



L'ARRIVO
DELL'EURO
HA DATO IL VIA
AD UNA GRANDE
STAGIONE
DI CAMBIAMENTI
ECONOMICI ED
INTERNAZIONALI

IL CARMINE E' ALLA SVOLTA, CON UN "PROGETTO GLOBALE" IL QUARTIERE CAMBIA VOLTO

Il piano detto di risanamento promosso dal Comune di Brescia nel 2001 è ora entrato nella seconda fase. La collaborazione con gli altri enti pubblici e con i privati. Gli edifici ristrutturati attraverso lo strumento del Piano di recupero con varie agevolazioni per i proprietari. Gli interventi, oltre al patrimonio edilizio, hanno riguardato numerosi altri fronti: la riqualificazione degli spazi pubblici, la sicurezza, gli incentivi alle attività economiche. E' stata vincente la scelta di favorire l'insediamento nel quartiere delle sedi universitarie: presto arriverà anche la Biblioteca interfacoltà nei chiostri della chiesa del Carmine. Un apposito ufficio comunale insediato nella zona. L'assessore Mario Venturini: "Siamo a metà del guado".

Case recuperate da una situazione di grande degrado, spazi comuni riqualificati, palazzi e conventi ristrutturati come sedi universitarie, edifici trasformati in residenze per studenti, nuovi negozi e botteghe artigianali, l'apertura di piccoli bar, l'insediamento di uffici e servizi pubblici. Il Carmine ha dalla sua molte carte per affermare che la zona sta cambiando, che si sta avviando quel ciclo virtuoso su cui puntano quanti scommettono sul futuro dello storico quartiere bresciano: gli amministratori comunali in primo luogo, ma anche gli imprenditori che qui hanno investito, chi ha aperto un'attività economica, chi qui è venuto, o ha continuato, ad abitare. Certo la strada è ancora lunga. E' difficile contrastare l'idea, radicata in decenni di storia, che questo sia il quartiere "malfamato" della città. Inoltre, dopo gli insediamenti incontrollati di extracomunitari negli anni scorsi, il quartiere resterà inevitabilmente con una presenza molto elevata di stranieri, con tutto ciò che questo può significare in termini di convivenza. Si tratta però di cogliere questa presenza come un elemento



distintivo, come una positiva diversità anziché come qualcosa di negativo. In due articoli apparsi negli scorsi numeri del "Notiziario" abbiamo parlato della nascita e della storia del vecchio quartiere, ricordandone le origini medievali, quando la città, dalle pendici meridionali del Cidneo, si sviluppò appunto verso Ovest, ed abbiamo sottolineato la vocazione commerciale ed artigianale della zona (concerie soprattutto), favorita dalla presenza di molti corsi d'acqua; poi ci siamo soffermati sulle molte testimonianze artistiche - religiose e civili - che una lunga storia ha lasciato nel quartiere, dalle chiese ai palazzi residenziali. In questo terzo articolo facciamo più approfonditamente il punto sul Progetto Carmine

NEL 1951 ABITAVA IN
CENTRO STORICO
IL 34% DELLA
POPOLAZIONE
CITTADINA,
PERCENTUALE
SCESA AL 9%
NEL 1981

promosso dall'Amministrazione comunale, cui s'è accennato più volte, Progetto ora giunto alla sua seconda fase.

E' dalla metà degli anni Settanta del secolo appena concluso che il Comune di Brescia ha avviato una politica di intervento nella zona. Si trattò, in quel primo periodo, di un intervento diretto, motivato da un forte processo di degrado e di spopolamento. Nel 1951 abitava nell'intero centro storico bresciano il 34 per cento della popolazione cittadina, una percentuale ridotta al solo 9 per cento nel 1981. Nel decennio 1971-1981, il centro storico passò da 26.000 a 20.000 abitanti (con un calo del 22 per cento). Ed era la zona del Carmine la punta del processo di spopolamento, di invecchiamento della popolazione, di degrado del patrimonio edilizio. Si intervenne quindi utilizzando come strumenti urbanistici attuativi il Piano di edilizia economico-popolare e i Piani di recupero di iniziativa pubblica. Fu insomma un'azione diretta da parte dell'Amministrazione comunale, che prevedeva l'acquisizione e il recupero degli edifici degradati. Si trattò di interventi rilevanti per dimensione e per capitali impegnati (dal 1975 agli anni Novanta sono stati risanati circa 350 alloggi), che indussero all'intervento di recupero anche molte proprietà private degli edifici contigui.

Poi la dirompente ondata di immigrazione extracomunitaria dello scorso decennio - se n'è già parlato in uno dei precedenti articoli - ha impedito di cogliere i frutti di quella politica, avviando nel quartiere nuovi processi di degrado urbano ed edilizio. Nasce da queste

premesse il nuovo Progetto Carmine avviato dal Comune nel 2001. Intanto si aveva la consapevolezza dell'impossibilità di riproporre il medesimo schema di vent'anni prima, se non altro per motivi finanziari: mentre negli anni Ottanta si poteva contare sui considerevoli finanziamenti del Piano decennale per la casa, oggi anche un Comune sano non può assicurare continuità di autonome risorse nel medio periodo. Poi s'è ritenuto di agire con un'azione più complessa e globale rispetto al solo intervento sul patrimonio edilizio. Ecco dunque che si sono affrontate anche la riqualificazione degli spazi pubblici, la cruciale questione della sicurezza, la creazione di nuovi servizi, l'incentivazione delle attività economiche. Un'azione su diversi fronti, che esigeva la collaborazione tra tutti gli enti pubblici presenti sul territorio: il Comune e l'Aler, l'Università e l'Isu, le parrocchie e le diverse associazioni. Il Progetto ha puntato poi a coinvolgere i privati, sollecitandone l'intervento.

Ultimo elemento, ma non da poco: la gestione dell'intera iniziativa è stata affidata a un piccolo ufficio creato appositamente dal Comune ed insediato nel centro del quartiere (è in via Capriolo 17/d), in locali situati a piano terra, aperti, in modo che



l'accesso per i cittadini interessati sia agevole e invitante. Si tratta appunto dell'Ufficio Progetto Carmine, con un organico di sei persone (più una aggiunta), che fa capo al settore Urbanistica guidato dall'assessore Mario Venturini. Responsabile dell'Ufficio è la dott. Daria Rossi.

Sul fronte del risanamento edilizio, lo strumento tecnico-giuridico adottato è il Piano di recupero (legge 457 del '78). Gli edifici degradati sono stati qualificati con un livello di "degrado 1" o di "degrado 2": per i primi l'intervento di recupero da parte della proprietà è



L'ESPROPRIO
MIRA
A TRASFERIRE LE
ABITAZIONI DA
PROPRIETA'
INATTIVE
A PROPRIETA'
ATTIVE

obbligatorio, con una serie di agevolazioni (si pongono termini per la presentazione dei progetti e per l'ultimazione dei lavori), prevedendo in caso di inerzia la procedura di esproprio; per il "degrado 2" il recupero è consigliato, ma non obbligatorio. Lo strumento dell'esproprio non mira tanto all'intervento diretto da parte del Comune, ma al trasferimento delle case da una proprietà inerte a un'altra proprietà attiva. Grazie a queste misure si sono avuti in questi anni nel quartiere passaggi di proprietà verso operatori immobiliari, risolvendo così anche situazioni di proprietà

indivise incancrenite. Le agevolazioni previste per gli interventi riguardano l'esonero degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, l'esonero dei canoni di occupazione del suolo pubblico per i cantieri, contributi per il recupero delle parti comuni degli edifici. Il Comune collabora inoltre con le proprietà per la sistemazione degli inquilini che abitano negli stabili da ristrutturare. L'unica condizione sostanziale posta ai privati interessati - oltre alla correttezza dell'intervento (ma i vincoli sul recupero edilizio sono in parte attenuati) - è quella di non realizzare monolocali,

in quanto tale tipologia di appartamento, in questo contesto, si presta ad utilizzi non desiderati.

Ora il Progetto Carmine è entrato da poco nella sua seconda fase. Nel dicembre scorso è stata approvata dal Consiglio comunale una "variante": concluso nella prima fase il risanamento su una trentina di stabili e mentre sono in via di conclusione o già approvati altri numerosi interventi, la "variante" ha inserito nel piano altri 35 edifici qualificati di "degrado 1". Si tratta di stabili in buona parte costituiti da proprietà frazionate, il che comporterà maggiori difficoltà di attuazio-

ETERNIT

C.E.R. 17.06.05*

CENTRO DI STOCCAGGIO

sito in:

Cellatica (BS)

loc. Bodutto

Via Industriale 8

S.E.A.C. srl

Via A. Manzoni 6
25064 Gussago (BS)
Tel. 030 2524327
Fax 030 2527441
e-mail: seac@intred.it

EDILFARO S.r.l.



MATERIALI PER L' EDILIZIA



SOLAI A LASTRE A TRAVETTI E A PANNELLI

LATERIZI - COPERTURE - LEGNAME - P.V.C.

FERRAMENTA E ATTREZZATURE EDILI

ARREDO URBANO - CAMINETTI

Roncadelle (BS) - Via Martiri della Libertà, 5
Tel. 030.2584383 - 2584588 - Fax 030.2584393

L'OPERAZIONE
TROVA SUPPORTO
ANCHE NEI
PARCHEGGI
REALIZZATI
NELL'EX CASERMA
RANDACCIO E A
FOSSA BAGNI

ne rispetto alla prima fase.

Dunque, l'azione comunale procede. E il suo successo è anche legato all'insieme degli interventi già realizzati o previsti, che rendono in prospettiva appetibili le operazioni di risanamento. Ci riferiamo ai già citati altri fronti, rispetto al risanamento edilizio, del Progetto Carmine. Ne ricordiamo gli aspetti principali.

Per quanto riguarda gli spazi comuni, negli anni scorsi sono stati realizzati interventi di riqualificazione in via San Faustino, piazza Rovetta, contrada del Carmine e vicoli adiacenti (tra via Marsala e via San Faustino), via Elia Capriolo e vicoli adiacenti (sempre tra via Marsala e via San Faustino). Lavori di restauro sono stati eseguiti negli antichi lavatoi di via Rua Confettora (a est di via San Faustino). Interventi di riqualificazione (intonaci e tetto) si sono avuti nella ex caserma Randaccio, dove già dalla primavera del 2002 funziona il parcheggio con 180 posti auto. Come è noto, un altro parcheggio di rilievo (600 posti) è stato realizzato dall'agosto del 2002 nella Fossa Bagni, ai margini del quartiere (nei due parcheggi sono state recentemente confermate le agevolazioni tariffarie per residenti ed operatori economici).

Per quanto riguarda la sicurezza della zona - una questione calda negli anni scorsi, ma oggi i dati la riconducono alla normalità - l'intervento di maggiore rilievo è consistito nella realizzazione della sede del nuovo Commissariato di Pubblica Sicurezza nell'edificio di via Elia Capriolo, dove un tempo c'era il cinema Moderno; ma è stata data anche maggiore visibilità al



Per quanto riguarda gli spazi comuni, negli anni scorsi sono stati realizzati interventi di riqualificazione in via San Faustino, piazza Rovetta, contrada del Carmine e vicoli adiacenti (tra via Marsala e via San Faustino), via Elia Capriolo e nei vicoli adiacenti.

distaccamento di Polizia municipale del centro storico, in contrada del Carmine, e sono state installate numerose telecamere per il controllo del territorio.

Poi c'è il capitolo della presenza dell'Università, ed è certamente uno dei più rilevanti nella strategia di riqualificazione del quartiere, almeno per la capacità che l'Università ha di indurre una vivace frequentazione della zona (e da parte di utenti più disposti di altri a legare con il carattere eterogeneo della popolazione), oltre che di creare una domanda di nuovi servizi commerciali e di abitazioni. E' noto che le sedi universitarie della Statale bresciana sono da tempo massicciamente presenti ai margini del Carmine (gli ex monasteri

di San Faustino e Santa Chiara, sedi della Facoltà di Economia e delle Segreterie studenti) e nel mezzo del quartiere stesso (Palazzo Calini ai Fiumi, sede della Facoltà di Giurisprudenza). Presto si aggiungerà un nuovo tassello: la Biblioteca interfacoltà che sarà allestita nei chiostrini della chiesa del Carmine, un tempo sede di scuola media; qui dovrebbero trovare posto pure un'emeroteca e sale di lettura destinate anche al pubblico esterno. I lavori di ristrutturazione degli ambienti dovrebbero concludersi entro il 2005. Sono pure in fase di completamento i lavori nell'ex cinema Brixia (a ridosso della chiesa di San Faustino): anche questo immobile è destinato all'Università. Infine, due residenze univer-



Le sedi universitarie della Statale bresciana sono da tempo massicciamente presenti ai margini del Carmine (gli ex monasteri di San Faustino e Santa Chiara), e nel mezzo del quartiere stesso (Palazzo Calini ai Fiumi con la Facoltà di Giurisprudenza)

DUE RESIDENZE
UNIVERSITARIE
SONO
IN FASE DI
REALIZZAZIONE
IN VIA BORGONDIO
E IN CONTRADA
DEL CARMINE

sitarie per studenti stanno per essere realizzate in altrettanti stabili in via Borgondio e in contrada del Carmine; in quest'ultimo edificio troverà posto, al piano terra, anche il nuovo Museo della Fotografia (interventi eseguiti dall'Aler in collaborazione con l'Isu e l'Asm). Altri lavori sono già stati realizzati di essere portati a termine: dalla nuova sede della IX Circoscrizione all'asilo nido presso la chiesa di San Giovanni, dalla trasformazione dell'ex cinema Eden in Centro culturale polivalente alla realizzazione di uno spazio per i bambini (ludoteca) in contrada del Carmine.

Infine, non si possono dimenticare i contributi concessi alle attività economiche (sviluppo di nuove attività o potenziamento di quelle esistenti). Ci sono stati inoltre contributi per l'illuminazione notturna delle vetrine dei negozi.

Anche nella convinzione che occorresse battere la cattiva fama di cui il Carmine godeva - ma ora almeno in parte non più giustificata dalla realtà - è stata fatta una vera e propria campagna pubblicitaria sul Progetto: ecco dunque i manifesti, i cartelloni, i depliant, le inserzioni sui giornali. Insomma, servivano interventi di promozione per una realtà in crescita.

Che bilancio si può fare, a questo punto, dell'intero Progetto Carmine? Lo chiediamo all'assessore comunale Mario Venturini. L'assessore si mostra soddisfatto, ma prudente ed evita qualsiasi tono trionfalistico. "Sapevamo che un intervento di questo genere sarebbe stato di lunga durata. Ora siamo a metà del guado. Ci sono state positività, ma anche ombre. Oltre ai recuperi edilizi, abbiamo



riqualificato spazi pubblici e creato alcuni servizi che mancavano nel quartiere". "Nell'insieme credo che siamo stati abbastanza capiti dalla gente - continua Venturini -, pur con gli inevitabili dissensi e anche se molti sottolineano le insufficienze. Continueremo su questa strada, consapevoli che l'intervento non costituirà necessariamente la soluzione

globale di tutti i problemi della zona".

Alberto Ottaviano

(3 - Fine. I precedenti articoli sul Progetto Carmine sono stati pubblicati sul n. 3-Marzo, e sul n. 4-Aprile)





DEMOLIZIONE+ SMALTIMENTO=

CORBAT

DEMOLIZIONI

Sin dal 1965 impegno e qualità fanno di Corbat un punto fermo. Da anni nel **settore dell'edilizia, specializzata nella demolizione**, è diventata l'azienda sinonimo di servizio completo, seguendo tutte le fasi, dalla demolizione al conseguente smaltimento degli inerti prodotti. Grazie ai mezzi migliori e al personale qualificato Corbat risponde ai requisiti di efficienza e affidabilità.

CORBAT srl lavori Edili e Stradali via Don Lorenzo Milani, 60 25020 FLERO (BS)

Tel. 030 2540081/2640483 Fax 030 2540082

www.corbat.it

