

Le aree industriali dismesse a Brescia: un problema, non un'emergenza

di Guido Dallamano

1. I dati riguardanti le dismissioni delle aree industriali hanno allarmato con incalzante progressione i Comuni sui cui territori sono installate attività produttive con caratteristiche prevalentemente industriali. Questo fenomeno, che si è presentato dapprima in diversi paesi stranieri, interessa ormai anche molte realtà italiane. Situazioni drammatiche sono vissute a New York e Parigi, nella cintura milanese, nel Regno Unito; realtà meno spettacolari ma comunque pesanti si registrano nelle città di Milano, Genova, Napoli, Pavia, Torino.

I dati percentuali sono impressionanti per alcune aree: ricordiamo, a titolo di esempio, che il fenomeno interessa il 10-15% del territorio urbanizzato di Liverpool e Glasgow, il 17% circa del territorio comunale di Sesto San Giovanni milanese. Meno drammatici ma comunque preoccupanti i dati riferibili ad altre aree: come ad esempio i casi di Milano, Torino e Napoli, ove il fenomeno della dismissione interessa il 3% circa del territorio comunale.

Le economie dei territori coinvolti nel fenomeno della dismissione possono essere portate, nei casi più gravi ed allarmanti a crisi preoccupanti.

Sulle aree dismesse scatta poi la caccia all'opzione e all'accaparramento, specialmente se la destinazione d'uso può essere terziaria o mista, ed in particolare se la collocazione geografica è in adiacenza al centro storico. Proposte sul mercato immobiliare a valori rispettabili per la loro potenzialità di riconversione, queste aree privilegiano, nella domanda, le attività ad alto valore aggiunto, quali insediamenti terziari, commerciali, di servizio. Risulta quindi fondamentale il ruolo "regolante" ricoperto dalle Amministrazioni pubbliche nella definizione di strategie, di strumenti e di politiche di controllo del fenomeno, consistenti soprattutto nella programmazione delle destinazioni di zona e nel recupero dei bisogni pregressi in tema di aree verdi e di servizi di interesse collettivo.

2. Dopo un primo periodo di allarme causato dall'onda montante della problematica della dismissione nota solo per fama dei casi più clamorosi, le Amministrazioni di Comuni in qualche modo situati entro bacini economici ad alto grado di produttività hanno cominciato ad approfondire il problema, ognuna con specifico riguardo alla propria situazione. In tale direzione si è mossa anche l'Amministrazione comunale di Brescia che, dopo i primi approcci a livello teorico, contemporanei al manifestarsi di eventi dello stesso segno (annunciata dismissione dell'A.T.B., dubbi dell'INNSE, ecc.), per non trovarsi impreparata al momento dell'ipotetica massima manifestazione del fenomeno, prudentemente e correttamente senti la necessità di poter disporre di dati reali riguardanti la spe-

cifica situazione bresciana. Fu quindi affidato allo studio milanese Clas l'incarico di indagare la realtà cittadina per ottenere: a) un rapporto di analisi e di interpretazione della realtà territoriale specifica; b) una conseguente ipotesi di proiezione nei tempi brevi, medi e lunghi, delle tendenze alla rilocalizzazione industriale.

Il lungo lavoro si è concretizzato in :

- un *Rapporto economico sulle aree industriali nel Comune di Brescia*: quasi duecento pagine, un terzo delle quali costituito da tabelle di raffronto dati (disponibile nell'ottobre 1987);

- un' *Indagine urbanistica* condotta sulle oltre cinquecento aziende occupanti circa 5 milioni di mq di aree classificate come industriali (zone D/1 del vigente P.R.G.). L'indagine consta di 440 schede di analisi, e di 5 tavole planimetriche di sintesi (disponibili nel giugno-luglio '88);

- un' *Indagine economica* condotta accanto all'indagine urbanistica con compilazione di un questionario economico. L'indagine consta di 440 schede di analisi di *Rilevazione economica* (allegato n° 4 al "Rapporto"), e di una relazione *Analisi economica delle principali imprese localizzate nel comparto Milano* (allegato n° 1 al "Rapporto").

3. Queste note intendono essere un contributo allo studio del "rapporto Clas" per una prima analisi e selezione dei dati di maggiore interesse forniti dalla ricerca, e per concorrere ad una più ampia diffusione e discussione dei dati stessi.

Prima di entrare nel merito dei dati più significativi offerti dal rapporto Clas, vorrei osservare che esso si colloca quale pietra miliare per l'analisi e l'interpretazione del fenomeno dismissivo bresciano. Il rapporto Clas costituisce oggi e costituirà per il futuro un punto di riferimento obbligato per le conoscenze e per la lucida analisi dei dati riguardanti l'esistente situazione di dismissione di aree industriali nella città di Brescia.

L'elevato livello di tale studio non risulta sminuito da lacune e contraddizioni che mi pare di riscontrare negli studi di analisi preparatorie, e alle quali vorrei fare breve cenno.

Mi pare anzitutto che, essendo stato impiegato per l'indagine economica il metodo della scheda a domanda diretta, sia possibile qualche dubbio sulla piena attendibilità delle risposte a domande dirette riguardanti la situazione economica dell'azienda, l'ammontare del fatturato degli ultimi esercizi economici, l'ammontare degli investimenti antinquinamento e soprattutto le prospettive dell'azienda nei prossimi anni. Motivi di cautela, di discrezione ed un po' di diffidenza potrebbero aver in qualche misura inquinato la piena attendibilità delle risposte. Per evitare l'interferenza della volontà dell'intervistato ed il conseguente addomesticamento finalizzato dei dati, sarebbe forse stato preferibile nella rilevazione statistica estrarre i dati ricercati dalle analisi incrociate di risposte a domande diagonali rispetto al vero oggetto della rilevazione.

Qualche dubbio sulla piena affidabilità dei dati raccolti mi pare possa essere legittimo anche per alcuni aspetti dell'analisi urbanistica, ove problemi connessi alla legittimità della edificazione, e alle variazioni del peso degli oneri di urbanizzazione in funzione delle destinazioni d'uso, possono aver rappresentato qualche difficoltà alla totale trasparenza delle risposte. Vi sono poi alcune difformità tra le tavole di sintesi e alcuni dati raccolti dall'analisi urbanistica stessa. Queste considerazioni non mi pare peraltro che possano togliere valore al "Rapporto", che nel suo insieme ritengo possa essere considerato un punto di ri-

Tav. 9a (*) - Imprese che intendono rilocalizzarsi nei prossimi 5 anni per settori, circoscrizioni e probabile nuova destinazione.

Settori	Circoscrizioni										Totale	
	1	2	3	4	5	6	7	8	fuori BS	in BS	fuori BS	in BS
22	1			1		1					2	3
24									1			0
31	1		1		2						5	0
32	1										1	1
34				2		1					3	0
41							1				1	0
43					2						2	0
47	1			1							2	1
48				1							1	0
49							1				1	1
50	2	1		1							6	0
61	1	1	2	1					1		7	0
62	1										1	0
63		1									1	0
65	2										2	1
67	1		2	2	1				3		9	0
76				1							1	0
77				1							1	0
Totale	11	3	0	6	2	12	0	7	0	1	1	47

(*) Tav. 9a del "rapporto Clas".

Tav. 9b^(*) - Numero addetti delle imprese che intendono rilocalizzarsi nei prossimi 5 anni per settori, circoscrizioni e probabile nuova destinazione.

Settori	Circoscrizioni																Totale		
	1		2		3		4		5		6		7		8		in BS	fuori BS	
	in BS	fuori BS	in BS	fuori BS	in BS	fuori BS	in BS	fuori BS	in BS	fuori BS	in BS	fuori BS	in BS	fuori BS	in BS	fuori BS	in BS	fuori BS	
22	51						316										31	367	38
24															9			9	0
31	36			7			10											145	0
32	30				21													30	21
34							14					66						80	0
41														8				8	0
43																		36	0
47	14	15					39											53	15
48							3											3	0
49						12	135											12	135
50	92		50				10			20					1			173	0
61	4		1		24		4			11					18			62	0
62	6																	6	0
63																		2	0
65	16																	16	5
67	2			7			11			2					6			28	0
76							9											9	0
77							18											18	0
Totale	251	15	53	0	50	156	434	0	161	0	66	7	8	0	34	36	1.057	214	0

(*) Tav. 9b del "rapporto Clas".

La consistenza, peraltro già esigua, del numero delle imprese interessate alla rilocalizzazione si riduce ulteriormente in termini di importanza del fenomeno, constatando che più della metà delle ditte interessate è di piccole dimensioni e dispone di un numero di addetti da 1 a 15.

**Tav. 9c^(*) - Imprese che intendono rilocalizzarsi nei prossimi 5 anni:
metri quadrati attualmente occupati**

Circoscrizioni	Ipotesi nuova localizzazione	
	in Brescia	fuori Brescia
1	55550	1500
2	14320	0
3	5220	4100
4	113215	0
5	33188	0
6	3850	2400
7	850	0
8	7300	2600
9	0	0
Totale	233493	10600

(*) Tav. 9c del "rapporto Clas".

ferimento basilare e significativo.

4. Passando quindi al merito della situazione così com'è rilevata e illustrata nel "Rapporto", è subito da osservare che da esso emerge un netto clamoroso ridimensionamento del problema aree dismesse: nella situazione bresciana non esiste ora né è prevista alcuna situazione d'emergenza, ma solo casi che dal punto di vista dimensionale possono rientrare nel semplice periodico ricambio fisiologico. Quello che convegni, tavole rotonde, monografie, pubblicazioni quotidiane e periodiche ipotizzavano essere un problema di dimensione tale da cambiare il volto della città, alla verifica dei dati bresciani risulta invece assolutamente ridimensionato.

Ricordiamo, in proposito, alcuni tra i più significativi dati raccolti:

le aziende censite dalle indagini urbanistica ed economica sono 578, per un totale di 4,8 milioni di mq di aree industriali (D/1) occupate;

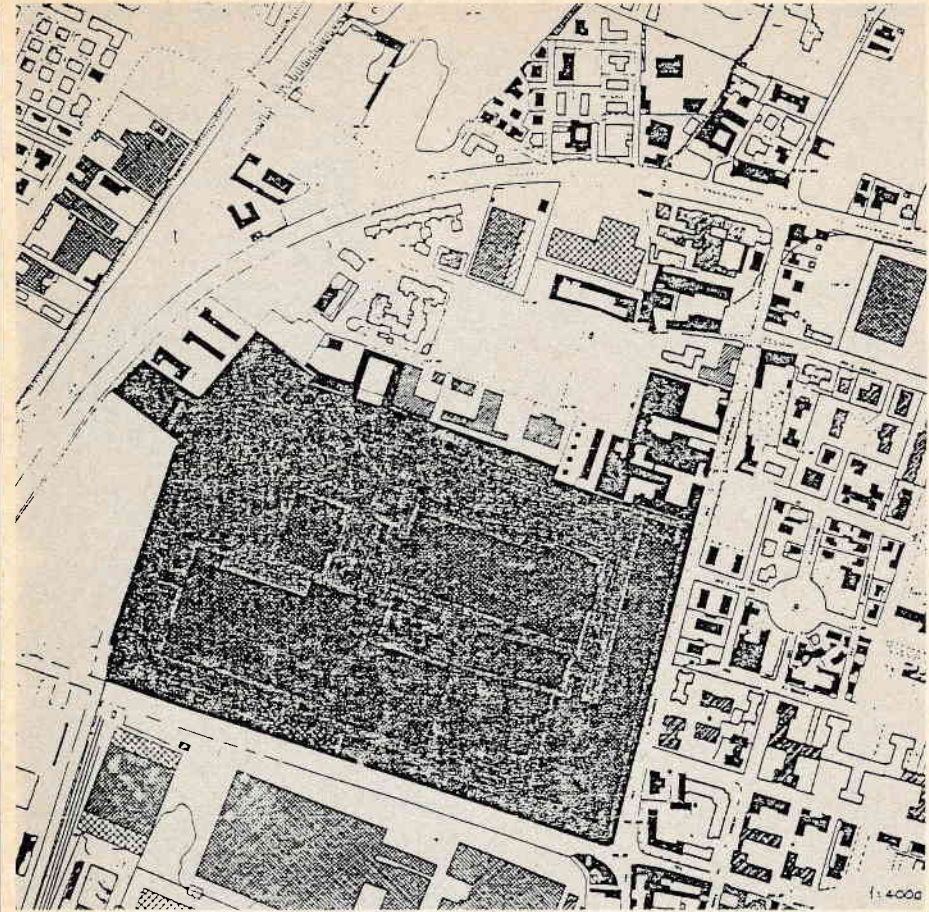
le aziende che hanno fornito risposta all'indagine urbanistica ed economica sono 440, per 3,7 milioni di mq di aree industriali;

le aziende che intendono rilocalizzarsi fuori dal Comune di Brescia sono 7, ed interessano 214 persone e 10.600 mq di area;

le aziende che intendono rilocalizzarsi entro il Comune di Brescia sono 47, con 1.057 addetti e 233.393 mq di area; peraltro oltre il 50% è costituito da aziende piccole, con numero di addetti da 1 a 15; solo 18 aziende, il 4% delle aziende intervistate, con un totale di 870 addetti, costituiscono il vero movimento dismittente entro i quattro settori chiave (trasformazione metallurgica, costruzione, metallurgico, manifatturiero); "negli altri settori il movimento è di scarsa rilevanza, o perché il numero delle imprese è limitato, o perché le dimensioni aziendali sono piccolissime";

le aree occupate dalle aziende che intendono rilocalizzarsi in Brescia assommano a mq 233.493 (v. tav. 9 c) pari al 4,9% del totale delle aree industriali bresciane. Per disporre di un raffronto è utile ricordare che questa percentuale sale ad oltre il 55% nel caso del Comune di Sesto San Giovanni.

Rapportando la superficie delle aree di prevista dismissione con la superficie totale comunale si può disporre di un parametro di comparazione



Comune di Brescia – Indagine sulle opere produttive commerciali direzionali.
Marzo/maggio 1987 – Scheda n. 97.

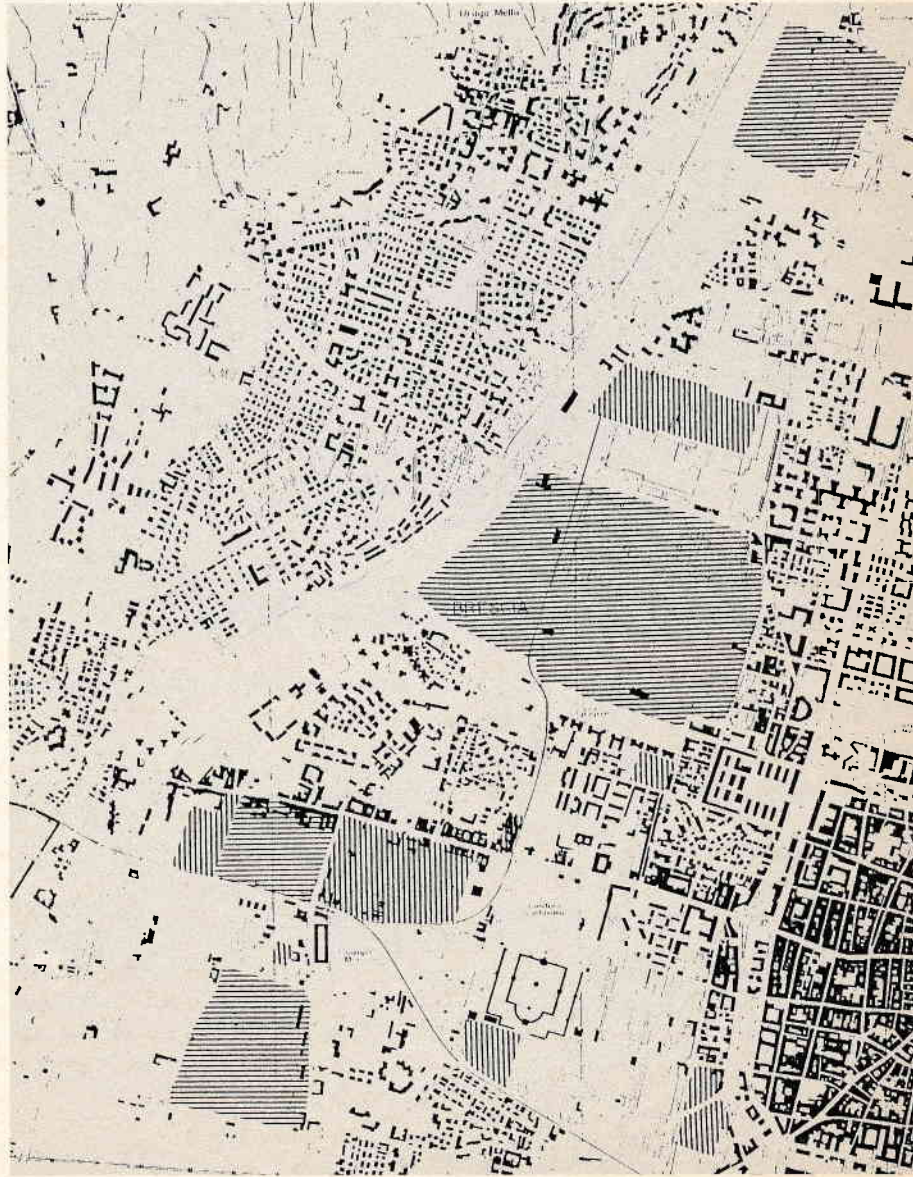
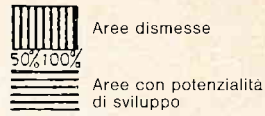
1 Ditta	INNSE	11 Numero addetti	708
2 Codice attività ISTAT	322	12 Superficie area mq	249.906
3 Via	A. Franchi 20	13 Superficie coperta mq	96.013
4 Circostrizione	Zona D1	14 Volumi mc	830.127
5 Sezione censuaria	367/26	15 Superficie funzionante	100%
6 N.C.T.R. partita sez.	foglio 66 mapp. L/64	16 Superficie dismessa	–%
7 Anno di costruzione	–	17 Rilevatore	Rossi Camilla
8 Anno inizio attività	1887	Note:	
9 Uso attuale	Costr. macch. utens.		
10 Usi precedenti			

Una scheda-tipo dell'indagine urbanistica effettuata. Nella fattispecie si tratta della ditta INNSE (superficie dismessa 0).

CARTA TECNICA REGIONALE

Comune di Brescia / Servizio urbanistica

Classificazione aree dismesse
con potenzialità di sviluppo



Un estratto della tav. 5 di sintesi dell'indagine urbanistica relativa al quadrante nord-ovest di Brescia. Nella fattispecie la ditta INNSE è inserita con area dismessa 50%-100%.

con altre realtà: a Brescia tale rapporto è pari allo 0,2-0,3% (normale ricambio fisiologico) mentre a Milano, Torino, Napoli è pari al 2,5-3%, e a Sesto San Giovanni è pari al 17% (caso patologico);

Purtroppo non è possibile avere una completa comprensione delle dimensioni del fenomeno per quanto riguarda gli addetti; inspiegabilmente non è fornito il dato totale degli addetti delle aziende intervistate ed ogni calcolo percentuale con tale base e relativi raffronti è quindi ineseguibile.

5. Dopo aver sottolineato l'inconsistenza del fenomeno di "cessazione" e la normalità del movimento di "dismissione", il rapporto evidenzia in conclusione il fatto che il manifestarsi della "mobilità non comporta alcun fenomeno rilevante di deindustrializzazione del Comune". Ricercando una spiegazione della mancata patologicità delle dismissioni bresciane, Clas avanza una ipotesi esplicativa in una dinamica degli investimenti industriali tale da aver avviato un processo di rinnovamento e di terziarizzazione delle attività industriali, da aver permesso di "scavalcare" la normale fase dismissiva.

A conferma di ciò il rapporto evidenzia come quasi il 48% delle aziende insediate in zona industriale (D1) non opera più nel settore industriale ma operi già nel settore terziario. Si evidenzia così un contrasto tra funzione prevista da P.R.G. e funzioni esistenti: un contrasto tra precetto e utilizzo. Ciò significa che la norma non è in grado di far fronte alle esigenze di organizzazione del tessuto economico cittadino, e questa differenza dà la misura della strettezza della norma. La funzione pubblica, che ora si limita a rincorrere i processi in atto potrebbe, adattando la normativa, riappropriarsi della competenza istituzionale di dettare disciplina urbanistica.

6. Un problema specifico di dismissioni però esiste. L'ATB Tubi Italia S.p.A. è entrata in fase di parziale dismissione. L'ATB ed eventuali aree circostanti rilevanti per la loro posizione strategica, con dimensione non enorme ma significativa possono essere tutte coinvolte in una contemporanea dismissione e possono essere oggetto di progettazione unitaria con probabile conseguente ridisegno del settore cittadino coinvolto.

A questo riguardo, risulta interessante ricordare la procedura collaborativa pubblico-privato prevista dal progetto di legge "Interventi regionali per la promozione e la realizzazione di progetti integrativi d'area" (Disegno di legge n°205 presentato il 29.12.86 dalla Giunta al Consiglio Regionale): l'ente pubblico e gli operatori privati, tramite la creazione di specifiche società miste d'intervento o di "agenzie d'area", potranno insieme gestire e realizzare gli interventi sulle aree in crisi di settore, dismesse o in via di dismissione.

Il problema dismissivo specifico esiste, ma a mio parere va visto autonomamente sapendo che è l'unico caso d'area industriale di consistenza apprezzabile in via di dismissione localizzata a ridosso del centro storico cittadino. Il problema ATB, e aree circostanti, da valutarsi a se stante indipendentemente dal più generale e soprastimato problema delle aree dismesse, va quindi visto e studiato per quello che è, entro i propri precisi limiti nella convinzione, sostenuta dal rapporto Clas, che non si svilupperà e non si diffonderà ovunque.