrà essere quella

futura (“S-guardo alla città”).

Una seconda occasione si è avuta qualche giorno dopo a “Brescia 2030”, iniziativa per impulso congiunto di Andrea Tortelli, giornalista ed editore di BsNews, e Alessandro Belli, imprenditore e promotore di tante iniziative e progetti per la nostra città. Lì si è provato a trarre un’immagine della nostra città in un futuro prossimo; sono stati raccolti suggerimenti provenienti da diversi cittadini e istituzioni private: a commentarle e a trarre delle conclusioni, chi vi scrive oltre a Belli e Rossana Bettinelli.

Un’ulteriore occasione di confronto è venuta lo scorso 29 giugno in occasione della pubblicazione del libro-intervista del sindaco Emilio Del Bono a cura di Massimo Lanzini dal titolo *La città condivisa* nel quale, alla visione della Brescia di domani dall’autorevole punto di vista del primo cittadino, si sono unite le testimonianze di diversi personaggi chiave della scena bresciana: Lorenzo Maternini, Gabriele Filippini, Emanuele Severino, Angela Paparazzo e altri.

Piccoli segni si dirà, ma comunque significativi per una città che ha smarrito la capacità di guardare lungo, verso l’orizzonte. Un tratto comune a tutti questi incontri è consistito nell’aver segnalato il patrimonio di aree produttive della città come giacimento da sfruttare per innescare reali processi di cambiamento dello scenario urbano (rigenerazione e ri-

qualificazione per usare le parole in voga oggi); anzi questo patrimonio viene considerato come l’unica vera leva ancora rimasta per orientare in positivo un’evoluzione della città.

Ancora poco per sostenere che si sia veramente acceso un dibattito sul futuro di queste aree, ma abbastanza per segnalare una certa inversione di tendenza rispetto a quanto visto in questi primi anni 2000 dove tutta l’attenzione si concentrava in modo intermittente sulle singole trasformazioni. Per anni ci si è regolati come se la direzione fosse chiara e bisognasse “azzeccare” il singolo progetto per determinare condizioni di riqualificazione. Non era così: né per la direzione, né per i progetti.

Occorre dunque fare un passo indietro, anche solo per verificare l’affermazione che saranno le aree produttive da reimpiegare a determinare la città di domani. Innanzitutto va detto che queste aree hanno già determinato la città di oggi. Hanno già modellato Brescia per come la conosciamo. Nessuna città italiana alla fine degli anni ’80 poteva vantare un insieme così abbondante e articolato di laboratori manifatturieri. Dalla semplice officina alle fonderie, dai tubifici alle acciaierie, metà della superficie urbana costruita era occupata da questi luoghi del lavoro costruiti in un tempo molto breve (pressappoco nell’arco di 70 anni): alcuni in posizione appartata, altri compenetrati al tessuto residenziale, l’insieme di questi spazi sfiorava il 50% della superficie edifi-

cata. Gran parte dei tessuti periferici (o, meglio, dei quartieri cittadini), dai Villaggi Marcolini fino a San Polo erano poi sorti in conseguenza e in dipendenza di queste fabbriche: offrivano vicinanza al luogo di lavoro e un affaccio libero verso la campagna circostante la città. Uscendo di casa, a destra si andava con la tuta in fabbrica, a sinistra si poteva passeggiare nel tempo libero. Un congegno urbano poco studiato ma unico in Italia e forse in Europa, l'autentico *genius loci* oltre gli stereotipi della Leonessa e di Brixia Fidelis.

In secondo luogo va detto che non stiamo parlando di un patrimonio interamente disponibile: quasi metà di queste aree produttive diversamente connesse con la città è già sparito e sostituito molto a casaccio da nuovi tasselli urbani. ATB e aree industriali circostanti (Comparto Milano), Fiat Canton Mombello, Officine Orlandi, Wührer, Cidneo oltre ad un numero imprecisato di attività di taglio piccolo (officine, magazzini, depositi) sono ormai state cancellate e sostituite in maniera spensierata dal solito pacchetto di case, negozi e/o uffici. Altre aree come i Magazzini Generali in via Dalmazia, il *pot-pourri* indefinito di via Sostegno o l'Idra in via Triumplina sono state "preparate" per la sostituzione, ma da questi interventi è lecito attendersi il peggio, dal momento che nei progetti approvati non c'è molto di buono o di diverso dai casi andati in porto. È mancato (per tutti) un disegno generale

della città, una riflessione di contesto e anche progetti urbanistici ed edilizi all'altezza.

A questo punto della nostra ricostruzione diventa necessario richiamare un episodio poco conosciuto avvenuto nella seconda metà degli anni '80 all'epoca del mandato di Sindaco per Pietro Padula (1985-1990). Una vera *sliding door* che ha condizionato tutta la prima fase del processo di recupero delle aree dismesse bresciane. In quegli anni infatti era ritornato il "fondo di rotazione" per l'intervento di San Polo. Attraverso le cessioni di aree ai diversi operatori nell'ambito del programma 167, era rientrato nella disponibilità del Comune il prestito bancario utilizzato per acquisire preventivamente i terreni del quartiere, per urbanizzarli (ossia per costruire strade, infrastrutture e servizi) e per finanziare l'attività dell'ufficio comunale preposto (la *task force* ubicata nella Cascina Maggia). Leonardo Benevolo suggerì di re-investire quella somma per determinare una nuova operazione di rotazione in pareggio, ovvero per acquisire le prime aree industriali che risultavano allora dismesse: l'ATB e tutte le altre aree produttive dietro e di fianco al Cimitero (quello che oggi chiamiamo comparto Milano) e di procedere ad un programma di urbanizzazione pubblica sulla scorta dell'appena conclusa vicenda di San Polo nuovo. Il vantaggio era anche quello di poterlo usare più volte man mano che le aree industriali cessavano la loro attività.

Il Comune allora versava in condizioni economiche eccellenti e non c'era la necessità di restituire il prestito contratto quindici anni prima; i proprietari degli impianti produttivi dismessi furono contattati, si scoprì che erano disponibili a vendere e che il fondo rientrato era sufficiente per acquistare tutte quelle aree (ripeto, tutte. E sarebbe anche avanzata una quota per procedere alle bonifiche e alle nuove infrastrutture necessarie). Fu anche contattato Vittorio Gregotti, uno dei maggiori architetti italiani, allora forse l'unico attrezzato per un progetto di questa portata, per avviare un programma di recupero d'iniziativa pubblica.

Poi si decise di abbandonare quest'ipotesi di lavoro: si valutò che l'iniziativa privata era stata a quell'epoca troppo a lungo mortificata (*sic*) e che bisognasse offrire un'occasione, attenderla al banco di prova di queste operazioni di recupero relegando il Comune nel più semplice ruolo di controllore e non di operatore sul campo.

La decisione, pur legittima e in qualche modo giustificabile, ebbe effetti micidiali. La promessa di un'edificabilità da negoziare cominciò a far lievitare il prezzo delle aree e le stesse passarono di mano in mano ad un valore sempre maggiore costringendo il Comune a rivedere continuamente il programma della riedificazione alzando le volumetrie, diminuendo i servizi e attingendo sempre più a quelle funzioni che allo-

ra spingevano forte: spazi direzionali e commerciali su tutti, per calmierare l'elevato valore d'acquisto della nuda proprietà. Fu così che si arrivò (molti anni dopo) alla decisione di fare un centro commerciale in piena regola nel mezzo della città con annesso piccolo grattacielo nell'area dell'ATB e fu così che lievitarono tutte le previsioni delle aree dismesse di prima generazione oggi recuperate elencate in precedenza. Fu questa condizione il vero fattore di sottosviluppo per tutte queste operazioni, che – attenzione – progressivamente avevano perso lo scopo di recuperare e restituire alla città un tassello nuovo e mancante, per accontentarsi più banalmente di garantire il risarcimento dell'ultimo dei proprietari e per assicurare anche a lui (come ai precedenti) una considerevole remunerazione del capitale investito.

Una vera Caporetto per l'urbanistica bresciana; una sconfitta bruciante che arrivava inattesa dopo Padre Marcolini, dopo San Polo, ASM, recupero del Carmine e teleriscaldamento. Dopo anni di operazioni felici coronate con successo.

La crisi economica degli ultimi 7-8 anni ha creato una soluzione di continuità nel processo di riconversione delle aree produttive cittadine. Le iniziative private e gli investimenti si sono fermati e la domanda di nuovi spazi insediativi (anche terziari) è precipitata, anche tenendo conto dell'accumulo considerevole di superfici invendute che hanno visto la

luce negli anni di crisi.

Brescia presenta quindi oggi numerosi recinti produttivi dismessi ormai da tempo ma privi di iniziative volte al loro recupero o che stentano ad avviarsi, sebbene per questi siano individuate (anche minuziosamente) ipotesi di riconversione negli strumenti urbanistici.

Per questa nuova generazione di aree produttive il Piano di Governo del Territorio e i suoi strumenti attuativi prevedono meno superfici terziarie (confinare in linea di massima entro il 20% della nuova volumetria ammessa) e più superfici di tipo residenziale (anche a prezzi convenzionati e calmierati). La nuova disciplina è più logica di quella messa a punto negli anni '90 per la prima generazione di aree (ed è senz'altro meglio di quella basata sul mercanteggiamento di tipo levantino del PGT Paroli-Velardi-Karrer), ma l'impressione è che si sia ancora lontani da un dispositivo funzionante, da qualcosa in grado di rimettere in moto i processi. Per capire meglio come andare avanti serve una riflessione franca sui tanti sbagli commessi finora e soprattutto un ragionamento di sistema, ovvero una riflessione sull'insieme di queste aree prima di stabilire la disciplina adatta al singolo caso.

La riflessione franca non richiede molto tempo o molto spazio, ma include una revisione critica sull'operato di molti attori che si sono mossi in questo scenario negli ultimi vent'anni. Non è per fare polemica, ma bi-

sogna riconoscere che Paolo Corsini, Mario Venturini, Roberto Moreni, Bernardo Secchi e prima di loro Martinazzoli e Padula qualche responsabilità per l'infelice gestione delle aree industriali di prima dismissione ce l'hanno. L'idea che il mosaico delle aree produttive dismesse potesse comporsi in armonia con interventi equilibrati tra loro adeguati all'immediato contesto e funzionali all'intera città, con il Comune relegato al semplice ruolo di arbitro senza idee chiare e con regole improvvisate o negoziate volta per volta, era appunto un'idea ingenua e un tantino folle. L'importante, ripeto, è capire che l'errore fu appunto quello: il Comune non può e non deve assistere a queste modificazioni in un ruolo defilato. Oggi e domani non bisogna ripetere gli errori di ieri.

Il ragionamento di sistema richiede più tempo e un'attenzione maggiore. Il tempo c'è, considerando la situazione di stallo dell'attività edilizia; sull'attenzione non saprei. L'impressione è che serva un piano *ad hoc*, non inquadrato nella legislazione vigente che analizzi il sistema e stabilisca una nuova disciplina diversa dal passato: un **Piano Guida per le aree dismesse**. È la scelta che hanno fatto molte città del rango di Brescia, anche con un passato industriale meno illustre. Tra queste Firenze, del cui Piano Guida mi sono occupato insieme a Leonardo Benevolo sul finire degli anni '90, all'epoca in cui era Sindaco della città Primicerio. Non ci

sono analogie tra il passato industriale di Firenze rispetto a quello di Brescia, ma credo che alcune riflessioni fatte allora per il capoluogo toscano possano ancora oggi essere applicate a Brescia.

1. I vantaggi di una riedificazione e gli svantaggi derivanti dalle opportune opere di nuova urbanizzazione (tra cui le opere di bonifica del suolo contaminato) devono stabilire un bilancio leggermente in positivo, nell'ordine del 20-30% dei capitali da investire. Abbastanza per stimolare un'iniziativa privata, non abbastanza per dar luogo ad un'asta al rialzo sui valori fondiari.

2. Il saldo positivo dell'operazione deve essere uguale per tutti, Senza eccezioni e senza paragoni con le spensierate operazioni degli anni '90 e dei primi anni 2000.

3. Non ci può essere un'equivalenza tra i volumi edificati suo tempo per scopo produttivo e nuovi volumi per altre funzioni. La città non ha e non avrà mai bisogno di nuove volumetrie in questa misura. Alcune aree potranno essere riedificate per intero, altre solo in parte e altre per niente. Il piano serve appunto per stabilire le opportune compensazioni in modo da ricomporre il prospetto economi-

co di cui ai punti precedenti.

4. Non è detto che ogni traccia del passato produttivo di Brescia vada cancellata. Gli scheletri di alcuni edifici industriali inutilizzati potranno essere stabilizzati, messi in sicurezza e diventare arredo di un parco urbano, unendo la necessità di assicurare nuovi spazi ricreativi e la conservazione della memoria urbana.

5. La sparizione della funzione produttiva che ha determinato isolati di grande dimensione, fino a diversi ettari di superficie, deve essere accompagnata dalla creazione di isolati di larghezza gestibile, in linea con quelli dei tessuti limitrofi. È questo un principio basilare della ricucitura urbana, mai applicato fin qui dalle riconversioni avvenute.

6. Tra le nuove funzioni ammesse va privilegiata la formazione di nuovi spazi produttivi: superfici per manifatture digitali (per le quali Brescia può diventare *leader* come fu per la manifattura pesante), superfici per attività produttive immateriali a basso impatto, superfici per *co-working*, per ospitare aziende innovative (*start up*) ecc. Accanto a queste i nuovi spazi per servizi necessari e quote modeste di superfici residenziali e terziarie con l'unico scopo di accompagnare la transizione verso i tessuti limitrofi.