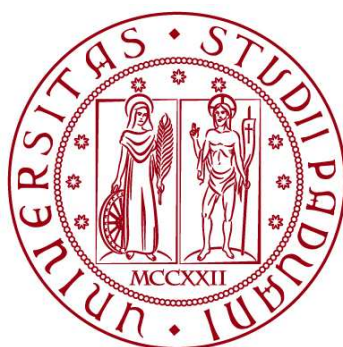


**UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI PADOVA**  
**DIPARTIMENTO DI INGEGNERIA CIVILE, EDILE E AMBIENTALE**  
*Department Of Civil, Environmental and Architectural Engineering*

Corso di Laurea in Tecniche e Gestione dell'Edilizia e del Territorio



**TESI DI LAUREA**

**Da area dismessa a luogo di cultura: il recupero delle Ex  
Officine Breda di Cadoneghe**

**Relatore: Chiar.mo PROF. ANGELO BERTOLAZZI**

**Laureando: ALICE VALERIO**

**ANNO ACCADEMICO 2022-2023**

## ***Ringraziamenti***

*Alla mia famiglia, alle mie amiche, a Padova e allo Studio.*

## Indice

Abstract	4
<b>0. INTRODUZIONE e OBIETTIVI</b>	<b>5</b>
<b>1. PERCHE' RIQUALIFICARE?</b>	<b>7</b>
1.1 Il dibattito tra demolizione e conservazione	
1.2 Archeologia industriale	
1.3 Strategie di recupero	
1.4 Tra consumo del suolo e spazi abbandonati	
<b>2. IL CASO STUDIO</b>	<b>38</b>
2.1 Contesto storico	
2.2 Contesto geografico	
2.3 Stato di fatto	
<b>3. IL PROGETTO</b>	<b>51</b>
3.1 Progetto urbanistico	
3.2 Progetto architettonico	
<b>4. CONCLUSIONI</b>	<b>58</b>

## *Abstract*

Oggetto del presente lavoro di tesi è stato un attento studio sulla riqualificazione urbana e sull'opportunità che essa può generare per lo sviluppo delle nostre città.

Il presente elaborato propone una strategia di intervento applicata all'area delle Ex Officine Breda di Cadoneghe, un'area ormai in abbandono con una grande importanza storica per il paese di Cadoneghe. L'obiettivo è quello di trasformare un'area dismessa in base alle reali necessità del territorio.

A questo scopo si tratterà in un primo momento l'importanza della riqualificazione, sia dal punto di vista del consumo del suolo, sia per mantenere e valorizzare le presenze storiche del territorio, cercando di conciliarle con le attuali esigenze.

Gli aspetti di carattere generale e la metodologia di intervento sono stati verificati in un caso concreto. L'analisi territoriale ha fornito delle indicazioni relative alla pianificazione del territorio, mentre l'indagine storica dell'edificio ha consentito - attraverso la documentazione degli archivi del Comune - di individuare le potenzialità dell'edificio stesso e sulla base di queste analisi è stata individuata una proposta progettuale per il riuso dell'edificio, in relazione alle esigenze della comunità a cui fa riferimento, in un'ottica aperta anche a possibili futuri sviluppi.



## Introduzione e obiettivi

Il tema del recupero e della riqualificazione è oggi di grandissima attualità, soprattutto in Italia, dove il patrimonio costruito è di grande portata e la maggior parte degli edifici ha un valore storico e architettonico da preservare.

Puntando ad un'ottica sempre più sostenibile si estende il recupero non solo a quei fabbricati spesso vincolati dalle soprintendenze, come immobili di prestigio, ma anche a quegli edifici che testimoniano il periodo industriale del XIX secolo.

Si tratta quindi di edifici che hanno oramai perso la loro vocazione produttiva ma che possono essere riconosciuti come potenziali portatori di valore e testimonianza storica.

L'obiettivo del progetto di tesi è stato quello di trasformare l'area delle Ex Officine Breda a Cadoneghe, uno spazio industriale ormai dismesso e in stato di totale degrado, per apportare un nuovo valore allo spazio stesso ma anche alle aree a cui esso è connesso.

Lo sviluppo del progetto è stato possibile solo a seguito di uno studio approfondito sulle strategie di riuso; acquisire una conoscenza sul tema del recupero è stato uno dei primi obiettivi della tesi.

Lo studio si è focalizzato sul comprendere la necessità di recuperare il patrimonio industriale esistente abbandonato, ponendo l'attenzione sui manufatti di origine industriale e sul contesto in cui essi si trovano.

Per definire la funzione di tali edifici è stato fondamentale approfondire il tema del riuso, volgendosi non solo alla ridefinizione spaziale e morfologica di un particolare edificio dismesso ma anche al ruolo che tale edificio può assumere rispetto alla città.

Da qui è sorta la necessità non solo di rifunzionalizzare tali edifici all'interno ma anche di progettare gli spazi annessi con piccole operazioni di "rammendo urbano".

Il passo successivo è stato quello di individuare le diverse strategie di recupero che possono essere attuate per trasformare un edificio, riportando alcuni esempi di progetti di riqualificazione avvenuti nel territorio nazionale e internazionale, i quali sono stati spunto per il caso studio.

Successivamente alla prima fase, la tesi si è focalizzata sul caso studio e quindi sull'analisi della città di Cadoneghe, ripercorrendo la storia delle Ex Officine per capirne l'evoluzione storica dell'edificio e dell'area circostante.

Il recupero di questo immobile si pone in accordo rispetto alle ultime politiche di trasformazione che hanno visto la trasformazione delle Ex Fonderie, poste dinanzi alle Ex Officine.

Prima di arrivare alla fase progettuale è stata effettuata una ricerca storica, riportando i documenti trovati nell'archivio storico comunale di Cadoneghe per descriverne la trasformazione dell'immobile, dall'origine ad oggi. Questa fase è stata fondamentale per comprendere il valore sia storico che architettonico che tale immobile ha per la comunità di Cadoneghe.

Lo sviluppo della parte progettuale si articola in due scale: quella urbana e quella architettonica.

Per quanto riguarda la prima fase è stato necessario analizzare i vari strumenti urbanistici che interessano l'area di studio, si è posto come obiettivo principale quello di valorizzare l'edificio dismesso ponendolo come un nuovo centro attrattivo e collegandolo in modo funzionale all'area di verde pubblico alla quale è annesso.

La scala architettonica, invece, si focalizza sulla scelta delle funzioni da inserire all'interno del nuovo edificio, rispondendo alle esigenze dei cittadini.

A seguito di un'analisi sui servizi necessari da inserire, si è scelto quindi di integrare più spazi in un unico progetto a vocazione artistico-culturale: spazi di co-working, una biblioteca, servizi di ristoro e svago, sia per i più grandi che per i più piccoli.

## Capitolo 1

### Perché riqualificare?

#### 1.1 Il dibattito tra demolizione e conservazione

Le aree dismesse rappresentano oggi un fenomeno tanto diffuso quanto complicato sia in Italia che nel resto d'Europa.

“Il problema delle aree dismesse ha origini antiche e riguarda tutti quei *contenitori vuoti* o quelle aree che hanno perso nel corso del tempo la funzione per la quale erano state realizzate.”

Nonostante la diminuzione della popolazione degli ultimi decenni, l'edificazione continua ad aumentare provocando un inevitabile abbandono di aree esistenti e la dismissione di edifici; “i motivi riconducibili a questo fenomeno possono essere molteplici, non ultimo quello della difficile riconversione data dalle forme di degrado, dalle nuove regole a livello normativo e in generale, dalle nuove esigenze molto più avanzate e differenti di quelle di un secolo fa”.<sup>1</sup>

L'approccio al tema della dismissione è avvenuto fondamentalmente con due metodi: da un lato la dismissione è stata affrontata come un *processo*, quindi attraverso un approccio sistematico che individuasse un tipo di intervento efficace e valido per tutte quelle situazioni che abbiano determinate caratteristiche; dall'altro lato si è assunto che le caratteristiche specifiche dell'oggetto su cui sia necessario intervenire richiedono la formulazione di un processo ad hoc, e che quindi ogni situazione fosse diversa dalle altre; quest'ultimo approccio è inevitabilmente più lungo e complesso.

Entrambe le politiche di trasformazione devono essere valutate sotto molteplici aspetti: oltre agli aspetti economici e ambientali, devono essere valutate anche dal punto di vista delle interazioni che l'oggetto di trasformazione ha con la società, considerando quegli effetti diretti e indiretti che il fenomeno della dismissione e la successiva trasformazione riversano nei confronti della realtà circostante.

Per illustrare il problema delle aree dismesse è opportuno definire la *dismissione industriale* come “quel processo di disattivazione, parziale o totale, di aree, agglomerati o di semplici fabbricati, per i quali il recupero o la conversione ad una nuova funzione presentano problemi di varia natura.”

Tra questi ultimi edifici, quelli presenti nelle aree industriali dismesse costituiscono una parte rilevante del patrimonio urbano non utilizzato e in avanzato stato di degrado, per i quali è necessario un intervento di riqualificazione, un adeguamento funzionale, statico e impiantistico. Queste aree possono diventare una *valida risorsa* per la riqualificazione di intere parti di città, anche grazie a strumenti economici e normativi finalizzati ad intervenire con processi di trasformazione.

Questi edifici offrono alla Comunità Europea, e non solo, un'occasione molto importante: attivare un determinato processo con lo scopo di rinnovare le città in termini di *sostenibilità* e di *miglioramento* della qualità di vita, riappropriandosi di

---

<sup>1</sup> Neri Virginia, *La sostenibilità e la questione del riuso*, in De Vita Maurizio (a cura di), *Città storica e sostenibilità*, Firenze, Edizione Regione Toscana, 2011.

quell'importante ruolo ricoperto in passato, assumendo un ruolo centrale nella ripresa e sviluppo del territorio.

Le aree industriali dismesse offrono una importante opportunità per ridefinire gli assetti futuri delle città; queste aree possono essere riqualificate con funzioni diversificate, con verde e spazi pubblici attrezzati, con l'obiettivo di ricucire l'ormai frammentato paesaggio urbano.

Tralasciando il luogo comune per il quale le aree dismesse industriali costituiscono "semplici spazi al margine del contesto urbano", è fondamentale considerare invece le qualità fisiche e ambientali che le rendono oggi una tra quelle risorse di immediata disponibilità capaci di attivare non solo processi organizzativi e funzionali del territorio, ma anche lo sviluppo sociale ed economico delle nostre città.

Per raggiungere ottimi risultati lo strumento principale del progetto è la *conoscenza*, a partire dal monitoraggio del patrimonio architettonico industriale, con lo scopo di avere una visione chiara e globale delle potenzialità che possano supportare operazioni di riqualificazione e trasformazione mirate a migliorare la qualità delle città.

Altre informazioni che è necessario conoscere per progettare il *recupero consapevole* delle aree dismesse sono: la qualità architettonica degli edifici e quella paesaggistica del contesto, il rapporto tra l'edificio e il contesto nel quale si trova, la relazione a scala urbana, regionale e nazionale, l'eventuale relazione tra l'edificio e altre strutture produttive presenti. La conoscenza diventa quindi un elemento necessario per governare il territorio, sviluppando un senso di appartenenza ad una realtà più ampia, globale.

Attraverso la conoscenza di tutte queste informazioni è possibile scegliere ciò che costituisce identità e va conservato, ciò che va demolito, ciò che necessita invece di una trasformazione per nuovi usi, fornendo quindi strumenti di formulazione di piani di sviluppo del territorio.

Oggi non possiamo più considerare la città come un unico spazio continuo e omogeneo, ma si caratterizza per una struttura a *rete* in cui sono concentrate svariate funzioni. La città diventa quindi un insieme di trasformazioni urbane che comportano una riorganizzazione tanto delle attività, quanto degli spazi urbani fino a quel momento consolidati.

Nonostante le aree dismesse rappresentino una discontinuità spaziale e temporale, esse esprimono un irripetibile segno identitario, essenziale per la naturale e continua trasformazione del sistema dinamico chiamato *città*.

Le aree dismesse "vivono nel continuo conflitto tra le condizioni di permanenza e di modificazione della forma, di degrado e di recupero, di emarginazione e di integrazione, occupando un ruolo strategico nella struttura urbana"<sup>2</sup>.

Tra gli anni Cinquanta e Sessanta, tanto in Italia quanto in Europa, il settore industriale ha vissuto drammatici momenti, costellati da rapidi declini della produzione che hanno portato ad un progressivo fallimento e un conseguente abbandono delle strutture.

---

<sup>2</sup> Cesare Esposito, *Sul recupero delle aree industriali dismesse, (Tecnologie materiali impianti ecosostenibili e innovativi)*, Maggioli Editore, 2012.

Dopo una prima fase in cui gli interventi si caratterizzano per operazioni di demolizione totale, giustificata come un intervento di “ridisegno urbano”, dagli anni Novanta il tema del recupero per il patrimonio edilizio esistente entra in una fase più articolata, grazie a nuovi strumenti urbanistici e di pianificazione territoriale.

Per anni le aree dismesse, avendo ormai perso la loro funzione d’uso strettamente *produttiva*, sono state classificate come dei luoghi estranei al centro urbano, privi di identità e sconnessi dalla città storica.

Tali aree vengono poi spesso descritte con il termine *vuote*, portando a classificarle come spazi in cui è legittima l’azione di demolizione, anche quando non ce ne siano i presupposti.

“La dichiarata assenza di valori storici, il ridotto valore dei manufatti architettonici, la necessità di liberare aree capaci di essere valorizzate, il pessimo stato di conservazione degli edifici e delle aree dismesse, oltre che l’eccessivo onere derivante da un loro recupero, sono stati motivi determinanti per accreditarne la demolizione con una successiva ricostruzione finalizzata all’incremento volumetrico e quindi economico di tali aree.”<sup>3</sup>

Motivazioni che hanno giustificato la soppressione di numerose realtà industriali la cui crisi era determinata da una perdita di identità.



Fig. 1 – Demolizione Gasometro dell’Ex ILVA di Cornigliano (GE).

---

<sup>3</sup> Ibidem

Questa lenta ma continua dismissione, accompagnata dalla conseguente delocalizzazione degli impianti industriali, ha determinato in Italia il fenomeno della cosiddetta *progressiva dispersione* delle città, rendendo liberi i fabbricati e intere porzioni di territorio.

Dopo decenni di continua espansione, le città hanno arrestato il loro sviluppo e gli urbanisti hanno dovuto riconoscere la necessità di trasformare, soprattutto quelle aree rappresentate dai vuoti urbani.

Oggi la città *dismessa* deve essere oggetto di un processo di maturazione urbana, in cui le azioni di trasformazione devono interagire con quelle del *recupero*, del riuso e della *riqualificazione*.

## 1.2 Archeologia industriale

L'industria ha svolto un ruolo fondamentale nelle modificazioni della città e del territorio, determinando un vero e proprio paesaggio artificiale di tipo industriale, insediandosi laddove si costruivano i naturali confini tra città e campagna, tra centro e periferia, condizionando lo sviluppo degli insediamenti successivi.

In ogni città nel mondo ci sono fabbricati, di piccole o grandi dimensioni, che non hanno più un ruolo e che sono arrivati al termine della propria esistenza.

“Le infrastrutture industriali sono caratterizzate da logiche di funzionamento tecnologico e prestazionale che si riferiscono a scale diverse da quelle delle relazioni di prossimità e continuità, formando così fratture all'interno del territorio. La condizione di abbandono e isolamento genera relitti territoriali che hanno ricadute non solo qualitative dell'intorno ma anche ambientali, sociali ed economiche.”<sup>4</sup>

Nelle città italiane ed europee abbonda la quantità di edifici costruiti per lo più negli ultimi anni Sessanta, oggi spesso dismessi o in stato di degrado, caratterizzati da un rilevante valore figurativo ma che oggi non sono più in grado di rispondere alla funzione originaria per la quale furono costruiti, nonché ai requisiti minimi di sostenibilità e qualità funzionale.

Gli anni Sessanta furono caratterizzati dal boom economico; a causa della totale assenza di una gestione sostenibile del territorio, mutò inevitabilmente la

---

<sup>4</sup> E. Corradi, R. Massaccesi, Paradigmi per il re-cycle di infrastrutture in territori fragili, in Re-Cycle Italy, Aracne editrice s.r.l., Roma, 2014.

conformazione urbana e edilizia dell'intero territorio italiano, ci fu poi un importante processo di industrializzazione del paese che portò la maggior parte dei contadini a spostarsi nelle grandi città abbandonando le campagne. L'archeologia industriale si interessa della ricerca e dello studio storico che analizzano i segni materiali lasciati da un processo di industrializzazione, assegnando alle attività di lavoro e ai processi di produzione una dimensione culturale.

*“Il patrimonio industriale spesso influenza il carattere della città.”*

La conservazione e riqualificazione di questo patrimonio, attraverso itinerari che collegano luoghi a edifici che costituiscono elementi dell'industrializzazione, è fondamentale perché la perdita della memoria industriale significherebbe la perdita della memoria stessa della città.

“I manufatti industriali sono quasi sempre caratterizzati da una *ricchezza spaziale* il più delle volte creata per mezzo di materiali poveri. Spesso realizzati secondo procedimenti seriali, che si riflettono negli elementi compositivi e tettonici, si dimostrano particolarmente flessibili e adattabili, prestandosi ad accogliere funzioni diverse.”<sup>5</sup>

Il fatto è che l'*architettura industriale* è stata fondata su codici morfologici che si rispecchiano nelle forme di questi complessi architettonici: primo tra tutti è la disposizione interna seriale degli elementi compositivi, che ne determina gran parte delle sue forme, legate alle esigenze del ciclo di produzione e alla standardizzazione delle tecniche costruttive.

Si ha poi una varietà altimetrica dei volumi e un intreccio di attrezzature e infrastrutture che nel loro insieme generano un complesso industriale dinamico, in continua trasformazione, causa l'adeguamento ciclico alle esigenze dovute alla produzione.

Le principali difficoltà che si riscontrano quando dobbiamo lavorare con degli edifici industriali sono spesso dovute alle dimensioni eccezionali di tali complessi e delle rispettive aree di pertinenza.

Un'altra difficoltà che spesso si riscontra nel recupero di edifici industriali è legata alla posizione che questo tipo di edifici spesso occupano: si tratta spesso di aree originariamente periferiche, che oggi tuttavia si stanno progressivamente trasformando ad aree centrali. Per questo motivo è di fondamentale importanza fare delle accurate riflessioni sulla destinazione d'uso più appropriata per tali aree, in quanto nuove e attraenti funzioni, danno origine ad un aumento del volume del traffico delle aree circostanti.

Il riuso dell'archeologia industriale si abbina in maniera intrinseca con quello del *progetto*.

Addizione e sottrazione di volumi a quelli esistenti, costruzione di un nuovo edificio all'interno di quello già esistente, densificazione e realizzazione di nuovi elementi architettonici al fianco degli immobili da recuperare, sono tra le strategie più utilizzate.

---

<sup>5</sup> Grecchi Manuela, Malighetti Laura Elisabetta, *Ripensare il costruito, Il progetto di recupero e rifunzionalizzazione degli edifici*, Rimini, Maggioli Editore, 2008.

Il ricorso all'accoppiamento di esistente e nuovo, risulta essere una buona opzione dove nasce l'esigenza di ricucire con il tessuto circostante, dal quale spesso i manufatti industriali risultavano essere isolati per la presenza di recinti o barriere di altro tipo.

*“Fino alla metà dell’ottocento l’edificio era un unicum funzionale indissolubile, costituito da chiusure verticali, orizzontali e divisori portanti”*.<sup>6</sup>

L'involucro di un edificio era quindi considerato come parte integrante del suo scopo e veniva progettato appositamente per esso, per cui un ex area industriale abbandonata perdeva il suo significato nel momento in cui perdeva la sua funzione originaria.

Con la rivoluzione industriale inizia a prendere corpo un nuovo concetto di *involucro* edilizio.

Nella “Galleries des Machines”, costruito a Parigi in occasione dell'expo del 1889, il ferro e il cemento nel sistema strutturale puntiforme e lineare modificano il tradizionale rapporto tra interno ed esterno, rendendo la luce protagonista del nuovo contenitore, liberando così lo spazio interno da inutili ingombri e consentendo la copertura di grandi luci.

Queste caratteristiche architettoniche conferivano all'edificio un carattere di temporaneità, un edificio che potesse ospitare al suo interno più funzioni senza modificarne la sua forma.

La temporaneità dell'edificio divenne dunque metafora del pensiero architettonico e del destino a cui andranno incontro gli edifici industriali dal secondo dopoguerra: un destino che spinge verso la necessità di adattamento degli edifici abbandonati, che senza il loro scopo diventano contenitori vuoti in attesa di ottenere nuove funzioni.

---

<sup>6</sup> Cesare Esposito, *Sul recupero delle aree industriali dismesse, (Tecnologie materiali impianti ecosostenibili e innovativi)*, Maggioli Editore, 2012.





Fig. 2 – Galeries des Machines, Parigi 1889  
In atlasofplaces.com



Fig. 3 – Galeries des Machines, Parigi 1889  
In atlasofplaces.com

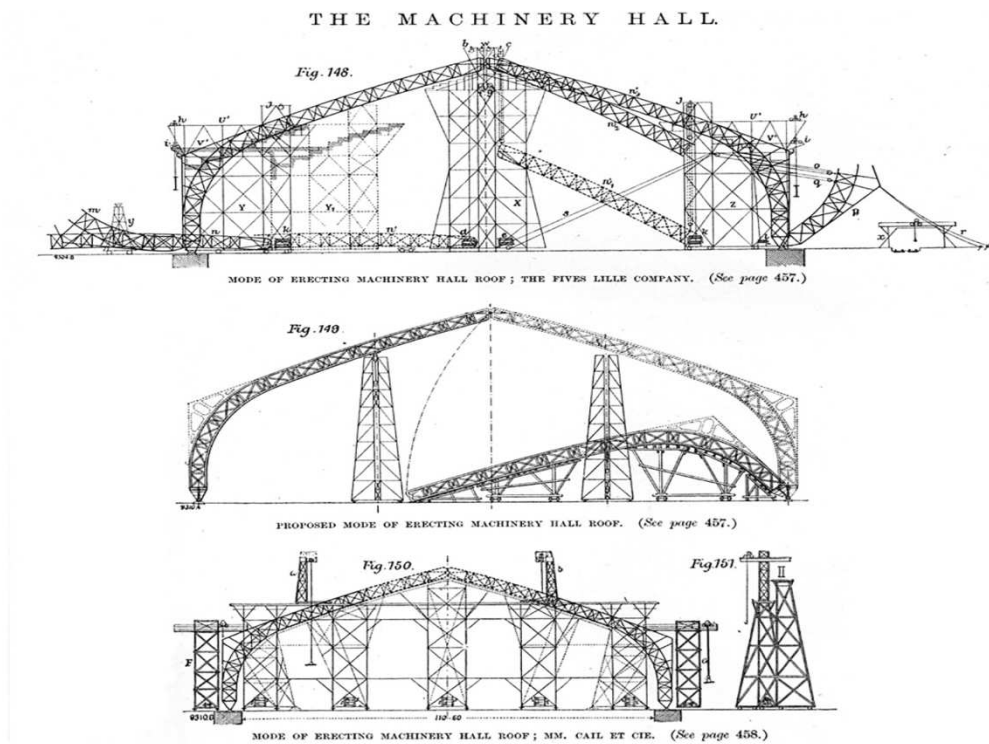


Fig. 4 – Dettagli costruttivi, Galeries des Machines, Parigi 1889  
In atlasofplaces.com

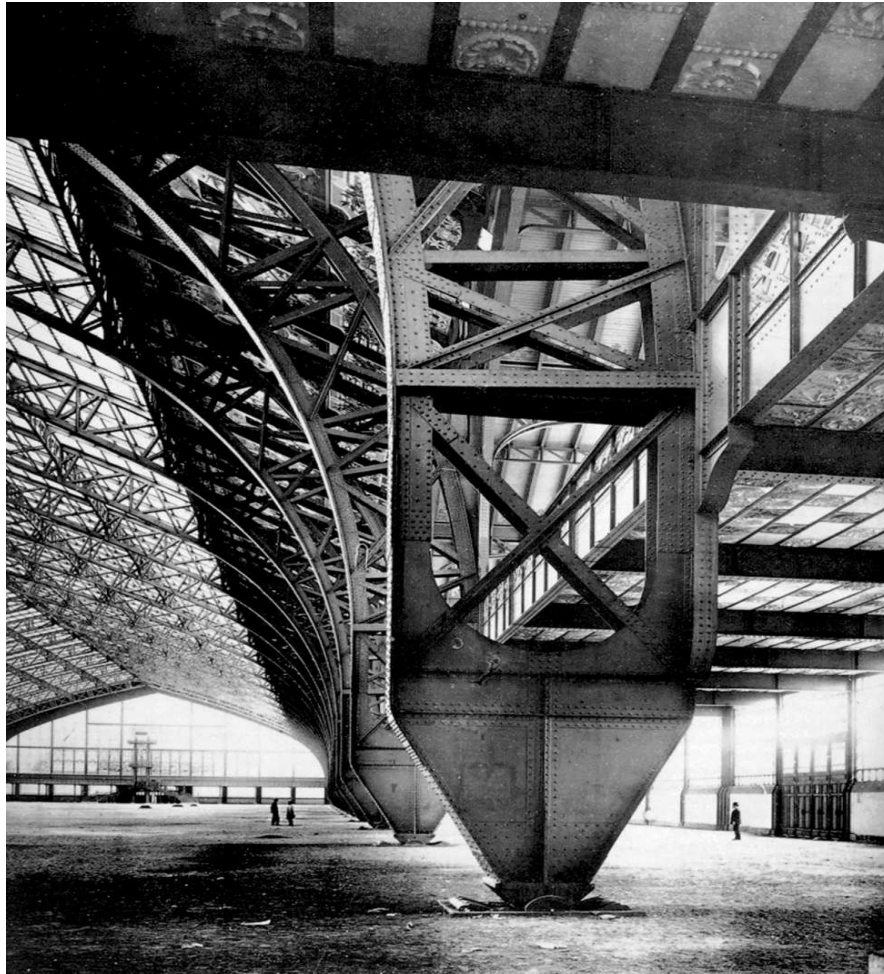


Fig. 5 – Dettagli costruttivi, Galeries des Machines, Parigi 1889  
In atlasofplaces.com

Oggi il dibattito sull'architettura contemporanea, ma anche quello che riguarda gli interventi di riqualificazione dell'esistente, si concentra più sul *contenitore* che sul contenuto.

L'architettura contemporanea vive oggi una fase di innovazione linguistica, tecnica estetica e semantica completamente affidata alla "pelle" dell'edificio e al suo rapporto diretto con l'esterno: spesso sono stati riqualificati complessi di edifici industriali e luoghi abbandonati adottando una coesistenza visiva tra antico e contemporanea, una modalità di innovazione coerente con il dinamico processo di evoluzione delle metropoli.

### 1.3 Strategie di recupero

“Spesso gli ex manufatti industriali sono disponibili ad ospitare funzioni altre, rispetto a quelle per le quali sono state originariamente concepite e realizzate, si trovano in contesti che hanno cambiato la loro vocazione iniziale, produttiva o altra che sia, in aree della città che si sono trasformate e in cui si sono insediate realtà diverse, spesso in maniera incontrollata.”<sup>7</sup>

Per contrastare il degrado di alcune zone delle città diventa necessario ricorrere a tre discipline storicamente consolidate: il *recupero*, il *riuso* e la *riqualificazione urbana*. Tre processi che hanno la medesima finalità ma con obiettivi e tempi di realizzazione differenti.

Negli anni Sessanta si è radicata la convinzione che fosse necessario un ripensamento globale dei processi di produzione urbana, ridando valore sociale ed economico al patrimonio esistente. Si iniziavano a gettare le basi della filosofia del recupero che si opponeva all’espansione e allo sviluppo illimitato delle città, proponendo, per arrestare la crescita edilizia, l’opportunità di rimediare al degrado edilizio, urbano e ambientale.

Le ex-aree industriali diventavano quindi motore di processi di riqualificazione non solo urbana ma anche culturale e sociale. Tale filosofia mirava a riequilibrare le sperequazioni edilizie prodotte in Italia soprattutto negli anni Sessanta, con azioni di sviluppo non programmate.

“L’architetto che si trova di fronte ad un edificio che richiede cure specifiche deve entrare in profondità nella occasione del suo lavoro, deve innanzitutto saper leggere il testo che si appresta a modificare, deve riflettere sul *significato* del suo intervento [...]. Decisioni che possono essere prese solo dopo un’accurata istruttoria storica, estetica e costruttiva”.<sup>8</sup>

Alla necessità di rivitalizzazione delle aree industriali si aggiunge il discusso problema della tutela e della regolamentazione dell’uso e del consumo del suolo. La maggior parte del mondo intellettuale dell’architettura si schiera a favore della sostenibilità urbana e ambientale, contro la città diffusa e contro la dispersione urbana, il cosiddetto *sprawl*: queste correnti di pensiero spingono verso il riuso del patrimonio già edificato sottoutilizzato e verso la trasformazione della città *esistente*. Le nostre metropoli, città e cittadine sono ormai sature di immobili vuoti e abbandonati e di aree depresse mentre sono sempre più povere di centri di aggregazione sociale e spazi verdi: il riuso adattivo e la riqualificazione risultano essere la strada migliore da intraprendere per trovare soluzioni a queste problematiche.

---

<sup>7</sup> Cesare Esposito, *Sul recupero delle aree industriali dismesse, (Tecnologie materiali impianti ecosostenibili e innovativi)*, Maggioli Editore, 2012.

<sup>8</sup> Grecchi Manuela, Malighetti Laura Elisabetta, *Ripensare il costruito. Il progetto di recupero e rifunzionalizzazione degli edifici*, Rimini, Maggioli editore, 2008.

La vera sfida delle città del futuro sarà infatti la capacità di rinnovarsi partendo dal proprio tessuto urbano.

### *Recupero*

Recuperare il patrimonio edilizio industriale significava anche recuperare la memoria dei luoghi, rinnovare e valorizzare i segni territoriali dei processi industriali che avevano portato a costruire l'identità degli abitanti.

Nelle aree più densamente popolate, le ex aree industriali si prestano anche ad essere motore di processi di riqualificazione culturale e sociale del territorio che interagivano con i processi di crescita economica.

Tale filosofia di recupero mirava a *riequilibrare* tutte quelle sperequazioni sociali e territoriali, che erano state prodotte in Italia negli anni Sessanta, dall'intervento pubblico con azioni di sviluppo non programmate, soprattutto nelle periferie.

La politica del recupero si è soffermata essenzialmente su vasti complessi a carattere tipicamente ex industriale.

Il recupero va pertanto inteso in una scala più ampia rispetto a quella dell'edificio stesso e che può sfociare nella riqualificazione o nella rigenerazione urbana in parti della città.

Il progetto di recupero delle aree industriali si confronta anche con i temi dell'integrazione, dell'estensione o dell'annessione di nuovi elementi; tutte azioni capaci di modificare le relazioni tra la preesistenza e il suo contesto.

### *Riuso*

La strategia del riuso si propone di progettare ad una piccola scala i vuoti fra il costruito, gli spazi residui, come luoghi strategici per una visione più complessa e organica della città.

Nel progetto di riuso architettonico le trasformazioni incontrano la materia e la forma preesistente e si confrontano con essa e le sue qualità, adottando strategie di conservazione o abbattimento, armonia o contrasto.

“In un'ottica di sostenibilità del progetto le riflessioni riguardo i materiali diventano fondamentali, in quanto i due elementi che incidono in maggiore quantità sul carico ambientale dell'edificio sono l'energia di gestione e i materiali edilizi, considerando tutto il ciclo di vita dell'edificio e dei materiali.”<sup>9</sup>

Diventa quindi necessaria una riflessione sul destino dei materiali abbattuti o trasformati, in quanto è possibile ridurre i flussi di materia utilizzati in fase di costruzione, destinando al riciclo o a nuovi mercati.

Il progettista può infatti attuare in fase preliminare di progetto delle scelte compositive e materiche con contengano gli impatti ambientali utilizzando la strategia delle 3R: *riusare, riciclare e ridurre*. Queste tre strategie possono essere attuate contemporaneamente favorendo la possibilità di sostituzione e riciclo della

---

<sup>9</sup> Monica Lavagna, *Prodotti edilizi e ambiente, Applicazione del metodo LCA in edilizia, Progettare e costruire in una prospettiva di sostenibilità ambientale*, Hoepli, Milano, 2008.

materia, riuso di elementi esistenti e utilizzo di strategie che seguano il principio della riduzione e dell'essenzialità.

Queste operazioni avvengono con tecniche di manipolazione, capaci di stimolare il "metabolismo urbano" e produrre l'autorigenerazione della città e dei suoi spazi pubblici. Questa strategia risulta particolarmente efficace nelle periferie.

In questa prospettiva il riuso, sia edilizio che architettonico, diventa un'occasione per ripensare la città nella sua interezza. La città viene continuamente "scritta e riscritta", raccontando la storia di una comunità.

Il ruolo dell'architetto diventa quello di dover "leggere" la città, per condividerla con i cittadini e fare del progetto urbano un'occasione di riappropriazione collettiva del luogo.

Il riuso delle aree dismesse in molti casi è condizionato da preliminari operazioni di bonifica dei suoli, operazioni molto spesso onerose e che concorrono a condizionare pesantemente l'attuazione di eventuali interventi di riuso.

A fronte dell'incremento della richiesta dei luoghi per la collettività e di innovazione per la sfera pubblica si ritiene che gli spazi disponibili possano funzionare come "magneti", attirando l'attenzione della comunità e contrastare la dispersione.

La vocazione più appropriata per il riuso degli spazi dismessi è spesso quella *sociale*.

Gli spazi urbani realmente accessibili per la sperimentazione rappresentano una risorsa sempre più scarsa ma sempre più necessaria. In un'ottica di sostenibilità ambientale, la condivisione degli spazi tra le persone e soprattutto tra i progetti, risulta conveniente non solo perché massimizza l'uso delle risorse, ma perché aiuta a coinvolgere e connettere sinergie e interdipendenze tra i diversi attori.

### *Riqualificazione urbana*

Soltanto negli anni Ottanta matura una nuova filosofia di intervento, la riqualificazione urbana, alla cui base non vi è soltanto il concetto proprio di città e di rapporti reciproci tra le sue parti, ma anche un generale ripensamento sull'ambiente costruito, una tendenza a mitigare lo spreco del territorio e soprattutto a migliorare la *qualità urbana* assunta come obiettivo irrinunciabile.

Il concetto base di questa nuova strategia è che la città diventa essa stessa *cosa* da progettare, il progetto è uno strumento complesso per conoscere l'esistente e per trasformare le relazioni che intercorrono tra il contesto e le aree dismesse, non più semplicemente *vuoti* ma, secondo Bernardo Secchi, "contenitori di risorse improvvisamente rese disponibili", luoghi carichi di identità, memoria, storia e valori. Negli anni Novanta la volontà di valorizzare le relazioni tra le aree per strutturare i vari interventi in un piano strategico che fosse pluridisciplinare ed unitario, riportando quindi l'attenzione sugli strumenti generali di pianificazione, quale garanzia di organicità per le azioni sul territorio.

### *La rigenerazione come intervento di pubblico interesse*

“Il tema della rigenerazione riguarda la città nel suo insieme, dal centro storico alla città diffusa, ed è necessario prefigurare modelli fino ad ora sostanzialmente inesplorati, ma di cui possono intravedersi i contorni, ben sapendo che la rigenerazione urbana richiede un insieme d'interventi sincroni allo sviluppo economico, a partire dalle caratteristiche del contesto territoriale di riferimento nell'ottica della costruzione di una strategia di sviluppo economico locale [...]. Sono tutti termini che rimandano alla questione della rigenerazione urbana che può avere senso e successo solo se diventa non una delle politiche virtuose che vengono fatte da una amministrazione, ma la *politica portante* di trasformazione delle città definendo nuovi modi di vivere e di operare e nuovi parametri economici a cui rapportarsi. [...].

Il principio è già presente nei Progetti di Legge di Lombardia e Veneto, ma più a livello di sentiment che di concept, e va quindi irrobustito in maniera decisa”.<sup>10</sup>

Il problema della riqualificazione non è solo una questione di “forma urbana” ma di ricchezza di funzioni. Infatti, la forma non può precedere la trasformazione sociale, ma ne deve essere la naturale conseguenza.

Sebbene molti interventi sono ancora rimasti su carta poiché bloccati a causa di problemi tecnico-economici, molte realizzazioni sono state già completate.

Di seguito riportiamo alcuni esempi di strategie di recupero, dai quali abbiamo preso spunto per il caso studio oggetto di tesi.

*“Tutti questi progetti rispettano il tessuto costruito esistente senza essere eccessivamente deferenti. Cosa ancora più importante, occupano il terreno con leggerezza, esercitando un'intelligente discrezione. Gli edifici non possono più essere considerati elementi usa e getta.”*

## **Stabilimento Ex-Ansaldo, Milano**

“Sviluppato da Onsitestudio, il progetto di recupero dell'Ex Stecca delle Acciaierie Ansaldo a Milano darà vita ad un hub culturale aperto e in dialogo con l'identità industriale del luogo”<sup>11</sup>

Lo stabilimento ex Ansaldo risale al 1904, al centro di quell'epoca di cambiamento che trasformerà il capoluogo lombardo nella prima città moderna d'Italia. Le fabbriche attirarono quasi 400.000 immigrati da tutto il Nord Italia.

L'area dello stabilimento Ansaldo, situata nel lotto tra le vie Bergognone, Tortona, Stendhal e Savona, per una superficie fondiaria di oltre 44.000 mq e una superficie lorda di pavimento di circa 70.700 mq, è una delle aree ex industriali più note della città di Milano.

---

<sup>10</sup> AUDIS, *Documento di proposte per la rigenerazione urbana*, Dal Manifesto AUDIS, 2013

<sup>11</sup> L'Ex Ansaldo diventa 'fabbrica culturale': il progetto di recupero, in [www.teknoring.com](http://www.teknoring.com), Aprile 2015



In origine, qui aveva sede l'impresa Roberto Züst. Dopo diversi cambi di proprietà, nella metà degli anni Sessanta il complesso viene acquistato dalla Ansaldo, per la produzione di locomotive, carrozze ferroviarie e tramviarie.

Così come molte grandi aree industriali del milanese, l'area è stata costruita in fasi successive, con uno sfruttamento intensivo dello spazio, rispondendo a esigenze della produzione, piuttosto che a un razionale e pianificato sviluppo. Si mostra quindi come un agglomerato di fabbricati che si articola e s'intreccia nell'area fondiaria. Vede la compresenza di edifici di dimensione molto diversa tra loro, che ospitavano funzioni diverse: manuali, uffici, direzione.



Fig. 6 – Vista dall'alto delle Ex-Ansaldo, Milano, in <https://base.milano.it/about/>

Lo stabilimento nasceva come impresa meccanica, per poi essere acquistato negli anni '60 dall'Ansaldo e ospitare la produzione di locomotive e carrozze ferroviarie e tramviarie. Dagli anni '70, con le trasformazioni del sistema produttivo, lo stabilimento viene dismesso lasciando *vuoti* interi fabbricati.

Il complesso Ansaldo viene acquisito nel 1990 dal Comune di Milano; si avvia così il processo di **recupero** dell'intera area, che viene destinata ad uso culturale: dal 1994 l'ex Ansaldo ospita i laboratori-atelier del Teatro alla Scala e, dal 2015, il MUDEC – Museo delle Culture.





Fig. 7 – Cantiere, in <https://base.milano.it/about/>



Fig. 8 – Vista interna BASE, in <https://base.milano.it/about/>



Fig. 9 – Vista interna BASE, in <https://base.milano.it/about/>

Il progetto prevede che i circa 6mila mq di superficie distribuita su due livelli ospiti svariate tipologie di attività a carattere culturale.

Quello che emerge è un approccio distintivo al *recupero* del luogo, caratterizzato dall'apertura e dall'inclusività, resa possibile dal collegamento visivo tra le varie funzioni: una moderna “fabbrica di produzione culturale” che si pone in dialogo con la suggestiva architettura industriale dell'ex stabilimento.

Nel progetto l'architetto mantiene e conserva il recinto industriale, preservandone anche il carattere produttivo, in particolare quello legato alla funzione industriale, come i serramenti in metallo e l'impiego del cemento anche per la pavimentazione. Il principio del minimo intervento è esteso a quasi tutto l'ex stabilimento, eccezione fatta per il nuovo nucleo centrale che costituisce i locali della mensa, il cui stato di conservazione è pessimo.

Attorno al nuovo volume gli spazi interstiziali divengono parte di una sequenza formale di corti esterne e di passaggi che interconnettono la nuova e la vecchia architettura con il mondo interiore dei blocchi dell'Ansaldo.

Così il cuore del complesso industriale diviene il punto focale della rete di connessioni, racchiuse nel perimetro del sito.



## Ex Eridania, Parma

Nato tra la fine dell'Ottocento e i primi del Novecento, lo stabilimento Eridania sorse con il preciso compito di trasformare le barbabietole in cristalli di zucchero.

L'insediamento produttivo originario era costituito da un corpo di fabbrica principale, lungo circa 80 metri, che si sviluppava su tre piani e conteneva i macchinari necessari per le diverse lavorazioni.

Lo zuccherificio parmigiano cessa la sua attività produttiva nel 1968, dopo una fase di lento declino; dopo la dismissione, nel 1980, viene acquisito dal Comune che

considera la sua collocazione urbanistica, nelle immediate vicinanze del centro cittadino, strategica al fine di stabilire una connessione tra centro storico ed espansioni del primo dopoguerra.

L'ex opificio sul finire degli anni Novanta, dopo decenni di abbandono, che ne hanno alimentato lo stato di degrado, è stato soggetto di un intervento di riqualificazione, firmato Renzo Piano, reso possibile dalla variante introdotta al PRG e rivelatosi significativo il ridisegno di uno dei comparti urbani della città, risalente ai primi decenni del Novecento.

L'architetto riqualifica le strutture insediate conservando le architetture più significative e inserendovi moderne funzioni di rilevanza urbana e territoriale, facendo così dialogare due epoche tanto distanti; l'elemento novecentesco della fabbrica, con i suoi spazi "severi" e gli spazi tecnologici della contemporaneità.

Il suo intervento si colloca all'interno di un più ampio **programma di riqualificazione urbana**, volto non soltanto a conservare una testimonianza importante di archeologia industriale, ma anche a recuperare quel ruolo di trasformazione urbana e sociale che la costruzione dell'ex zuccherificio ebbe agli inizi del Novecento per la città.

Il progetto trasforma parte dei vecchi corpi di fabbrica in un Centro Congressi, destinando alla musica l'ex principale edificio produttivo dell'Eridania, che garantiva, tra lunghezza e altezza, proporzioni ideali per una buona acustica, prendendo il nome di *Auditorium Paganini*.

Il progetto ha previsto il mantenimento delle originarie giacitura e cubatura, oltre che i profili degli edifici esistenti, comportando importanti interventi di risanamento e rinforzo strutturale significativo, seppur rispettando le forme originali. C'è stata la volontà di conseguire la continuità tra l'interno della sala e il parco esterno, per garantire una sensazione di avvolgimento costante, ottenendo così una prospettiva con fuga sul palco e sul verde retrostante. La struttura dell'Auditorium ha conferito una nuova connotazione all'ampio parco esistente, anch'esso restaurato nelle sue essenze e valorizzato da un nuovo impianto di illuminazione.

Ad oggi costituisce una concreta dimostrazione di come tradizione e tecnologia possano facilmente convivere; è un'efficiente struttura in grado di soddisfare qualsiasi tipo di esigenza.



Fig. 9 – Vista interna dell'Ex Eridana prima della riqualificazione, in <https://www.spaziindecisi.it/space/zuccherificio-eridania/>



Fig. 10 – Prospetto principale lato sud, in <https://archidiap.com/opera/auditorium-paganini/#gallery-1>



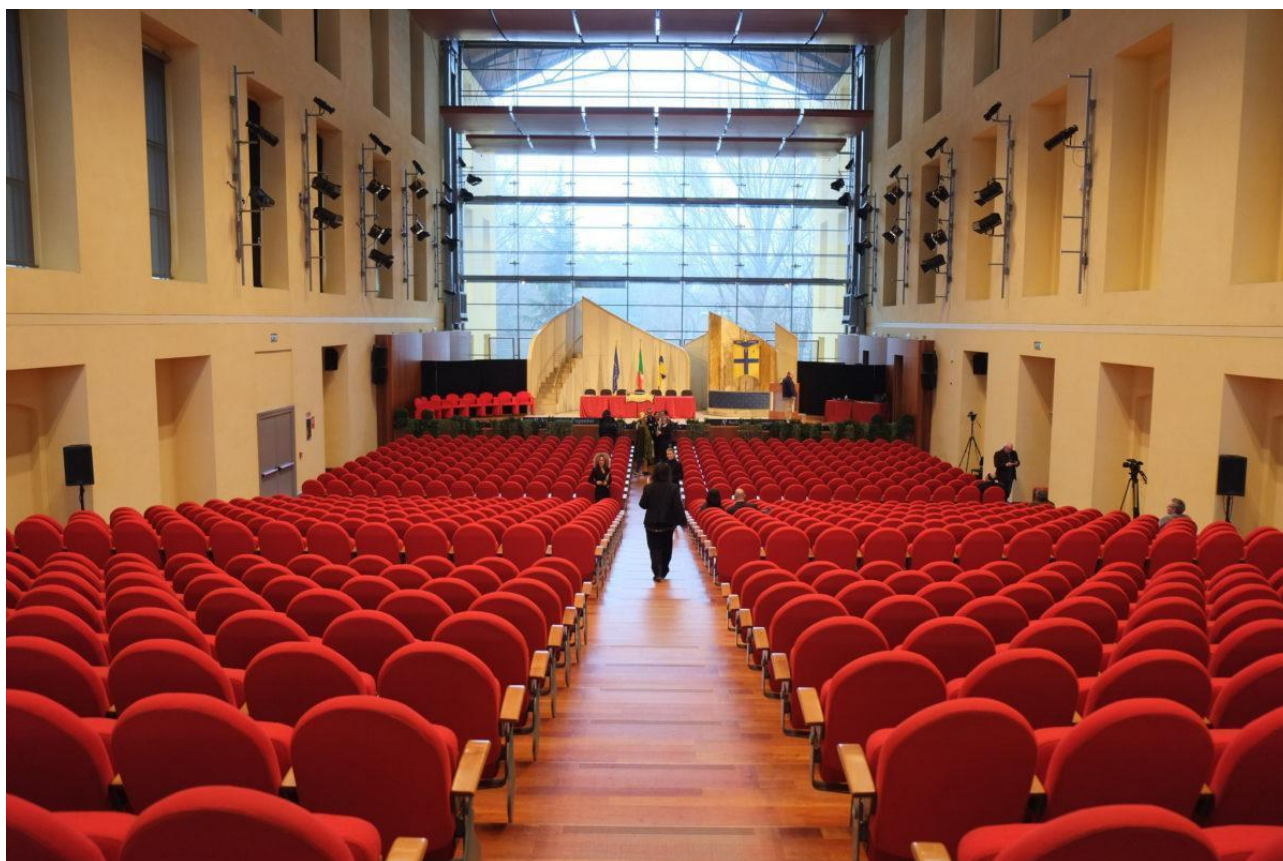


Fig. 11 – Vista interna della sala principale, in <https://archidiap.com/opera/auditorium-paganini/#gallery-1>



Fig. 12 – Vista esterna del complesso principale, in <https://archidiap.com/opera/auditorium-paganini/#gallery-1>





Fig. 13 – Vista dell’ingresso e del viale lato sud, in <https://archidiap.com/opera/auditorium-paganini/#gallery-1>

## Matadero, Madrid

“Ex Mattatoio comunale appena a sud del centro di Madrid, nel quartiere Arganzuela. Il complesso ha una superficie di 165.415. L’antico mattatoio comunale rappresenta uno degli stabilimenti industriali più singolari e interessanti dell’architettura madrilenica del XX secolo. Il complesso di edifici è stato realizzato tra il 1910 e il 1925, durante le dure guerre mondiali è stato utilizzato come magazzino di stoccaggio alimentare. Intorno agli anni ’70 molti edifici divennero obsoleti e un po’ per volta vennero riqualificati e trasformati in strutture per attività di diverso tipo [...]. Nel 1996 il mattatoio chiuse definitivamente.”<sup>12</sup>

Nel 2003 viene approvata la Variante del piano Speciale di Intervento, con lo scopo di proteggere il patrimonio architettonico e culturale dell’area.

Il Matadero è stato suddiviso in tre comparti, A, B e C ed “è stato ristrutturato in fasi per diventare un parco culturale dotato di cinema, biblioteca e spazi per mostre e concerti. Il Matadero va a costruire un nuovo centro culturale, per l’arte e per il tempo libero [...]. I criteri con cui sono stati perseguiti gli interventi fanno riferimento a

<sup>12</sup> Urban-reuse.eu, *Il MATADERO di Madrid, Riqualificazione urbana attraverso un progetto culturale nell’ex mattatoio di Madrid*, in [www.maatderomadrid.com](http://www.maatderomadrid.com)

quelli di conversione stabiliti dal Piano Speciale, che prescrive l'obbligo di mantenere l'involucro esterno delle preesistenze. Le varie costruzioni possono essere facilmente riconvertite allo stato originale, inoltre la reversibilità permette di sperimentare in maniera diversa le nuove funzioni.

L'approccio è stato quello di lasciare una chiara lettura della memoria del luogo, lasciando ad esempio, all'interno di alcuni degli spazi, le pareti senza alcun rivestimento, mostrando la loro composizione in pietra e mattoni.”<sup>13</sup>

L'intervento intende rispettare la configurazione distributiva originaria senza adulterarla: rappresenta, pertanto, una prova del potere di un progetto di rigenerare un valido contenitore per diverse utilizzazioni, indipendentemente dalla destinazione per cui è stato originariamente pensato.

L'opera di trasformazione reinterpreta gli spazi facendo dialogare il nuovo linguaggio formale con l'esistente, creando nuovi ambienti dotati di molti piani di lettura, in grado di rispettare la preesistenza e di renderla fruibile nel migliore dei modi.

“ Le lunghe e rigorose operazioni di riqualificazione dell'intera area hanno generato grandi cumuli di materie (laterizi, ferro, legname) destinati ad essere conferiti in discarica. Il progetto nasce, quindi, dalla scoperta di un'opportunità legata al potenziale riutilizzo di *scarti*. Il processo di decostruzione, che ogni cambiamento implica, e il relativo processo creativo di invenzione che hanno generato l'opportunità di riutilizzare in modo assolutamente originale le esistenti tegole in laterizio.”<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Sesana Marta Maria, *Plan Especial per Matadero Madrid and Luis Belledo y Gonzalez*, in “*Arketipo*” n. 77, settembre 2013

<sup>14</sup> Adolfo F. L. Baratta, *Mattatoio 8b, Madrid*, via laterizio.it, Università Roma Tre





Fig. 14 – Vista dall'alto area Matadero – in “*Metamorphocities: creative, smart and green cities*”, Maggio 2014



Fig. 15 – Vista esterna del complesso principale – in “*Metamorphocities: creative, smart and green cities*”, Maggio 2014



Fig. 16 – Vista esterna / interna durante una mostra aperta al pubblico, in *“Metamorphocities: creative, smart and green cities”*, Maggio 2014

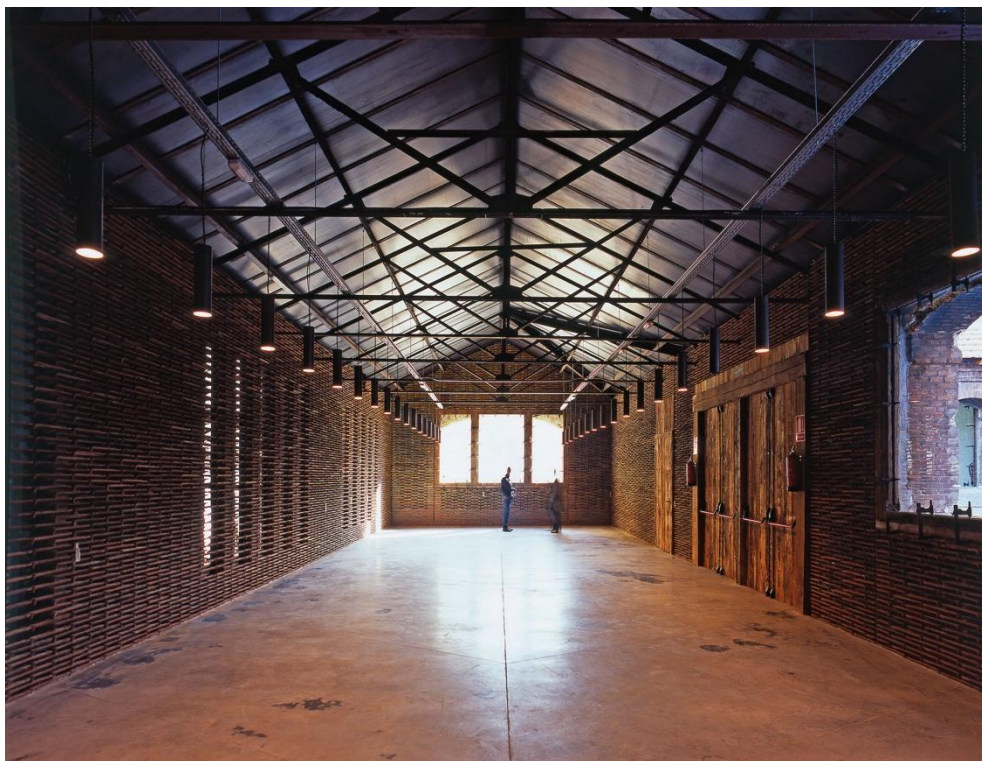


Fig. 17 – Volume interno Padiglione 8B, in [www.laterizio.it](http://www.laterizio.it)





Fig. 18 – Scorcio dell'ingresso, in [www.laterizio.it](http://www.laterizio.it)

## 1.4 Tra consumo del suolo e spazi abbandonati

*“La crescita delle città anziché esplosiva deve essere implosiva [...]. Si deve intensificare la città, costruire sul costruito, sanare le ferite aperte. Di certo non bisogna costruire nuove periferie oltre a quelle esistenti: devono diventare città ma senza espandersi a macchia d’olio, vanno ricucite e fertilizzate con strutture pubbliche”.*<sup>15</sup>

Diventa dunque necessario mettere un limite alla crescita incontrollata delle città adottando una logica di riuso, il consumo del territorio per l’edificazione non è più consentito.

“Gli edifici abbandonati e in disuso in Italia sono, secondo i dati di Asso edilizia, almeno 2,5 milioni. Nonostante questo, la corsa al cemento non si è mai fermata: l’area urbana negli ultimi 50 anni si è moltiplicata, secondo i dati ufficiali, di 3,5 volte è aumentata, dagli anni 50 ai primi anni del 2000, di quasi 600 mila ettari.

Insomma, in Italia non si è fatto altro che costruire.”<sup>16</sup>

Nonostante la diminuzione della popolazione, l’edificazione continua ad aumentare, accanto ad un inevitabile abbandono di aree esistenti.

La considerevole quantità di manufatti e superfici libere, che non di rado si trovano in posizioni strategiche rispetto alle città, offre la possibilità di rispondere alla necessità di salvaguardare la risorsa suolo limitando l’edificazione ex novo, imponendo una riflessione sui possibili interventi di trasformazione.

Il recupero degli edifici dismessi non si limita oggi al solo cambio di destinazione d’uso o ad un semplice adattamento normativo degli stessi, “bensì implica una ridefinizione delle qualità spaziali generali dell’edificio e dunque della sua forma, che si ripercuote inevitabilmente sul suo significato e, non da ultimo, sul suo ruolo urbano”.<sup>17</sup>

A rispondere a questa necessità sono soggetti diversi rispetto alle amministrazioni pubbliche, tra questi troviamo ad esempio la piattaforma del sito [www.impossibleliving.com](http://www.impossibleliving.com), “la prima a creare un database degli edifici abbandonati in tutto il mondo”. Dal 2011 ad oggi sono già stati un migliaio gli edifici mappati dagli utenti” spiega Daniela Galvani, fondatrice del sito.

L’obiettivo del sito non è solo quello di mappare, ma “mettere in comunicazione le persone: puntiamo alla riattivazione degli spazi”.<sup>18</sup>

Da questa azione si sono iniziati a formare gruppi di lavori su singoli progetti ed è sempre più aumentato l’interesse della collettività al riuso degli edifici.

---

<sup>15</sup> Piano Renzo, *Diversamente politico*, in “Periferie. Diario del rammendo delle nostre città”, I numero, report 2013-2014 sul G124, in “Sole 24 ore”, Roma e Milano, novembre 2014

<sup>16</sup> Rubino Silvano, *Là dove c’era un capannone ora c’è...*, in “Vita”, Miano, settembre 2013

<sup>17</sup> Zanetti Michelangelo, *Nuovi modelli residenziali: riuso di manufatti industriali e reinsediamento su aree industriali di nuovi quartieri sostenibili*, in Torbianelli Vittorio Alberto (a cura di), *Oltre le fabbriche. Visioni evolutive per il Distretto della Sedia*, Trieste, 2012.

<sup>18</sup> Rubino Silvano, *Là dove c’era un capannone ora c’è...*, in “Vita”, Milano, settembre 2013

Si assiste, ormai da tempo, ad un dibattito sempre più ampio sul possibile futuro delle città e delle aree dismesse, sulle loro potenzialità e sul ruolo che possono assumere per il rilancio di zone che potrebbero diventare strategiche a seguito di processi di trasformazione.

Si stanno attivando procedure urbanistiche ed economiche e si concretizzano processi di trasformazione e si assiste alle prime *riconversioni*.

A questo proposito ricordiamo AUDIS, Associazione delle Aree Urbane Dismesse, nata nel luglio del 1995.

Quest'ultima si pone l'obiettivo di trasformare i punti critici delle trasformazioni che richiedono da parte delle Amministrazioni pubbliche, una comune strategia.

AUDIS si pone come punto di riferimento per il dialogo ed il confronto tra i diversi soggetti coinvolti nel recupero delle aree dismesse, per contribuire a generare negli operatori pubblici e privati, una nuova consapevolezza: la capacità di intervento a beneficio dello sviluppo e rilancio delle città.

L'Associazione cerca di promuovere, senza fini di lucro, l'uso economicamente più *efficiente* e socialmente più *equo* di aree e di immobili dismessi, industriali e no, o in via di dismissione.

Obiettivi	Qualità	Attori	Strumenti
<b>Esplicitare gli ambiti della rigenerazione</b>	Urbana	Il Pubblico	Le politiche pubbliche
<b>Riequilibrare i centri urbani</b>	Urbanistica	Il Privato Economico	La partnership pubblico - privato
<b>Bloccare lo spreco di territorio</b>	Architettonica	Il privato Collettivo	La valutazione
<b>Governare i mutamenti</b>	Dello spazio pubblico		L'informazione
<b>Integrare discipline, interessi e competenze</b>	Sociale		La partecipazione
<b>Affermare il ruolo insostituibile delle decisioni condivise</b>	Economica		
<b>Innescare azioni diffuse di rigenerazione urbana</b>	Ambientale		
<b>Aprire la riflessione sulla Città da Rottamare</b>	Energetica		
	Culturale		
	Paesaggistica		

Fig. 19 – Obiettivi, qualità, attori e e strumenti della rigenerazione urbana, Carta AUDIS della Rigenerazione Urbana in [www.audis.it](http://www.audis.it)



## Gli obiettivi della Carta

- **esplicitare gli ambiti** che determinano la **qualità** di una trasformazione urbana e consentire una **valutazione** trasparente dei processi in corso;
- **riequilibrare i centri urbani** impoveriti dal progressivo svuotamento di funzioni (lavoro, tempo libero, residenza);
- **bloccare lo spreco di territorio** attraverso un pieno riuso degli spazi già urbanizzati;
- **governare i mutamenti**, convertendoli in occasioni di progresso;
- **integrare discipline, interessi diversi e competenze** specifiche nella chiara individuazione di ciò che costituisce l'interesse collettivo;
- **riconoscere il ruolo insostituibile delle decisioni condivise** che possono essere assunte solo all'interno del campo di competenze Pubbliche nel quadro del corretto riconoscimento del ruolo del Privato Economico e del Privato Collettivo;
- **innescare azioni diffuse di rigenerazione urbana**, che creino il contesto più adatto per aumentare la qualità della vita di tutti e di ciascuno in un quadro di coesione sociale e di capacità competitiva;
- **aprire la riflessione** sulle modalità di rigenerazione anche di quelle parti di città residenziale che hanno esaurito il proprio ciclo economico e sono in stato di grave degrado fisico e spesso sociale.

Fig. 20 – Obiettivi della Carta, Carta AUDIS della Rigenerazione Urbana in [ww.audis.it](http://ww.audis.it)

Un tema molto importante che sorge spontaneo trattare quando ci chiediamo perché sia importante riqualificare il territorio esistente è senza dubbio il tema del consumo del suolo. A proposito di tale tema l'AUDIS afferma: “La recente proposta di legge governativa sulla riduzione del consumo di suolo conferma l'obiettivo di ridurre il consumo di suolo arrivando nel 2050 alla crescita zero. [...] In linea di massima si assume un valore massimo di nuovo suolo utilizzabile pari al 10% della superficie già urbanizzata. [...] In ogni caso l'urbanizzazione di nuove aree deve essere preceduta da una valutazione della indisponibilità di aree già urbanizzate suscettibili di trasformazione. A tale scopo si ritiene utile imporre una moratoria di almeno un anno per interventi ex novo, anche al fine di verificare nel dettaglio lo stato e le prospettive delle aree di rigenerazione.

A questo proposito richiamiamo la Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 - Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio.

“CAPO 1 - Finalità e livelli di pianificazione

Art. 1 - Oggetto

1. La presente legge, in attuazione dell'articolo 117, terzo comma, della Costituzione, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137” e successive modificazioni [...] detta norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio, definendo le competenze di ciascun ente territoriale, le regole per l'uso dei suoli secondo criteri di prevenzione e riduzione o di eliminazione dei rischi, di efficienza ambientale e di riqualificazione urbana.

## Art. 2 - Contenuti e finalità

2. La presente legge stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione, per il raggiungimento delle seguenti finalità:
  - a. promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole finalizzato a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini, senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali;
  - b. tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani, attraverso la riqualificazione e il recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti, con particolare riferimento alla salvaguardia e valorizzazione dei centri storici;
  - c. tutela del paesaggio rurale, montano e delle aree di importanza naturalistica;
  - d. utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente;
  - e. messa in sicurezza degli abitanti e del territorio dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico;
  - f. coordinamento delle dinamiche del territorio regionale con le politiche di sviluppo nazionali ed europee;

Le finalità di cui al comma 1 sono perseguite, nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza, mediante:

- a. la semplificazione dei procedimenti di pianificazione, con riduzione dei tempi e con garanzia di trasparenza e partecipazione;
- b. l'adozione e l'utilizzo di un sistema informativo territoriale unificato e accessibile, al fine di disporre di elementi conoscitivi raffrontabili;
- c. il coinvolgimento dei cittadini, delle rappresentanze economiche-sociali e delle associazioni individuate ai sensi dell'articolo 13 della legge 8 luglio 1986, n. 349 "Istituzione del Ministero dell'ambiente e norme in materie di danno ambientale" e successive modificazioni, alla formazione degli strumenti di pianificazione e alle scelte che incidono sull'uso delle risorse ambientali;
- d. il riconoscimento in capo ai comuni della responsabilità diretta nella gestione del proprio territorio."

## Capitolo 2

### 2.1 Contesto storico

La sirena delle Breda è stata per intere generazioni l'orologio ufficiale di Cadoneghe, il rassicurante accompagnamento sonoro della vita quotidiana di centinaia di famiglie e lavoratori nell'arco di buona parte del Novecento.

La Breda rappresenta un luogo dalla forte connotazione simbolica ed emotiva, nel quale i cittadini di Cadoneghe si riconoscono; per questo motivo l'Amministrazione comunale ha voluto fortemente inserire questo suo primo, parziale, recupero funzionale nella lista delle priorità.

In questo senso, la Cattedrale delle Breda rappresenta uno spazio comune insostituibile: una tribuna e un palcoscenico in cui i Cittadini possono identificarsi, ritrovando un contesto che un tempo era solo lavorativo e oggi è invece uno dei mattoni fondamentali su cui si fonda l'identità della comunità, quell'identità che ancora oggi accomuna tutti i cittadini, di oggi e di domani.

L'area delle ex fabbriche Breda a Cadoneghe, rappresentano un esempio di archeologia industriale localizzato al confine nord del territorio comunale.

Area di notevole importanza sia dal punto di vista ambientale-naturale, in quanto collocate alla confluenza dei fiumi Muson dei Sassi e la Brenta, che dal punto di vista culturale e storico in quanto legato alla memoria di attività e lotte operaie svoltesi all'interno delle ex fabbriche.

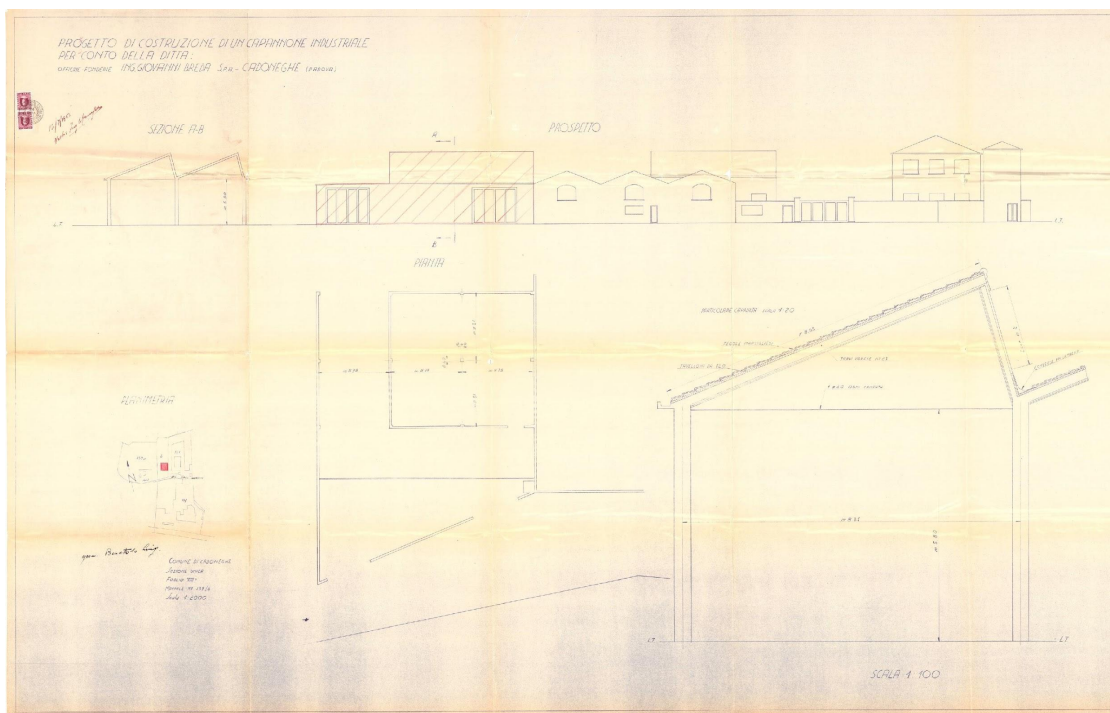


Fig. 22 – Disegni relativi al progetto di costruzione – pratica edilizia 21/1953, in archivio comunale di Cadoneghe





Fig. 23 – Esposizione internazionale di Milano della società italiana Ernesto Breda, 1906, in [www.lavecchiapadova.it](http://www.lavecchiapadova.it)



Fig. 24 – Vista interna Officine Breda, 1906, in [www.lavecchiapadova.it](http://www.lavecchiapadova.it)

La fabbrica Breda era nata a Padova come Oblach – fusione e lavorazione metalli il 1° gennaio del 1907.

Il fondatore, Emilio Oblach, era originario di Trieste; nel 1917, a causa dei bombardamenti che colpiscono la città, Oblach trasferisce l'attività a Cadoneghe, nell'attuale via Italo Bordin.

Il 1923 è un anno di svolta; la Camera di Commercio di Padova registra infatti l'estensione all'originario oggetto sociale della costruzione d'impianti frigoriferi e per la fabbricazione di ghiaccio artificiale. Dopo non molto, cessò l'attività di fonderia, per motivi ad oggi ancora sconosciuti. Ciò che è certa è la costituzione, il

3 gennaio 1939, sulle ceneri della Oblach, della Ing. Giovanni Breda S.A., con sede in Cadoneghe.

Nel 1906 fece istituire uno dei primi fondi di previdenza e risparmio per gli impiegati; nel 1908 in occasione della consegna della millesima locomotiva, istituì una settimana di ferie per gli operai con cinque e più anni di anzianità. Nel 1910 istituì per primo a Milano case per i suoi lavoratori. L'iniziativa veniva incontro ad un orientamento, ormai prevalso, di assistenza e di agevolazioni tali da permettere un più agile controllo e impiego di quella manodopera che affluiva a Milano da tutta la Lombardia e da altre regioni, e che aveva posto con la sua presenza massiccia seri problemi politici e sociali.

In particolare, la fonderia produceva ghisa, metalli vari, ed articoli simili, mentre gli altri reparti erano adibiti alla costruzione di torni paralleli, trapani radiali, affilatrici automatiche e macchine per la rigenerazione dei motori endotermici.

Nel 1969, le *Officine Fonderie Ing. Giovanni Breda S.p.A.* occupavano 180 lavoratori.

Il periodo 1970-1971 fu caratterizzato da una svolta importante: l'edificio fino ad allora occupato venne dichiarato "inagibile" e l'attività fu trasferita in via Tiepolo, sempre a Cadoneghe, ma con il mutamento della denominazione sociale in *Fonderie Brenta*. Il trasferimento degli operai nella nuova sede fu graduale e divenne completamente operativa solo nel 1974.

Nel 1982 l'antico reparto di fonderia cessò ogni attività.

L'Amministratore unico Monica Bertoni nelle Assemblee ordinarie della società del 1991 e 1992 denunciava le "notevoli difficoltà" aziendali, motivandole con la stasi del mercato, e la conseguente forte flessione della domanda.

Nel 1991 il calo degli oneri di gestione quasi si avvicinò a quello dei ricavi; allo stesso tempo diminuivano sia il costo del lavoro che gli acquisti, come, conseguentemente, i costi industriali e le spese commerciali, mentre si assisteva ad un forte incremento degli interessi passivi.

La situazione occupazionale, già fortemente ridimensionata, registrava un ulteriore calo: da 42 addetti nel 1990 si passò a 32 nel 1991 per gli operai; e dai 19 a 14 per gli impiegati.

"Questa vicenda, in poche righe tratteggiata, riporta ad una più generale riflessione su come è nata e si è sviluppata, nei primi processi di industrializzazione, l'impresa industriale in Veneto, e a Padova, e nella sua provincia in particolare. Soprattutto nel settore metalmeccanico, lo sviluppo dell'impresa è stato tutto incentrato sulla personalità dell'imprenditore-dirigente, sulle sue capacità di relazionarsi con il mercato e con le stesse maestranze. [...] una serie di passaggi sia gestionali che di proprietà a figure scarsamente motivate alla prosecuzione dell'intrapresa in termini accrescitivi, convinte che la posizione raggiunta sul mercato fosse da sola una garanzia di prosecuzione del successo."<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> Luciano Gallo, Antonio Napoli, *La BREDA di Cadoneghe, scomparsa di un'azienda a capitalismo familiare*

Il declino inarrestabile delle Breda fu avvertito da parte della popolazione di Cadoneghe come una conseguenza della loro diversa e non carismatica personalità e della loro inferiore attitudine gestionale, identificando le sorti della fabbrica con una vera o presunta incapacità degli eredi.

Nel Veneto industriale prevale ancora l'impresa a forma *familiare*, la quale spesso condiziona, date le diverse capacità manageriali dei suoi membri rispetto al fondatore, il futuro più per ragioni soggettive riconducibili alla personalità dei suoi protagonisti che per questioni strutturali.

*La Breda* di Cadoneghe non sfugge a questo destino: la nascita, l'ascesa, la morte dell'impresa a gestione familiare inevitabilmente si sono coniugate con le possibilità personali dei singoli di garantire l'evoluzione dell'attività.

La realizzazione di strategie ambientali opportune per rispondere alle sfide della concorrenza richiede non solo progetti di crescita con nuovi partners industriali o finanziari mediante espansione, diversificazione, ma anche possibilità di cooperazione sul versante della clientela.



Fig. 25 - Vista esterna Officine Breda, 1906, in [www.lavecchiapadova.it](http://www.lavecchiapadova.it)



## 2.2 Contesto geografico

L'area di progetto interessata dall'intervento in esame sorge alla confluenza tra il fiume Brenta ed il fiume Tergola, ed è attualmente occupata dal complesso industriale dismesso delle Ex Officine e fonderie Breda.

Questi insediamenti industriali sono di fondamentale interesse sia dal punto di vista architettonico, in quanto riassumono elementi tipologici dell'edilizia industriale dell'inizio '900, che come *contenitore di memorie* della comunità.

L'area in questione risulta delimitata dalla variante alla Zona Significativa Breda Castagnara 1, deliberata dal Consiglio Comunale in data 14.04.2002, n.7, come ambito attuativo A – fonderie ed Officine Breda.

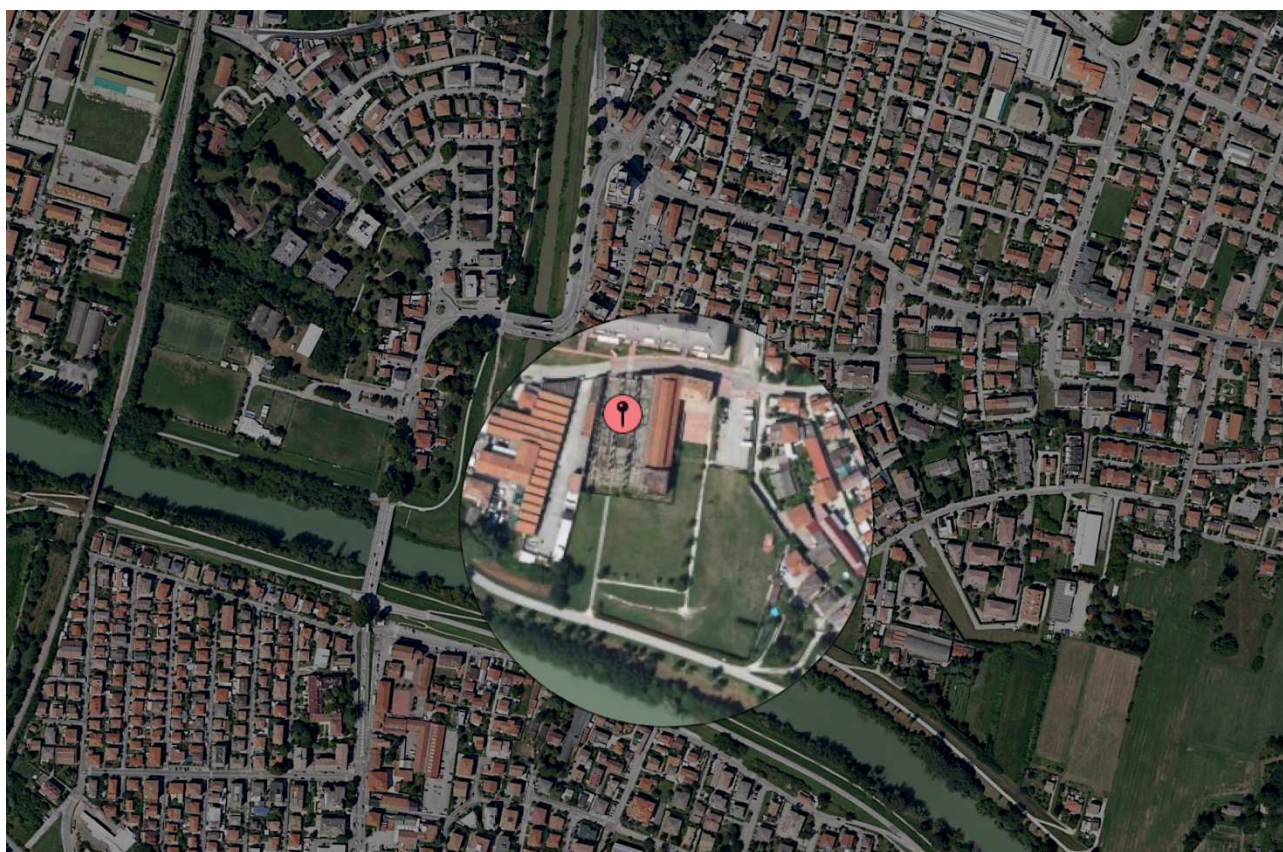


Fig. 26 – Vista aerea dell'area di progetto con evidenziato l'area di interesse

La natura del luogo, che è fortemente legata alla memoria della popolazione per le attività, le lotte e le conquiste della classe operaia locale, è un importante argomento di carattere urbanistico per la sua particolare localizzazione che lo vede elemento di raccordo tra la Castagnara e l'area residenziale di Via Bordin, alla confluenza tra i fiumi Muson dei Sassi e Brenta, in un contesto ambientale di forte interesse.

Lo strumento attuativo indicato dalla pianificazione generale risulta essere il Piano Particolareggiato.

Attraverso gli elaborati del Piano e la Relazione Tecnica annessa (fascicolo A) approvati con delibera di C.C. n. 40 del 25.11.2003, abbiamo ricavato le seguenti informazioni sullo stato di fatto e gli eventuali possibili interventi per l'area oggetto di studio:

Gli aspetti edilizi del Piano sono regolati, oltre che dalle Norme Tecniche di attuazione, anche dalle verifiche planivolumetriche contenute nelle tavole del piano. Il principale complesso edilizio è situato a nord di Via Bordin, nelle ex Officine, e comprende un manufatto ad "elle" ed un edificio a blocco isolato. L'intero complesso è attraversato da un percorso pedonale ad uso pubblico, che collega la viabilità pedonale proveniente da nord al parco del Brenta.

Un secondo manufatto, di dimensioni molto ridotte, è realizzato nella zona a nord della delimitazione dell'area.

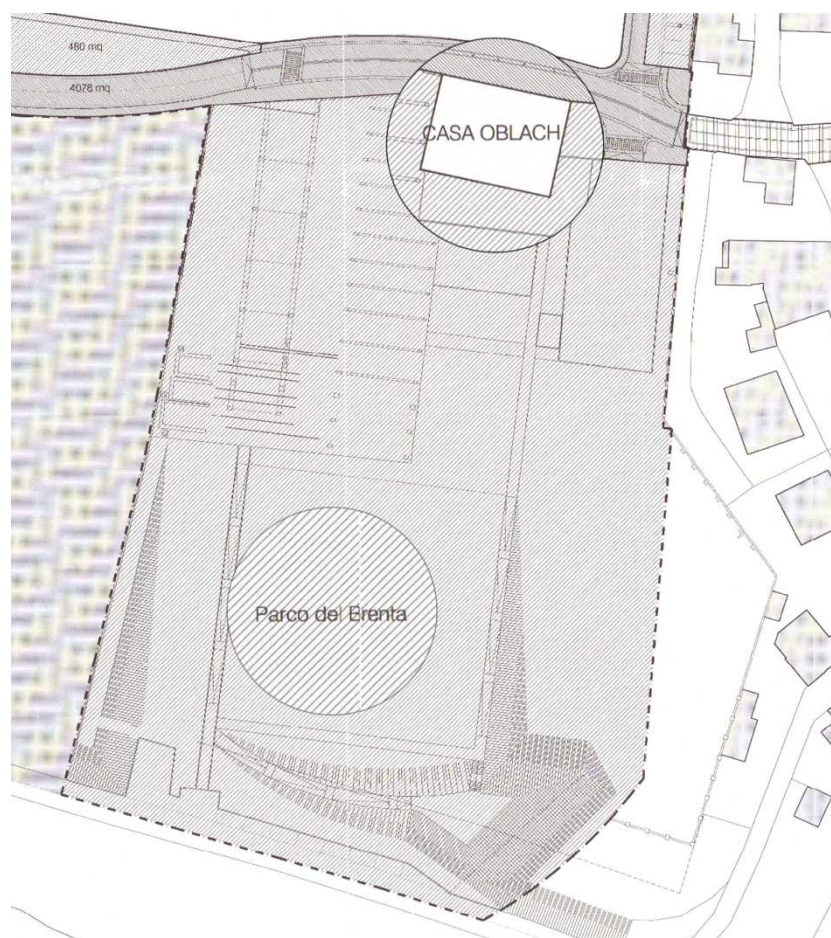


Fig. 27 – Tavola individuazione dei comparti attuativi, scala 1:500

1. **Casa Oblach:** volume di proprietà privata per il quale è prevista la totale conservazione e ristrutturazione;
2. **Cattedrale** ed il manufatto situato a Sud: la Cattedrale da conservare come nello stato di fatto in cui si trova, completo di copertura, come indicato nella delibera n. 7 del 17.04.2002, ed il secondo manufatto solo come telaio in



calcestruzzo, privo di solai e tamponamenti, con la sola funzione di elemento scenico per poter attrezzare spettacoli ed altre manifestazioni pubbliche, ed avente anche funzioni statiche di contro spinta della “Cattedrale”;

Con il termine Cattedrale intendiamo quell’edificio che ha assunto questo nome evocativo per la grandiosità della sua struttura che racchiude un’ampia superficie coperta che si dilata per una lunghezza considerevole sotto una copertura a doppia pendenza sorretta da sottili capriate in cemento armato.

Dopo la chiusura dello stabilimento, come altri fabbricati di importante rilevanza in termini di “archeologia industriale”, è stata acquistata dal Comune di Cadoneghe per attuare delle azioni di riconversione dell’ex comparto industriale in un nuovo quartiere alle porte del centro storico.

Visto l’importante valore architettonico e l’irrinunciabile testimonianza storica di un sito produttivo che ha ospitato tanti lavoratori e che ha contribuito alla crescita economica del paese, l’Amministrazione comunale ne ha promosso il recupero e il riutilizzo come spazi di interesse pubblico.

La Cattedrale si configura come una grande piazza “coperta” e come tale il progetto di recupero ne ha destinato l’uso a spazio per pubbliche esposizioni, manifestazioni e iniziative culturali e fieristiche.

Altri elementi delle fonderie, come ad esempio pilastri in c.a., travi in laterizio, ecc., potranno essere conservati all’interno del parco “archeologico”, individuato nel Piano a sinistra delle Cattedrale, come testimonianza industriale; la conservazione di tali elementi dipenderà dagli obblighi di tutela ambientale in sede di pianificazione dallo smaltimento dei rifiuti non tossici-nocivi presenti nel sito.

Il Parco del Brenta è organizzato in due aree tematiche: la prima, quella del parco archeologico, prevede l’integrazione di un sistema di percorsi e di verde che da nord raggiungono il fiume Brenta con gli elementi dell’architettura archeologica più significati conservati, questa parte del parco è posta sul lato Ovest delle fonderie.

La parte Est delle fonderie sarà utilizzata per la realizzazione di un parco tradizionale, composto da verde a prato, alberature e cespugli, percorsi e panchine.

La Cattedrale e l’antistante area a piazza, il parcheggio e casa Oblach completano il disegno del Piano.

Riportiamo l’evoluzione storica dal 2001 ad oggi con delle ortofoto dell’area oggetto di studio.



Fig. 28- Ortofoto, 2001



Fig. 29 - Ortofoto, 2008



Fig. 30 - Ortofoto, 2014

## 2.3 Stato di fatto

Il Parco oggi consiste in uno spazio verde senza particolare interesse sebbene ben conservato e munito di illuminazione, percorsi tracciati e soggetto alla manutenzione del verde. La mancanza di attrezzature e di luoghi di sosta fa sì che venga visto dalla comunità come un semplice luogo di attraversamento dal quale si può osservare un suggestivo esempio di archeologia industriale nonché un pezzo di storia sociale ancora vivo nella memoria di alcuni cittadini e imprenditori di Cadoneghe.

Sebbene il parco sia collocato in posizione centrale del tratto nord dell'anello fluviale che cinge la città di Padova, i 44,86 km di percorso ciclabile, frequentato da ciclisti e no, attualmente non è segnalato come punto di interesse sfuggendo così alla vista.

La cosiddetta “Cattedrale”, che nel passato recente ha ospitato eventi culturali e di spettacolo di enorme successo, ora si trova in uno stato di abbandono e degrado ed è completamente transennata.

La mancanza di finanziamenti e di fondi, impediscono il completamento dell'intervento di recupero dell'area come previsto dal Piano Regolatore.



Fig. 31 – Visualizzazione tridimensionale stato di fatto, via Google Earth Pro





Fig. 32 – Vista lato Nord, via [www.flickr.com](http://www.flickr.com)



Fig. 33 – Vista lato Sud, via [www.flickr.com](http://www.flickr.com)





Fig. 33 – Vista lato Sud, via [www.flickr.com](http://www.flickr.com)



Fig. 34 – Vista interna Cattedrale, via [www.flickr.com](http://www.flickr.com)





Fig. 35 – Vista interna Cattedrale, via [www.flickr.com](http://www.flickr.com)

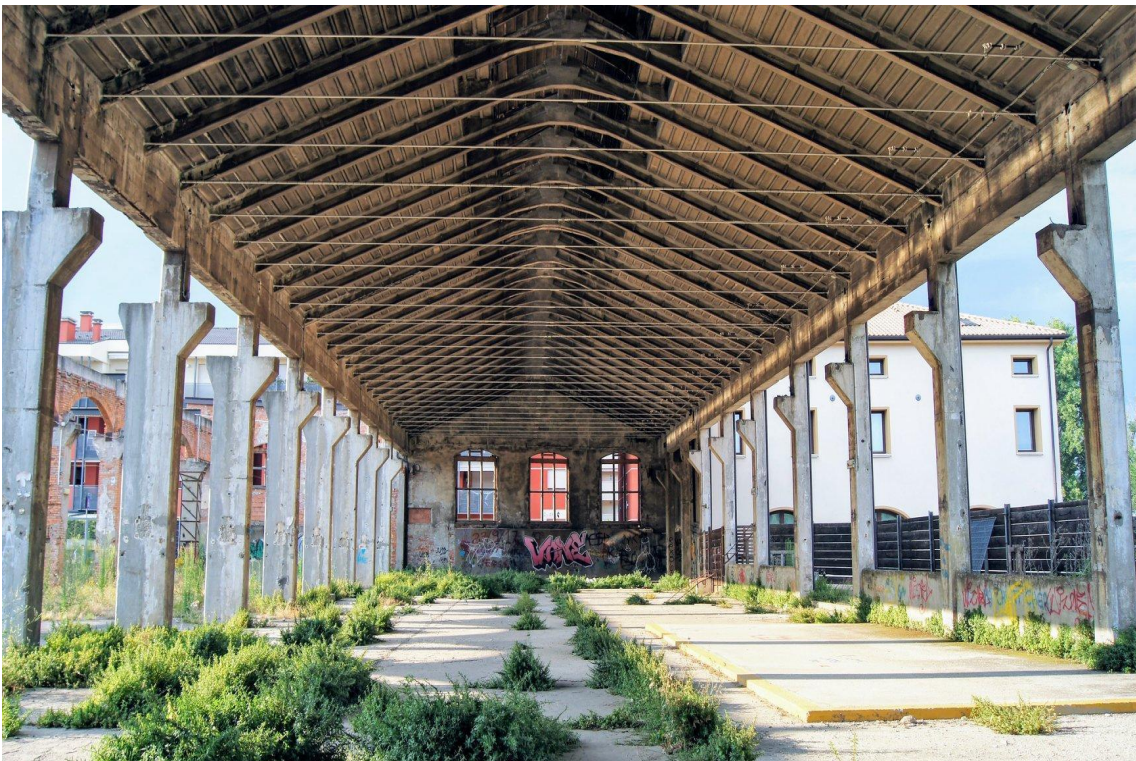


Fig. 36 – Vista interna Cattedrale lato Nord, via [www.flickr.com](http://www.flickr.com)

## Capitolo 3

### 3.1 Progetto urbanistico

L'area di studio riveste storicamente un ruolo strategico e rilevante per la città, trovandosi a ridosso del centro storico e collocata alla confluenza dei fiumi Muson dei Sassi e Brenta.

Essa rappresenta la prima espansione della città con vocazione industriale, nel corso degli anni si è trasformata diventando per lo più zona residenziale.

Permangono tuttora alcuni elementi dell'archeologia industriale che potrebbero, se recuperati, costituire degli oggetti di attrazione e aggregazione non solo per il quartiere stesso ma per l'intera città.

L'ambito urbano a causa della sua trasformazione presenta un tessuto edilizio disordinato, in cui predomina la residenza.

Molto spesso le industrie sono strettamente legate al territorio in cui si trovano e ciò rende queste aree ancor più importanti e assolutamente meritevoli di poter vivere una seconda vita, ancor meglio se al servizio di quello stesso territorio.

Quando una grande fabbrica viene dismessa si presenta un'occasione per trasformare quel luogo e dargli una nuova identità, così che possa offrire esperienze, servizi, spazi per il tempo libero.

Il recupero delle aree dismesse può essere il centro di un dibattito variegato, che coinvolge tecnici, progettisti, amministrazioni e i cittadini stessi.

Rigenerare un'ex area industriale significa rilanciare un'intera area, arricchire la città in cui si trova e dare un nuovo valore al territorio.

Le aree industriali dismesse possono trasformarsi in ciò di cui ha bisogno il territorio in quel momento, grazie a bandi, piani e appositi strumenti urbanistici.

L'ipotesi di riqualificazione qui proposta vuole pertanto porsi come primo obiettivo quello di valorizzazione degli edifici dismessi che hanno costituito la storia stessa del quartiere, per porli come centri attrattivi che potrebbero innescare la rigenerazione urbana dell'ambito di studio.

Da qui l'esigenza di rifunzionalizzare l'area delle Ex Officine, operando sull'intorno secondo la logica del "rammendo" urbano, progettando quindi i vuoti fra il costruito e gli spazi residui che si sono creati, per definirli come luoghi per una visione più complessa ed organica del quartiere e in generale della città di Cadoneghe.

L'innovazione di tale proposta è quella di immaginare un'architettura che non sia limitata alle mura delle Ex Officine, ma che travalichi concettualmente tale limite spaziale, fungendo da "faro" per la città, e creando una continuità tra spazi interni ed esterni.

Un'architettura che diventi un polo di attrazione per il quartiere, creando coinvolgimento tra i cittadini.

Il recupero della Cattedrale a scopo socio culturale conferirebbe una nuova vita ad una parte della città che fino ad oggi è stata concepita come marginale, già l'intento di attivare una progettazione partecipata, per definire le funzioni che l'edificio dovrà ospitare ha suscitato l'interesse dei cittadini su questo manufatto e sulle sue potenzialità.

Nell'area di studio si sono individuate tutte le aree aperte che a causa di recenti demolizioni, risultano oggi abbandonate o adibite a parcheggio per trasformarle in aree verdi o pavimentate e attrezzate.

Il progetto delle "zone aperte" ha come obiettivo quello di conferire maggiore organicità all'area, mettendo in connessione gli edifici archeologici industriali, integrandoli con i nuovi interventi.

Si viene a creare quindi un "circuito pedonale", in cui il verde diventa l'elemento principale di connessione, da cui si accede alla Cattedrale, destinata ad ospitare diverse attività.

La parte pavimentata guida il visitatore verso l'edificio recuperato e lo invita a proseguire fino all'esterno, dove trova il parco.





Fig. 37 – Planimetria generale zona Parco del Brenta, scala 1:200

Riportiamo alcune immagini che descrivono al meglio l'idea progettuale per il Parco.



Fig. 38 - Sezione AA progetto di recupero Ex Manzini, *L'architettura dell'industri, recupero e rigenerazione urbana*



Fig. 39 – Sezione BB, progetto di recupero Ex Manzini, *L'architettura dell'industri, recupero e rigenerazione urbana*



Fig. 40 – Progetto di riqualificazione, *Tauriano - periferia*





Fig. 41 - Render parco breda



Fig. 42 - Render parco breda



## 3.2 Progetto architettonico

Il secondo progetto riguarda la riqualificazione spaziale e funzionale degli interni con il ripensamento e lo studio delle migliori attività da inserire all'interno dell'edificio esistente.

La strategia di recupero adottata per la rifunzionalizzazione delle Ex Officine si pone come obiettivo principale quello di *preservare* il più possibile l'aspetto e la morfologia dello spazio, riconoscendone un valore storico e architettonico, tenendo conto dei vincoli imposti dal Piano Particolareggiato.

Si è deciso di operare all'interno dell'edificio, cercando di demolire il meno possibile e preservando quei pochi elementi che ancora lo compongono.

Le nuove funzioni sono state inserite all'interno dell'immobile adoperando la strategia chiamata "la strategia della scatola nella scatola"; andando a creare dei copri strutturalmente e formalmente autonomi rispetto all'involucro.

Questa strategia viene solitamente utilizzata quando ad un immobile viene riconosciuto un valore culturalmente condiviso, per cui si evitano trasformazioni morfologiche che alterino la percezione esterna dell'edificio esistente.

È il caso di molti edifici industriali dismessi realizzati in "contenitori" storici o monumentali, in cui lo stesso immobile è elemento da esporre e conservare.

In questo caso il "nuovo inserto è custodito all'interno dell'edificio recuperato, in un corpo strutturalmente autonomo."<sup>20</sup>

Molto spesso le scatole sono vetrate, in modo da apportare all'interno degli spazi la luce naturale che penetra dalle numerose finestre dell'edificio industriale.

La struttura è pensata in più piani, in quanto la morfologia stessa dell'edificio lo consente; infatti, esso originariamente presentavano un'altezza adeguata a creare eventuali soppalchi.

---

<sup>20</sup> Grecchi Manuela, Malighetti Laura Elisabetta, *Ripensare il costruito. Il progetto di recupero e rifunzionalizzazione degli edifici*, Rimini, Maggioli Editore, 2008

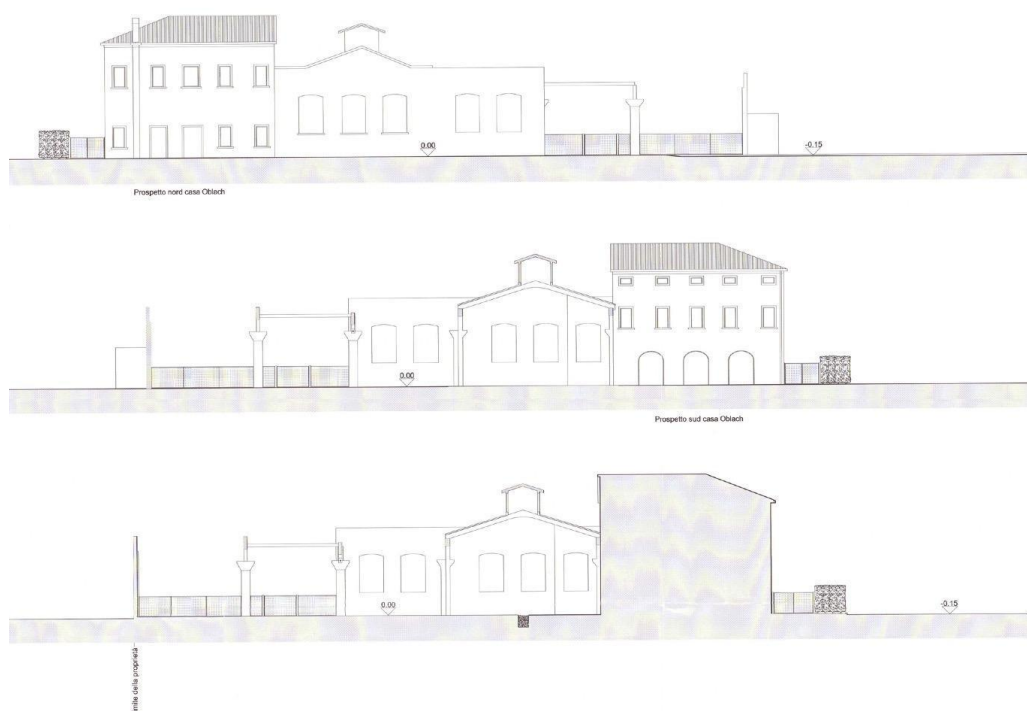


Fig. 43 – Prospetti Parco archeologico del Brenta, scala 1:200

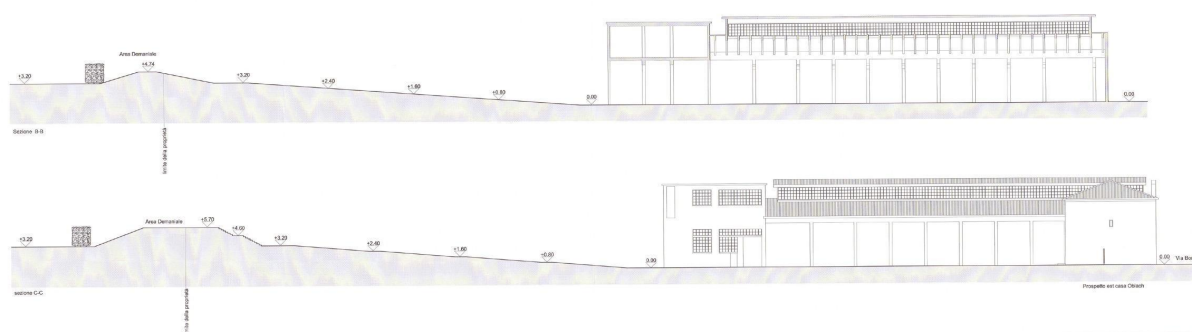


Fig. 44 – Sezioni Parco archeologico del Brenta, scala 1:200

Il progetto ha previsto il recupero e il consolidamento delle poche componenti strutturali rimaste, in modo da garantire la conservazione e adeguarne le caratteristiche alle nuove funzioni destinate all'edificio.

Essendo l'edificio tutelato ai sensi del Testo Unico dei Beni Culturali, si ipotizza di conservare tutte le caratteristiche estetiche e formali originarie, evitando alterazioni sia nell'articolazione degli spazi che nelle partiture architettoniche.

L'impianto dell'edificio, semplice ma allo stesso tempo maestoso, è caratterizzato originariamente da prospetti con grandi finestroni scanditi da colonne in cemento armato con mensole.

Per la copertura si ipotizza ad una bonifica e una successiva ricostruzione con pannelli leggeri e impianti fotovoltaici ricostruendola poi con pannelli leggeri completi di pannelli solari.

Per il recupero del grande edificio sono necessari lavori di consolidamento e risanamento delle strutture e murature esistenti.

Al fine di permettere la conservazione degli elementi originari ed evitare la variazione dei rapporti di equilibrio una volta esistenti, si ipotizza a soluzioni che privilegino il mantenimento delle sezioni sottili che conferiscono leggerezza all'intero fabbricato, evitando di maggiorare tutti i componenti con incremento eccessivo delle sezioni resistenti.

Per le fondazioni è necessario che vengano saldate e opportunamente consolidate, al fine di evitare sollecitazioni alla struttura complessiva.

Le dimensioni considerevoli del fabbricato comporterebbero un impianto di cantiere articolato e che deve necessariamente assolvere due funzioni: il sostegno e il puntellamento delle strutture labili in corso di consolidamento e l'installazione in sicurezza dei nuovi componenti tecnologici e della copertura.

Il complesso, attraverso un processo di riconversione funzionale, passa da centro di produzione economica a centro di produzione culturale: un nuovo contenitore di attività e servizi della comunità.

Il progetto mira a far diventare l'area designata un nuovo *polo attrattivo*, favorendo lo sviluppo culturale e di conseguenza economico favorendo l'integrazione sociale, sempre nel rispetto della memoria storica del luogo.

Ad una scala più ampia, la relativa vicinanza con il centro di Padova aumenta l'importanza strategica della proposta.

Il nuovo programma funzionale dovrà quindi ospitare:

- a. Auditorium: una sala attrezzata per il pubblico, per ospitare eventi di musica, teatro, spettacoli, cinema ecc.;
- b. Biblioteca: articolata su più livelli, con postazioni studio e accesso a internet;
- c. Area "expo": una sala espositiva flessibile, per ogni tipo di mostra o evento ed eventuale mostra permanente in ricordo delle Ex Officine Breda;
- d. Laboratori, per i più grandi e i più piccoli e con la possibilità di una collaborazione con l'Università di Padova per lo studio e la ricerca ;
- e. Caffetteria: un punto di ristoro e svago, con eventuale terrazza panoramica sul Parco;
- f. Parco urbano, il sistema del parco si suddivide in più zone: una perimetrale lungo il viale d'accesso fruibile liberamente con la presenza di una o più piazzette attrezzate, un'altra zona con alberature per rendere anche i periodi estivi gradevoli, una zona dedicata ad orti, usufruibile oltre che dai cittadini anche come attività di intrattenimento e conoscenza per i più piccoli;
- g. Eventuale punto di informazione dove è possibile richiedere informazioni sull'area e sui percorsi ciclabili e pedonabili possibili.

La valorizzazione sociale e culturale dell'area e la sostenibilità socioeconomica dell'intervento trovano fondamento nella funzione in cui si sceglie di destinare l'area: "è la stessa finalità di pubblico interesse la base su cui si regge l'idea di riqualificazione".<sup>21</sup>

Il progetto abbraccia questa visione ampliata di rigenerazione, interpretando le Ex Officine come un *luogo d'incontro intergenerazionale*. Questo comporta un potenziamento dei servizi a scala urbana, che richiede innovazione nel riuso e nella rifunzionalizzazione dell'area e delle sue strutture.

Dal punto di vista della sostenibilità ambientale e dell'accrescimento delle capacità di resilienza urbana, il progetto si propone di migliorare la situazione ambientale facendo leva sulle possibilità offerte dall'architettura: i volumi sono costruiti a secco e pensati per essere smontabili e riciclabili; inoltre sono vuoti, così da essere utilizzati senza aggravii in termini di dispendio di energia; l'asfalto viene sostituito aumentando la permeabilità del terreno; gli orti sono alimentati da un sistema di raccolta dell'acqua piovana; i materiali usati sono disponibili sul territorio.

La promozione dello sviluppo della mobilità sostenibile si legge anche nella scelta di fare delle Ex Officine un'area di fruizione esclusivamente pedonale o ciclabile.

Di seguito riportiamo alcuni esempi di progetti di riqualificazione con caratteristiche morfologiche e di concept simile al nostro caso studio.

## Capitolo 4

### Conclusioni

Il progetto di recupero delle Ex Officine Breda sorge una inaspettata e casuale visita all'area durante un sopralluogo avvenuto nel periodo di tirocinio svolto nel corso dell'ultimo anno di studi.

Da qui nasce la curiosità di approfondire il tema del recupero e più nello specifico il recupero delle ex aree industriali dismesse o in stato di abbandono.

La tesi si è quindi sviluppata in 3 fasi principali, una prima fase di conoscenza sul tema del recupero e dell'importanza che tale tema ha oggi per il nostro territorio, una seconda fase in cui si è studiata l'area di progetto, partendo da un'analisi storica, per poi passare ad un'analisi geografica ed infine una breve descrizione sullo stato di fatto dell'area.

Le funzioni proposte per il recupero mirano a rivitalizzare non solo l'immobile ma anche tutta l'area annessa, innescando un meccanismo di rigenerazione urbana, che interessa tutti gli spazi ad esso annessi.

L'obiettivo è stato quindi quello di operare su due scale distinte: quella urbana e quella architettonica, con lo scopo di riqualificare un'area della città che risulta poco integrata, non solo per il cambio di vocazione, da quella produttiva a quella più strettamente residenziale, ma anche a causa di interventi in cui non si è operato in un'ottica di recupero e di valorizzazione.

Si è cercato quindi di proporre un modo diverso per intervenire sull'area interessata, cercando di fornire alcuni dei servizi che potrebbero rispondere alle esigenze della comunità.