il giornale dell'ARCHITETTURA.com
MAGAZINE LIBERO E INDIPENDENTE SULLE CULTURE DEL PROGETTO E DELLA CITTÀ

Ex caserme, strategie e progetti di valorizzazione

Presentati a Urbanpromo, gli esempi di Milano, Ferrara, Roma e Bari tracciano il quadro delle possibilità di intervento, tra gestioni dirette da parte dei Comuni, federalismo demaniale e fondi immobiliari

1.500 caserme e 3.000 unità abitative in tutta Italia. Questa è l'estensione del patrimonio militare dismesso dal Ministero della difesa di cui l'Agenzia del Demanio e diverse amministrazioni pubbliche stanno gestendo il processo di recupero, nel duplice obiettivo di rendere queste aree punti di partenza per processi di rigenerazione e riqualificazione urbana e innescare, attraverso partnership e azioni coordinate, la valorizzazione di una parte importante del patrimonio pubblico.

Imponenti vuoti urbani spesso vincolati, **le ex caserme sono punti critici catalizzatori di interessi e conflitti** e le possibili strategie, finanziarie, normative e procedurali per il loro recupero sono da tempo al centro dell'attenzione.

Tra gestioni dirette da parte dei Comuni e procedure ormai consolidate che, attraverso il federalismo demaniale, prevedono conferimenti a titolo gratuito e presa in carico da parte dell'Agenzia del Demanio e Cassa Depositi e Prestiti Investimenti sgr, i casi presentati a **Urbanpromo** sono molto utili per tracciare un quadro dello stato dell'arte e delle strade ad oggi individuate. Mentre per l'**ex caserma Rossani di Bari** è l'amministrazione comunale ad avere

in mano il processo, **le ex caserme Mameli di Milano, Pozzuolo del Friuli di Ferrara e Guido Reni a Roma** sono infatti parte del Fondo Investimenti per la Valorizzazione di CDPI sgr che all'oggi ha in seno 22 ex strutture militari dismesse da riconvertire oltre agli ospedali di Venezia e Bergamo, l'ex teatro comunale di Firenze due ex istituti scolastici a Verona e Torino. **L'ex caserma Pozzuolo del Friuli di Ferrara** è un edificio in abbandono da più di 20 anni. Conferito a CDPI sgr a fine 2013, è in fase di elaborazione da parte del bolognese **Studio Performa Architettura + Urbanistica** un masterplan che riqualificherà i centrali tre edifici di inizio Novecento e l'annessa Cavallerizza in un complesso multifunzione con residenze (di cui una quota convenzionate e sociali), albergo e ristoranti, un centro congressi, un parcheggio a sevizio del centro storico e attività culturali nell'ex cavallerizza.

Futuro simile per **l'ex caserma Mameli di Milano**: nell'estate 2014 è stata al centro, insieme a piazza delle Armi in via delle Forze Armate e ai magazzini di Baggio in via Olivieri, di un Protocollo di intesa stipulato tra Ministero, Comune e CDPI sgr che ha sancito l'avvio del processo di recupero di un complesso esteso in posizione strategica, l'area nord-est della città tra il Parco Nord, Niguarda e Bicocca. Area che comprende anche il complesso dell'ex manifattura tabacchi in via di trasformazione. Composto da 18 fabbricati con gli annessi di servizio e tettoie, l'ex caserma si estende su una superficie lorda di quasi 90.000 mq e verrà trasformata, secondo un masteplan in elaborazione da parte di **Onsitestudio**, in un insieme multifunzionale di residenze, anche sociali, aree commerciali e per servizi raccolte attorno a un parco.

Procedendo verso sud, la valorizzazione dei 51.000 mq **dell'ex caserma Guido Reni di Roma**, anch'essa patrimonio in forza a CDPI sgr, ha seguito una strada virtuosa. Il masterplan dell'area (nell'immagine di apertura) è stato infatti aggiudicato a inizio anno al gruppo guidato da **Paola Viganò** in seguito alla vittoria del Progetto Flaminio, concorso internazionale di progettazione che ha visto CDPI sgr lavorare di concerto con l'amministrazione comunale. Centralità urbana per la presenza del Maxxi di Zaha Hadid, del Foro Italico, dello stadio Flaminio e del Palazzetto dello sport progettato da Pier Luigi Nervi, l'area è di importanza strategica: il progetto di trasformazione rafforzerà la sua vocazione insediando il polo scientifico della Città della Scienza, affiancandolo a funzioni tra cui la residenziale e i servizi.

A **Bari** invece un (doppio) processo virtuoso con polemiche e qualche confusione. Inseriti all'interno del progetto più ampio dell'areale, la cui trasformazione è stata aggiudicata nel 2013 a **Massimiliano Fuksas** dietro vittoria del concorso internazionale di idee Bari Centrale, gli 8 ettari del degradato e centralissimo complesso dell'**ex caserma Rossani** sono stati in seguito anche oggetto di un processo partecipativo che, coinvolgendo i cittadini, ha indicato come funzione per l'area dismessa il parco urbano ed è stato termine di confronto obbligato per il progetto ufficiale, il cui definitivo è stato presentato da Fuksas a fine settembre.

Per approfondire

Sul Giornale:

- I grandi opifici, motori di sviluppo
- Parola d'ordine a Catania e Taranto: rigenerazione urbana!
- A che punto è il social housing?

Sul web:

- Urbanpromo 2015

Autore

Laura Milan

Architetto e dottore di ricerca in Storia dell'architettura e dell'urbanistica, si laurea e si abilita all'esercizio della professione a Torino. Iscritta all'Ordine degli architetti di Torino, lavora per diversi studi professionali e per il Politecnico di Torino, come borsista e assegnista di ricerca. Ha seguito mostre internazionali, progetti e pubblicazioni su Carlo Mollino e dal 2002 collabora con "Il Giornale dell'Architettura", dove segue il settore dedicato alla formazione e all'esercizio della professione. Dal 2010 partecipa attivamente alle iniziative dell'Ordine degli architetti di Torino, come membro di due focus group (Professione creativa e qualità e promozione del progetto) e giurata nella 9° e 10° edizione del Premio Architetture rivelate. Nel 2014 fonda lo studio

Comunicarch con Cristiana Chiorino, che, focalizzato sulla comunicazione dell'architettura, fa anche parte del network internazionale Guiding Architects. Co-fondatrice nel 2017 dell'associazione Open House Torino, è attualmente caporedattrice de "Il Giornale dell'Architettura" e curatrice de "Il Giornale dell'architettura, il nostro primo podcast".