

## La Manifattura Tabacchi di Modena in 150 pezzi

GIOVANNI LOSAVIO – *Italia Nostra*

Come le altre nove del decreto legge natalizio (24 dicembre 2002), la Manifattura Tabacchi di Modena fu allora condannata alla vendita corsara, di gran urgenza, contro ogni regola della ordinaria disciplina di liquidazione del patrimonio pubblico e perfino contro ogni regola della disciplina speciale, e assai più corriva, introdotta nella XIV legislatura. Quella legislatura, come si ricorderà, si esibì in provvedimenti di finanza creativa in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, inventando la nuova procedura di dismissione per cartolarizzazione, perché attività non agevolmente negoziabili possano essere convertite in strumenti finanziari collocabili sui mercati. E furono perciò attivate le scip 1 e 2 e l'accoppiata "patrimonio spa" e "infrastrutture spa". Alla vigilia del Natale 2002, dunque, l'Agenzia del Demanio fu autorizzata a vendere a trattativa privata, e anche in blocco, i beni immobili ex ETI di cui all'allegato B del decreto legge, immediatamente tra Natale e Capodanno acquistati da Fintecna per essere immessi in un conveniente temporaneo parcheggio. Non c'era tempo per osservare la disciplina, allora, del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali (il decreto legislativo n. 490 del 1999) che presume, se già non sia stato esplicitamente dichiarato, l'interesse culturale dei beni pubblici la cui esecuzione risalga ad oltre cinquant'anni e che assoggetta al regime del demanio pubblico i beni immobile di interesse storico artistico appartenenti allo Stato, perciò inalienabili. Mentre in ogni caso le vendite dei beni pubblici di interesse culturale anche presunto sono assoggettate alla autorizzazione del ministero per i beni culturali. E pure nella disciplina speciale di dismissione era previsto il concerto con il ministro per i beni culturali. Libera vendita invece – unica eccezione – per i beni ex ETI, esclusa ogni interferenza di quel ministero e negata pure la prelazione a favore di regione ed enti locali, altrimenti riconosciuta, perché non compatibile con la fretta che incalza.

Ma certo il valore degli immobili, siano aree o edifici esistenti, è condizionato dalle

previsioni dei piani regolatori che con le prescritte destinazioni conformano il contenuto del diritto di proprietà. In vista della dismissione del patrimonio già gestito dal Monopolio, le amministrazioni comunali più giudiciose avevano preso le loro misure e avevano saputo cogliere al riguardo la occasione per soddisfare esigenze di servizio in ambiti cruciali della città. Perché, non debbo certo ripeterlo in questa sede, gli opifici delle manifatture tabacchi sono insediamenti industriali precoci generalmente compresi entro il



nucleo urbano consolidato (che per convenzione definiamo centro storico) e intrecciati quindi con le funzioni della residenza del commercio minuto, dell'artigianato di tradizione e di servizio. La dismissione-conversione di simili complessi è vicenda urbana di interesse primario ed esige di essere governata dalle amministrazioni comunali che ne portano la responsabilità e ben ne possono, perciò debbono, orientarla, con appropriata disciplina d'uso del piano regolatore, nell'interesse pubblico della città. Che è quanto non ha fatto, non ha inteso fare, non è stata capace di fare, l'Amministrazione comunale di Modena nella successione di consecutivi mandati. Ha rifiuto



Manifattura di Modena. Ala ovest del cortile interno. Grandi vani al piano primo per la lavorazione dei sigari.

responsabilità di governare il fenomeno, nella previsione della inevitabile conclusione di un ciclo che aveva coperto con continuità (caso unico nella storia dell'industria e dei suoi insediamenti a Modena) lo spazio di due secoli. Il piano regolatore, fin da quello del 1965 (siamo nel clima dell'orgoglio urbanistico), prevede la chiusura della manifattura tabacchi, non conferma cioè la destinazione industriale, ma non sa determinarsi per quale nuova utilizzazione urbana di quel vasto comparto entro il disegnato perimetro del centro storico e ne prospetta il più ampio possibile ventaglio. Rinviando in pratica la scelta a momento più prossimo alla chiusura. Che è appunto avvenuta appena oltre la soglia del terzo millennio, ma l'Amministrazione comunale non ha saputo prendere una determinazione responsabile, ha mantenuto ferma la previsione di polifunzionalità, si è rimessa alla convenienza del mercato con la scelta tra residenza, attività commerciale e artigianale e loro eventuale combinazione, assecondando la decretata privatizzazione di un complesso edilizio che era pubblico da oltre due secoli e anzi corrispondendo in tutto al proposito di massima valorizzazione patrimoniale enunciato con il decreto legge natalizio del 2002. E infatti ha modificato la disciplina specifica sui modi di intervento nel comparto per assicurare una più certa edificabilità anche nella porzione del complesso su cui gravano recenti e deformi capannoni, a ragione destinati alla demolizione.

Ma perché si possa meglio intendere, guardiamo da vicino e rapidamente il complesso opificio della Manifattura tabacchi di Modena, posto nella zona nord-occidentale del centro storico, prossima alla stazione ferroviaria, sicuramente



Manifattura di Modena. Ala est del cortile interno. Laboratori al primo piano per il trattamento del tabacco.

insediato in quello stesso luogo in epoca napoleonica e confermato con la restaurazione entro il nucleo originario del soppresso convento delle monache di sant'Orsola, adattato in forme neoclassiche (disegnate da Francesco Vandelli, il prestigioso architetto della corte austro-estense, cui si debbono il Teatro municipale e il Foro Boario) alla nuova funzione. Il primo vero e proprio insediamento industriale a Modena e per molti decenni in pratica l'unico, con occupazione di mano d'opera femminile pressoché esclusiva, dando lavoro, verso la fine di quel secolo, ad oltre mille donne delle famiglie meno abbienti (titolo di ammissione, il certificato di povertà), sede dunque di un secolare processo di emancipazione sociale e specificamente femminile. L'insediamento è pressoché raddoppiato a cavaliere del Novecento (inaugurazione del 1902) con l'aggiunta al nucleo originario di una nuova struttura multipiano (archi e pilastri a piano terra, il primo piano con soffitto sorretto da colonnette in ghisa) costruita intorno a un secondo cortile, idonea a reggere le nuove macchine per la lavorazione e a far fronte alla crescita di addetti e produzione. Terza fase, la realizzazione nella seconda metà degli anni trenta del Novecento di un separato vasto edificio (secondo una appropriata composizione plani-volumetrica di insieme) in due accostati corpi di fabbrica destinati all'immagazzinamento delle materie prime e dei prodotti finiti, secondo modelli di architettura industriale funzionale-razionalista (un piano seminterrato, la quota del piano terreno sopraelevata su quella del suolo per le esigenze di carico e scarico). Nel 1969 il suolo del comparto ancora disponibile è occupato da informi fabbricati in calcestruzzo in adia-

enza agli edifici principali e con effetto di vistosa congestione.

Ebbene, la disciplina di piano regolatore per i modi di intervento nel tessuto edilizio del centro storico vincola il corpo principale e il magazzino a restauro e risanamento conservativo e destina a ristrutturazione urbanistica i più recenti invasivi edifici. Previsione quest'ultima palesemente incongrua perché la speciale modalità di intervento (per demolizione e ricostruzione), quando ammessa nel centro storico, è tendenzialmente finalizzata a riparare a indebiti interventi recenti di sostituzione dell'originario e autentico tessuto edilizio, per recuperarne quanto meno la morfologia; e appunto l'indice della nuova fabbricabilità deve essere in concreto ricavato dall'assetto plani-volumetrico preesistente alla alterazione. Regola questa che non può trovare applicazione dove l'alterazione è data dall'occupazione indebita di uno spazio storicamente libero e infatti la tavola di piano che rappresenta graficamente questo comparto, cui rimanda la norma di attuazione, non è in grado di indicare l'indice specifico della nuova edificazione, che dunque non può essere realizzata. Di questa intrinseca contraddittorietà si avvede l'Amministrazione comunale che con una recente variante, in luogo di prevedere la demolizione – senza ricostruzione – degli edifici riconosciuti



Manifattura di Modena. Zona nord del cortile interno. Edifici con grandi vetrate, inaugurati nel 1902, per la rinnovata lavorazione del tabacco.

“incongrui”, per ripristinare le corrette condizioni di contesto dei due corpi vincolati a restauro e risanamento conservativo, detta l'indice di riedificazione nella astratta misura di cinque metri cubi per metro quadro. Il complesso messo in vendita dall'Agenzia del demanio si giova così di un ulteriore consistente “diritto edificatorio”.

La soprintendenza per i beni architettonici e

paesaggistici, colta di sorpresa dal decreto-legge natalizio di messa in vendita del complesso della manifattura tabacchi di Fidenza, aveva avviato immediatamente il procedimento di dichiarazione dell'interesse culturale dell'intero insediamento storico della fabbrica (non limitato cioè ai singoli edifici) nei confronti della Agenzia del Demanio (e contro l'avvio del procedimento proposto ricorso al TAR la già acquirente Fintecna). Ma il soprintendente, trasferito, non può concludere il procedimento e chi gli succede lo lascia cadere, per limitare poi la dichiarazione dell'interesse culturale ai soli edifici del corpo principale e dei magazzini 1939, sicché rimane estranea alla competenza della “tutela” la sorte dell'area adiacente dove erano stati addensati alla fine degli anni sessanta del novecento gli invasivi volumi a ridosso dei corpi principali. E il soprintendente si affretta infine ad approvare, come rispettoso dei principi del restauro monumentale, il progetto che trasforma i due edifici vincolati nel condominio di oltre 150 unità edilizie, con garage sotterranei e relative rampe nei due cortili del corpo principale e nel seminterrato del fabbricato ex – magazzini.

Già si è detto che i due principali edifici della manifattura modenese sono vincolati dalla disciplina attuativa del piano regolatore generale ad interventi di restauro e risanamento conservativo e cioè quelli “rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consenta destinazioni d'uso con essi compatibili”. E se è ammessa la modifica del numero e della dimensione delle diverse unità immobiliari che costituiscono l'organismo edilizio, deve tuttavia essere “conservata la configurazione distributiva e planimetrica propria dell'edificio”. Ebbene, il “piano di recupero di iniziativa privata”, proposto dalla società che ha acquistato il complesso da Fintecna e approvato dal consiglio comunale, converte i vasti spazi aperti dei laboratori ad ogni piano (la caratteristica tipologica essenziale della fabbrica) in una complessa trama ad alveare, inserendo nuovi collegamenti verticali (corpi scale, uno anche esterno aggettante, e ascensori), così da realizzare ben centoquarantatre alloggi residenziali di diverse caratteristiche distributive e là dove l'altezza degli ambienti lo consente

anche su doppio livello; innalza volumi vettrati in copertura per dare accesso alle superiori unità abitative e prevede perfino ampie interruzioni nella continuità della falda – contro l’espreso divieto di piano regolatore – per la creazione di terrazzini sui quali aprire le finestre degli appartamenti di sottotetto. Mentre i piani a terra sono destinati ad attività commerciali, direzionali e a pubblici esercizi. Abbattutigli edifici più recenti e “incongrui”, i cinque metri cubi per metro quadrato sono (più congruamente) utilizzati per un centro commerciale e attiguo autosilo.

Mentre infine, escluso il reperimento degli standard di verde pubblico e parcheggi pubblici all’interno del comparto, le relative opere di urbanizzazione sono monetizzate, ma i proventi, distratti dallo scopo, vanno a coprire l’impegno di spesa che sarà sostenuto dal Comune per il promesso (in convenzione) acquisto di una porzione dell’edificio, circa mille metri di superficie da destinare ad uffici, un nuovo carico urbanistico che aggrava la già scontata, anzi programmata, situazione deficitaria di standard. Una

ardita, ma sicuramente illegittima, operazione di compensazione.

Approvati piano di recupero e relativa convenzione, con dettagliati progetti architettonici, improvvisamente compare, nel senso che si aggiunge, la firma di una prestigiosa archistar nazionale che a Modena non aveva in passato dato prove eccellenti con il disegno di postazioni di vendita, in una piazza centrale di mercato, di sinistro sapore concentrazionario. Un costoso ingaggio a cose fatte per far tacere ogni riserva e forse per intimidire gli uffici della soprintendenza e i tecnici comunali. Insomma, è ormai chiaro, il programmato destino della Manifattura tabacchi di Modena è un caso esemplare di malgoverno del patrimonio dello Stato, di malgoverno della città e dell’urbanistica, di malgoverno della tutela del patrimonio storico e artistico. Unica voce di motivato e risentito dissenso quella di Italia Nostra, cui non è rimasto che invocare la estrema garanzia della giustizia amministrativa.

#### Nota bibliografica:

FRANCESCO SOSSAJ, *Guida di Modena*, 1841, ristampa anastatica, Aedes Muratoriana, Modena, 1971; LUIGI TAVERNARI, *Saggio d’igiene industriale sulla R. Manifattura Tabacchi di Modena*, in “Rassegna delle scienze mediche”, a. IV (1901), pp. 1-58; TOMMASO PASETTI, *Il Monopolio del Tabacco in Italia*, Della Torre, Portici 1906; ANGELO CELLI, *Sulle condizioni igieniche e sanitarie dell’industria del tabacco in Italia*, Ministero delle Finanze, Direzione Generale delle Privative, Roma 1908; PAOLA NAVA, *Le Operie della Manifattura Tabacchi: storie di vita e di lavoro a Modena alla fine dell’Ottocento*, in “Rassegna di storia dell’Istituto Storico della Resistenza in Modena e Provincia”, n. 0 (1981), pp. 28- 70; EAD., *La fabbrica dell’emancipazione. Operie della Manifattura Tabacchi di Modena. Storie di vita e di lavoro*, Utopia, Roma 1986; EAD., *La Manifattura Tabacchi: un tentativo di*

*ricostruzione storico-urbanistica*, Roma 1988; GIORDANO BERTUZZI, *Trasformazioni edilizie e urbanistiche a Modena tra ‘800 e ‘900*, Aedes Muratoriana, Modena 1992; FRANCESCA GOVONI, ALICE SIGHINOLFI, *Coerenze e ambiguità della tipologia in architettura. Modena: dalla Manifattura Tabacchi ad una nuova centralità urbana*, tesi di laurea, Politecnico di Milano, Facoltà di Architettura, sede di Mantova, a.a. 2003/2004; PAOLO FRABBONI, *Relazione storico-artistica allegata alla Dichiarazione dell’interesse culturale dell’“Ex manifattura Tabacchi di Modena”*, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell’Emilia Romagna, Bologna 15 febbraio 2007; ANNA CHIARA SOLIERI, *Inventario dell’archivio storico e di deposito della Manifattura Tabacchi di Modena (1851-2002) e Sezione di Carpi (1941-1967)*, Archivio di Stato di Modena, “Quaderni Estensi”, I (2009), pp. 255-261.