

# **TICCIH 2006**

## **XII International Congress Terni, 14-18 Settembre 2006-**

### **Workshop 2**

#### **Il progetto: restauro, riuso, trasformazione**

**Ing. Dionisio Vianello**

#### **Il riuso degli opifici industriali delle manifatture tabacchi**

##### **1 – Le manifatture tabacchi**

- Nel 2003 Fintecna Spa, società completamente partecipata dal Ministero del Tesoro, ha acquisito dai Monopoli di Stato gran parte del patrimonio immobiliare dimesso di sua proprietà, comprendente i vecchi opifici per la lavorazione del tabacco, nonché depositi ed altri manufatti.

##### **2 – Il processo di valorizzazione**

- La nuova società proprietaria sviluppa il processo di valorizzazione e riuso degli immobili.

- La prima operazione è di natura urbanistica: ottenere dai Comuni il cambio d'uso degli immobili, quasi sempre in variante al PRG

- Bisogna quindi procedere alla costruzione del progetto in l'accordo con gli enti locali: in primo luogo il Comune, ma anche gli altri enti.

- Per una buona riuscita dell'operazione è essenziale individuare il fattore trainante: una funzione pubblica strategica, di grande interesse per l'Amministrazione che quindi la porta avanti; aggiungendo funzioni private che garantiscano la sostenibilità economica dell'intervento.

- La procedura passa per un primo protocollo d'intesa, la redazione di uno studio di fattibilità quasi sempre accompagnato da previsioni ed approfondimenti progettuali (non solo urbanistici ma anche architettonici), i contatti con l'Amministrazione, per arrivare infine alla conclusione dell'accordo di programma che costituisce anche variante al PRG.

- Una volta ottenuto il cambio d'uso l'immobile viene collocato sul mercato. Se si tratta di fabbricati singoli non di grande rilievo e dimensioni, in genere vengono venduti. Se invece si tratta di immobili molto importanti si preferisce costituire una partnership con operatori in genere locali e realizzare insieme il progetto.

##### **3 – Epocche storiche e tipologie edilizie**

- L'attività dei Monopoli di Stato prevedeva una organizzazione gerarchica di funzioni e di attività, alle quali corrispondevano altrettante tipologie urbanistiche ed edilizie. Le tipologie funzionali-operative erano:

- le manifatture tabacchi, in genere di livello regionale;
- le agenzie di coltivazione tabacchi, piccole manifatture specializzate;
- i depositi, a livello provinciale.

- Per quanto riguarda le tipologie possiamo distinguere alcune categorie fondamentali.

- I complessi antecedenti al Novecento. Si tratta di quelle più antiche, che a rigor di logica non costituiscono tipologie vere e proprie. In alcune città :l'attività di lavorazione del tabacco si insedia su edifici od opifici più antichi,

- I casi: Modena, Sansepolcro, Palermo, Catania.

- I complessi realizzati tra le due guerre. E' nei primi decenni del Novecento, e soprattutto nel periodo tra le due guerre che si stabilizza e si consolida uno schema funzionale preciso che possiamo considerare lo schema di base. Possiamo infatti distinguere alcune funzioni fondamentali – direzione ed uffici, deposito della materia prima, lavorazione, deposito dei prodotti lavorati, spedizione, servizi tecnici, funzioni accessorie – alle quali corrispondono altrettante tipologie edilizie, spesso anche diverse le une dalle altre.

- I casi: Milano, Firenze, Napoli, Verona, ecc.

- Lo schema urbanistico è abbastanza semplice. L'organizzazione degli edifici è articolata in genere attorno a due grandi corti, sui lati delle quali si dispongono i fabbricati.

- Il fabbricato degli uffici e della direzione si trova sulla fronte verso strada del complesso, ed ha anche funzione rappresentativa, in un certo senso aulica. Sul retro si trova la prima corte, anch'essa con caratteristiche più di rappresentanza che di attività; quindi è spesso alberata, ed assomiglia più ad un giardino che ad uno spazio di lavoro.

- Gli altri tre lati della prima corte sono in genere occupati dai fabbricati destinati alla produzione; complessi multipiano con almeno 5-6 piani. E' importante valutare le tipologie in ordine alla loro compatibilità con la trasformazione per funzioni di tipo civile: residenziale o direzionale. Si tratta di fabbricati con spessori dei corpi di fabbrica di notevoli dimensioni, anche di 16-20 ml. Gli interpiani sono elevati – in genere sopra i 4,00 ml – ma quasi mai consentono di realizzare dei duplex; potrebbero però essere sopralcati per archivi.

- Segue poi una seconda corte destinata invece a funzioni di tipo produttivo, e quindi al movimento dei materiali e delle merci.

- I lati della seconda corte sono invece occupati dai fabbricati destinati a magazzini e depositi. Anche in questo caso gli edifici sono multipiano – in genere 5-6 piani – con spessore dei corpi come quelli produttivi, ma altezze d'interpiano superiori, che non di rado arrivano ai 5,50-6,00 ml, consentendo quindi di fare dei duplex. Da segnalare che per motivi di conservazione i materiali, soprattutto le piante di tabacco che arrivavano, dovevano rimanere al buio; per cui questi edifici più che finestre hanno delle limitate aperture per consentire la ventilazione; caratteristica che genera qualche problema in sede di riconversione.

- Solo eccezionalmente, nei complessi di grandi dimensioni, come ad esempio a Milano, si trova un secondo corpo, separato da quelli precedenti non più da una corte ma da una strada.
- L'insieme di questi fabbricati costituisce il blocco centrale del complesso, che caratterizza la tipologia urbanistica.
- I fabbricati tecnici e quelli destinati a funzioni gli accessorie sono diversi, e sono in genere collocati sui due lati rispetto al blocco centrale; senza che appaiano schemi organizzativi consolidati. Da segnalare le centrali termiche con blocchi edilizi compatti spesso di qualche interesse, e quasi sempre con la presenza di una ciminiera.
- Per quanto riguarda le caratteristiche formali, sono da segnalare i fabbricati di facciata che presentano connotati formali di tipo rappresentativo: rivestimento in marmo, entrata monumentale, presenza di opere d'arte, ecc.
- Da aggiungere episodi singolari di valore testimoniale: centrali termiche, ciminiera, ecc.
- Infine le tipologie realizzate nel secondo dopoguerra. I Monopoli di Stato continuarono a realizzare opere, ma soprattutto completamenti di quelle già esistenti, fino alla metà degli anni '60.
- - Nei complessi realizzati interamente in quell'epoca non si rinviene più lo schema rigido del primo Novecento. Rimane lo schema organizzativo centralizzato delle funzioni principali, con edifici di dimensioni più modeste – potremmo dire più umane – di quelle precedenti.
- I casi: Trieste, Perugia.

## 4 – Le problematiche

### 4.1 – I vincoli storico-ambientali

- Molti edifici presentano significativi valori di interesse storico-ambientale, e possono quindi essere classificati come testimonianze di archeologia industriale.
- Uno dei problemi fondamentali che si incontrano è ovviamente quello dei vincoli di tipo storico-architettonico imposti dalle Soprintendenze. Come ben sappiamo non esiste un criterio univoco e consolidato, in quanto molto dipende dal parere dei singoli Soprintendenti.
- Le manifatture, essendo considerate edifici di proprietà pubblica aventi più di 50 anni, sono vincolate *ope legis*. Tuttavia la portata e la coerenza dei vincoli non è rigida ed univoca, ma viene valutata sia in sede di emissione del decreto di vincolo – in particolare quando le Soprintendenze devono esprimere il loro parere circa l'alienabilità dell'immobile - oppure in sede di discussione sulle ipotesi e proposte progettuali.
- In genere le strutture prenovecentesche, insediate in edifici più antichi, sono tutte sottoposte a vincolo.
- Nelle strutture realizzate nella prima metà del Novecento vengono assoggettati a vincolo di conservazione e quindi di restauro – i fabbricati e le opere più significative: i fabbricati di facciata, le ciminiere, ecc.

- Ci soffermiamo su alcune condizioni progettuali che, abbastanza frequentemente, vengono imposte dalle Soprintendenze. La prima operazione è quella di valutare quali sono le parti del complesso più interessanti, e quindi da conservare, da quelle più recenti e quindi prive di valore che pertanto possono essere trasformate e/o sostituite, ed infine dalla vere e proprie superfetazioni, cioè dagli elementi alteranti che devono essere eliminati. In genere si conservano gli edifici risalenti all'epoca – ma anche ai modi – dell'urbanistica e dell'edilizia ottocentesca. Ci si trova quindi molto spesso di fronte ad un nucleo centrale da conservare e da parti dove invece si possono realizzare edifici ex novo, e si pone quindi il problema del rapporto tra il complesso storico e le parti nuove.

- Soprattutto nei casi di strutture che erano circondate da altri muri di cinta per separarle dal contesto urbano circostante, le Soprintendenze tendono a mantenere il segno del “recinto”, imponendo la conservazione (anche se non totale) delle mura di confine. Questo vincolo può creare problemi nella fase progettuale, ad esempio quando si prevede di realizzare complessi commerciali o comunque nuove centralità, funzioni cioè che richiederebbero la massima apertura verso l'esterno. In genere al massimo si riesce ad ottenere qualche varco e diverse aperture, ma rimane tuttavia l'aspetto di una piccola città murata, dove non è facile intravedere cosa c'è dentro; e questo ovviamente non piace ai developers.

- Viene inoltre mantenuto lo schema organizzativo a corti del blocco centrale. Per i singoli edifici i criteri possono essere diversi: dal mantenimento della sagoma e della struttura portante con possibilità di ristrutturazione interna e spesso anche esterna, alla demolizione e sostituzione, nel caso di edifici degradati, con altri nuovi aventi sagoma analoga.

- Nei complesso realizzati nel secondo dopoguerra gli eventuali vincoli si riferiscono ad elementi singolari: ciminiera, strutture portanti di interesse testimoniale (capriate Nervi, ecc.).

- Cosa significa la presenza di un vincolo per l'operatore? Significa un aumento dei costi che può andare dal 20 al 40%, in termini di maggiori costi a parità di superficie utilizzata oppure di minore superficie utilizzata a parità di costi. Per i seguenti motivi.

- La superficie utile per piano ricavabile da un edificio vincolato, dove bisogna conservare la sagoma ( e spesso anche i prospetti) esterni ma anche la struttura portante, rispetto ad uno nuovo avente la stessa superficie è notevolmente inferiore; non solo, ma anche la qualità – ad esempio la struttura distributiva – è inferiore.
- Anche le altezze d'interpiano sono in genere maggiori di quelle attuali; quindi a parità di superficie utile si ha un volume maggiore, e quindi costi maggiorati.
- Non sempre le funzioni che sarebbero richieste dal mercato sono compatibili con il rispetto delle condizioni imposte dalla Soprintendenza.
- Incidono infine i costi di restauro, specialmente se i prospetti esterni presentano decori ornamentali, oppure ancora perché si impone di adottare materiale e tecniche costruttive analoghe a quelle originarie, sono maggiori.

- Il 20% ad esempio quando di un grande fabbricato adibito alla produzione – peggio ancora per quelli adibiti a magazzini – bisogna mantenere la sagoma esterna e la struttura portante; ciò si verifica soprattutto per le trasformazioni in residenza, che trovano ostacolo nello spessore notevole dei corpi di fabbrica.

- Quote ancora maggiori per gli edifici più vecchi, che presentano tipologie particolari, poco compatibili con gli usi attuali, e soprattutto perché si impone il restauro

#### **4.2 – Problemi urbanistici**

- Il primo problema riguarda l'edificabilità: quanti metri cubi si può costruire.

- C'è spesso la tentazione da parte delle Amministrazioni di affrontare la questione come si trattasse di un'area industriale dismessa, e quindi come si dovesse demolire tutto e ricostruire ex novo. Si cerca quindi di stabilire un indice desumendolo da una casistica degli interventi di trasformazione, ma gli indici usati per le trasformazioni sono troppo bassi, notevolmente inferiori a quelli esistenti. Per cui su questo punto ci si ferma non trovando l'accordo con l'operatore; si ridiscute la faccenda finché non si arriva ad una soluzione accettabile per entrambi le parti.

- In genere in tutti gli interventi finora arrivati all'approvazione è stata mantenuta la SLP esistente.

- Il secondo problema riguarda le funzioni, valutando in particolare il pacchetto funzionale che garantisce la sostenibilità economica del progetto, ma nel contempo la compatibilità delle nuove funzioni con il rispetto dei vincoli posti dalle strutture preesistenti che bisogna mantenere.

- Il terzo punto riguarda gli oneri: non tanto quelli di legge, ad esempio gli standard urbanistici relativi alle diverse funzioni, che ovviamente si reperiscono e, se ciò non è possibile ed è previsto dalla normativa, si monetizzano; quanto quelli aggiuntivi, e cioè la contropartita che si deve dare al Comune per il cambio d'uso.

- Qui i criteri sono diversi. In genere si parte dalla funzione strategica che è richiesta dal Comune ed attorno a questa si costruisce un progetto.