



**Politecnico  
di Torino**

# Politecnico di Torino

Corso di Laurea Magistrale

Pianificazione Territoriale, Urbanistica e Paesaggistico-Ambientale

Pianificare la Città e il Territorio

Anno Accademico 2023/2024

## Tesi di Laurea Magistrale

Verifiche preliminari di fattibilità economica di una proposta che integra  
innovazione, cultura e società nel progetto di rigenerazione della Manifattura  
Tabacchi di Lecce

Relatore:

Prof. Federico Dell'Anna

Correlatore:

Prof.ssa Ombretta Caldarice

Candidato:

Simone Salsetti



## *Ringraziamenti*

*Vorrei ringraziare i Docenti Federico Dell'Anna, Ombretta Caldarice, Gentucca Canella per avermi concesso la propria disponibilità e professionalità, aiutandomi, seguendomi e sostenendomi durante la redazione dell'elaborato finale.*

*Vorrei ringraziare l'Architetto Daniele Manni, tutor aziendale, per l'aiuto, disponibilità e professionalità dimostratami durante il tirocinio curriculare, permettendomi di fare una nuova esperienza, utile per migliorare la conoscenza personale.*

*Vorrei ringraziare tutti i miei colleghi universitari, che durante gli esami di gruppo e progetti accademici mi hanno trasmesso parte della propria preparazione, consentendomi di imparare nuove nozioni.*

*Vorrei ringraziare tutti i miei amici con cui ho avuto la possibilità e fortuna di crescere insieme, che durante le mie giornate universitarie stancanti si sono resi disponibili per condividere momenti di svago.*

*Infine, vorrei ringraziare in maniera speciale tutta la mia famiglia, soprattutto papà e mamma, che attraverso il proprio sacrificio e sostegno mi hanno permesso questo percorso e aiutato a superare i miei ostacoli, contribuendo alla mia formazione personale.*

# **INDICE**

## **Premessa**

## **Introduzione**

### **Capitolo 1- Le Fabbriche del tabacco in Italia**

- 1.1 L'industria del tabacco in Italia: la storia
- 1.2 Le fabbriche del tabacco nella prima fase di espansione della città italiana
- 1.3 L'organizzazione della produzione del tabacco in Italia e l'architettura delle manifatture novecentesche
- 1.4 Il ruolo di Pier Luigi Nervi e le principali fabbriche per il tabacco del Novecento
- 1.5 Il riuso delle manifatture dismesse: tipologie e problematiche
- 1.6 Manifatture del tabacco in Italia: un'eredità industriale in fumo, un patrimonio urbano da valorizzare

### **Capitolo 2- Inquadramento storico, infrastrutturale ed urbanistico della Regione Puglia**

- 2.1 Servizi e infrastrutture: il tacco d'Italia in cerca di "unità"
- 2.2 Sistema viabilistico della Regione Puglia
- 2.3 La rete ferroviaria della Regione Puglia
- 2.4 Porti e Aeroporti della Regione Puglia
- 2.5 Le prime prove di Piano Urbanistico – 1881 e 1915
- 2.6 Il Piano Urbanistico di Lecce – 1933
- 2.7 Il Piano Regolatore Generale di Lecce - 1989

### **Capitolo 3- Il progetto: una proposta per la Manifattura Tabacchi di Lecce**

- 3.1 L'economia Salentina
- 3.2 Inquadramento territoriale
- 3.3 La storia e il valore della Manifattura Tabacchi
- 3.4 Lo stato di fatto della Manifattura Tabacchi
- 3.5 I vincoli della Soprintendenza Regione Puglia – ottobre 2020
- 3.6 Rassegna stampa: alcuni progetti proposti
- 3.7 La Manifattura Tabacchi di Chiaravalle: un modello da seguire
- 3.8 Le previsioni urbanistiche per l'area oggetto di intervento
- 3.9 Calcolo delle superfici e Standard Urbanistici previsti dal P.R.G. e progetto di intervento
- 3.10 La nuova Manifattura Tabacchi di Lecce e le sue funzioni

## **Capitolo 4- Valutazione di Fattibilità Finanziaria**

4.1 Scenari del progetto di Fattibilità Finanziaria

4.2 Metodologia

4.3 Applicazione dell'ACR

4.3.1 Definizione dei tempi di calcolo per i due scenari: Vendita e Affitto

4.3.2 Il diagramma di Gantt (cronoprogramma)

4.3.3 Calcolo dei costi

4.3.4 Calcolo dei ricavi

4.3.5 Calcolo indicatori di redditività (VAN, TIR)

4.3.6 Analisi di sensitività

4.4 Discussione dei risultati dell'analisi ACR

## **Capitolo 5- Conclusioni**

### **Riferimenti bibliografici generali**

## Premessa

Il tabacco e il ruolo delle tabacchine nel Salento hanno rappresentato punti di riferimento e sviluppo cruciali, sia in termini occupazionali che economici, per la penisola salentina. Nel primo decennio del XX secolo, la coltivazione del tabacco è stata una parte essenziale dell'agricoltura salentina, con un ciclo produttivo annuale. In un luogo caratterizzato da terreni con configurazione pianeggiante e da un clima favorevole, il Salento si prestava particolarmente alla coltivazione del tabacco. Infatti, già nel XIX secolo, con l'insediamento del Regno di Napoli, venne istituita a Lecce la prima Manifattura Tabacchi. In essa venivano lavorati fino a 12 mila quintali di foglie di tabacco, derivanti dalla produzione di circa 24 comuni salentini.

Questa tesi si propone di esplorare in dettaglio un progetto ambizioso, che suggerisce una parziale ridestinazione d'uso e una significativa rigenerazione funzionale della ex Manifattura Tabacchi di Lecce, un vero e proprio complesso industriale. Situato nel quartiere Contesto Rudiae-San Pio, risalente ai primi anni Trenta del Novecento e vincolato nell'anno 2004 dalla Soprintendenza, mediante Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42. L'ex area industriale, attualmente dismessa, si trova in prossimità del centro storico, distante circa 600 metri da Porta Rudiae e dalla Stazione Centrale di Lecce che, attraverso la ferrovia Adriatica adiacente al lato sud-ovest del lotto della Manifattura Tabacchi, collega l'area oggetto di trasformazione con il nord Italia. Il piano di ridestinazione d'uso considera la classificazione dell'area come Zona Industriale Esistente e di Completamento (Zona D1) secondo il Piano Regolatore Generale del 1989, con specifiche destinazioni d'uso consentite. Tuttavia, alcune restrizioni, come il divieto di destinazione residenziale, presentano sfide e opportunità per la trasformazione del sito. Peraltro, le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) non consentono la destinazione residenziale con la sola eccezione di una piccola quota, con superficie di 150 metri quadrati, destinata alla direzione e alla sorveglianza. Il progetto di tesi, pertanto, ha l'obiettivo della riconferma e il potenziamento delle funzioni manifatturiere originarie anche prendendo come modello di riferimento, per confronto, la Manifattura Tabacchi di Chiaravalle (Ancona), fondata nel 1759 dai monaci cistercensi e ad oggi ancora produttivamente attiva. Il seguente intervento prevede, inoltre, nuovi Laboratori di ricerca e di sperimentazione produttiva, spazi per la formazione e servizi collettivi (ad esempio alloggi per studenti e ambienti per il lavoro da ufficio) distribuiti e riorganizzati nei corpi edilizi originari sottoposti a vincolo dalla Soprintendenza, consentendone quindi il recupero, la conservazione e la demolizione di alcune superfetazioni non di particolare interesse storico e artistico. Ma non solo, poiché saranno create nuove superficie da destinare al verde pubblico e a parcheggi. Una proposta di variante che per poter essere definita sarà indispensabile analizzare e conoscere sia lo strumento urbanistico Comunale, ma anche le Norme Tecniche di Attuazione (NTA), con l'obiettivo di individuare le superficie minime di Standard Urbanistici previsti dal Piano e di conseguenza calcolare le nuove quantità di Standard Urbanistici previsti dal progetto, in base alle nuove destinazioni d'uso introdotte. Tuttavia, il seguente progetto, terrà anche conto dei diversi costi per il recupero e ristrutturazione della seguente costruzione. Per raggiungere tutto ciò, sarà

indispensabile effettuare un'analisi Costi-Ricavi, la quale mediante due scenari: 1° di Vendita e 2° Affitto, andrà ad individuare i costi, ricavi e tempi di realizzazione del seguente intervento. Ogni singolo scenario consentirà di conoscere, di conseguenza, quale sarà il modello migliore da tenere in considerazione. In conclusione, il progetto proposto, attraverso una serie di strategie e prospettive, si propone di fungere da veicolo efficace per il conseguimento di obiettivi fondamentali e ben definiti.

- 1- **Ricollocazione e potenziamento della produzione originaria:** La lavorazione di tabacco e la produzione di sigari e sigarette è il vero punto di forza per l'economia locale e nazionale. Pertanto, l'obiettivo è ricollocare una nuova Manifattura Tabacchi e rafforzare la sua produzione;
- 2- **Generazione di Occupazione:** L'implementazione di tecnologie avanzate richiede personale specializzato, aprendo nuove opportunità di lavoro e contribuendo alla crescita occupazionale;
- 3- **Innovazione e Ricerca:** Una manifattura tecnologicamente avanzata può diventare un centro di innovazione e ricerca, incoraggiando lo sviluppo di nuove tecnologie, prodotti e processi;
- 4- **Formazione ed Empowering:** La presenza di tecnologie all'avanguardia offre l'opportunità di fornire programmi di formazione e capacitazione per la comunità locale, consentendo alle persone di acquisire competenze in settori avanzati;
- 5- **Sostenibilità Ambientale:** L'adozione di tecnologie avanzate spesso permette di migliorare l'efficienza energetica e ridurre l'impatto ambientale, contribuendo alla sostenibilità e all'adesione a pratiche industriali più ecocompatibili;
- 6- **Benefici Economici per la Comunità:** La presenza di una manifattura tecnologicamente avanzata può portare a un aumento delle attività economiche locali, favorendo il commercio e la crescita economica nella zona circostante;
- 7- **Coinvolgimento della Comunità:** L'integrazione di attività per la comunità, come spazi culturali, centri di formazione o servizi sociali, favorisce il coinvolgimento della comunità stessa nella vita e nelle attività della manifattura;
- 8- **Preservazione del Patrimonio Storico:** Una manifattura che integra attività tecnologicamente avanzate può contribuire a preservare il patrimonio storico dell'area, garantendo la continuità tra passato e futuro;
- 9- **Crescita della Competitività:** L'adozione di tecnologie all'avanguardia può rendere la manifattura più competitiva a livello globale, contribuendo alla crescita economica a lungo termine.

## Introduzione

Come già emerso nella Premessa, la seguente stesura di Tesi ha l'obiettivo di esporre un progetto di rigenerazione urbana per l'area Ex Manifattura Tabacchi di Lecce in via Dalmazio Birago. Mediante ogni singolo capitolo si ha la possibilità di conoscere appieno il contenuto di ogni singolo argomento trattato, così da far emergere come la lavorazione dei tabacchi abbia influenzato sia l'economia locale e nazionale, ma anche favorito lo sviluppo di posti di lavoro. Infatti, il **primo capitolo** ha il fine di far conoscere la storia del tabacco in Italia e della sua origine, ma anche la nascita delle prime manifatture, dove quest'ultime erano strategicamente localizzate e come abbiano influenzato lo sviluppo delle città. Tuttavia, con il passare del tempo aumentava la demografia, la richiesta di nuova produzione come anche i posti di lavoro. Pertanto, anche le loro dimensioni, in termini di metri quadrati sono state ampliate. Infatti, di conseguenza, anche il tipo di architettura è mutata e si è fatto sempre di più riferimento a figure professionali più specifiche. Tra i progettisti più significativi del Novecento è Pier Luigi Nervi, ingegnere specializzato nella progettazione di edilizia civile, riconosciuto professionista di fama internazionale, così da realizzare opere su tutto il territorio italiano. I paragrafi successivi del seguente capitolo faranno emergere come, con il passare del tempo, anche la lavorazione del tabacco abbia dovuto affrontare periodi di declino e di conseguenza anche l'occupazione. Tuttavia, le fabbriche in alcuni casi hanno visto ridurre le proprie dimensioni, mentre in altre situazioni la realtà è risultata anche peggiore, poiché esse sono state dismesse e abbandonate. In effetti, ancora oggi le amministrazioni locali insieme ai soggetti privati tentano di trovare soluzioni efficaci per promuovere la rigenerazione dei seguenti luoghi. Il **secondo capitolo** ha il fine di spiegare l'aspetto urbanistico, sia a livello Comunale, e quindi un'analisi sulla Città di Lecce, ma anche alcune caratteristiche di rango Regionale. Infatti, dal seguente capitolo, emergono innanzitutto quelli che erano i punti di debolezza negli anni dell'Unità d'Italia, dove Lecce come anche i Comuni limitrofi evidenziavano un'assenza di pianificazione territoriale e di strumenti urbanistici. Mentre con il passare degli anni si è verificato un miglioramento, dove intorno alla fine dell'Ottocento e il primo trentennio del Novecento, la Provincia del Salento si è munita di un primo Piano Urbanistico. Inoltre, sono state analizzate alcune caratteristiche infrastrutturali della Regione Puglia, ad esempio la viabilità e la rete ferroviaria, ma anche gli aeroporti e porti: strutture che hanno consentito ai diversi Comuni di migliorare il collegamento tra loro, ma soprattutto all'intero territorio regionale si sono agevolate relazioni (economiche e di turismo) sia con il resto d'Italia ma anche con i Paesi Europei. Mediante il **terzo capitolo**, la considerazione è stata effettuata più in particolare sull'area oggetto di studio, ovvero l'Ex Manifattura Tabacchi. Attraverso il medesimo capitolo si è entrati più nel dettaglio del progetto, andando a chiarire dov'è localizzata la fabbrica della lavorazione del tabacco, la storia e valore che essa possiede. Ma andando avanti con il resto dei paragrafi, si è voluto far emergere lo stato di fatto, evidenziando come negli ultimi vent'anni e ancora oggi mediante sopralluogo si è riscontrata una situazione di una superficie dismessa e abbandonata. Andando ad esaminare alcune documentazioni, si è constatato come una parte dell'immobile sia stata sottoposta a vincolo di tutela, dove la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brindisi, Lecce e Taranto ha individuato il manufatto come una

fondamentale testimonianza non solo dell'architettura razionale della prima metà del Novecento, ma anche della storia economia della Città di Lecce. Effettuando alcune indagini è emerso come negli ultimi dieci anni sia la Pubblica Amministrazione sia il proprietario dell'area, si siano impegnati ad individuare progetti di rigenerazione urbana efficienti da mettere in atto, interventi che per determinate cause ancora oggi non risultano realizzati. Con gli ultimi tre paragrafi si ha un pieno riscontro del progetto che la seguente Tesi di Laurea avanza per la superficie oggetto di trasformazione. Ma prima di individuare l'idea, si è andati ad analizzare le pochissime Manifatture Tabacchi presenti ancora oggi in Italia, prendendo come modello di riferimento la Manifattura Tabacchi di Chiaravalle. Infatti, in un primo momento è stato indispensabile conoscere le previsioni urbanistiche, le quali sono state fornite dalle schede del Piano Regolatore del Comune di Lecce. In un secondo momento, individuata l'idea progettuale, sono stati effettuati i calcoli delle superficie e degli Standard Urbanistici previsti sia dal Piano ma anche dal progetto. Infine, attraverso il paragrafo 3.10, si è spiegato in concreto come la nuova proposta ha intenzione di intervenire, il quale fa piena chiarezza sulle varie funzioni che la nuova Manifattura Tabacchi di Lecce andrà ad assumere, così da tutelare e valorizzare la testimonianza e la storia economica. Il **quarto capitolo** ha avuto l'obiettivo di effettuare una valutazione economica. In sostanza, la metodologia si basa sulla realizzazione di ben due Analisi Costi-Ricavi, dove nel primo scenario si è scelto di destinare alla vendita l'intero immobile, mentre nel secondo si è optato di cederlo in affitto. Nella seguente analisi, inizialmente è stato realizzato il diagramma di Gantt, strumento che consente di individuare e conoscere l'ordine e il numero di giorni lavorativi delle varie fasi di lavorazione. In un secondo momento sono state individuate le varie voci inerenti ai costi da sostenere per il restauro, ma anche i ricavi ottenuti dalla vendita o affitto. Infine, sono stati esaminati gli indicatori di redditività, come il VAN e TIR, adeguati indici che determinano se il progetto di intervento risulta realizzabile o meno. Tutto ciò ha permesso di conoscere quale visione tra le due sia più conveniente da scegliere, in quanto consente al soggetto committente di concretizzare la proposta, e ottenere di conseguenza una netta rendita. Il **quinto capitolo** è quello mirato alle conclusioni del seguente lavoro. Emergeranno alcuni aspetti riguardo la rigenerazione urbana, l'importanza del suo ruolo, gli "attori" in campo e i risultati positivi ottenuti mediante un progetto di rigenerazione urbana. Una volta realizzato il progetto, ed effettuata l'Analisi di Fattibilità Finanziaria su due scenari ben diversi, il 1° sulla Vendita, mentre il 2° sull'Affitto, sono stati esaminati i diversi valori emersi dal Valore Attuale Netto. Questo studio ha consentito di conoscere l'indagine preferibile, e di conseguenza quale tra le due sia conveniente attuare. Da ciò emerge che il 1° scenario sia migliore rispetto alla seconda soluzione, sia in termini economici, in quanto il VAN è nettamente maggiore, ma anche dal punto di vista dell'intervallo di tempo, poiché il committente nel primo scenario avrà un profitto maggiore in un lasso di tempo nettamente inferiore.

## Capitolo 1- Le fabbriche del tabacco in Italia

### 1.1 L'industria del tabacco in Italia: la storia

Sebbene la pianta del tabacco sia senza dubbio di origine americana, la sua storia e diffusione nel continente europeo evidenziano ancora oggi episodi e vicende poco documentati e di difficile attribuzione. Infatti, come riportato nel volume *Le fabbriche del tabacco*, i primi cenni sulla coltivazione del tabacco risalgono agli spagnoli Gonzalo Hernandez de Oviedo y Valdés, governatore di Santo Domingo e Ramòn Pane, un frate domenicano, in America dove, negli anni Venti del XVI secolo si ha testimonianza delle prime piantagioni. La coltivazione del tabacco raggiunge l'Europa attraverso la Spagna per merito del gran priore di Lisbona e della corona portoghese, in particolare con uso ornamentale in giardini e orti botanici. Di conseguenza la pianta del tabacco arriva anche in Italia, in particolare nella città di Roma tra il 1560 e 1561, grazie al cardinale Prospero di Santa Croce, nunzio apostolico in Francia, che tornato dal Portogallo incontra il papa Pio IV e a suo zio Alfonso, consegnando i semi della pianta. Ad occuparsene della coltivazione è Cosimo de' Medici (granduca di Toscana) nel Comune di Chitignano in Provincia di Arezzo, il quale diventerà poi molto famoso grazie alla presenza di tabacco da fiuto di ottime proprietà. Mentre stando ad altre testimonianze è la Repubblica di Venezia intorno alla metà del Cinquecento ad aver importato la pianta di tabacco in Italia ma dalla Spagna, raggiungendo il sud Italia, in particolare la Sicilia circa ottanta anni dopo. La sua diffusione è in costante crescita, poiché approda anche nei Paesi Bassi, Paese che è tra i primi ad avviare una lavorazione di rango industriale, un'attività che con il tempo ha assunto un ruolo fondamentale, sviluppando l'economia del Seicento. Questa epoca per l'Olanda è individuata come un periodo d'oro, in quanto nella città di Amsterdam venivano lavorati grandi quantità di tabacco in numerosi opifici per poi venderlo, dove era proprio la borsa di Amsterdam a stabilire il prezzo delle foglie di tabacco che provenivano dall'America ed Europa. Una coltura che nel periodo tra la fine del Cinquecento e l'inizio del Seicento nonostante sia molto diffusa in tutto il continente Europeo, e non fosse importante come la piantagione del mais e della patata, il tabacco durante il XVII secolo era riconosciuto come un alimento da utilizzare durante i periodi di carestia. C'è da dire che la pianta del tabacco durante la sua diffusione ha ricoperto diversi ruoli, poiché nel 1561 Caterina de' Medici ottenne in regalo la polvere di tabacco da fiuto dall'ambasciata francese in Portogallo Jean Nicot de Villemain, una risorsa con caratteristiche terapeutiche, risultò idonea sia per curare l'emicrania ma anche contro il raffreddore, mal di testa, e «risvegliare le facoltà dell'ingegno traendolo da quel torpore in cui si cade per fralezza»<sup>1</sup>. Un episodio che in Francia prese sempre più spazio, fino a diventare una consuetudine in tutto il Paese per tutto il periodo del Seicento. Difatti, proprio questa realtà trasformò il ruolo di questa pianta, in quanto se all'inizio essa era coltivata solo a scopo di studio, con il passare del tempo venne considerata un ottimo rimedio per la cura di ogni malattia. Un cambiamento che aumentò velocemente la sua diffusione come anche il suo utilizzo. La potenzialità del tabacco è che esso è in grado di adattarsi bene a terreni e climi differenti, una

---

<sup>1</sup> G. MAURO, *Monografia del tabacco* cit. pp.27, 80.



Figura 1: Operaie addette alla scostolatura [anni Venti del XX secolo]. Archivio Ex Monopoli di Stato in Roma, Tabacchi, fototeca. Fonte: *Le fabbriche del tabacco in Italia*, Celid, Torino, 2012, p.22.

peculiarità che rispetto ad altre piante come il cacao e lo zucchero assicura ottimi guadagni grazie alla sua efficiente produttività, così da soddisfare una costante richiesta proveniente dal mercato. Inizialmente l'utilizzo del tabacco doveva essere principalmente per scopi sanitari, ma con il passare del tempo la concezione dei consumatori subisce un cambiamento ed è proprio grazie alla sua facile diffusione che lo trasforma da prodotto curativo ad un mezzo di passatempo. Difatti in

Inghilterra già nei primi anni del Seicento prende sempre più spazio *alehouse*, ovvero un luogo dove è possibile recarsi per fumare il tabacco da una pipa comune. Una realtà che fin da subito ha provocato un aumento di consumo, dove i vari governi di fronte al seguente problema cercarono di trovare efficienti soluzioni. Infatti, gli anni Cinquanta del Seicento sono un periodo in cui si è di fronte ad un consumo sempre più smisurato e poiché la produzione di tabacco è molto limitata, e le sue alte quantità da importare sono ingestibili e quasi del tutto impossibili, la scelta fu quella di vietare completamente l'utilizzo. C'è da dire che la pianta del tabacco prima di essere destinata sul mercato prevede una serie di lavorazioni, un insieme di fasi che avrebbero richiesto nuove quantità di manodopera, e di conseguenza anche sviluppo di lavoro. Difatti, di fronte a questa realtà anche i governi sono sempre più coscienti delle potenzialità della sua lavorazione, dove soprattutto le numerose vendite si sarebbero trasformate in importanti ricavi per le casse dello Stato. Per questa ragione a partire dagli anni Cinquanta del XVII secolo ogni idea proibizionista venne così dimenticata in quanto: «la scoperta della più interessante qualità di tabacco – scrisse Salvatore Majorana – si attribuisce al Cardinale Richelieu, quella cioè di migliorare le finanze dello Stato»<sup>2</sup>. Proprio grazie a questa nuova concezione si sceglie di intraprendere un'alternativa, ovvero che il mercato del tabacco insieme ad altre risorse simili sarebbe stato sotto il controllo dello Stato mediante il monopolio. Questo significava che lo Stato ha piena decisione sulla gestione dei tabacchi e che ha pieno potere di concedere ad un ente pubblico e privato la sua produzione e commercializzazione. Fino al 1861, anno dell'Unità d'Italia, bisogna evidenziare che il nostro Paese era composto e gestito da diversi Stati, dove nei territori sotto il proprio controllo aveva costruito diverse manifatture tabacchi. In effetti in questo periodo è possibile individuare due stabilimenti a Torino, uno a Cagliari, e l'altro a Sestri Ponente costruiti dal Regno di Sardegna, a Milano un'importante manifattura sotto il controllo dell'Impero Austro-Ungarico, ma anche Modena e Parma conta una manifattura, in Toscana è possibile trovare stabilimenti nella città di Firenze, Massa

<sup>2</sup> S. MAJORANA, *Monopoli e aziende di Stato. Tabacchi, sali, chinino, lotto*, Libreria Intern. Treves-Treccani-Tumiminelli. Roma, 1932, p. 12.

e Lucca. Gli altri li troviamo a Roma, Chiaravalle e Bologna, eretti dallo Stato Pontificio, mentre il Regno di Napoli poteva fare affidamento alla manifattura presente a Napoli, ma anche ad altri due più piccoli presenti a Cava de' Tirreni e a Lecce. Infine, in questo stesso anno, per limitare il traffico illecito sull'isola di Capraia, si decise di costruire un nuovo stabilimento che avrebbe garantito lavoro a diverse famiglie. Tuttavia, c'è da dire che la lavorazione del tabacco si basava su determinate tecniche e fasi, le quali sono applicate allo stesso modo in tutti gli stabilimenti presenti sul territorio nazionale. Infatti, le foglie di tabacco, prima di raggiungere gli stabilimenti, erano raccolte dai campi e successivamente subivano un processo di fermentazione ed essicamento, ovvero la fase di "cura". Una tecnica molto importante e complessa poiché da questa fase dipendevano il gusto e le qualità aromatiche. Difatti, dalla foglia di tabacco era il prodotto principale che permetteva non solo la produzione di tabacco da fiuto, ma anche il trinciato per la pipa, e dal XIX secolo anche per i sigari. Una spiegazione va effettuata anche sulle varie fasi di lavoro per ottenere il tabacco da fiuto. Sostanzialmente esse si basano su tre momenti principali: in primo luogo le foglie di tabacco, grazie all'utilizzo di un mortaio, venivano schiacciate per poter ridurre le dimensioni; in un secondo momento erano sottoposte alla macinatura ed infine per ottenere un prodotto di diverse granulometrie o simile ad una farina, era passato al setaccio. Di conseguenza, per ottenere un modello di tabacco, con determinato colore, aspetto, aroma e sapore, era indispensabile effettuare nuovi procedimenti come: la fermentazione e stagionatura. Mentre per procurarsi il tabacco trinciato era necessario utilizzare un determinato metodo, dove un addetto operaio sistemava le foglie su un panchetto concavo e spingendole in avanti in modo progressivo, venivano tagliate da un'apposita lama. Il risultato finale era un prodotto in sottilissime strisce, il quale anch'esso sottoposto alla fase di fermentazione, ma per un periodo di tempo molto inferiore rispetto al tabacco da fiuto. C'è anche da dire che con il passare degli anni anche nei metodi di lavorazione si è verificato un miglioramento, poiché alla fine del Settecento gli stabilimenti erano dotati dalle prime macchine trinciatrici, anche se intorno alla metà dell'Ottocento erano rarissime le manifatture italiane in grado di effettuare la trinciatura mediante apposite macchine. Infine, un altro prodotto ottenuto dalle foglie di tabacco era il sigaro. La procedura era quasi "semplice" in quanto era necessario prendere una foglia di tabacco robusta e con dimensioni idonee, e avvolgerla su sé stessa intorno al "ripieno", ovvero una quantità di tabacco trinciato sistemato a mano. Ovviamente la seguente procedura risultava abbastanza complessa da effettuare e per questa ragione ad occuparsene era un'addetta operaia, ovvero la sigaraia, che grazie alla sua esperienza e abilità era in grado di tagliare la foglia, dotarla del ripieno e arrotolarla in modo corretto seguendo le nervature della foglia.



Figura 2: Trinciatura del tabacco [prima metà del XX secolo]. Archivio Ex Monopoli di Stato in Roma, Tabacchi, fototeca. Fonte: *Le fabbriche del tabacco in Italia*, Celid, Torino, 2012, p.24.

## Il Monopolio in età liberale

Nel periodo dopo l'Unità d'Italia l'obiettivo principale consisteva in una ristrutturazione del sistema amministrativo e la situazione legata alle privative era sicuramente uno dei temi più ostici e difficili da affrontare. In questi anni il vero dibattito interessava non solo la tassa riguardo i prodotti molto utilizzati, come il sale e tabacco, ma anche la sua riscossione per conto dello Stato grazie al monopolio. Era molto chiaro che lo Stato non doveva e poteva fare l'imprenditore attraverso la gestione delle manifatture tabacchi, ma per alcuni aspetti era obbligato a ricoprire tale ruolo poiché le casse pubbliche disponevano di una quantità limitata di risorse economiche. Così l'obiettivo era occuparsene della loro amministrazione solo per un limitato periodo temporale, il quale avrebbe consentito il guadagno necessario. Questo però non solo ha dato inizio ad un complesso *iter* parlamentare della legge sulle privative, ma di conseguenza ha condizionato la crescita e risultati stessi dell'industria; un fenomeno che si è progredito per l'intera durata dell'attività manifatturiera. Proprio a causa di questa realtà l'amministrazione si ritrovò a dirigere in una situazione molto difficile e delicata, dove la soluzione più idonea sarebbe stata quella di un ammodernamento dell'industria, ma invece si pensò di non intervenire nell'immediato e di mantenere uno stato passivo. Mediante la legge n.710 del 13 luglio 1862, proposta da Quintino Sella, venne introdotto il monopolio di Stato sui tabacchi, dove in quel periodo la produzione avveniva in diciotto manifatture, e tra queste troviamo quelle di Napoli, Firenze e Torino. Nell'anno 1864 circa, il numero totale degli operai erano 13.165, i quali qualche anno più tardi e dopo la guerra del 1866 crebbero costantemente raggiungendo una somma pari a 14.371 operai, dove questi ultimi erano ripartiti in ben diciannove manifatture, e tra di esse grazie all'annessione del Veneto trova spazio la costruzione collocata a Venezia. «Per descrivere la condizione di questo complesso manifatturiero è assai efficace prendere in prestito le parole pronunciate alla Camera da Giovanni Manna, che parlò di «amministrazioni tanto deviate dal loro scopo da somigliare per certo lato più a degli stabilimenti di beneficenza che a veri stabilimenti industriali»<sup>3</sup>. Di fronte a questa testimonianza era molto chiara la situazione in cui si trovava il settore manifatturiero dei tabacchi, ovvero un vero e proprio stato di inefficienza. Tuttavia, questa realtà venne poi confermata nel 1867 dai dati da una commissione di inchiesta del governo Rattazzi, la quale spiegava come l'industria del tabacco in Italia rispetto ad altre situazioni europee, si dimostrava molto debole. Questa realtà era il risultato della somma di diversi aspetti negativi, ad esempio: quadri tecnici deboli, molti impianti e personale operaio, scarsi indici di produttività, alti costi per la gestione, situazione tecnologica obsoleta, ecc. Infatti, andando ad analizzare i diversi luoghi di produzione era evidente il loro stato di arretratezza, poiché in pochissime di esse troviamo il motore a vapore, ma come nella realtà di Cagliari e Lecce, le macchine erano mosse da muli oppure dalle braccia degli operai. Inoltre, anche le strutture edilizie disponevano di poca luce e ventilazione naturale, ma anche la loro superficie in termini di metri quadrati era molto scarsa, poiché in molti esempi la produzione avveniva in ex conventi, i quali erano riadattati per ospitare la nuova funzione. Di fronte a tutta questa inefficienza e ad una scarsa disponibilità di risorse finanziarie del Regno, l'unica soluzione era la chiusura di diversi luoghi produttivi con la conseguenza di un'importante

---

<sup>3</sup> L. GARBINI, *Le fabbriche del tabacco in Italia*, Celid, Torino, 2012, p. 20

diminuzione del personale operaio. Ma questa scelta avrebbe sicuramente causato per i cittadini un momento di disagio, disperazione, miseria e lutto, con importanti ripercussioni sulla stabilità sociale e dell'ordine pubblico, proprio quello che accadde con la chiusura dell'opificio di Capraia alla fine del 1867. Proprio per evitare tutto ciò si pensò di formare una società a capitale misto, dove insieme allo Stato (il pubblico) c'era l'aiuto del privato. Idea che trova una soluzione concreta il 23 giugno 1868, data in cui fra lo Stato e la Società anonima per la Regia Cointeressata dei Tabacchi del Regno d'Italia, fu stipulata una convenzione, dove la società privata era composta da una cordata di banche guidata dal Credito Mobiliare di Domenico Balduino. Grazie all'accordo definitivo avvenuto il 25 luglio 1868 lo Stato cedeva ai privati il Monopolio dei Tabacchi dal 1° gennaio 1869 fino al 31 dicembre 1883, dove il soggetto privato guadagnava una parte del ricavo totale ma doveva pur pagare un canone fisso allo Stato. Il compromesso prevedeva inoltre che la società privata avrebbe dovuto affrontare le spese per l'acquisto dello stock di tabacchi presente nelle manifatture, e pagare allo Stato un anticipo pari a 180 milioni di lire-oro. Questa scelta fu individuata come uno dei più importanti affari tra il soggetto pubblico e privato, un'azione che ovviamente creò sospetti di corruzione e di scandali politico-affaristici. Un periodo di accordo tra lo Stato e il privato durato ben quindici anni che alla fine non portò a risultati migliori, poiché si provò a riammodernare il settore industriale e a limitare il numero di licenziamenti, ma questo non portò ad un risultato concreto. Inoltre, c'è da dire che alcuni segnali di miglioramento trovarono spazio in quanto le strutture edilizie vennero ammodernate e dotate di nuovi macchinari, ma i processi produttivi e l'organizzazione del lavoro rimasero identici. Di fronte a questa realtà anche la stessa Regia evidenziò che nonostante i tentativi effettuati, il settore dimostrava ancora diversi aspetti negativi non risolti. Questo accordo permise solo al privato di lucrare e ottenere importanti quantità di guadagno, dove il denaro messo a disposizione era dalle casse dello Stato e quindi di tutti i cittadini italiani. Per questa ragione alla scadenza dell'accordo era inevitabile che ogni rapporto tra lo Stato e la Società della Regia cessasse, e nell'aprile del 1883, il ministro delle Finanze Agostino Magliani, durante un intervento nell'aula della Camera dei Deputati, evidenziò: «per me non vi è che un credo solo, cioè il monopolio esercitato direttamente dallo Stato»<sup>4</sup>. Gli anni successivi furono segnati non solo da una crisi agraria che causò la migrazione all'estero di molti italiani, ma si pensò di effettuare nuove riforme fiscali, le quali incrementarono il prezzo di diversi prodotti. Un insieme di aspetti che ovviamente provocò la decrescita delle vendite e di conseguenza il rallentamento generale dell'economia, fenomeno che si estese fino alla fine dell'Ottocento. Questi furono ovviamente gli anni più difficili del settore, ma che ritrovò la luce in fondo al tunnel grazie al sigaro Toscano *Kentucky* che rispetto ad altri suoi simili e ai trinciati, era in grado di soddisfare una larga quantità di consumatori. Un sigaro che permise all'azienda di avere importanti quantità di vendita e quindi di guadagno, imponendosi su tutto il territorio italiano, divenendo il vero prodotto dell'Italia. Proprio grazie a questo fenomeno, fra il 1890 e il 1920 è il periodo «che potremmo definire con enfasi «la stagione del Toscano», fu probabilmente la stagione più felice della storia del Monopolio»<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> L. GARBINI, *Le fabbriche del tabacco in Italia*, Celid, Torino, 2012, p.23.

<sup>5</sup> L. GARBINI, *Le fabbriche del tabacco in Italia*, Celid, Torino, 2012, p.24.

## L'Amministrazione Autonoma dei Monopoli di Stato

Durante gli anni Venti del Novecento, l'economia dell'azienda evidenziò una battuta d'arresto, questo perché le quantità di ricavi in base al denaro investito, in generale era diminuito. È possibile affermare che una parte delle difficoltà negli anni successivi alla Prima Guerra Mondiale vennero superate, questo perché vi era una forte domanda di sigarette, la quale permise a tutte le manifatture grandi quantità di produzione. Infatti, non solo la produzione ma anche il numero di vendite mostrava buoni risultati e costantemente in crescita, dove negli anni tra il 1928 e 1929 arrivarono a contare trenta milioni e mezzo di chilogrammi di sigarette. In questi anni la storia del Monopolio aveva già evidenziato il suo quarto cambiamento istituzionale, il quale venne messo in atto col regio decreto n.2258 dell'8 dicembre 1927 convertito nella legge 3474 del 6 dicembre 1928 istitutiva dell'Amministrazione Autonoma dei Monopoli di Stato (AAMS). La nuova conformazione, composta da un consiglio di amministrazione simile ad un'impresa privata, aveva il potenziale di autogestione, bilancio indipendente ma anche di controlli agevoli. Questo avrebbe dovuto assicurare all'industria del tabacco un'organizzazione più semplice e veloce, in grado di facilitare le trasformazioni in atto. Ma in sostanza l'idea di disegno della riforma – *«come ha scritto Giovanni Vetrillo – poggiava «su una filosofia mirata ad accoppiare nuovamente funzioni industriali e funzioni fiscali burocratiche, destinata a produrre effetti diametralmente opposti a quelli desiderati»*. In questo periodo, proprio quando era necessario e possibile apportare un miglioramento alla produzione di tabacco, il sistema burocratico e fiscale non evidenziò un progresso, realtà che causò una regressione con risultati simili a quelli ottenuti negli anni Novanta dell'Ottocento. A tutti questi aspetti negativi si aggiunse la crisi mondiale del 1929, anno in cui avvenne il crollo della borsa di Wall Street, un insieme di fenomeni che causarono un deciso arresto alla vendita di sigarette. Queste ultime nell'anno 1931-32 diminuirono da trenta milioni e mezzo a meno di venticinque milioni, e qualche anno più tardi non raggiungevano i ventiquattro milioni di vendite. Alcuni aspetti positivi si rividero tra il 1935 e 1936 i quali era dovuti sia alla ripresa economica ma anche alla guerra d'Etiopia che permisero una crescita dei consumi e quindi della produzione. Un netto miglioramento era dimostrato anche nell'esercizio 1938-39, anno in cui le vendite evidenziarono una costante progressione raggiungendo i risultati di dieci anni prima. In questi anni c'è da dire che la riforma dei prezzi avvenuta nel 1930 aveva facilitato uno spostamento dei consumi su sigarette di bassa qualità, per le quali si utilizzavano miscele di tabacchi scuri con sapore forte e acre, mentre in altri Paesi del mondo, nello stesso periodo, la qualità delle sigarette prodotte era più raffinata, realizzate con miscele *american blend*. Tuttavia, la crisi economica aumentò e accumulò nei magazzini grandi quantità di prodotti secondari ottenuti dalla lavorazione del tabacco, i quali per essere smaltiti si pensò di trasformarli per ottenere un ulteriore prodotto. Ad esempio, vennero realizzati saponi alla nicotina profumati al bergamotto, l'olio per uso alimentare di tabacco per sostituire il classico olio di oliva, nelle polveri insetticida agricolo si aggiunse il solfato di nicotina, l'olio per l'uso industriale sostituito dall'olio di tabacco. Ovviamente tutte queste idee rimasero solo dei tentativi falliti, dove negli anni Venti e Quaranta del Novecento la produzione dell'industria del tabacco evidenziò una decrescita, sia dovuta agli scarsi investimenti ma anche alle scarse economiche del governo.

## 1.2 Le fabbriche del tabacco nella prima fase di espansione della città italiana

Le manifatture tabacchi, di solito, in passato erano collocate ai margini esterni della città di Antico Regime, le quali durante la loro esistenza svolgevano una funzione più articolata. Nel nostro Paese la loro posizione geografica era molto intelligente, poiché non solo erano in grado di collegare il nucleo storico e le vie d'accesso, ma grazie alla loro vicinanza a strade e corsi d'acqua, garantivano un rapido collegamento con la terra ferma e principalmente con le zone di provvista. Infatti, grazie alla loro vicinanza ai corsi d'acqua (fiumi e canali) oppure in luoghi fronte mare, gli stabilimenti erano agevolati durante la fase di approvvigionamento, in quanto non solo era più semplice rifornirsi di materia prima, ma anche trasportare il prodotto finito in altre località per essere commercializzato. Il seguente fenomeno è evidente in molti luoghi di produzione, e lo sviluppo della rete ferroviaria ha determinato una nuova disposizione tra la città e il territorio vicino e produttivo. In particolare, questo emerge non soltanto nelle città più importanti, ma con particolare evidenza nei centri medi e piccoli. Inoltre, c'è da dire che l'esistenza degli stabilimenti di tabacchi come quello di trinciati, sigari e affini è fondamentale, in quanto essi sono luogo nel quale è possibile contare un numero importante di attività e operai. Difatti, principalmente nei piccoli Comuni, sia in Italia ma anche all'estero, erano un punto di riferimento molto importante, tanto da essere considerati dei luoghi da salvaguardare per tutelare il settore manifatturiero in via di sviluppo. La seguente realtà non è evidente soltanto in Italia, ma anche in altri Paesi europei, dove la seguente attività è in grado di incidere anche sullo sviluppo delle città. Infatti, nel nostro Paese è ben evidente come questo settore abbia favorito l'espansione urbana, fenomeno reso sempre più chiaro grazie all'arrivo della rete ferroviaria, dove l'edilizia è chiaramente in costante crescita. Inoltre, proprio in questo contesto si vengono a concretizzare nuove relazioni tra la manifattura tabacchi e altri elementi ad essa legati. Ad esempio, non è casuale il luogo di collocazione del fabbricato viaggiatori, dei depositi, officine, e attrezzature connesse alla rete ferroviaria, ma la loro posizione è sempre legata alla distanza con la fabbrica. Tuttavia, questo concetto trova applicazione anche negli scali portuali, dove avendo l'obiettivo di pianificare nuovamente queste aree, le nuove attrezzature del porto come: *docks*<sup>6</sup>, moli e magazzini generali, sono collocati vicino alla manifattura tabacchi già esistente. Una dimostrazione di questo genere è lo stabilimento presente nella città di Venezia, localizzato tra la stazione ferroviaria e il nuovo scalo marittimo. Mentre nella città di Fiume la situazione è differente, poiché il posto sul quale realizzare il porto è determinato dalla posizione geografica della fabbrica stessa. Intorno agli anni Quaranta dell'Ottocento la lavorazione e produzione di tabacchi è in crescita costante, arrivando ad assumere circa tremila operaie in una riadattata manifattura tabacchi dove in passato era presente una raffineria di zucchero e che ancor prima era un ex convento. Se si fa riferimento a un dato statistico emerge che il settore industriale nell'anno 1896 arriva a contare un totale di 5260 operai, e di cui più della metà di essi erano dipendenti nello stabilimento di tabacchi. Questa importante offerta di posti di lavoro presso le fabbriche di tabacco italiane era dovuta alla

---

<sup>6</sup> Nelle marine generali è un termine per designare le zone dei porti sistemate a banchina, dove le navi da carico o da passeggeri possono affiancarsi a terra e compiere direttamente ogni operazione di carico e scarico.

grande quantità di materia prima importata dai Paesi dell'est, in particolare dalla Bosnia Erzegovina, dove il commercio di sigarette, sigari e tabacco da fiuto era agevolato dallo sviluppo delle nuove infrastrutture come i porti e la rete ferroviaria, che consentivano di trasportare il prodotto in diversi altri Stati.

## Manifatture ed ex conventi

In alcuni casi capita che l'attività industriale sia collocata e adattata in un ex convento, dove alcune volte avviene anche senza tener conto dell'idonea superficie in termini di metri quadrati adatta per la lavorazione. Un esempio è quello che si verifica nel caso di Lecce dove la manifattura tabacchi venne insediata in un ex convento di frati domenicani. Quest'ultimo nel primo quindicennio dell'Ottocento viene prima acquisito dal regio Demanio per poi essere adattato alla nuova funzione industriale, senza però modificare le sue caratteristiche edilizie. Il seguente evento evidenzia i primi segnali prima del 1750, il quale avviene in diversi territori dell'Impero asburgico, come ad esempio nel Piemonte sabauda, Toscana lorenese e nella Repubblica di Venezia. Proprio attraverso il suo libro Franco Ramella evidenzia come la protoindustria abbia favorito lo sviluppo del fenomeno della riconversione, e spiega che dal 1750 circa in poi sono diversi i conventi che hanno visto modificare la loro funzione, poiché la loro forma e spazio erano pienamente adatti per ospitare la manifattura dei tabacchi. Tuttavia, questa realtà si è accentuata durante il XIX secolo, in quanto sono progressivi i conventi soppressi per dare spazio a caserme, scuole, archivi, musei, ospedali e ad altre funzioni collettive gestite dal soggetto pubblico. Inoltre, bisogna anche spiegare che le manifatture per la lavorazione del tabacco si preferiva insediarle in luoghi che garantivano una buona accessibilità, e i conventi collocati in aree periferiche e fuori della cinta muraria erano posti adatti poiché assicuravano una vicinanza alle vie di accesso principali. Nei primi anni dell'Ottocento un evidente esempio è proprio quello di Firenze, una città che dispone di una manifattura tabacchi composta da due sedi e che entrambe, in origine, erano costruzioni religiose. Nell'ex convento di Sant'Orsola trovava spazio l'impianto per la lavorazione del tabacco, mentre nella seconda e quindi nella chiesa di San Pancrazio avveniva la lavorazione di sigari. Ad ogni modo sono diversi gli esemplari ad evidenziare come la manifattura tabacchi sempre più frequentemente trovi collocazione in un fabbricato ecclesiastico, dove quest'ultimo faccia riferimento all'Ordine di San Benedetto, cistercense e certosino. Ma un esempio particolare è quello di Palermo, poiché un'ex industria collocata in un'area portuale e realizzata nel 1628 per custodire le merci, venne individuata come luogo adatto dove insediare lo stabilimento per la lavorazione di tabacco. Un'altra realtà è quella di Modena e Torino dove la manifattura tabacchi è realizzata di sana pianta, e nel primo caso si preferisce demolire un convento per dare spazio al nuovo stabilimento industriale, mentre nel secondo si sceglie di realizzare un nuovo fabbricato con una tipologia edilizia a corte. Un ulteriore esempio è quello di Chiaravalle, dove qualche anno dopo la metà del Settecento, avviene la realizzazione di un manufatto per la lavorazione del tabacco sui resti di un'abbazia appartenente ai beni ecclesiastici. Dal 1870 il seguente fabbricato è incluso nel resto del territorio del Regno d'Italia e di conseguenza si procede non solo con il suo allargamento ma la strada che lo collega con il centro abitato, diventerà una strada alberata. Proprio attraverso questi eventi è molto chiaro come lo stabilimento per la

lavorazione del tabacco è in grado di favorire lo sviluppo edilizio, che insieme agli edifici religiosi e di pubblica utilità è incluso negli strumenti di lottizzazione, dove questi ultimi sono dettati dalle leggi per l'utilizzo del suolo. Dopo alla metà dell'Ottocento, in particolare tra il 1860 e 1870, l'Italia è in una fase dove l'ampliamento della manifattura e lo sviluppo edilizio della città avviene di pari passo. Il seguente fenomeno oltre ad accentuarsi dopo il 1895 è legato a due particolari vicende: la prima è che il tabacco da fiuto è rimpiazzato da altre merci più elaborate, mentre la seconda è che tra i prodotti del tabacco troverà spazio anche la sigaretta; due episodi che faranno aumentare la quantità di tabacco lavorato. In conclusione, possiamo quindi dire che gli stabilimenti per la lavorazione del tabacco, in diverse città, hanno principalmente favorito lo sviluppo edilizio. Mentre in altre realtà dove la superficie territoriale è più contenuta, come nel caso di Scafati e Cava de' Tirreni, la presenza della manifattura tabacchi ha inciso anche su altri elementi. Infatti, nei due centri urbanizzati possiamo affermare che sia l'economia ma anche la forma della città sia legata allo stabilimento industriale.

## Manifatture e welfare

La lavorazione del tabacco ha da sempre instaurato una relazione reciproca tra la fabbrica e la campagna, questo perché quest'ultima consentiva la coltivazione della materia prima (il tabacco) mentre negli stabilimenti avveniva la produzione. Inoltre, c'è da dire che il seguente modello di lavoro richiedeva principalmente manodopera femminile, poiché esse dimostravano una buona abilità manuale nella produzione di sigari, motivo per il quale assumevano anche il nome di "sigaraie". Tuttavia, il costante aumento della domanda di prodotti del tabacco ha favorito la crescita della produzione, un fenomeno che di conseguenza ha causato la migrazione di giovani operaie dalla campagna verso i centri urbanizzati. In questa realtà alcune di esse sceglieranno come residenza definitiva la città, mentre altre, durante la stagione della coltivazione e lavorazione del tabacco, continueranno ad essere delle costanti pendolari tra la città e la campagna. Un trasferimento che come dimostrato da alcuni documenti disponibili presso la Manifattura Tabacchi di Rovereto, era basato su piccole, medie e lunghe distanze, dove una parte della manodopera era proveniente dalle valli del Trentino meridionale, e un'altra porzione dalle zone montane del Veneto occidentale. Lo stabilimento di Rovereto si è rivelato un esempio particolare poiché non solo ha garantito l'occupazione a duemila operaie, ma ha consentito di conoscere una realtà storica grazie alla disponibilità di documentazione. Quest'ultima non solo ha fornito dati riguardo la quantità di produzione, manodopera e traffico di merci, ma ha anche spiegato alcuni elementi riguardo il welfare. Mediante la consultazione emergono informazioni riguardo l'inizio di nuovi servizi pubblici come: l'asilo nido e la scuola materna all'interno del fabbricato della manifattura, come anche le attività del Dopolavoro, colonie montane e le attività sportive di gruppo. Sostanzialmente con l'assunzione delle donne, con il soprannome di "sigaraia", "tabacchina" e "paltadora", gli stabilimenti tabacchi si sono quasi trasformati in luoghi di assistenza per le operaie, poiché queste ultime nelle fabbriche o nelle loro vicinanze trovavano la disponibilità di asili nido e consultori medici. Un chiaro esempio è quello di Fiume nel 1873 anno in cui nasce un "asilo per lattanti" collocato vicino la fabbrica e gestito dall'amministrazione comunale, e circa dieci anni dopo sarà realizzato un nuovo asilo

### 1.3 L'organizzazione della produzione del tabacco in Italia e l'architettura delle manifatture novecentesche

In Italia la lavorazione del tabacco come anche la sua coltivazione ha un ruolo molto importante, questo perché non solo genera nuovi posti di lavoro ma sono anche in grado favorire lo sviluppo dell'economia. Attraverso i paragrafi precedenti abbiamo visto come questo settore in tutto il suo periodo di produzione, ha sempre dimostrato periodi di crescita e di calo. Una lavorazione che nel nostro Paese è stata permessa grazie al tabacco importato dall'estero, come per esempio dall'America del Nord e dai Balcani. Con il passare degli anni alcuni aspetti iniziano a mutare e tra questi anche il gusto dei consumatori, poiché sia per il tabacco da fiuto ma anche per quello da fumo, gli italiani preferiscono altri tipi di tabacco. Questo è un periodo in cui non solo si verifica un'evoluzione ma anche la domanda è incline a subire un aumento. Di fronte a questa realtà in Italia nascono i primi quesiti, come: il settore ha bisogno di un drastico cambiamento delle colture? È arrivato il momento di coltivare la pianta direttamente sul territorio italiano? Proprio sulla seconda domanda i governi italiani aprono un dibattito, i quali pensano che per sollevare il Paese ed evitare un'importante quantità di materia prima sia importata da altri Stati, sia necessario dare priorità ad una coltivazione autoctona. Dopo un ampio confronto avvenuto in Parlamento la decisione definitiva è quella di dare spazio a procedimenti basati sull'esperimento, un'attività che dovrà scegliere e ottenere un tabacco composto da diverse varietà. Proprio sulla base di questa scelta e grazie alla capacità di diversi esperti nel campo della tabacchicoltura, prende sempre più spazio un metodo tecnico, con l'obiettivo di potenziare l'agricoltura del nostro Paese. Infatti, dall'ultimo decennio dell'Ottocento in poi la quantità di tabacco coltivato in Italia è costantemente in crescita, un'attività gestita e controllata direttamente dallo Stato grazie alla competenza dei suoi organi come: funzionari, tecnici e strutture produttive private garantite da una concessione. In tutto ciò il ruolo dello Stato è quello di controllare rigorosamente il rispetto delle regole; quindi, decide il numero di piante e la superficie di coltivazione, attraverso determinate norme da indicazioni sulla coltura, cura, sull'allestimento e stabilisce il prezzo d'acquisto. Nei primi anni del Novecento viene introdotta la Concessione speciale, la quale fa riferimento ad un'autorizzazione che consente ad alcuni privati, ovvero a quei signori proprietari di terreni con una superficie di circa dieci ettari, di poter svolgere non solo la coltivazione ma anche la lavorazione premanifatturiera. Quindi il proprietario disponendo di un'azienda agricola (o Fattoria autonoma) composta da locali come: magazzino, deposito, manipolazione, fermentazione, essiccazione ecc, sarà in grado di svolgere le due attività, dove il prodotto finito dovrà essere consegnato ai magazzini del Monopolio. È proprio questa nuova concessione a favorire lo sviluppo del settore, dove l'Italia riconosce di trovarsi negli anni di ricchezza dell'industria del tabacco, un'attività che vede aumentare decisamente il numero degli addetti e delle vendite. Un'importante fonte di ricchezza per diversi coltivatori e operai del settore, ma che evidenzierà un declino dopo la metà del XX secolo tra il 1960 e il 1970. Intorno ai primi anni del Novecento, l'Italia si dimostra debole nella produzione e commercio del tabacco, dove per sopperire a questo problema il nostro Paese non ha altre scelte che importare dall'estero i tre quarti delle proprie necessità. Tuttavia, possiamo dire che la Prima Guerra Mondiale è quel fattore che

incide sia sulla coltivazione ma anche sulla produzione. Infatti, nel periodo antecedente al primo conflitto bellico la superficie agricola destinata alla coltivazione di tabacco è di circa 7500 ettari, estensione che dimostra un declino tra il 1915 e 1918. Questo stesso periodo vede aumentare la quantità di sigarette tra i militari impegnati negli scontri, una realtà che determina un importante aumento della richiesta di prodotti di tabacco. Il periodo successivo al primo conflitto mondiale, a causa delle importanti difficoltà ad importare grandi quantità di prodotto greggio dall'estero, sono gli anni poco felici per il Monopolio. Di fronte a questa realtà all'Italia non resta che scegliere la strada della produzione locale, dove nel 1919 gli ettari destinati alla coltivazione sono circa 8.500, estensione che dimostra un netto aumento nel successivo decennio, raggiungendo 42.600 ettari nel 1930, con ben 583.000 quintali di tabacco. Tuttavia, questo è il periodo di cambiamento in quanto l'Amministrazione Autonoma dei Monopoli di Stato (AAMS), viene fondata grazie alla legge n.3474, del 1928. Essa è un organo dello Stato che ha come obiettivo non solo il controllo della produzione e commercializzazione dei sali e tabacchi lavorati, ma anche la gestione del gioco pubblico. Un'Amministrazione che comprende diversi stabilimenti di tabacchi, uffici di vendita o di seconda distribuzione, Direzioni compartimentali, depositi, Concessioni speciali, dipendenti, operai e venditori. Un cambiamento in negativo avviene dal 1929 in poi, quando a causa della crisi economica mondiale, non solo si nota una riduzione dei consumi ma anche sull'estensione dei terreni destinati alla coltivazione di tabacco. Il seguente fenomeno sinusoidale è costante, e si verifica sia prima ma anche dopo il secondo conflitto bellico, dove quest'ultimo determina distruzioni, passaggi ad altro territorio e requisizioni, e quasi la metà del patrimonio precedentemente costruito evidenzia gravi danni. Di fronte a questi problemi al Monopolio non spetta altro che concentrare le proprie energie nel riparare l'intero settore, dove è indispensabile ricostruire e rinnovare i diversi stabilimenti danneggiati dalla guerra, ma anche costruire di sana pianta gli stabilimenti di Milano, Napoli, Bologna e Roma. La ripartenza del ciclo produttivo è permessa non solo dall'aumento delle tariffe d'acquisto del tabacco ma anche dai contributi fino all'80% del costo per la ricostruzione, un'azione che ha favorito di conseguenza sia l'aumento della superficie coltivata a tabacco, ma anche la sua quantità in termini di peso. contando circa 900.000 quintali di tabacco. Infatti, nei primi anni Sessanta del Novecento, la nostra Nazione è il primo Paese europeo nel settore, dove conta il 56% della produzione, circa 900.000 quintali di tabacco e 250.000 operai. Un cambiamento sulla produzione e commercio si verifica con il Trattato di Roma in quanto è abolito il Monopolio e prende vita il Mercato Comune Europeo. In altri termini questo significa che nell'Unione Europea vi è un mercato unico e con una libera circolazione di merci, servizi e persone tra le nazioni aderenti. Di conseguenza dal 1970 in poi, grazie all'abolizione dei dazi doganali e l'attuazione di politiche comuni, i Paesi all'interno dell'UE avevano il pieno diritto di coltivare ed esportare il proprio prodotto in altre nazioni. Una realtà che per l'Italia si è tradotta in un declino nella lavorazione e produzione di prodotti del tabacco, proprio perché sigarette, sigari e polvere da fiuto erano realizzati completamente in altre Nazioni ed importati nel nostro Paese solo per la vendita. In conclusione, il Monopolio statale trova la sua fine nei primi anni Duemila, quando l'Ente Tabacchi Italiani (ETI) proprietaria delle attività inerenti alla produzione e commercio del tabacco e sale, cede il mestiere ad un'altra azienda mondiale produttrice di sigarette, ovvero alla British American Tobacco.

## Aspetti architettonici e urbanistici

Il grande sviluppo della coltivazione e lavorazione del tabacco, nel XX secolo, trova riscontro in un processo di vasta razionalizzazione della filiera del prodotto da fumo, dalla produzione agricola, alla raccolta, dalla conservazione e movimento di sempre più grandi masse di tabacco greggio. Il seguente fenomeno si verifica nuovamente dopo il primo conflitto mondiale, realtà che oltre ad imporre un adeguamento e ristrutturazione dei vecchi edifici destinati alle varie fasi di lavorazione del tabacco, prevede inoltre la nuova realizzazione di nuove fabbriche in diverse città d'Italia. Come già emerso in precedenza, il tabacco nei primi anni dopo la sua diffusione veniva lavorato in luoghi che in origine erano nati con una funzione molto diversa. Infatti, possiamo affermare come le prime manifatture tabacchi erano insediate in ex: conventi, opifici del Seicento o costruzioni militari per scopo difensivo. Con il passare degli anni le seguenti costruzioni si sono dimostrate come luoghi poco gradevoli, poiché essi si presentavano privi di finestre, di aria e luce naturale ma anche, in alcuni casi, di piccole dimensioni. Proprio di fronte a questi problemi, prende sempre più spazio una realizzazione ex novo, in modo tale che questi ultimi potessero essere più moderni e offrire ambienti luminosi, ariosi e con una superficie maggiore. È quello che avviene nella città di Lecce, Bologna, Venezia, Verona, Milano e Napoli, che si procede alla realizzazione di stabilimenti di nuova costruzione, dove il luogo di insediamento non deve essere un posto qualsiasi ma ragionato e strategico. Difatti, andando ad analizzare i nuovi poli industriali, è molto chiaro come essi siano stati costruiti in aree sia con una buona disponibilità di infrastrutture come porti e reti ferroviarie, ma anche in aree periferiche non edificate, poiché queste ultime garantivano sicurezza e ampliamenti futuri. Analizzando le diverse costruzioni sono ben evidenti le loro caratteristiche, poiché quelle realizzate nei primi anni del Novecento, come nel caso di Lecce e Firenze, che attraverso alcuni particolari elementi dimostrano uno stile eclettico e della modernità. Inoltre, essi sono realizzati secondo le esigenze moderne poiché dispongono di uffici, spogliatoi, mense, sale di allattamento e asili nido, con finestre molto grandi per assicurare ambienti areati e luminosi. Tuttavia, queste opere sono costruite principalmente in cemento armato in quanto non solo devono sostenere pesi importanti (tra 500 e 1000 kg/m<sup>2</sup>) ma sono anche disposti in verticale su più corpi, dove i piani bassi dispongono pensiline a sbalzo utili per il riparo dei piani di carico. Oltre a ciò, va anche detto che molti stabilimenti sono realizzati nel periodo tra i due conflitti mondiali, e facendo riferimento ai dati del Monopolio, buona parte di essi dopo la Seconda Guerra Mondiale, risulta completamente distrutto o eccessivamente danneggiato. Nel dopoguerra, l'obiettivo principale è ricostruire e ampliare gli stabilimenti industriali, magazzini e depositi, rispettando principi moderni e razionali. Ma non solo poiché per garantire un ciclo produttivo più veloce ed economico, tutte le operazioni svolte manualmente, saranno sostituite da attrezzature e nuovi macchinari. Questa scelta risulta indispensabile perché con il passare degli anni il consumo di sigarette è incline ad aumentare, fenomeno favorito dal cinema e televisione dove sono sempre maggiori le sceneggiature di attori nei film impegnati a fumare. La forte produzione e commercializzazione di prodotti del tabacco subirà una decrescita negli anni Settanta del Novecento e una piena stasi dieci anni dopo. Questa realtà per molte manifatture significherà la loro dismissione ma un pericolo per l'intero settore produttivo.

## 1.4 Il ruolo di Pier Luigi Nervi e le principali fabbriche per il tabacco del Novecento

Pier Luigi Nervi (Sondrio, 21 giugno 1891 – Roma, 9 gennaio 1979) è uno dei principali protagonisti dell'Amministrazione Autonoma dei Monopoli di Stato nel periodo compreso tra il 1930 e il 1960. Infatti, Nervi ricopre diversi ruoli in vari cantieri del Monopolio, della Regia di Marina e di altri committenti, sia come progettista che come costruttore. La sua attività come costruttore avviene mediante tre imprese edilizie, di cui Pier Luigi Nervi è stato socio e fondatore. Tra queste troviamo la Società per Costruzioni ingg. Nervi e Nebbiosi, attiva dal 1923 e la ingg. Nervi e Bartoli Anonima per Costruzioni Roma, attiva dal 1932. Intorno alla metà degli anni Cinquanta, con la partecipazione dei figli Antonio, Mario e Vittorio, permette la nascita dello Studio Nervi, che rimane in attività fino alla fine degli anni Settanta. L'ingegnere con le sue imprese non solo prende parte nei cantieri per il Monopolio di Stato, ma progetta e realizza più di venti costruzioni in tutta Italia, dove alcune di esse sono di nuova edificazione e altre di solo ampliamento come: le manifatture tabacchi, magazzini, interventi di ricostruzione postbellica, magazzini greggi e agenzie coltivazione tabacchi. Analizzando numerose sue opere, è chiaro come una sua specifica ricerca sul progetto della fabbrica del tabacco sia incentrata su determinati aspetti: la luce, l'aereazione, e gli ampi spazi. Questi ultimi elementi sono fondamentali non solo per il benessere dei lavoratori, ma anche per le diverse fasi di lavorazione che per il tabacco sono necessari, come la stagionatura e diversi trattamenti, e per il suo deposito. Una peculiarità nella progettazione di Nervi è la capacità di organizzare le attività del cantiere secondo un modello industriale, ma che allo stesso tempo era in grado di adattarsi alle particolarità locali. Questo era anche permesso dalla bravura degli operai, un insieme di punti di forza che consentivano alle imprese di essere concrete ed economiche in qualsiasi situazione. Fin dalle prime opere realizzate da Nervi è evidente come la sua progettazione predilige determinati caratteri basati sulla modernità e tecniche di strutture innovative. In tutti gli interventi l'obiettivo principale è limitare tempi e costi per la realizzazione, un insieme di aspetti positivi che consentono alle imprese di vincere le gare di appalto e vedersi assegnare la progettazione delle costruzioni previste dal Monopolio.

### I progetti per i Monopoli di Stato

Con la Società per Costruzioni ingg. Nervi & Nebbiosi nella città di Lecce, tra il 1929 e 1931, sarà realizzata la prima richiesta da parte dei Monopoli, ovvero il Magazzino concentramento di tabacchi di Lecce. Essa è un'opera costruita completamente in cemento armato composto da tre maniche parallele e collegate tra loro da un corpo perpendicolare con cinque piani fuori terra. Rimanendo nella Regione Puglia, l'ingegnere Nervi ottiene l'incarico per costruire il primo magazzino per la sofisticazione dei Sali in Italia nella Salina di Margherita di Savoia. Una costruzione avvenuta tra il 1933 e 1936, composta da un corpo rettangolare di 62x22 m a navata libera che avrebbe consentito lo stoccaggio di grandi cumuli di sale. Questa esigenza funzionale condiziona anche il sistema di copertura, poiché per adattarsi alla naturale disposizione dei cumuli e per una buona isostaticità della struttura, il profilo assume una curva parabolica. Per la seguente copertura il progettista prevede la realizzazione di un dinamico scheletro in cemento armato, dove trovano spazio dodici

archi parabolici a tre cerniere, collegati tra loro da travi orizzontali e quest'ultime erano inserite sia all'estremità della volta ma anche sui lati. Analizzando questo tipo di opera possiamo dire che il suo profilo si adatta bene alla funzione, e che tuttavia dimostra un aspetto estetico di particolare meraviglia, diverse peculiarità che consentono di essere molto simile alle chiese gotiche. La struttura dello stabilimento di Margherita di Savoia è tanto originale quanto particolare, ma che è visibile solo dall'interno, poiché una superficie esterna a falde con andamento a salienti, copre le caratteristiche che la contraddistinguono. Un ulteriore esempio è quello inerente al periodo tra il 1929 e 1932, anni in cui le imprese di Nervi, oltre a realizzare la nuova Manifattura Tabacchi di Firenze, sono anche in grado di occuparsi dello Stadio Comunale "Giovanni Berta". L'obiettivo di questo nuovo polo della manifattura, che occupa un'importante superficie che va gli oltre 22.000 m<sup>2</sup>, è quello di concentrare in un'unica sede le diverse attività produttive: lavorazione e deposito, amministrazione, servizi e anche un Dopolavoro con un cinema-teatro, le quali fino a quel momento erano dislocate in diversi posti della città. Questo progetto, pertanto, avrebbe permesso di realizzare una "cittadella industriale" nella quale è possibile trovare sia le attività relative alla produzione, ma anche quelle idonee per il servizio della vita degli operai. Le seguenti strutture sono realizzate principalmente in cemento armato a telaio, dove ognuna di essa adotta un determinato solaio in base al tipo di funzione e dell'uso dello spazio necessario. A causa dei conflitti avvenuti durante la Seconda Guerra Mondiale, in Italia sono diversi gli stabilimenti industriali e non ad evidenziare situazioni di crollo e distruzione, e tra questi troviamo le manifatture tabacchi. Qualche anno dopo la fine delle ostilità, vista la realtà in cui versano gli immobili, l'Amministrazione Autonoma dei Monopoli di Stato stabilisce che è indispensabile ripristinare l'intero personale patrimonio edilizio. Dato che vi è un'ottima relazione professionale tra l'impresa Nervi&Bartoli e i Monopoli, questi ultimi decidono di incaricare le imprese di Nervi per avviare e completare la ricostruzione dei fabbricati. Un primo impegno è quello molto vicino ad Ancona, in particolare nel Comune di Chiaravalle, luogo in cui l'Ing. Nervi, tra il 1946-47, è impegnato al ripristino della Manifattura Tabacchi di Chiaravalle danneggiata dai bombardamenti. I progetti realizzati da Nervi prevedono innanzitutto la conservazione totale delle mura esterne originali, e facendo riferimento agli interni l'ingegnere sceglie di realizzare ex novo sia i solai ma anche le strutture verticali, utilizzando materiali come il cemento armato ma anche il ferro. Mentre per i nuovi fabbricati opta di applicare alcune personali invenzioni, le quali vengono evidenziate nella Relazione tecnica del 1947: «Tale struttura [...] ha dato ottimi risultati e presenta i notevoli vantaggi di eliminar quasi completamente le casseforme e di non richiedere intonaci sulla facciata inferiore dei solai che risultano rifiniti di prima lavorazione». La proposta viene molto apprezzata dalla commissione giudicatrice del progetto, che sottolinea come questa soluzione «consente indubbiamente una maggiore rapidità di esecuzione e una buona ripartizione dei carichi concentrati»<sup>7</sup>. In questo periodo l'impresa di Nervi è incaricata ad intervenire anche su diversi altri fabbricati, e tra questi troviamo il ripristino della palazzina per uffici e gli alloggi della Direzione compartimentale dell'Agenzia Coltivazione Tabacchi di Benevento, dove era necessario il rifacimento di pilastri e solai a shed, la ricostruzione e restauro del magazzino della

---

<sup>7</sup> M. ANTONUCCI, *La Manifattura Tabacchi a Bologna di Pier Luigi Nervi*, Bononia University Press, Bologna, 2019, p.112

Manifattura Tabacchi di Napoli, e la ricostruzione di una parte dei fabbricati della Manifattura Tabacchi di Torino (1947-1951) e dei locali del magazzino tabacchi greggi di Ancona. Nei diversi bandi di concorso per la realizzazione delle opere del Monopolio erano solo due le imprese partecipanti: la Nervi&Bartoli e la Società Anonima Ferrobeton di Roma. Nonostante la seconda fosse più importante e tra le due ci fosse un evidente divario, l'impresa di Nervi risultava costantemente vincente. Questo perché era in grado di assicurare un costo nettamente più basso per la realizzazione e allo stesso tempo la qualità del lavoro risultava ottima. Un'ulteriore opera progettata e realizzata da Nervi è quella inerente al Fabbricato deposito e lavorazione Sali a Tortona (1949-1951), dove il progettista riprende alcune idee già applicate nell'opera a Margherita di Savoia introducendone di nuove. Tra queste ultime è nell'intradosso delle volte, percorso da una fitta trama intrecciata di nervature inclinate a 45° rispetto all'asse longitudinale, un sistema che è in grado di concentrare il peso verso gli archi, così da ottenere una struttura compatta e forte. Un altro progetto firmato da Nervi è quello per la Manifattura Tabacchi di Bologna, relativo al Magazzino "Ballette" (figura 8), dove per la prima volta l'ingegnere mette in atto alcune idee progressive, ovvero la costruzione di solai "a nervature isostatiche" o "a linee isostatiche". Inoltre, alcune nuove soluzioni vantaggiose vengono individuate per le fondazioni, strutture dei pilastri e solai, dove per questi ultimi vengono proposte due metodologie: la prima è "a linee isostatiche", mentre la seconda è di tipo "semplificata". Per conoscere i solai di tipo "a linee isostatiche" realizzati dall'impresa Nervi&Bartoli, è sufficiente analizzare le due architetture industriali presso la città di Roma: il Fabbricato Lavorazione della Nuova Manifattura Tabacchi di Circonvallazione Ostiense, e il Lanificio di Giuseppe Gatti sulla via Prenestina (figura 7). Sono proprio i solai di quest'ultima opera, progettati da Carlo Cestelli Guidi, ad essere il modello più famoso in tutto il mondo con la struttura "a nervature isostatiche", dove gli elementi centrali della struttura sono i pilastri a forma di fungo, i quali grazie al loro sistema sono in grado di assorbire l'intero peso della copertura. Nel 1951 l'impresa Nervi&Bartoli vince il bando e di conseguenza si aggiudica la realizzazione della Manifattura Tabacchi di Bologna, il quale sarà inerente al Deposito Tabacchi Perfetti, del Deposito Sali Sofisticati e del Deposito Sale Comune. Per quest'ultima costruzione si sceglierà di dare un raccordo parabolico, uguale a quello già applicato a Margherita di Savoia e a Tortona, con una forma rettangolare di 62x24 metri e con tredici archi in cemento armato. Altre opere realizzate tra il 1955 e 1958 dall'impresa di Nervi sono i silos parabolici per lo stoccaggio del sale a Saline di Volterra e Cagliari. In conclusione, è possibile dire che le varie costruzioni realizzate da Pier Luigi Nervi durante il Novecento per interesse dei Monopoli di Stato, rappresentano per l'Italia un insieme di opere di grande rilievo, di grande interesse a livello europeo. Ma se in passato hanno avuto un ruolo molto importante, oggi essi evidenziano più un aspetto negativo che positivo, poiché buona parte di essi risulta dismesso o non più attivo. Proprio di fronte a questa realtà uno dei temi più importanti da affrontare dalle Pubbliche Amministrazioni è quello inerente alla loro riqualificazione e riuso. Difatti, diverse città italiane hanno realizzato progetti di recupero e rifunzionalizzazione, ad esempio a Bologna, Roma e Firenze le Manifatture tabacchi ospiteranno spazi: per la ricerca e l'innovazione, uffici per il Comune, un nuovo centro civico. Nella pagina successiva sono state individuate alcune opere dell'architettura industriale italiana progettate da Pier Luigi Nervi.

## Le opere di Pier Luigi Nervi in Italia



Figura 3: La Torre del Dopolavoro (oggi teatro Puccini) nella Manifattura Tabacchi di Firenze (foto da M. Preite, *L'incerto futuro della Manifattura Tabacchi di Firenze*, in P. Chierici, R. Corvino, F. Pernice (a cura di), *Le fabbriche del tabacco in Italia. Dalle manifatture al patrimonio*, Celid, Torino, 2012).



Figura 4: Manifattura Tabacchi di Torino, interno della manica novecentesca. Foto: Guido Montanari, 2009. *Le fabbriche del tabacco in Italia. Dalle manifatture al patrimonio*, Celid, Torino, 2012.



Figura 5: Manifattura Tabacchi di Torino. Locomotore e vagoni adibiti al trasporto del greggio e del confezionamento. Officina meccanica e Magazzini perfetti, 1984. Archivio della Manifattura Tabacchi, disperso, riproduzione. *Le fabbriche del tabacco in Italia. Dalle manifatture al patrimonio*, Celid, Torino, 2012.

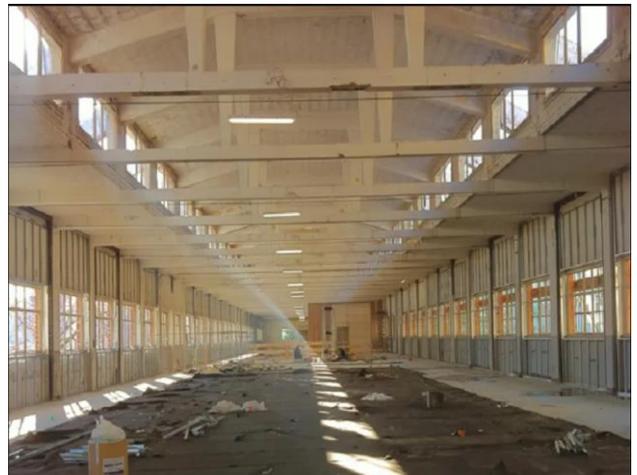


Figura 6: Manifattura Tabacchi di Milano. Il nucleo originale risale al 1929. La fabbrica venne dismessa definitivamente, come destinazione di uso manifatturiero, nel 1999. Fonte: UNITEDRISK

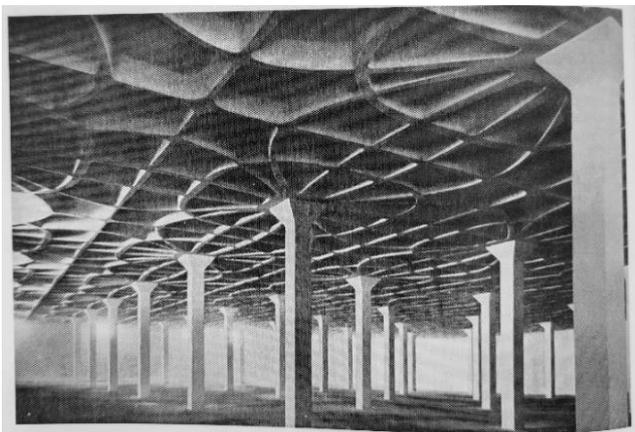


Figura 7: I solai "a nervature isostatiche" del Lanificio Gatti di Roma (Tavola XLV in P.L. Nervi, *Costruire Correttamente*). *La Manifattura Tabacchi a Bologna. Ricerche sull'architettura industriale contemporanea tra storia, tecnica e riuso*, Bononia University Press, 2019



Figura 8: I solai del Magazzino "Ballette" della Manifattura Tabacchi di Bologna (Tavola XLII in P.L. Nervi, *Costruire Correttamente*) del Lanificio Gatti di Roma (Tavola XLV in P.L. Nervi, *Costruire Correttamente*). *La Manifattura Tabacchi a Bologna. Ricerche sull'architettura industriale contemporanea tra storia, tecnica e riuso*. Bononia University Press, 2019.



Figura 9: Manifattura Tabacchi di Bologna, particolare delle scale nei cortili interni. Foto Antonio Monte, 2011. *Le fabbriche del tabacco in Italia. Dalle manifatture al patrimonio*, Celid, Torino, 2012.



Figura 10: Manifattura Tabacchi di Sestri Ponente (Genova), riconvertita in Biblioteca Civica "Bruschi". Foto Sara De Maestri, 2008. *Le fabbriche del tabacco in Italia. Dalle manifatture al patrimonio*, Celid, Torino, 2012.



Figura 11: Manifattura Tabacchi di Firenze, copertura in cemento armato, ingg. Nervi & Nebbiosi. Foto Massimo Preite, 2010. *Le fabbriche del tabacco in Italia. Dalle manifatture al patrimonio*, Celid, Torino, 2012.



Figura 12: Benevento. Gli shed ricostruiti nel magazzino dell'Agenzia coltivazione tabacchi. Foto Antonio Monte, 2009. *Le fabbriche del tabacco in Italia, Dalle manifatture al patrimonio*, Celid, Torino, 2012.

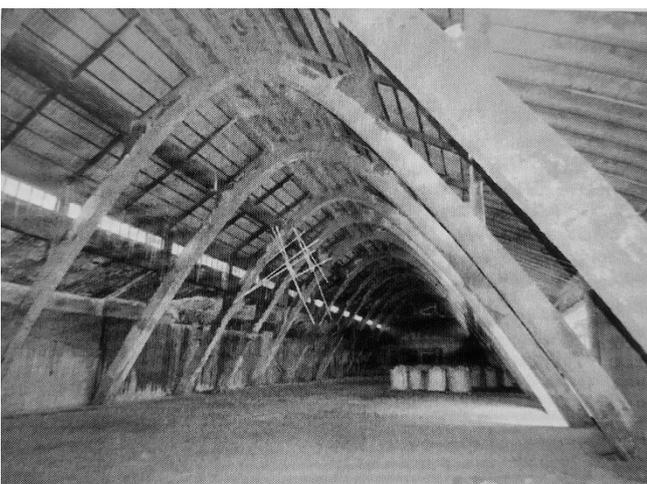


Figura 13: Il magazzino per la sofisticazione dei Sali in Italia nella Salina di Margherita di Savoia (da M. Modica, F. Santarella, *Paraboloidi. Un patrimonio dimenticato dell'architettura moderna*, Edifir, Firenze 2014). *La Manifattura Tabacchi a Bologna. Ricerche sull'architettura industriale contemporanea tra storia, tecnica e riuso*. Bononia University Press, 2019.

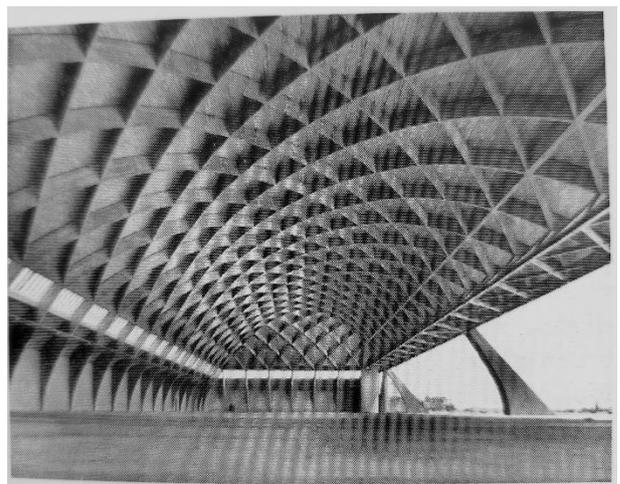


Figura 14: Vista interna, Hangar, Orvieto. Pier Luigi Nervi/Nervi&Bartoli, 1938 (MAXXI). *La Manifattura Tabacchi a Bologna. Ricerche sull'architettura industriale contemporanea tra storia, tecnica e riuso*. Bononia University Press, 2019.

## 1.5 Il riuso delle manifatture dismesse: tipologie e problematiche

Se si effettua un'analisi dal punto di vista funzionale, i complessi produttivi sotto il controllo dei Monopoli di Stato possono essere individuati in tre modelli principali:

- 1) Il primo modello sono le manifatture tabacchi nelle quali vengono svolte tutte le fasi per la lavorazione e produzione di prodotti del tabacco: sigari, sigarette e altri suoi correlati. Questo ruolo impone uno spazio di grande superficie;
- 2) Una seconda tipologia sono le agenzie di coltivazione, le quali, oltre a svolgere la prima lavorazione, sono il magazzino del tabacco raccolto;
- 3) Il terzo e ultimo tipo sono i depositi, ovvero quei fabbricati che hanno il compito di distribuire la materia prima in diverse province, e per tale ragione presentano una limitata superficie;

In particolare, se andiamo ad analizzare gli stabilimenti industriali, possiamo affermare che essi si suddividono in quattro tipologie con caratteristiche differenti. Un primo esempio sono i conventi o opifici, ovvero stabilimenti di rilevanza storico-architettonica costruiti nel XVIII secolo, i quali per necessità di lavoro sono stati trasformati in manifatture tabacchi (manifattura di Modena). Un secondo modello di fabbricato è quello realizzato nei primi anni del Novecento, che per poter ospitare un numero importante di operai impegnati nella produzione di prodotti del tabacco, mette in evidenza un'ampia metratura a fronte strada in grado di ospitare le funzioni necessarie per la lavorazione e produzione (manifattura di Verona, Napoli, Milano). Un terzo esemplare sono i fabbricati costruiti intorno alla metà del XX secolo, dove si sceglie di dare maggior importanza alle funzioni e quindi agli spazi inerenti alla produzione, mentre lo stile architettonico evidenzia un linguaggio molto semplice (manifatture di Trieste e Perugia). Una quarta e ultima costruzione è quella inerente ai depositi e da altri fabbricati con funzione differente. Poiché oggi le manifatture tabacchi risultano dismesse o abbandonate, le Pubbliche Amministrazioni hanno come obiettivo il loro recupero. Sostanzialmente si fa riferimento ad un progetto di rigenerazione urbana che deve essere permesso prima dall'Urbanistica, poiché quest'ultima deve modificare le destinazioni d'uso degli edifici mediante la realizzazione di una variante urbanistica. La prima azione spetta al pianificatore che ha il compito di mettere d'accordo l'interesse privato con quello pubblico, sia dal punto di vista progettuale ma anche per quello economico-finanziario. Ovviamente il soggetto privato in accordo con il Comune ha l'obiettivo di individuare idonei parametri quantitativi che permettano di ottenere un'operazione economicamente vantaggiosa. Quindi è indispensabile individuare i parametri urbanistici principali: la volumetria, le destinazioni d'uso, gli standard urbanistici, come anche gli oneri. In sostanza, per convincere la Pubblica Amministrazione ad approvare la variante al PRG, il progetto deve disporre di idee valide, come: alcune funzioni di interesse pubblico e un'idonea ragione per il cambio di destinazione d'uso degli immobili. Fino a qualche anno fa, per la realizzazione di un progetto di riqualificazione urbana, si faceva riferimento alle varianti al PRG, ma da diversi anni per ridurre i tempi di realizzazione, si fa riferimento a dei programmi complessi come ad esempio: PRU, PRUSST, PI, i quali mediante un accordo di programma rendono operativa la variante urbanistica.

## La tutela delle testimonianze storico-artistiche

Gli immobili di proprietà dello Stato evidenziano particolari caratteristiche di tipo storico-artistico-ambientale, e per tale ragione le leggi sul paesaggio hanno come obiettivo la loro tutela, la quale è garantita mediante dei vincoli sul bene. In questi ultimi, oltre alle manifatture tabacchi, rientrano anche tutti quei manufatti con testimonianza di archeologia industriale. Proprio perché in alcuni casi si interviene in aree o costruzioni sottoposte a vincoli, la legge prevede che per ottenere l'approvazione del progetto sia indispensabile un parere positivo da parte delle Soprintendenze competenti. Il pianificatore insieme alle autorità competenti, devono decidere cosa si deve conservare delle strutture esistenti e con quali modalità. In alcuni casi si è riscontrata da parte degli enti istituzionali una tendenza a sottovalutare l'importanza della pianificazione urbanistica, quando in realtà essa ricopre un ruolo molto importante poiché solo grazie alla pianificazione è possibile individuare sia i parametri quantitativi ma anche le funzioni idonee per il progetto. Un secondo ostacolo è che le Soprintendenze tendono a valutare i diversi progetti separatamente, una scelta che aumenta le difficoltà nel trovare regole generali idonee per tutti quei fabbricati con caratteristiche coese, come ad esempio lo sono le manifatture tabacchi. Un altro problema da risolvere è quello legato ai vincoli, in quanto è fondamentale capire quali sono i beni da conservare e tuttavia la modalità corretta per intervenire su di essi. Inoltre, è necessario definire le regole per stabilire quando un fabbricato è considerato una superfetazione priva di valore e quindi idonea per essere demolita e rimpiazzata con una nuova opera. Infine, è molto importante conoscere con quali effetti i vincoli impattano sull'aspetto economico dell'operazione, poiché a causa di essi la superficie utile subisce una riduzione dal 20 al 40%, realtà che avrà delle conseguenze anche sui ricavi e costi, dove questi ultimi aumentano per permettere che determinati spazi rimangano uguali. In sostanza in una realtà molto simile, tutto ciò si traduce in una riduzione della superficie da trasformare e allo stesso tempo questo produrrà gli stessi risultati anche in termini di guadagno economico. Tuttavia, è necessario evidenziare che intervenendo con delle trasformazioni su un'area, è molto importante conservare non solo le costruzioni di rilevanza ma anche la propria tipologia edilizia. Un altro tema da affrontare nei progetti di rigenerazione urbana è l'assegnazione delle nuove funzioni attraverso la variante, in quanto queste ultime devono essere sempre compatibili con le varie caratteristiche delle strutture. Infatti, le manifatture tabacchi per diversi anni sono state un luogo simbolo per la città, poiché esse hanno favorito lo sviluppo di posti di lavoro, relazioni e guadagni economici. Per questa ragione le Pubbliche Amministrazioni preferiscono una determinata funzione, ovvero: il museo della fabbrica, in quanto esso risulta idoneo per conservare i diversi valori individuati in precedenza. Di conseguenza vedremo alcune funzioni proposte per le Manifatture Tabacchi dismesse. Per quella di Modena, in un primo momento l'obiettivo era insediare un museo dell'automobile, poiché la Provincia è conosciuta per la vicinanza alla sede della Ferrari e per la Maserati. Mentre successivamente è stato approvato un piano di recupero che prevede sono funzioni residenziali, commerciali, terziari e edilizia convenzionata. Per Milano è stata individuata la sede della Scuola nazionale di Cinematografia e degli Archivi del Novecento. In quella di Verona la previsione è costruire un albergo e un centro congressi da 3000 posti per la Fiera della città.

## 1.6 Manifatture del tabacco in Italia: un'eredità industriale in fumo, un patrimonio urbano da valorizzare

L'Italia è sempre stata riconosciuta come una delle Nazioni più importanti nella produzione di sigarette, quando nei primi anni 2000 raggiunse una quantità mai prodotta in precedenza: più di cento miliardi di sigarette. Questo è un periodo d'oro per il nostro Paese in quanto gli stabilimenti per la lavorazione erano ben 21 in totale, in grado di contare importanti numeri di occupazione con quasi 5000 operai. Mentre se questa analisi la facciamo oggi, possiamo individuare un numero molto più basso e lontano delle "famoso" 21 manifatture attive al 2002, compresa quella di Chiaravalle. In questo momento una domanda che sorge spontanea è: quali sono le cause che hanno portato alla perdita di un così rilevante patrimonio architettonico, produttivo e imprenditoriale? Quali sono i processi di trasformazione in corso? Tuttavia, bisogna avere ben chiaro di quali strumenti urbanistici di intervento dispongono le Pubbliche Amministrazioni per intervenire con progetti di rigenerazione urbana. Per queste aree l'obiettivo è insediare funzioni estremamente necessarie per la città ed evitare che vengano fuori le solite destinazioni d'uso: residenza, uffici e centri commerciali. In queste situazioni è impensabile che la valorizzazione della memoria e dell'identità di questi luoghi sia ritenuta di secondaria importanza. La successiva spiegazione ha come obiettivo far emergere alcuni risultati ottenuti da analisi di casi studio e da considerazioni personali inerenti agli interventi realizzati per la trasformazione delle aree industriali dismesse. Tuttavia, emergeranno anche le cause che hanno favorito il fallimento di un patrimonio di edifici, cultura e storia, come lo sono le manifatture tabacchi italiane. Il settore della lavorazione del tabacco ha evidenziato una netta crisi nei primi anni 2000, ma alcuni segnali erano già ben chiari intorno alla fine degli anni Novanta. Questo fenomeno è avvenuto a causa di una cattiva gestione da parte dei governi italiani, poiché per settant'anni, ovvero dal 1927 al 1997, attraverso i Monopoli di Stato si sono occupati della gestione del settore e sostenendolo durante i suoi periodi di difficoltà. Un'inversione di tendenza avviene nel 1998 quando il governo italiano cede la proprietà all'Ente Tabacchi Italiani (azienda pubblica utile a privatizzare le imprese dello Stato). Nei successivi quattro anni, tra il 1998 al 2002, l'ETI ha concentrato la produzione in pochi stabilimenti, riducendo a solo sette manifatture attive rispetto alle ventuno individuate in origine, come: Scafati (Salerno), Bologna, Cava de' Tirreni (Salerno), Lucca, Rovereto (Trento), Lecce e Chiaravalle (Ancona). Con la chiusura degli stabilimenti e il decreto-legge n. 282 del 2002, i governi italiani hanno favorito il processo di privatizzazione, poiché pur di ottenere benefici immediati (in termini di denaro) per le casse dello Stato, si è scelto di cederli ai soggetti privati. Così la Società Fintecna, una S.P.A a capitale pubblico, formalmente costituita per promuovere grandi progetti di trasformazione urbana, ha inizialmente acquistato le manifatture tabacchi ancora attive per poi metterle sul mercato intorno poco tempo dopo. Infatti, nel 2003, è un'altra potentissima multinazionale come la British American Tobacco (BAT) ad acquistare le fabbriche italiane per un costo totale di 2,3 milioni di euro. Le successive cessioni, dismissioni e i passaggi ad altra produzione, tra il 2004 e il 2010, hanno compromesso del tutto il settore manifatturiero italiano che aveva garantito per alcuni decenni all'Italia una posizione di prestigio a livello mondiale. Ad oggi sono pochissime le manifatture tabacchi in Italia ancora attive, e tra queste troviamo quella di Chiaravalle che è tra le più antiche e prestigiose. In conclusione, possiamo dire che un significativo patrimonio, di proprietà dello Stato, in circa dieci anni è stato estinto.

## Come e perché una importante eredità industriale è stata smantellata in pochi anni

In Italia, tra gli anni Ottanta e Novanta prende forma il movimento per la lotta contro il fumo, il quale a livello nazionale è causa di un declino nella produzione di sigarette, mentre a livello globale il mercato di questo settore, nonostante dovesse lottare anche contro le attività di commercio illegali, ha sempre evidenziato importanti guadagni. Nonostante questo, esso oggi deve scontrarsi con un'altra realtà che è l'industria di Stato cinese (China National Tobacco), la quale è in grado di produrre il 40% del consumo globale, una quantità che raggiunge circa 350 milioni di consumatori. Quindi la domanda nasce spontanea: Come mai solo in Italia, in brevissimo tempo, il seguente settore ha subito un tracollo mentre nel resto del mondo tutto prosegue a gonfie vele? Una prima risposta è che sicuramente in Italia le varie prese di posizione a svantaggio del vizio del fumo ha generato ottimi risultati. Questa realtà, di conseguenza, ha inciso sia sulla quantità di sigarette prodotte ma anche sulla lavorazione della materia prima, dove diversi terreni hanno cessato di coltivare la pianta del tabacco e sempre più stabilimenti hanno interrotto la propria produzione. Però c'è da dire anche che, se questa delucidazione risulta corretta all'interno del nostro Paese, nelle città di altre nazioni questo è un discorso che non regge minimamente. Sicuramente, va sottolineato che le grandi aziende che oggi sono in grado di controllare la produzione globale, non hanno permesso che la lavorazione continuasse all'interno del nostro territorio nazionale. Sono anche queste ultime ad aver favorito l'interruzione di un settore così importante e che in passato era il cuore pulsante dell'economia interna. Ma non solo perché il declino della produzione di sigarette italiane è anche dovuto ad altre circostanze. Ad esempio, va detto che le manifatture italiane evidenziavano un modello produttivo frammentato, dove la lavorazione era dislocata in diversi stabilimenti, così da ottenere un rendimento limitato. Mentre in altre Paesi era totalmente il contrario, in quanto le fasi di fabbricazione avvenivano nella stessa sede, con ottimi risultati. Ma se vogliamo continuare ad analizzare altri aspetti negativi possiamo anche evidenziare che il costo della manodopera all'interno della nostra nazione è più alto che altrove. Inoltre, gli stabilimenti italiani possedevano macchinari già superati e che non erano in grado di lavorare e realizzare grandi quantità di prodotto finito. Ed infine, un altro errore commesso è decidere di interrompere la coltivazione di ampie superficie a pianta di tabacco, dove quest'ultima, oltre a contraddistinguere l'agricoltura di molte aree, aveva soprattutto favorito la nascita delle manifatture. Di conseguenza, va detto che per affrontare e risolvere tutte queste problematiche era indispensabile che i governi destinassero importanti quantità di risorse economiche all'intero settore. Questa azione avrebbe permesso di riammodernare: i modelli produttivi, la qualità estetica dei fabbricati interessati alla produzione, e acquistare macchinari di ultima generazione. In conclusione, per ottenere dei risultati efficienti era necessario che il settore industriale fosse gestito da dirigenti tecnici e non da esperti amministrativi, poiché questi ultimi legati e guidati dall'ambiente politico hanno favorito il declino della produzione. Tuttavia, con la chiusura di un settore fondamentale come lo sono stati gli stabilimenti tabacchi per l'Italia, genera cattive riflessioni sulle società controllate dal soggetto pubblico. Ma non solo poiché gli esperti suscitano diversi dubbi sulla gestione del settore e sulla decisione di cedere ai privati la proprietà delle manifatture. I governi hanno giustificato tale azione

come un modo per ricavare sufficienti risorse economiche da destinare nelle casse dello Stato, ma che alla fine si è rivelata una scelta totalmente sbagliata. Proprio perché queste grandi aree sono state cedute quasi regalando, e di conseguenza portando al tracollo un settore produttivo capace di essere fonte di occupazione e remunerazione, ma che alla fine ha permesso allo Stato di ottenere limitate quantità di risorse economiche. A questo punto va affrontato un altro tema, il quale ci lascia di fronte a diversi dubbi. Ovvero, tra il 1998 e il 2002, l'Azienda Autonoma Monopoli di Stato, decise di accantonare qualsiasi forma di sostegno a quella che un tempo era la vera fonte di guadagno dello Stato: la produzione di sigarette. Questa decisione venne dunque anche accettata da parte dei governi italiani, che decisero di mettere un punto al passato e virare su un altro obiettivo. Il significato di quest'ultimo si traduceva nel destinare importanti quantità di denaro nella regolazione del gioco pubblico (slot machine, lotterie, scommesse ippiche, gioco a distanza, ecc.). *«Nonostante il gioco pubblico sia pure una fonte in grado di portare molte risorse al Ministro delle Finanze, ma al tempo stesso risulta un ambito molto legato con attività illegali, con organizzazioni della malavita, con l'usura, con il riciclaggio di denaro "sporco", con la subdola promozione di un "vizio" che alimenta forme di dipendenza compulsiva del gioco ("ludopatologia") ecc?»*<sup>8</sup> Arrivati a questo punto e conosciuti i diversi aspetti negativi che questo ambito si porta dietro, una domanda sorge spontanea: ma ha avuto pienamente senso investire importanti somme di denaro in questo settore? Personalmente mi sorgono enormi dubbi che sia stato un investimento "intelligente", questo perché rinunciando al settore della manifattura tabacchi, gli effetti negativi non sono stati percepiti solo dal settore dell'economia ma anche da quello dell'occupazione nazionale, senza poi dimenticare la perdita di un pezzo di storia che determinate aree produttive in passato hanno ricoperto. Infatti, è evidente come la lavorazione e produzione di prodotti del tabacco avrebbero favorito lo sviluppo dell'occupazione in diversi settori, ma non solo in quanto il lavoro avrebbe garantito: prosperità, crescita culturale e un progresso della società. Mentre lo Stato ha scelto di percorrere un'altra strada, ovvero destinare grandi risorse economiche nel controllo delle attuali attività gestite dall'Amministrazione Autonoma dei Monopoli di Stato, e di conseguenza ottenere importanti guadagni grazie alle tasse previste. Di fatto mediante questa decisione ha sicuramente aggravato i diversi aspetti negativi della società, dove le persone con un carattere debole hanno visto aumentare i propri debiti a causa della ludopatia, e di conseguenza anche le disuguaglianze sociali ed economiche sono incrementate. Un'azione che dal punto di vista dei ricavi è quasi indiscutibile, ma che dall'aspetto morale sorgono enormi dubbi. Spiegato questo, c'è da dire che durante gli anni Duemila la BAT aveva ancora piena possibilità di investire nelle manifatture italiane migliorando pertanto la loro condizione. Mentre in quegli anni decise di interrompere l'attività produttiva, dove si è optato di dare maggiore importanza al valore immobiliare rispetto alle peculiarità del modello industriale. L'azienda BAT di fronte a tutto ciò si è giustificata spiegando che questa scelta era inevitabile a causa dei risultati ottenuti dalla lotta contro il fumo e dalla globalizzazione dei mercati. Una realtà che nel nostro Paese ha definitivamente fatto cessare un'importante attività produttiva, dove si vedono abbandonare le manifatture tabacchi una dopo l'altra, e con loro anche numerosi posti di lavoro. Tutto ciò ha fatto

---

<sup>8</sup> A. Spaziante, *Le fabbriche del tabacco in Italia*, Celid, Torino, 2012, p.288

aumentare le proteste da parte dei cittadini che chiedevano la tutela di un patrimonio così importante, dove è necessario far sopravvivere: la memoria del luogo, le relazioni sociali e la crescita economica e occupazionale. In conclusione, è possibile evidenziare che «la BAT non ha licenziato nessuno. Tutti i vecchi operai sono stati ricollocati in altre aziende che hanno rilevato e riconvertito i poli industriali delle sigarette»<sup>9</sup>. Infatti, l'aspetto occupazionale è stato tutelato per alcuni anni, dimenticando però la memoria delle peculiarità del luogo.

## Capitolo 2- Inquadramento storico, infrastrutturale ed urbanistico della Regione

### Puglia

#### 2.1 Servizi e infrastrutture: il tacco d'Italia in cerca di "unità"



Figura 15: Stazione di Lecce, 1866-1996 130 anni di ferrovia a Lecce. Fonte: Museo Ferroviario della Puglia

Durante il Diciannovesimo secolo, tra i primi ad evidenziare alcuni problemi legati al sistema infrastrutturale, è proprio Gioacchino Murat. Esso spiega come le strade presenti nella Regione Puglia siano rovinate e che di fronte a questo problema sia indispensabile intervenire per migliorarle e ampliarle. In questo periodo Lecce e Comuni limitrofi sono in uno stato marginale, e i sovrani del Regno delle due Sicilie, Ferdinando I e il successore, Ferdinando II, hanno come obiettivo non solo realizzare nuovi collegamenti tra la città di Lecce con il resto d'Italia, ma anche migliorare

lo stato attuale della rete stradale. Questo fenomeno di frammentazione per la città di Lecce e territori circostanti è dovuto al passato, poiché l'Italia in quel periodo era suddivisa e guidata da vari Regni e Stati. Un cambiamento arriva nell'anno 1806, anno in cui venne eliminato il feudalesimo, permettendo di conseguenza una serie di riforme, le quali avrebbero apportato un rinnovamento al sistema sociale, politico ed economico. La seguente legge venne approvata dal Re in carica Giuseppe Bonaparte, fratello di Napoleone che nel primo articolo stabilisce che *"tutte le giurisdizioni sinora baronali, ed i proventi qualunque che vi siano stati annessi, sono reintegrati alla sovranità, dalla quale saranno inseparabili"* (R. Angelino, 2019, p.99). C'è da evidenziare però che in Terra d'Otranto il processo verso l'ammodernamento risulta più difficile e quindi avviene con maggiore accortezza, proprio perché il feudalesimo è nettamente dominante al regio demanio. Infatti, si evince come il settantaquattro per cento della popolazione sia sotto il dominio di una giurisdizione baronale, e più della metà di essa, deve attenersi alle regole imposte da ben undici feudatari. Nei primi anni Ottanta dell'Ottocento mediante una Circolare, Francesco Brescia Morra, Prefetto di Lecce, evidenzia come nonostante le leggi che hanno abolito il feudalesimo abbiamo avuto buoni risultati, solo una limitata parte dei terreni è di proprietà della classe lavoratori, e che la restante è solo degli ex feudatari. Dopo circa trent'anni, a causa di una cattiva gestione sono diversi i terreni della città di Lecce che

<sup>9</sup> A. Spaziante, *Le fabbriche del tabacco in Italia*, Celid, Torino, 2012, p.288

evidenziano problemi legati alla presenza di macerie, sporcizia e rifiuti. Tuttavia, in questo periodo la città non era provvista di infrastrutture come: rete idrica, un'area cimiteriale e fognatura, e di conseguenza Lecce evidenziava un tasso di mortalità legato principalmente a malattie, febbre e anche colera. Proprio per questa ragione, gli interventi per la realizzazione di opere pubbliche sono concentrati principalmente nel settore igienico-sanitario. Ma non solo, in



Figura 16: 150 anni della ferrovia Bari-Lecce (1866-2016). Fonte: *Museo Ferroviario della Puglia*

quanto l'obiettivo è anche realizzare nuove strade, per permettere così alla città di collegarsi con il resto del territorio. Infatti, il sovrano borbonico Ferdinando I, per unire la città di Lecce con Taranto, nel periodo tra il 1800 e 1860 fece costruire una nuova strada, che prende il nome "Strada Ferdinanda" (oggi via Taranto). Tuttavia, per favorire lo sviluppo del commercio interno ed esterno, si pensò di costruire un'ulteriore strada, la quale partiva dalla città di Lecce per poi arrivare a San Cataldo (marina di Lecce). Il seguente collegamento oggi è Viale della libertà, ma in passato era denominata "Strada Cristiana", in onore alla moglie del re Ferdinando II, Maria Cristina di Savoia. Inoltre, la città in questo periodo deve affrontare e risolvere un ulteriore problema, ovvero quello legato alla rete ferroviaria. Infatti, la realtà evidenzia come essa sia sufficientemente sviluppata al nord del Paese, mentre al sud compresa la città di Lecce sia totalmente assente. Ma per favorire lo sviluppo economico e migliorare la connessione con il restante territorio, un cambiamento avviene nel gennaio del 1866 periodo in cui nonostante le difficoltà siano tante, venne realizzata la stazione ferroviaria a Lecce. Grazie a questo passo, il primo collegamento mediante trasporto ferroviario venne costruito tra Lecce e Brindisi, e successivamente anche da Brindisi fino a Bologna, tratto conosciuto anche come Ferrovia Adriatica. Inoltre, c'è anche da dire che i porti del Salento hanno evidenziato una crescita proprio grazie alla realizzazione della rete ferroviaria nazionale. Infatti, per questa ragione i Comuni localizzati sul mare, come ad esempio Otranto, nel 1872 sarà attrezzato della stazione ferroviaria. Solo dopo circa tredici anni venne realizzato il tratto tra il Comune di Gallipoli e Zollino. Un insieme di interventi che, nonostante siano arrivati con netto ritardo rispetto al nord Italia, hanno permesso lo sviluppo economico, dove l'attività produttiva dei diversi Comuni del sud Italia era basata sulla produzione di olio d'oliva, saponi, cotone, lana e botti. I primi anni del Novecento è un periodo in cui le società private non hanno sufficienti risorse economiche per l'ampliamento della rete ferroviaria nel Salento, e per questo motivo è lo Stato a dover farsi carico. Proprio grazie a questo cambiamento si verifica anche un miglioramento, in quanto intorno alla fine dell'Ottocento la rete ferroviaria che collega Lecce con il nord Italia e verso le aree costiere, sarà elettrificata. Ma con il passare degli anni anche gli impianti, mezzi e infrastrutture evidenziano segnali di usura ed inefficienza. Infatti, è proprio questa realtà ad ostacolare il regolare svolgimento del servizio della linea ferroviaria che parte da Lecce verso San Cataldo, ma, oltre a ciò, bisogna anche aggiungere i vari debiti che l'amministrazione nel tempo ha accumulato nei confronti di Koppel (azienda costruttrice). Il Comune di Lecce, pertanto, non avendo

più a disposizione sufficienti risorse economiche per riammodernare un impianto ormai vetusto, decide così di interrompere il servizio in treno che da Lecce porta a San Cataldo.

## 2.2 Sistema viabilistico della Regione Puglia



Figura 17: La rete di autostrade in Italia. Fonte: *Autostrade per l'Italia*

La Regione Puglia ha un'importante estensione di infrastrutture, contando una distanza pari a 10.500 km di rete stradale, dove il tre per cento di essa è composta da autostrade mentre il quattordici per cento sono strade di livello nazionale, dove queste ultime sono sotto il controllo dell'ente Anas. Il sistema viario nella medesima Regione si basa su due assi principali:

- 1) **Autostrada A14 Bologna-Taranto**: individuata anche come *Autostrada Adriatica*, con una lunghezza pari a 743,40 km, è una delle infrastrutture più importanti in Italia. L'autostrada A14 è composta da doppia corsia per senso di marcia ma anche da quella di emergenza, dove in particolare si distingue dalle altre poiché presenta un andamento prevalentemente dritto e con limitati dislivelli. Inoltre, il seguente tratto include il collegamento tra la città di Bari e Canosa di Puglia, il quale venne realizzato nell'anno 1969.
- 2) **Autostrada A16 Napoli-Canosa di Puglia**: La seguente infrastruttura è conosciuta anche come "Autostrada dei due mari" in quanto è in grado di collegare la costa Adriatica con quella Tirrenica. L'Autostrada A16 venne inaugurata intorno alla fine degli anni Sessanta, dove la sua tratta si estende tra il Comune Canosa di Puglia e la Città di Napoli, con una lunghezza di circa 172 km.

**Strada Statale 16 Bari-Foggia**. Essa è in grado di mettere in comunicazione sia il capoluogo della Regione pugliese con i principali Comuni presenti a nord di Bari, ma anche il territorio appartenente alla Provincia di Foggia. La SS16 è composta da due corsie per senso di marcia, peculiarità che, oltre a renderla simile all'A14 è in grado di sostituirsi a quest'ultima.

**Superstrada Bari-Lecce**. Il collegamento tra il Comune di Lecce e Bari è un tratto viario più importante per il territorio salentino, poiché oltre ad essere completamente rettilineo è in grado di connettere due principali territori pugliesi. Il suo asse viario ha inizio dalla Tangenziale di Bari e incrociando la Strada Statale 379 all'altezza del Comune di Fasano, in grado di dare origine alla *Tangenziale di Brindisi*, infrastruttura che si interrompe incontrando la Città di Brindisi.



Figura 18: Il sistema infrastrutturale attuale della Puglia. Fonte: *Il sistema pugliese dei trasporti oggi: le infrastrutture esistenti*, Uniontrasporti, p.3

**Strada Bari-Taranto.** Il seguente tratto stradale è in grado di sostituire l'Autostrada A14, poiché oltre a mettere in comunicazione le due città della Regione Puglia, per il suo utilizzo non è previsto nessun costo, come avviene in tutte le autostrade. È anche conosciuta come "Strada statale 100 di Gioia del Colle" nel tratto tra la tangenziale di Bari e il Comune di Palagianò, punto in cui incontra la Strada statale 7 Via Appia.

**Strada Statale 106 Jonica.** La Strada Statale 106 Jonica si sviluppa prevalentemente sulla costa del mar Jonio, la quale ha origine dal Comune di Taranto fino a Reggio Calabria. Un'infrastruttura che composta da due carreggiate per senso di marcia, si presta ad essere percorsa in modo comodo.

**Superstrada Taranto-Brindisi.** La Superstrada Taranto-Brindisi fa parte del tratto viario Strada Statale 7 via Appia, la quale è in grado di mettere in comunicazione le due Province della Puglia.

**Strada Bari-Matera-Potenza.** Individuata anche con la denominazione SS 96 è un asse stradale che parte dal capoluogo pugliese verso la Regione Basilicata. Infatti, essa è in grado di collegare Bari con il Comune di Tolve (PZ), dove presso il Comune di Altamura è possibile prendere la SS 99, grazie alla quale si raggiunge la Città di Matera.

**Ex Strada Statale 98 Andriese-Coratina.** Fino alla fine degli anni Novanta era conosciuta come Strada Statale 98 (SS 98), periodo in cui venne trasformata in Strada Provinciale (SP 231). È un asse viario con carreggiate separate che incrocia e collega alcuni Comuni presenti nel territorio delle Murge, ma anche a nord di Bari, da Bitonto fino ad Andria.

**Strada statale 90 delle Puglie.** La seguente infrastruttura è una tra quelle più storiche in quanto progettata nel XVI secolo ma venne utilizzata nel secolo successivo, periodo in cui era conosciuta come "Strada Nazionale delle Puglie" e in grado di collegare le Province della Puglia con il capoluogo della Regione Campania.

**Strada statale 17 dell'Appennino Abruzzese e Appulo Sannitico** Andri-Foggia. Prima della realizzazione dell'Autostrada A14, il seguente asse viario svolgeva un importante collegamento tra la Regione Puglia e Abruzzo. Inoltre, è in grado di mettere in comunicazione la Città di Foggia con la Regione Molise. La nascita dell'A14 nel tempo ha sostituito l'intera connessione che svolgeva in passato, tratto viario che con il passare degli anni ha ricoperto un ruolo sempre meno importante.

**Superstrada Foggia-Candela.** Conosciuta anche come SS 655, è un'infrastruttura che mette in comunicazione la Città di Foggia con il casello dell'Autostrada A16 all'altezza del Comune di Candela, e di conseguenza anche con la Regione Basilicata.

**Strada Lecce-Santa Maria di Leuca.** Essa fino all'altezza del Comune di Maglie, ha due carreggiate per senso di marcia, assumendo la denominazione SS16, successivamente è composta da una sola carreggiata per senso di marcia con denominazione SS275. La medesima strada è uno dei collegamenti in grado di unire il Comune di Lecce con l'estremo sud della Regione Puglia, ovvero il Comune di Santa Maria di Leuca.

**Strada Otranto-Gallipoli.** È una Strada Statale (SS16) tra il Comune di Otranto con Maglie, oltrepassato quest'ultimo è una Strada Provinciale (SP361), infrastruttura che in sostanza è in grado

di collegare la costa Adriatica con quella jonica, e quindi di attraversare da est verso ovest il territorio del basso Salento.

**Strada statale 172 dei Trulli.** È una Strada Statale che collega i diversi Comuni presenti tra la Città di Taranto fino al Comune di Fasano. Inoltre, la stessa rete viaria mette in comunicazione il Comune di Locorotondo con i vari paesi presenti nell'entroterra in direzione Bari, fino a raggiungere il Comune Casamassima.

### 2.3 La rete ferroviaria della Regione Puglia

La rete ferroviaria in Puglia – i Gestori delle reti

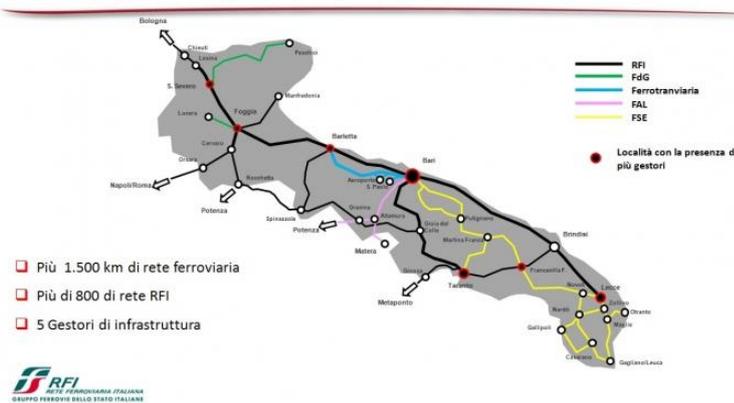


Figura 19: La rete ferroviaria in Puglia – i Gestori delle reti. Fonte: *Accordo Quadro RFI – Regione Puglia. Mobilità Regione Puglia*

La rete ferroviaria regionale, molto estesa e capillare, è costituita da 1.507 km di ferrovie, di cui 826 km gestiti da RFI (Rete Ferroviaria Italiana) e 681 km sotto la gestione delle varie aziende ferroviarie locali: Ferrovie del Nord Barese – Ferrotranviaria (FBN), Ferrovie Appulo Lucane (FAL), Ferrovie del Gargano (FDG) e Ferrovie del Sud Est (FSE).

Le linee delle **Ferrovie dello Stato** della Regione Puglia sono le seguenti:

- la **ferrovia Adriatica tra Ancona e Lecce** è strutturata su doppio binario, la quale comprende di conseguenza i collegamenti tra Foggia e Bari come anche tra Bari e Lecce;
- la **ferrovia tra Bari-Taranto** anch'essa strutturata su doppio binario;
- la **ferrovia tra Taranto-Brindisi**;
- Inoltre, la Puglia dispone di linee ferroviarie di secondo livello, tra queste è possibile individuare le tratte che collegare la città di Barletta con Spinazzola, Foggia con Manfredonia e il Comune di Rocchetta Sant'Antonio con Gioia del Colle;
- Tuttavia, vi sono altre tratte interregionali che mettono in comunicazione la Regione Puglia con le Regioni limitrofe. Ad esempio, la **ferrovia Napoli-Foggia** e la linea in disuso **Avellino-Rocchetta Sant'Antonio**, è in grado di collegare la Puglia con la Campania. Mentre la tratta ferroviaria **Foggia-Potenza** e la **ferrovia Jonica** consentono il collegamento con la Regione Basilicata e Calabria.

Tuttavia, la rete ferroviaria della Regione Puglia è composta anche da tratte **ferroviarie in concessione**, dove queste ultime, per estensione, sono maggiori rispetto a quelle gestite direttamente dallo Stato. Infatti, come vediamo nella spiegazione sottostante sono ben quattro aziende che si occupano della gestione:

1. La prima è l'azienda **Ferrotramviaria Spa**, la quale si sviluppa lungo il tratto tra Bari e Barletta e in grado di mettere in comunicazione diversi Comuni del capoluogo della Regione Puglia. Stando ad alcuni dati trovati sul web, la medesima tratta consente di far spostare 700.000 persone. In particolare, c'è da dire che con una lunghezza pari a 70 km collega i Comuni di: Bari, Bitonto, Terlizzi, Ruvo di Puglia, Corato, Andria e Barletta. Essa ricopre un ruolo molto importante in quanto la parte iniziale della ferrovia dal 2008 consente anche il passaggio di una Linea Ferroviaria Metropolitana FM1, e collega le varie stazioni: Bari Centrale, sottovia Q. Sella, Via Brigata Bari, Cimitero, San Girolamo, con deviazione verso il Rione San Paolo.
2. La seconda è **Ferrovie del Sud Est**: è la tratta ferroviaria che si occupa di collegare i diversi Comuni a sud della Provincia di Lecce, ma anche con quelli di Brindisi e Taranto. In particolare, è possibile affermare che la rete parte dalla stazione di Bari, ma è in grado di estendersi verso il Comune più a sud della Regione Puglia, raggiungendo così Gagliano del Capo. La seguente linea ferroviaria, conosciuta nel Salento anche con il nome "Littorina", inizialmente si sviluppava solo da Bari a Locorotondo. Successivamente con l'incremento delle varie necessità, sono stati collegati i Comuni più a sud.
3. La terza società è **Ferrovie del Gargano**: (FdG o FG) è una azienda che gestisce la linea ferroviaria collocata al nord della Puglia in Provincia di Foggia. In particolare è in grado di collegare il Comune di San Severo con il Comune di Peschici, con una lunghezza di circa 79 km, lungo il suo percorso effettua sette fermate tra le undici stazioni incontrate, così da assicurare una connessione tra i centri del Gargano settentrionale alla rete ferroviaria nazionale. Infine, c'è da evidenziare che la seguente azienda è interessata ad amministrare anche il tratto tra Foggia e Lucera, e garantisce collegamenti sia all'interno della Regione ma anche al di fuori ma sempre entro i limiti nazionali, dove il trasporto avviene su gomma.
4. La quarta e ultima azienda è **Ferrovie Appulo Lucane**: la seguente società si occupa di garantire il collegamento tra la Regione Puglia e la Basilicata, dove il servizio è garantito mediante motrici a combustione (diesel) poiché le linee ferroviarie risultano ancora non elettrificate.

## 2.4 Porti e Aeroporti della Regione Puglia

Il **porto di Bari** (in sigla **BRI**) è un'infrastruttura che assicura un servizio mercantile, commerciale e turistico. In particolare, esso consente il trasporto nel Mare Adriatico con vari Paesi della penisola Balcanica, come: Grecia, Albania, Croazia, ecc. Uno tra i porti più importanti in Puglia arrivando a trasportare più di un milione e mezzo di passeggeri generati da traghetti e crociere. In quest'area troviamo anche il *porto storico*, collocato a sud svolge prevalentemente una funzione commerciale, dove la parte più a nord è costituita dal *molo Sant'Antonio*, quella a sud dal *molo San Nicola*. L'area in cui è localizzato presenta

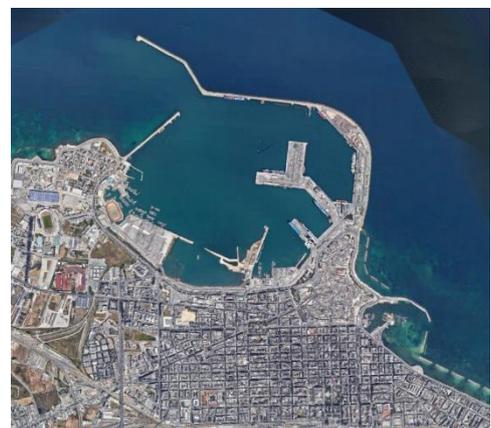


Figura 20: Porto di Bari. Fonte: Realizzazione personale

fondali poco profondi, i quali variano da 2 a poco più di 2,5 metri, composto da due banchine con dimensioni da 350 e 180 metri, destinate alla pesca. Infine, troviamo Il **porto nuovo**, dove anch'esso assicura una funzione commerciale. Esso ad est è composto dal molo foraneo e a ovest dal *molo San Cataldo*, dove all'interno della superficie portuale è possibile notare ben cinque bacini, ad esempio il *Bacino Grande*, *Darsena di Ponente*, *Darsena di Levante*, *Darsena Vecchia* e *Darsena Interna*.

Il **porto di Brindisi** è un'infrastruttura in grado di offrire servizi mercantili, commerciali, turistici e militari (MARISTANAV Brindisi, Comando che dipende dalla Terza Divisione Navale - COMDINAV 3 della Marina Militare Italiana). Come il porto di Bari, anch'esso si affaccia nel Mare Adriatico, permettendo di comunicare con Albania, Grecia e Montenegro. In seguito alla costruzione della Ferrovia Adriatica, venne scelto come terminale per l'imbarco delle merci e dei viaggiatori, dove sono in arrivo i treni internazionali. Inoltre, il seguente porto è di conseguenza composto da ben piccoli porti. Infatti, in esso troviamo:



Figura 21: Porto di Brindisi. Fonte: *Realizzazione personale*

- 1) Il porto interno, adiacente alla costa e costituito da due insenature;
- 2) Il porto medio, verso est e adiacente al porto interno;
- 3) Il porto esterno, esso si affaccia direttamente sul Mare Adriatico.

Il **porto di Taranto** è un'infrastruttura la quale è utilizzata principalmente per l'uso militare, ma è in grado di svolgere in parte anche la funzione non solo industriale ma anche mercantile. Esso poiché consente buoni collegamenti con altri porti, sia italiani ma anche europei, il suo ruolo risulta molto importante per il movimento delle merci e quindi per lo sviluppo dell'economia del Paese. Ad occuparsi della sua gestione è l'Autorità Portuale, dove quest'ultima è in grado di gestire le varie operazioni direttamente dal porto. Inoltre, mediante alcune ricerche sul web, risulta che dal 2011 ad occuparsi della gestione del terminal container, affidata mediante concessione, alla società Taranto Container Terminal S.p.A. Tuttavia, la Città di Taranto possiede anche un **porto turistico**. Quest'ultimo è localizzato in un vero punto strategico, in quanto consente ai visitatori di vedere le diverse peculiarità che il luogo evidenzia, sulla base di elementi storici, archeologici, culturali ma anche architettonici. Infatti, per consentire tutto ciò e per favorire il turismo, la seguente infrastruttura è dotata non solo da più di duecento posti barca (mediante pontili fissi e galleggianti) ma anche di aree di sosta, scalo di alaggio, aree verdi, banchina ecc.



Figura 22: Porto di Taranto. Fonte: *Realizzazione personale*

**L'aeroporto di Bari** o conosciuto anche come **Aeroporto Karol Wojtyła**, localizzato a nord della città di Bari, più nel dettaglio nel quartiere Palese-Macchie, è stato realizzato nel 1934, il quale in passato doveva svolgere solo la funzione militare. Esso non solo è tra gli aeroporti più importanti della Regione Puglia, ma anche del territorio nazionale. Infatti, poiché oggi consente numerosi voli sia all'interno del Paese ma anche verso l'Europa, è in grado di incrementare il comfort ma anche di sviluppare il turismo. Proprio per questa ragione la seguente struttura è stata man mano modificata e ampliata. Ad affermare tutto ciò sono alcune informazioni individuate da documenti e siti web che spiegano come negli anni Sessanta la circolazione era sempre più alta. In effetti intorno alla metà degli anni Sessanta sono stati avviati i progetti per la realizzazione di nuove opere, come ad esempio una nuova torre di controllo, l'allungamento della pista, ma anche l'espansione del terminal passeggeri. Interventi che hanno permesso alla struttura di ammodernarsi e adeguarsi alle nuove richieste, i quali sono stati realizzati nuovamente nel primo decennio degli anni duemila, questo grazie a finanziamenti ricevuti dalla Regione, dall'Ente Nazionale per l'Aviazione Civile (ENAC) e dal PON trasporti.



Figura 23: Aeroporto di Bari. Fonte:  
*Realizzazione personale*

**L'Aeroporto di Brindisi** è un'altra infrastruttura che consente alla Città di Brindisi ma anche a tutto il Salento, di collegarsi con diverse Regioni italiane ma anche con alcuni Paesi Europei e non. La struttura, localizzata a nord della Città, venne realizzata intorno agli anni Venti del Novecento, la quale inizialmente svolgeva solo la funzione militare. Ma con l'incremento del turismo è stata di conseguenza adeguata e attrezzata per il trasporto di passeggeri. Inoltre, c'è da dire che la sua attività, intorno agli anni Quaranta del Novecento, venne interrotta a causa del secondo conflitto bellico, per poi riprendere nuovamente qualche anno dopo la sua fine. Intorno agli anni Cinquanta si pensò di svilupparlo, così vennero prolungate le piste e ampliati i fabbricati per la gestione dei passeggeri. Questo perché la seguente infrastruttura doveva essere idonea ad effettuare sempre più voli verso il Medio Oriente. Infine, proprio mediante i numerosi voli determinati dalle compagnie aeree low Cost, l'aeroporto di Brindisi dopo gli anni Duemila circa, ha ricoperto un ruolo sempre più importante per effettuare viaggi sia nazionali ma anche europei.



Figura 24: Aeroporto di Brindisi. Fonte:  
*Realizzazione personale*

L'aeroporto di Taranto-Grottaglie individuato anche mediante il nome **aeroporto "Marcello Arlotta"** è un ulteriore aeroporto presente nella Regione Puglia. La sua sede venne collocata fuori i confini amministrati di Taranto, ma molto più vicino al Comune di Grottaglie. C'è da dire che la seguente struttura, nel primo decennio del XX° secolo, fu realizzata proprio per una funzione militare, poiché quasi tutte le Nazioni si ritrovarono ad affrontare il primo conflitto bellico. Proprio per tale ragione l'Italia doveva essere in grado di difendere il porto di Taranto. Tuttavia, in questo periodo, si pensò di costruire anche nuove strutture militari, come ad esempio gli hangar, ovvero delle aviorimesse per piccoli aerei e dirigibili. Infatti, tra il 1915 e 1945, esso assunse un ruolo sempre più militare, in quanto ospitando la Scuola Centrale di Pilotaggio era in grado di insegnare ad oltre duecento allievi. Si dimostrò un'infrastruttura molto all'avanguardia proprio all'inizio del secondo conflitto bellico, periodo in cui un intero reggimento dell'esercito italiano, venne trasportato dall'Italia verso l'Albania in pochissimo tempo.



Figura 25: Aeroporto di Taranto. Fonte: Realizzazione personale

## 2.5 Le prime prove di Piano Urbanistico – 1881 e 1915

Il sindaco Guariglia nel 1881 riconosce che Lecce ha ancora molto da fare in relazione allo sviluppo urbanistico *“per porsi ai livelli di civile progresso portato dall’indipendenza nazionale, raggiunti nella maggior parte dei centri della Penisola”* (R. Angelino, 2019, p. 102). La vera necessità che si avverte è di una programmazione complessiva. In parte c'è da dire che la natura stessa del centro storico non consente importanti modifiche, proprio per questa ragione gli amministratori evidenziano che per migliorare la situazione della Città di Lecce, sia necessario trovare delle soluzioni valide. Di fronte a questo problema, è indispensabile approvare un piano urbanistico, in grado di porre un freno alle rettifiche e agli ampliamenti occasionali. Una prima idea venne individuata dall'ingegnere Francesco Simone, periodo in cui la demografia mostrava segni di crescita così da imporre alla città la costruzione di nuove case e quindi un ampliamento dell'urbanizzato. Mentre il progettista si soffermò ad intervenire solo sul territorio già esistente, ovvero il centro storico. Infatti, il seguente piano non era pienamente adatto per quelle che erano le esigenze dell'epoca, e per questo motivo non venne mai realizzato. In particolare, il progetto prevedeva la realizzazione di due strade rettilinee e parallele, ed entrambe prendevano la denominazione corso Re d'Italia. La prima aveva l'obiettivo di collegare la chiesa di Santa Chiara con via Principi di Savoia, mentre la seconda doveva unire piazza Sant'Oronzo, piazzetta della Chiesa Greca, la prefettura e la Basilica di Santa Croce. Di conseguenza, si provò ad individuare un secondo piano valido. Esso fa riferimento al colonnello del Genio, l'ingegnere Gennaro Bacile di Castiglione, che nel 1915 venne incaricato per lo studio, l'ampliamento e sistemazione di Lecce. Il principe Sebastiano Apostolico Orsini, attraverso una lettera si mise in comunicazione con il sindaco, e precisa di *«voler cooperare affinché a una città come*

Lecce vengano risparmiati "inconsulti deturpamenti"»<sup>10</sup>. Inoltre, la relazione di Piano descriveva i metodi individuati durante lo studio sulla città, dove la seguente descrizione spiegava come per apportare miglioramenti alla città, vi era opportuno sviluppare l'intero territorio di Lecce. «Il principio ispiratore è quello della "zonizzazione" su base sociale e di tipologia degli interventi, con un'evidente discriminazione per censo legata ai caratteri topografici, igienici nonché estetici delle singole aree. In particolare, la zona destinata ai villini e alle abitazioni signorili è quella della Torre del Parco, viale Taranto e la fascia lungo viale Gallipoli, dove si trova il Museo Sigismondo Castromediano»<sup>11</sup>. Il Piano dell'ingegnere Gennaro Bacile di Castiglione, oltre a ciò, stabilisce che gli edifici realizzati ex novo dovranno soddisfare i bisogni moderni, ma conservare tuttavia quelle che sono le peculiarità evidenziate dallo stile architettonico della città tra XVII e XVIII secolo. In conclusione, anche questa seconda proposta non venne mai realizzata per due motivi ben precisi: da un lato l'economica del Paese non era in un periodo felice, dall'altro erano gli anni di conflitto fra Stati, e l'Italia doveva organizzarsi per affrontare la Prima Guerra Mondiale.

## 2.6 Il Piano Urbanistico di Lecce – 1933

Dopo un periodo di interventi realizzati senza un'adatta pianificazione, si è in un periodo di forte crescita edilizia, e di fronte a questo fenomeno finalmente prende vita un nuovo progetto di Piano Urbanistico, il quale è approvato il 21 maggio 1933 e dichiarato di pubblica utilità con il Regio decreto dell'8 marzo 1934. «Il Piano è redatto secondo canoni e impostazioni di stampo ottocentesco. Pone l'attenzione soprattutto sulla regolamentazione del patrimonio edilizio esistente e stabilisce la tendenza "centripeta" dell'espansione urbana»<sup>12</sup>. Inoltre, l'obiettivo della seguente idea progettuale è unire e ampliare le limitate aree urbanizzate realizzate fuori dal confine individuato dalla cinta muraria, e di conseguenza collegarli al centro storico esistente. Gli anni del Novecento sono un periodo in cui la città di Lecce è oggetto di interventi di recupero, demolizione e ricostruzione. Infatti, intorno alla fine degli anni Venti, impegnati ad effettuare alcuni lavori nelle vicinanze di Palazzo D'Arpe, viene rinvenuta un'opera di epoca romana, ovvero il Teatro romano. Quest'ultimo sarà oggetto di diverse attività di recupero, le quali troveranno completamento circa nove anni dopo, ovvero nel 1938. I lavori nella città di Lecce hanno seguito, e tra questi possiamo individuare alcune aree dietro il Palazzo del Seggio, le quali interessate da attività di demolizione, hanno il fine di generare spazio libero, per la costruzione del nuovo Palazzo dell'Istituto nazionale delle assicurazioni. Oltre a quest'ultimo, sono diverse le costruzioni ex novo che interessano la città di Lecce, e tra gli esempi possiamo individuare il Palazzo dell'INA, la Casa del Mutilato, il nuovo teatro di via Vito Fazzi, il Regio istituto magistrato, il nuovo Banco di Napoli, l'Istituto nazionale fascista infortuni, la Casa littoria, il Palazzo del Consiglio provinciale delle corporazioni, la casa della madre e del bambino, e infine la Regia questura e il Provveditorato. Tuttavia, c'è da sottolineare che tutte le costruzioni individuate in precedenza hanno portato sia alcuni aspetti positivi, in quanto tutto ciò concedendo lavoro alle aziende costruttrici ha sviluppato l'economia, ma sicuramente è stata anche la causa di

<sup>10</sup> R. Angelino, *La Storia di Lecce. Dalla preistoria ai giorni nostri*, Typimedia Editore, Roma, 2019, p.103

<sup>11</sup> R. Angelino, *La Storia di Lecce. Dalla preistoria ai giorni nostri*, Typimedia Editore, Roma, 2019, p.104

<sup>12</sup> R. Angelino, *La Storia di Lecce. Dalla preistoria ai giorni nostri*, Typimedia Editore, Roma, 2019, p.122

alcuni risultati negativi. Ad esempio, la Pubblica Amministrazione, per la realizzazione di queste opere non solo ha dovuto sostenere le spese per effettuare le varie demolizioni, ma ricorrendo all'azione dell'esproprio per pubblica utilità, la legge stabilisce il pagamento dell'indennità. In sostanza, gli anni tra il 1930 e 1940 per Lecce è stato sicuramente un periodo positivo in quanto sono state realizzate diverse opere, ma contraddistinto anche da un innalzamento dei costi e ridotto le risorse economiche disponibili. Per rimediare alle seguenti difficoltà, il Comune decise di "guadagnare" attraverso i mutui concessi dagli stessi enti beneficiari, scelta che però alla fine si rivelò inadeguata poiché i prestiti concessi prevedevano interessi zero. In sostanza con questa azione il Comune non guadagnò nulla e gli enti beneficiari si ritrovarono ad essere sempre avvantaggiati.

## 2.7 Il Piano Regolatore Generale di Lecce – 1989

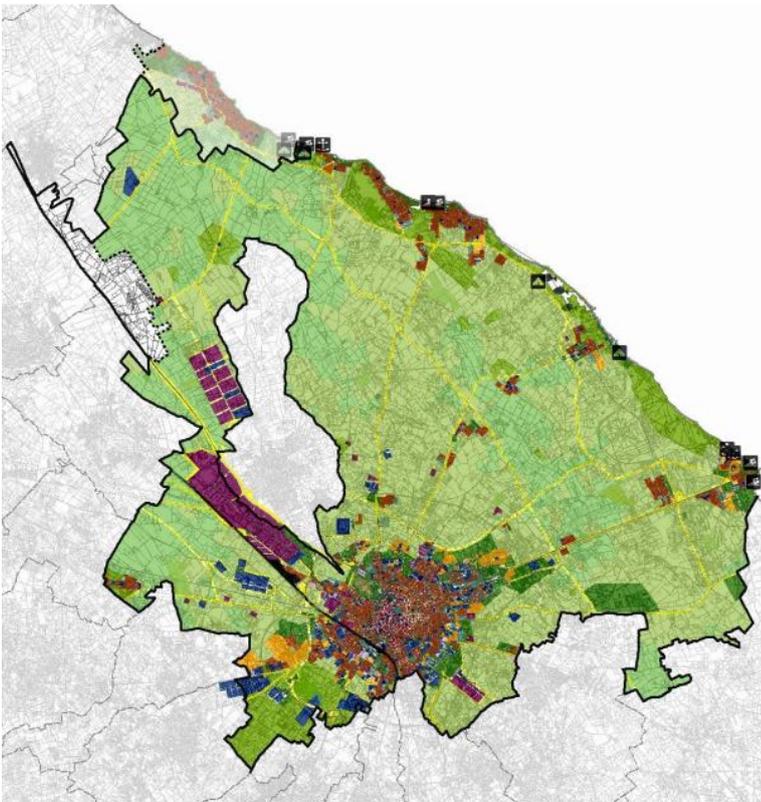


Figura 26: Il Piano Urbanistico Generale (PUG) di Lecce - Introdotto dalla LR 20 del 27 luglio 2001. Fonte: *Documento Programmatico Preliminare al PUG*, Città di Lecce, p.171

La consegna degli elaborati costituenti la proposta di P.R.G, nell'aprile 1980, fu completata da parte dei tecnici incaricati, ovvero: Alessandro Bruni, Claudio Dagnanno, Leonardo Del Bufalo, Italo De Castro, Marco Rossi e Cesare Sarno. L'iter di redazione del P.R.G, avviato il 19/10/1973 con le delibere di Consiglio Comunale, prende avvio dalle indicazioni di massima tecnico-urbanistiche da fornire al Gruppo di progettazione. Alcuni problemi emersero alla vigilia dell'adozione, quando l'Amministrazione riscontrò che la proposta di Piano (redatta sui rilievi aerofotogrammetrici nel 1978), non aveva incluso sia le costruzioni esistenti sia le volumetrie già

autorizzate con concessioni rilasciate tra il 1977 e 1980. C'è da chiarire che l'art. 119 delle NTA<sup>13</sup> nella formulazione dei progettisti faceva salve, entro i limiti di validità, le licenze e concessioni edilizie rilasciate. Alla luce dei fatti, l'incidenza delle volumetrie quantificate pari a 800.000 metri cubi, non vennero integrate nell'elaborazione del piano, realtà che fece emergere il problema della compatibilità tra la "salvezza" indicata nella norma e le previsioni grafiche. Il Consiglio Comunale, in sede di adozione del Piano, ritenne corretto dover confermare le concessioni edilizie "in regola" e di conseguenza ampliare la previsione dello stesso art.119 per poter includere un ulteriore comma, il quale riteneva validi anche: le lottizzazioni, i piani attuativi, il piano di edilizia scolastica e le opere

<sup>13</sup> NTA: Norme Tecniche di Attuazione

infrastrutturali. Il Consiglio Comunale, consapevole che sarebbero state introdotte sostanziali modificazioni all'impostazione e alle soluzioni del piano, deliberò la formale adozione del P.R.G. Di conseguenza, era indispensabile intervenire anche sulle tavole, con opportune modifiche sia a livello grafico ma anche di contenuti. Inoltre, il Consiglio Comunale fa appello ai piani particolareggiati in variante al medesimo P.R.G. mediante i quali prevedevano di fatto la zonizzazione delle zone costiere (per una fascia profonda 7 km). Il piano così adottato presentava evidenti elementi di contraddittorietà tra la parte normativa e quella grafica. Infatti, in data 13/1/1982, il Consiglio Comunale, decise di incaricare l'Ufficio del Piano per aggiornare graficamente le tavole di Piano, a seguito delle modifiche apportati dal Consiglio Comunale. Quest'ultimo, resosi conto che a causa delle varie alterazioni non era più legittimamente praticabile la procedura delle modifiche ed integrazioni, per rendere organico e attuale lo strumento urbanistico, non rimaneva che dare mandato alla G.M del n.757 del 4/8/1982. Infine, il medesimo Piano è stato di conseguenza conformato e aggiornato alle deliberazioni G.R. n. 7883/1987, n. 3919/1989 e n.6649/1989.

## Obiettivi di Piano

La relazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Lecce spiega come le finalità che un P.R.G. dovrebbe raggiungere, sono quelle relative alla salvaguardia delle risorse territoriali e l'uso del suolo a fini sociali. Inoltre, attraverso determinate scelte di pianificazione economica e territoriale a livelli superiori, è fondamentale rispondere a criteri di economicità (e dunque di coerenza con le risorse disponibili o ipotizzabili), di flessibilità e di coordinamento. Quanto detto in precedenza, nella situazione specifica di Lecce, è molto difficile da raggiungere, poiché la città non dispone di un adatto quadro generale al quale la pianificazione del territorio può fare riferimento. Però c'è da dire che un miglioramento da questo punto di vista si è anche verificato, in quanto, è avvenuta l'approvazione del Piano di Sviluppo Regionale, il cui strumento urbanistico non è ritenuto un riferimento sicuro, poiché non ancora sperimentato. Infatti, poiché gli effetti negativi raggiunti sono dovuti prettamente alla disponibilità di una strumentazione urbanistica con contenuti molto deboli, si è operato con l'intento di trovare soluzioni efficienti. Per questa ragione sono stati individuati importanti e ben precisi obiettivi da raggiungere. Di seguito saranno esaminati più nel dettaglio:

- 1) **Sviluppo edilizio.** Esso deve essere dimensionato sia in base alle esigenze attuali ma anche future, dove queste ultime devono basarsi su una previsione futura del prossimo quindicennale, dove anche la demografia tenderà a crescere. Pertanto, il soggetto pubblico (il Comune) dovrà garantire ai cittadini una maggiore disponibilità di abitazioni ex novo, le quali saranno realizzate mediante i Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P)
- 2) **Il Recupero del patrimonio edilizio esistente all'interno e all'esterno del Centro Storico.** Per garantire ciò è indispensabile identificare determinate parti del tessuto edilizio della città, idonee per essere destinate ai Piani di Recupero e a ristrutturazione edilizia. Inoltre, principalmente nel Centro Storico è indispensabile individuare Zone per *Attrezzature e Servizi* con l'obiettivo di conservare e tutelare le fasce deboli della popolazione presenti, poiché queste

ultime in questi vent'anni circa, a causa dello sviluppo del settore terziario, sono state allontanate e indotte a trovare posto in altri quartieri della città.

- 3) **Incremento della disponibilità di Standards** di aree per servizi ed attrezzature di uso pubblico. La quantità deve essere inerente alla quantità di fabbisogni attuali e a quelli futuri, determinati dalla crescita della popolazione.
- 4) La città capoluogo deve avere un **ruolo centrale** rispetto ai Comuni collocati nella prima cintura. Questo deve essere assicurato mediante la valorizzazione delle infrastrutture esistenti, ma anche la realizzazione di nuove, dove queste ultime devono garantire collegamenti sovracomunali.
- 5) **Riduzione del traffico urbano** e assicurare **spostamenti rapidi** tra quartieri. Per assicurare ciò è indispensabile valorizzare la viabilità primaria urbana, ma anche mediante collegamenti tangenziali. Questi ultimi devono anche considerare: le nuove aree urbanizzabili, le infrastrutture e i servizi previsti dal P.R.G. ma anche dei collegamenti di penetrazione e di raccordo con gli altri comuni.
- 6) La **Salvaguardia dell'ambiente naturale e paesaggistico della fascia costiera**. Per raggiungere ciò è fondamentale delimitare determinate aree del territorio con un ruolo di Parco e Riserva Naturale protetta, le quali per essere tutelate saranno sottoposte a vincolo.
- 7) Favorire **turismo** più efficace ed efficiente. Esso deve essere assicurato mediante la valorizzazione di campeggi esistenti, la realizzazione di nuovi, ma anche attraverso l'identificazione di aree idonee per ospitare strutture ricettive turistiche.

Infine, poiché il territorio è in continuo mutamento e il fenomeno dell'abusivismo è in costante sviluppo, per assicurare il reale compimento dei medesimi obiettivi, è stato indispensabile aggiornare le varie tavole cartografiche. Per tale ragione si è proceduto al rinnovamento della cartografia esistente, mediante un nuovo rilievo aerofotogrammetrico in scala 1:5000 dell'area urbanizzata e di tutta la fascia costiera, il quale è avvenuto nel mese di ottobre del 1982.



**TAVOLA: STRALCIO P.R.G. - LECCE**

SCALA 1:25.000

LEGENDA	
	ZONE A - RESIDENZIALI DEGLI INSEDIAMENTI STORICI E DI INTERESSE AMBIENTALE
	A1 - CENTRO STORICO
	A2 - A3 ZONE URBANE E NUCLEI EDIFICATI DI INTERESSE AMBIENTALE
	A4 NUCLEI ANTICHI ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO ED AMBIENTALE
	ZONE D - INSEDIAMENTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI E DIREZIONALI
	D1 ZONE INDUSTRIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO
	ZONE B - RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO
	B ZONE RESIDENZIALI URBANE EDIFICATI (I) PERIFERICI
	B15 BORGHI RURALI E NUCLEI EDIFICATI PERIFERICI
	B16 VILLE URBANE
	D2 NUOVA ZONA INDUSTRIALE E ARTIGIANALE
	D3 ZONE ARTIGIANALI
	B17 PARCHI E GIARDINI DI INTERESSE AMBIENTALE
	B20 RESIDENZIALI
	B21 RESIDENZIALI
	D4 ZONE PER ATTIVITA' DISTRIBUTIVE E COMMERCIALI
	D5 ZONE PER ATTIVITA' TERZIARIE E DIREZIONALI
	B22 RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE
	B23 GIARDINI CON EDIFICI ISOLATI CONSOLIDATI ALLO STATO DI FATTO
	ZONE C - RESIDENZIALI DI NUOVO INSEDIAMENTO
	C RESIDENZIALI URBANE
	ZONE F DESTINATE AD USO AGRICOLA
	E1 ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI
	C4 RESIDENZIALI URBANE PERIFERICHE
	C5 RESIDENZIALI DI ESPANSIONE
	C6 RESIDENZIALI DI ESPANSIONE
	C7 INSEDIAMENTI TURISTICI
	PRESINDATO COMPLESSO INDUSTRIALE EX MANIFATTURA TABACCHI

## Capitolo 3- Il Progetto: Il nuovo modello della Manifattura Tabacchi di Lecce

### 3.1 L'economia Salentina



Figura 27: Un gruppo di operai impegnati per la produzione di vino. Stabilimento Ferrazzi – Supersano (LE). Fonte: M.A. BONDANESE – Fondazione Terra d'Otranto. Supersano. Chiara Ferrazzi, una storia di gusto, di sapori e di

Se facciamo riferimento al volume *L'archeologia industriale e le fabbriche del tabacco in Puglia* (O. Miglietta, Schena Editore, 2018) possiamo dire che l'economia del Salento è prettamente legata all'agricoltura, e questo lo testimonia il fatto che il 62% del territorio della Regione Puglia è destinato all'agricoltura. Infatti, nel Salento non hanno mai trovato spazio le industrie siderurgiche e metalmeccaniche, poiché ad affermarsi sono principalmente gli edifici rurali, come ad esempio le masserie, le quali poi nel tempo hanno visto cambiare la propria funzione per essere trasformate in piccole industrie casearie. Tuttavia, il territorio agricolo del Salento si distingue particolarmente per un'importante presenza di piante come l'ulivo, la vite, il tabacco, e diversi stabilimenti per la lavorazione delle ceramiche. Proprio per questa ragione tutto il territorio dispone di numerose aziende legate alla produzione di vino e olio, e quest'ultimo prodotto «è stato istituzionalizzato nel riconoscimento dei marchi di denominazione d'origine protetta (DOP) agli oli extravergine delle Colline di Brindisi e

*Terra d'Otranto*»<sup>14</sup>. Inizialmente, le varie fasi per la produzione dell'olio erano effettuate in diversi e piccoli stabilimenti, i quali nel meridione prendono il nome di *trappeti*, ovvero frantoi ipogei. Questi ultimi erano in grado sia di effettuare le operazioni lavorative ma erano anche idonei a conservare il prodotto finale ad una temperatura adeguata. Intorno alla fine dell'Ottocento la richiesta di olio è in costante crescita, e di conseguenza questa realtà impone anche uno sviluppo e rinnovo delle tecniche di lavorazione, con l'obiettivo di aggiornare e perfezionare il ciclo produttivo. Infatti, durante il XIX secolo i frantoi ipogei risultano sempre meno efficienti, e proprio grazie allo sviluppo industriale trovarono sempre più spazio i frantoi semi-ipogei e in elevato. Infine, un aspetto ancora da evidenziare è che, per quanto in Italia ma anche all'estero ci sia un'importante concorrenza, le Regioni del Mezzogiorno sono tra le prime produttrici, dove tutto il territorio italiano è in grado di produrre l'85% e di questo il 35% è prodotto dalla Regione Puglia, dove infatti è possibile trovare un importante numero di aziende produttrici di olio (267.203). Il paesaggio

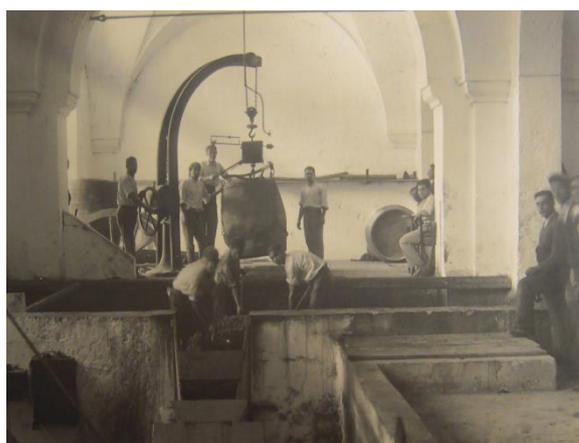


Figura 28: Alcuni operai impegnati per la produzione di vino. Stabilimento Ferrazzi – Supersano (LE). Fonte: M. A. BONDANESE (2017) – Fondazione Terra d'Otranto. Supersano. Chiara Ferrazzi, una storia di gusto, di sapori e di qualità che continua.

<sup>14</sup> O. Miglietta, *L'archeologia industriale e le fabbriche del tabacco in Puglia*, Schena Editore, Fasano (Br), 2018, p. 129



Figura 29: Il telaio a mano nelle borgate del Salento 1920 (AFP 853). Fonte: G. CORVAGLIA (2022), *Fondazione Terra d'Otranto - Il Salento dei primi del '900*.

rurale della Regione Puglia è anche caratterizzato dalla pianta della vite, dove le vaste superfici a vigneto sono destinati prevalentemente per la produzione di vino. Quest'ultima nel territorio del Salento nell'anno 2003 contava 690.000 tonnellate, pari al 43% della produzione regionale. La coltivazione e produzione di varie specie vitivinicole è stata sempre agevole in questa Regione. Infatti, la Puglia dispone di un clima e morfologia del terreno molto adatti, dove è possibile trovare vaste superfici pianeggianti e temperature miti.

I vini della Puglia raggiunsero un florido

periodo in epoca romana, il quale vide poi un netto declino nell'anno della caduta dell'Impero Romano d'Occidente. Un'importante ripresa si verificò tra il 1600 e 1885, ma in quest'ultimo anno si verificò un episodio negativo, poiché un insetto (la Fillossera) era in grado di attaccare le radici delle viti, la quale in brevissimo tempo danneggiava gravemente la pianta, fino alla morte. La Provincia di Lecce nel primo quindicennio del Novecento vide crescere notevolmente il numero di stabilimenti, i quali risultavano più moderni rispetto a quelli esistenti. Infatti, in essi molte imprese del nord Italia localizzarono alcune filiali, come per esempio nel comune di Novoli (LE) trovarono spazio le aziende di *Martini*, *Lomazzi* e *Montanelli*, a Galatina (LE) invece *Brunetti* e *Boari*, mentre a Squinzano *Folonari*, *Macchi* e *Caracciolo*. Gli anni che precedono la Seconda guerra mondiale la produzione di vino è in costante crescita, periodo in cui non solo nascono nuove aziende, come *Zecca*, ma per consentire alle piccole e medie imprese viticole di restare competitive, vengono formate le Cooperative vitivinicole. Nel 1865 dal Senato e la Camera dei Deputati venne approvata la legge n. 2397, la quale stabiliva che da quel momento la produzione dei tabacchi e l'estrazione del sale dall'acqua del mare, erano riservati allo Stato. Un'azione che consentiva la lavorazione solo ad alcuni territori dell'Italia, come ad esempio: Benevento, Terra d'Otranto, Marche, Umbria e Sardegna. Questa decisione per l'economia di Terra d'Otranto (le attuali Province di Lecce, Taranto e Brindisi) era nettamente proficua, poiché gli ottantacinque Comuni facenti parte dell'intero territorio autorizzati per la coltivazione, arrivarono a coltivare più di venti milioni di piante orientali. Intorno alla fine dell'Ottocento e il primo ventennio del Novecento, la sigaretta si affermava sempre di più nel nostro Paese, e per tale ragione si pensò di sperimentare altre varietà di tabacchi. Tra le tante c'erano anche i tabacchi



Figura 30: Frantoio ipogeo di Palazzo Granafei – Gallipoli (LE). Fonte: F. AVAGNANO [Unpotpourri.it](http://Unpotpourri.it) (2022), *Itinerario gratis a Gallipoli*.

denominati *levantini*, i quali nella Città di Lecce ottennero grande successo, divenendo pertanto la coltivazione prevalente. Dopo il 1861 anno dell'Unità d'Italia, in generale c'è da dire che le regioni del Nord grazie allo sviluppo industriale hanno manifestato anche una crescita economica. Questo fenomeno però non si è verificato anche per i territori del sud, poiché questi ultimi e quindi anche l'attuale Provincia di Lecce, evidenzia una limitata disponibilità di risorse primarie, un alto costo dell'energia, ma anche gli investimenti per la formazione professionale degli operai si dimostrarono molto bassi. Proprio per questa ragione, in questo periodo, nella Provincia di Lecce per una limitata



Figura 31: Un gruppo di Tabacchine impegnate alla lavorazione di foglie di tabacco. Manifattura Tabacchi Acait – Tricase (LE).  
Fonte: G. GREGO *BelSalento.com* (2016), *Il tabacco e le tabacchine nel Salento rurale – la rivolta delle tabacchine di Tricase*.

percentuale (14%) si fa spazio l'artigianato, ma fondamentalmente si afferma quasi esclusivamente l'agricoltura. Inoltre, con il passare del tempo l'economia del Salento è incline ad indebolirsi sempre di più. Questo perché la lavorazione e produzione di vino e olio è spostata nelle regioni del Nord, proprio perché al Sud la gestione avviene solo da Cantine sociali ma anche gli impianti produttivi non sono poi così all'avanguardia. Di fronte a queste importanti difficoltà i cittadini si rivolgono allo Stato, poiché dovrebbe essere quest'ultimo a trovare alcune soluzioni efficienti

per l'economia della città. Il territorio del Salento disponendo di un suolo poco fertile, il prodotto agricolo che trova maggiore coltivazione è il tabacco. Infatti, intorno alla metà del Novecento la Provincia di Lecce è in grado di produrre oltre i due terzi della domanda, essendo il lavoro principale per piccoli e medi agricoltori, nonché l'unica fonte di reddito. Arrivando a contare nel Salento, nei primi anni Venti del Novecento, più di quattrocentosettanta aziende, in grado di gestire circa seicentottanta magazzini in diversi Comuni: Tricase, Alessano, Poggiardo, Nardò, Galatina, Copertino, Carmiano, Novoli e San Cesareo. Un'attività che mette a disposizione molti posti di lavoro, dove trovano spazio intere famiglie e generazioni, femmine (tabacchine) e maschi, dai più piccoli ai più grandi, impegnati per portare avanti le diverse fasi di lavoro: la semina, cura, raccolta, "infilare" le foglie per l'essiccazione, la consegna del tabacco nelle manifatture tabacchi. Ma nonostante quasi tutte le Province d'Italia coltivassero il tabacco, Lecce rimane nettamente più in alto nella produzione. Tanto da avere un ruolo molto importante fino agli anni Cinquanta del Novecento, periodo in cui era una delle più piccole Manifatture Tabacchi dello Stato. Ma nonostante essa fosse una pianta molto redditizia, i ricavi agrari annuali non vengono reinvestiti per sviluppare il tessuto produttivo, ma vennero destinati per l'acquisto di depositi bancari o in titoli di Stato. Una scelta risultata poi improduttiva, la quale non ha mai consentito uno sviluppo costante, a livello

imprenditoriale. «In occasione dell'inaugurazione della sede dell'Istituto sperimentale tabacchi, avvenuta a Lecce il 26 luglio del 1957, l'onorevole Lorenzo Natali, sottosegretario di Stato per le Finanze, afferma che Lecce "è stata la culla italiana della tabacchicoltura" e che "questa coltura è il pilastro dell'economia del Salento"» (R. Angelino, p.156, 2019). Un sostegno che avrebbe assicurato una stabilità in termini economici e sociali, garantendo un reddito e una qualità di vita migliore per tutti i cittadini del Salento. Ma una realtà che mette le operaie tabacchine anche in situazioni di pericolo, dove alcune di loro trovano la morte a causa delle pessime condizioni di lavoro. È il 13 giugno del 1960 quando nella Manifattura Tabacchi di Calimera (LE) le operazioni di disinfestazione (con l'uso di un elemento molto infiammabile) vennero fatte svolgere da alcune tabacchine, quando essendo un'operazione molto particolare richiedeva la presenza di un chimico e di operai specializzati. Durante le attività qualcosa sarà stato effettuato in modo sbagliato e la conseguenza è un importante incendio, che provoca la morte di ben sei operaie dello stabilimento.



Figura 32: Due operai durante la produzione di un'anfora in terracotta. Stabilimento di Ceramiche Gruppo Benegiamo – Cutrofiano (LE). Fonte: Benegiamo s.r.l. terracotte per piacere.

### 3.2 Inquadramento territoriale

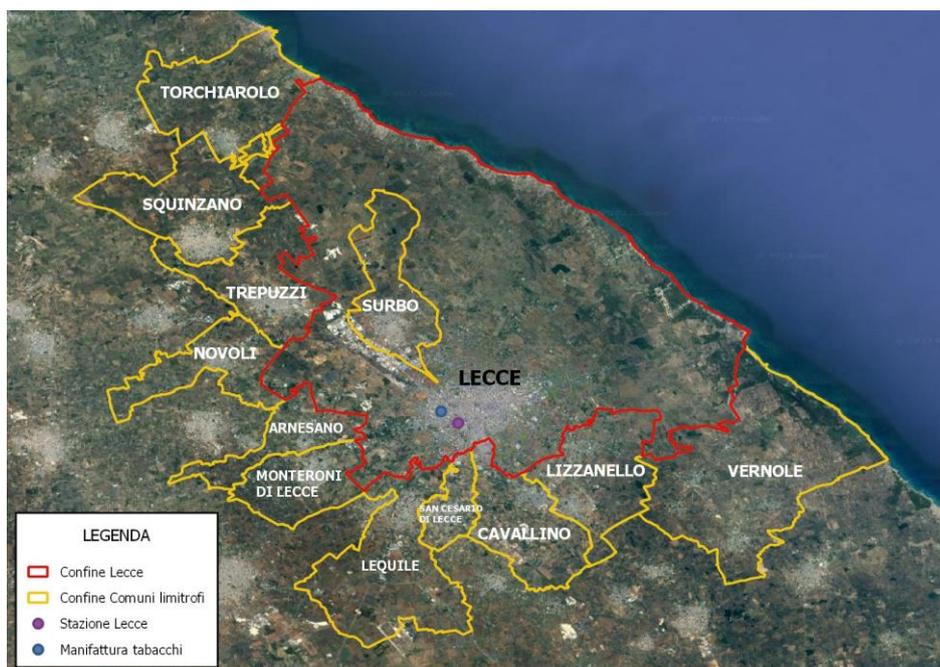


Figura 33: Ortofoto confini Comunali. Il seguente estratto individua il confine del Comune di Lecce e i confini dei diversi Comuni limitrofi. Fonte: *Realizzazione personale* con software Qgis.

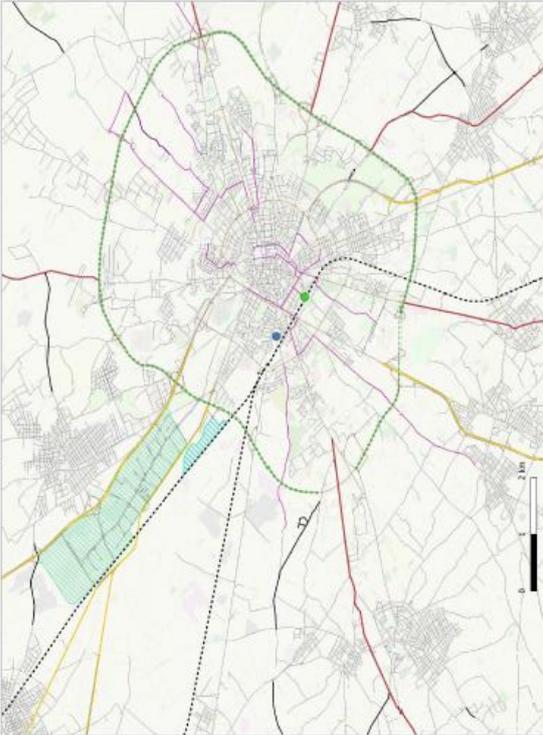
Il Comune di Lecce che nella geografia locale occupa la parte centro-settentrionale della pianura salentina, evidenzia una morfologia del territorio complessivamente pianeggiante, con un'altitudine di 49 m s.l.m, si estende su una superficie territoriale di 239,34 km<sup>2</sup> e conta una popolazione residente di 95.037 abitanti (dati Istat 31.12.2020). Lecce,

collocandosi nell'entroterra, confina con diversi agglomerati urbani, ma in particolare la sua estensione urbanizzata confina a nord prettamente con il Comune di Surbo, a sud-ovest con Monteroni di Lecce, a sud con Lequile e San Cesario di Lecce, mentre a sud-est con Merine e Cavallino. Tra le infrastrutture è possibile trovare la tangenziale che con un percorso circolare, è connessa alle varie Strade Statali e Strade Provinciali idonee a mettere in comunicazione Lecce con i molteplici centri abitati limitrofi dislocati in tutti i punti cardinali, evidenziando una rete viaria simile ad una ragnatela. Tuttavia, l'accessibilità al suo interno ma anche con le aree limitrofe, è favorito mediante piste ciclabili che assicurano facili e veloci spostamenti alla mobilità dolce, così da ridurre in tal modo la congestione e inquinamento causati dall'automobile. L'area industriale Ex Manifattura Tabacchi è localizzata nel quartiere Rudiae-San Pio del Comune di Lecce, distante circa seicento metri da Porta Rudiae e quindi dal centro storico, e con una superficie territoriale di circa 48.833 m<sup>2</sup>. Il perimetro è racchiuso a nord da Via Dalmazio Birago, a Sud-Est da Via Paolo Colaci e a Sud-Ovest dalla Linea Ferroviaria Adriatica (doppio binario), che percorre la costa adriatica dell'Italia, la quale collega la Provincia del Salento con i molteplici comuni collocati a nord. Con le aree urbanizzate a sud è connessa dalle linee regionali pugliesi delle Ferrovie Sud Est (FSE), attrezzate per la circolazione dei treni in un unico senso di marcia (singolo binario). La seguente descrizione è possibile esaminarla mediante l'analisi dell'ortofoto (Figura 33) e la tavola dell'inquadramento territoriale inserita nella pagina successiva.

# TAVOLA: INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Il Comune di Lecco che nella geografia locale occupa la parte centro-settentrionale della pianura salentina, evidenzia una morfologia del territorio complessivamente pianeggiante, con un'altitudine di 40 m s.l.m., si estende su una superficie territoriale di 299,54 km<sup>2</sup> e conta una popolazione residente di 85.837 (dati Istat, 31.12.2020). È la 16<sup>a</sup> struttura e la 10<sup>a</sup> per densità abitativa con 286,9 ab./km<sup>2</sup>. Lecco è attraversata dalle Strade Statali e Provinciali idonee a mettere in comunicazione Lecco con i molteplici centri abitati limitrofi, evidenziando una rete viaria snella ed una regolarità. Infine, l'accessibilità al suo interno ma anche con le aree limitrofe, è favorito mediante piste ciclabili che assicurano facili e veloci spostamenti alla mobilità dolce. L'area industriale Ex Manifattura Tabacchi è localizzata nel quartiere Rudare-San Pio del Comune di Lecco, distante circa seicento metri da Porta Rudare, e con una sup. territoriale di circa 48.000 mq. Il percorso è raggiunto a nord da Via Dolomieu Borgo, a Sud-Est da Via Paolo Colucci e a sud-Ovest dalla Linea Ferroviaria Adriatica la quale collega la Provincia del Salento con la Provincia di Lecce. Inoltre, la linea ferroviaria Adriatica è connessa dalle linee regionali pugliesi delle Ferrovie Sud Est (FSE), attrezzate per la circolazione dei treni su un unico senso di marcia (singolo binario).



**Dati demografici e territoriali (Fonte: Istat - al 31/12/2020)**

Numero abitanti: 85.837

Alitudine: 49 m s.l.m.

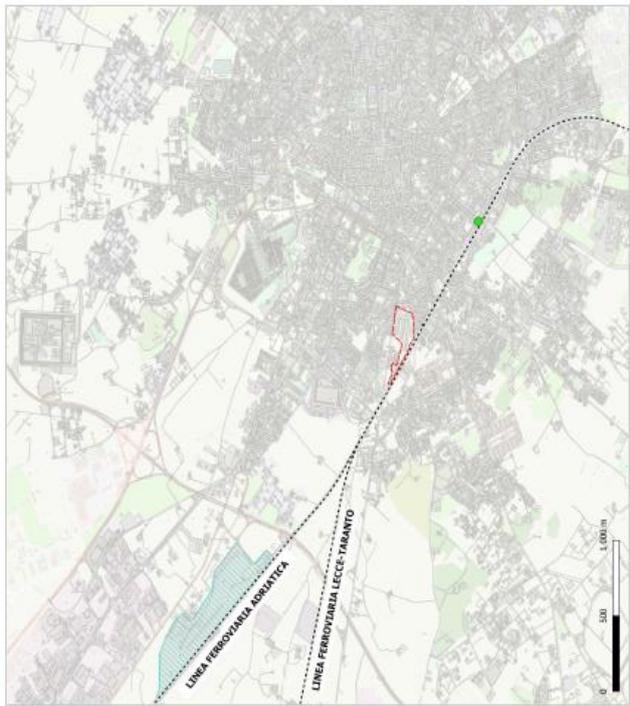
Densità abitativa: 286,98 ab./km<sup>2</sup>

Sup. territoriale: 299,54 km<sup>2</sup>

**LEGENDA**

- Stazione di Lecco
- Manifattura tabacchi
- Autosstrada
- Tangenziale
- Pista ciclabile
- Linea ferroviaria
- Strada Statale
- Strada Provinciale
- Strada Comunale

- Confine Regionale
- Confine Provinciale
- Manifattura tabacchi
- Comune di Lecco
- Zona industriale abba
- Scalo merci
- Aeroporto



### 3.3 La storia e il valore della Manifattura Tabacchi

L'Ingegnere Pier Luigi Nervi insieme alla sua impresa "Ing. Nervi&Nebbiosi" ha collaborato e realizzato diverse opere per i Monopoli di Stato. Tra i più importanti progetti ottenuti e costruiti è quello che fa riferimento alla fine degli anni '20 del '900, periodo nel quale nella città di Lecce, precisamente nell'anno 1929, viene bandito un appalto-concorso per la realizzazione di un magazzino per il concentramento di tabacchi greggi nella città salentina. Opera che fa riferimento al progetto già elaborato dall'Ing. Elbano Berti dell'Ufficio d'Arte della Direzione Generale dei Monopoli. Al termine del concorso, avvenuto nel febbraio 1930, è proprio l'impresa di Nervi ad aggiudicarsi l'appalto per la costruzione del fabbricato. Quest'ultimo, analizzando la sua planimetria progettuale, assume una forma a "pettine", ovvero è composto da tre maniche rettilinee parallele lunghe oltre cento metri, collegate a un'estremità da un altro edificio perpendicolare. Dal punto di vista architettonico ha molte caratteristiche di fine Ottocento. Infatti, analizzando i prospetti è possibile notare una regolare sequenza nelle aperture (finestre e porte) ad arco a tutto sesto, aspetto sia per il piano rialzato ma ripetuto anche per i piani successivi. Dato che il Salento nei primi decenni del Novecento ha un'alta produzione di tabacco "levantino", la quale raggiunge circa il 58% del prodotto nazionale, è indispensabile avere a disposizione un unico fabbricato con moderni criteri industriali con dimensioni adatte per lo stoccaggio di importanti quantità di raccolto. Il luogo per la realizzazione del medesimo manufatto nel Comune di Lecce è un terreno sulla strada provinciale per Novoli, in un sito strategico a nord-ovest dell'abitato e a breve distanza dallo stabilimento per la manifattura dei tabacchi, alloggiato in un opificio nei pressi di Porta Rudiae. Le zone inedificate a sud-ovest del Magazzino rendono possibile il collegamento diretto con la rete ferroviaria, adiacente al versante sud-occidentale della città, grazie alla realizzazione di un raccordo di binari della lunghezza di m.1200. Il progetto dei magazzini è firmato nel mese di marzo 1929 dall'ing. Elbano Berti dell'Ufficio d'Arte della Direzione Generale dei Monopoli di Stato, evidenzia una planimetria mediante uno schema a forma di E: tre blocchi raccordati frontalmente da un quarto fabbricato con dimensioni quasi uguali in lunghezza (rispettivamente m.105 e m.115). I tre corpi trasversali si sviluppano su sei livelli, di cui uno seminterrato, collegati verticalmente da sei vani scala con montacarichi. All'esterno di ogni fabbricato vi è una pensilina che protegge il "piano caricatore" presso il relativo binario. In totale il seguente fabbricato è composto da sette piani, e sull'ultimo troviamo piano attico con un unico lungo salone privo di pilastri intermedi, coperto da una capriata cementizia e illuminato dal nastro orizzontale di vetrate continue. Tuttavia, troviamo un'altra piccola palazzina a due piani, separata dal Magazzino, dove essa è destinata ad accogliere uffici e alloggi del personale direttivo. L'ingegnere Nervi, nel seguente progetto non si occupa solo di eseguire i calcoli per gli elementi strutturali, ma disegna anche alcune parti tra le più interessanti del fabbricato: la capriata che occupa tutta la lunghezza del salone all'ultimo piano. «Nei nudi ambienti del Magazzino essenziali effetti decorativi sono offerti dalla trama degli intradossi dei solai, nei quali gli incroci delle travi scalate e centinate disegnano una sorta di spoglio cassettonato,

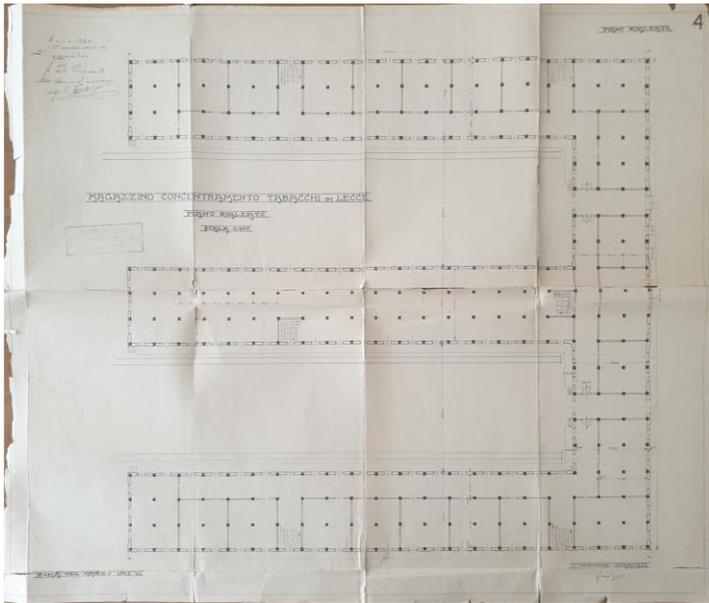


Figura 34: Planimetria piano rialzato, Magazzino Concentramento Tabacchi di Lecce, 1929. Fonte: *Archivio Storico Comune di Lecce*.

moderna trasposizione industriale delle controsoffittature a riquadri di classica memoria»<sup>15</sup>. In corso d'opera Nervi introduce numerose varianti migliorative e innovative rispetto al progetto originario, come ad esempio l'impiego di giunti di dilatazione nei punti di contatto tra il fabbricato di raccordo e i tre corpi perpendicolari. La struttura portante in cemento armato è calcolata per sopportare un carico di 500 kg/m<sup>2</sup> con un insieme di imponenti telai attraverso pilastri, travi e solai realizzati in un periodo nel quale essi erano ancora solo in fase di sperimentazione, tanto che prime norme

che regolano in Italia l'impiego del cemento armato nel settore delle costruzioni sono emesse tra il 1925 ed il 1933. Inoltre, la struttura presenta anche 111 plinti di fondazione in cemento armato costruiti sulla roccia, mentre in elevato i telai strutturali prevedono la tamponatura con muratura in pietra leccese per i piani seminterrati, còrparo per il basamento e tufo per i piani superiori. I prospetti sono rivestiti da intonaco liscio a base di polvere di còrparo, utilizzato anche per elementi cementizi quali le cornici delle finestre e le fasce marcapiano, interamente tinteggiati a calce con diverse gradazioni di colore per segnare le partiture della facciata: dalla tonalità scusa per il basamento, a quella chiara per le tamponature sottosquadro. Nel mese di dicembre 1929 hanno inizio gli scavi di sbancamento, tra agosto e settembre 1930 si completano i getti delle strutture in calcestruzzo, e il fabbricato è ultimato entro la fine dell'anno. Il 26 ottobre 1931 l'impresa trasmette alla Direzione della Manifattura Tabacchi il certificato di ultimazione lavori (anche se oltre 20.000 quintali di tabacco erano stati già stoccati da mesi nei nuovi depositi), e l'inaugurazione avviene il 22 novembre 1931 alla presenza del Re Vittorio Emanuele III, che nella stessa giornata possiede anche l'inaugurazione di un altro imponente manufatto a servizio della città, realizzato a breve distanza dal Magazzino Tabacchi: il serbatoio idrico dell'Acquedotto pugliese. Eretto in poco meno di due anni, il complesso dei Magazzini Tabacchi sviluppa una superficie coperta pari a m<sup>2</sup>. 8.500 e una volumetria di mc. 195.000 circa. Dal punto di vista del disegno architettonico, sia Magazzino Tabacchi sia il Serbatoio idrico evidenziano un'architettura molto legata al periodo tardo ottocentesco, mentre negli anni successivi si diffondono sempre di più le caratteristiche più legate al razionalismo. Infatti, quest'ultimo stile influenzerà la progettazione dei futuri edifici industriali, anche utilizzato dall'Ing. Mario Sarno che lo utilizza per la realizzazione dello Stabilimento per la lavorazione delle vinacce Petrachi in Lecce (1936).

<sup>15</sup> A. Mantovano, *Razionalismo a Lecce: stile arte e progetto 1930-1955*, Lupo Editore, Lecce, 2014, p. 117

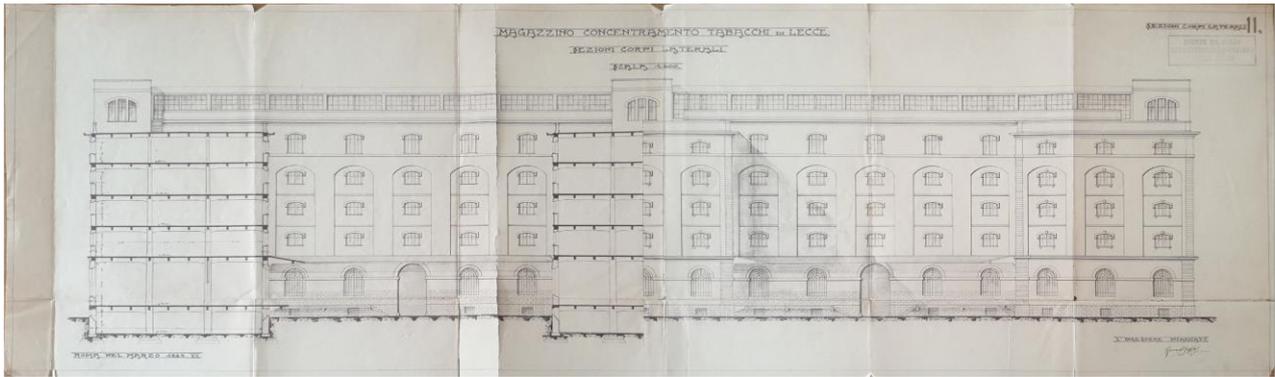


Figura 35: Sezione corpi laterali – Magazzino Concentramento Tabacchi di Lecce, Roma, marzo 1929. Fonte: *Archivio Storico Comune di Lecce*.

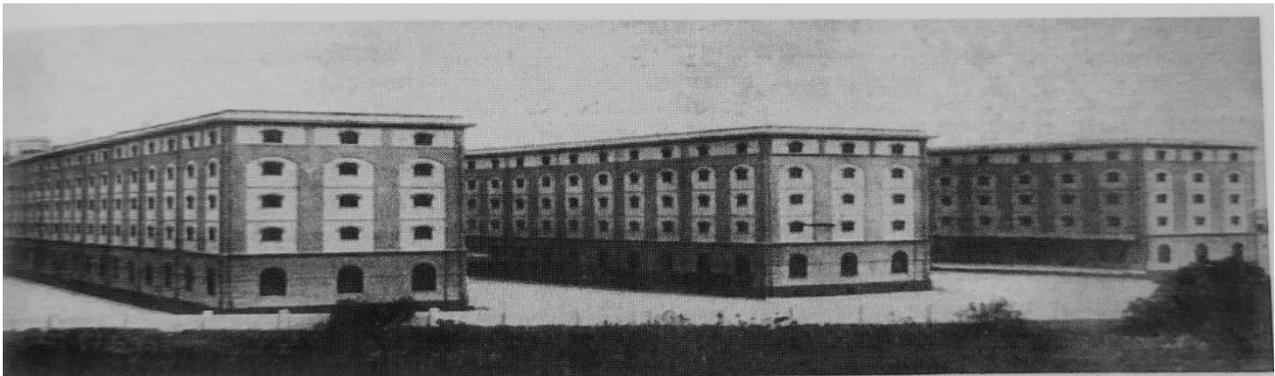


Figura 36: Estratto della rivista «opere pubbliche» del 1935 sulla Manifattura Tabacchi di Lecce (1930-1935). Impresa e progetto, a cura di A.Mantovano, Manni, San Cesario di Lecce, 2011. Fonte: *La Manifattura Tabacchi a Bologna. Ricerche sull'architettura industriale contemporanea tra storia, tecnica e riuso*, 2019.



Figura 37: Una giovane Sigaraia che dispone in filze le foglie di tabacco, pronto per essere sistemato per la fase di essiccazione al sole. Alle sue spalle una serie di telai composti da foglie di tabacco. Fonte: *La storia del tabacco e delle tabacchine nel Salento*.



Figura 38: Alcuni operai impegnati alla sistemazione di alcuni telai di tabacco al sole per la fase di essiccazione. Fonte: *Fondazione Terra d'Otranto. La Manifattura Tabacchi di Lecce*



Figura 39: Alcune Sigaraie impegnate alla realizzazione di sigarette nell'ex Magazzino Tabacchi Greggi di Lecce. Fonte: *Fondazione Terra d'Otranto. La Manifattura Tabacchi di Lecce*.



Figura 40: Alcune Sigaraie impegnate alla lavorazione del tabacco nell'ex Magazzino Tabacchi Greggi di Lecce. Fonte: *La storia del tabacco e delle tabacchine nel Salento*

### 3.4 Lo stato di fatto della Manifattura Tabacchi

«Costruito nella prima metà del secolo scorso, l'edificio della Manifattura tabacchi di via Dalmazio Birago, a Lecce, è stato un esempio fra i più importanti di architettura industriale del '900 in Italia. Il complesso industriale, progettato da Pier Luigi Nervi, è stato realizzato totalmente in cemento armato, con uso di pietra leccese solo per le tamponature, dall'impresa Nervi e Bartoli in soli due anni, fu inaugurato nel novembre del 1931 da Vittorio Emanuele III insieme al deposito dell'Acquedotto in via Diaz. Il deposito tabacchi fu costruito a ridosso della linea ferroviaria ed è attraversato da binari ferroviari che costeggiano i corpi di fabbrica, muniti di banchine per agevolare le operazioni di carico-scarico. Dismesso da circa vent'anni, oggi il complesso immobiliare, di proprietà privata, è al centro di un'interlocuzione tra la proprietà e l'amministrazione comunale per la rigenerazione e la rifunzionalizzazione».<sup>16</sup> Venendo allo stato attuale, mediante il sopralluogo avvenuto nel mese di settembre 2022, è emerso come l'immobile versi ancora in uno stato di degrado e incuria. Infatti, sono evidenti i segni dovuti agli anni di abbandono: il primo aspetto negativo è proprio la presenza di vegetazione spontanea su tutta l'area del lotto. Arbusti che in questi vent'anni di dismissione della Manifattura Tabacchi si sono trasformati in veri e propri alberi di importanti dimensioni. Questi ultimi oltre ad occupare l'intera superficie e ad impedire l'accesso in alcune zone del lotto, le radici sono anche la causa di danneggiamento della pavimentazione esterna. Un secondo aspetto ricade sulle caratteristiche estetiche dell'edificio, poiché sulle facciate è riconoscibile il fenomeno dell'umidità, il quale negli spazi interni è presente sul soffitto, colonne e tramezzi, formatosi in modo evidente sull'intera stanza. Inoltre, in diversi punti del fabbricato sono riscontrabili i distacchi degli intonaci e dei rivestimenti, e analizzando più nel dettaglio le strutture in cemento armato (pilastri e travi) sono chiari i segni di rottura del copriferro e di conseguenza l'ossidazione dell'armatura scoperta. Tuttavia, il sopralluogo ha permesso di notare come l'intero edificio sia stato occupato abusivamente da alcune persone, come anche sia stato oggetto di atti vandalici. In particolare, le superfici degli spazi del piano terra sono state danneggiate da graffiti, diverse finestre e porte non dispongono di vetri in quanto i loro cocci sono sul pavimento, mentre i telai degli infissi dimostrano i segni del tempo: deformati e con alterazioni cromatiche. Spostandoci negli spazi dei vani scala, il castelletto dell'ascensore ovviamente oltre ad essere fuori uso, in alcuni piani non dispone di porta di accesso e di protezione, trasformandosi in un vero pericolo di caduta nel vuoto lungo tutta l'altezza occupata dal vano ascensore. È da evidenziare che il fabbricato sia privo dei vecchi macchinari industriali che hanno permesso a questo stabilimento, tra il 1931 e gli anni 2000, di lavorare importanti quantità di tabacco e sigarette, generando numerosi posti di lavoro. Anche le superfici del solaio manifestano segnali di deterioramento, poiché la guaina bituminosa installata come impermeabilizzante, in vari punti è usurata, mancante o disgiunta. Di questa situazione tra i primi ad evidenziare malcontento e senso di profonda amarezza sono i diversi residenti. Questi ultimi fanno riferimento alla presenza di: rifiuti, animali, topi, serpenti e grandi arbusti che rischiano di cadere e tutto ciò sta trasformando l'area in una sorta di jungla urbana. Nel complesso è possibile affermare che nonostante la costruzione sia abbandonata da più di vent'anni, l'intera opera non evidenzia né gravi danni né è stato oggetto di crolli. Mediante alcune immagini catturate sul posto, le pagine successive hanno l'obiettivo di far conoscere in modo chiaro la situazione reale dello stato attuale dell'area ex Deposito Magazzino Tabacchi Greggi di Lecce in Via Dalmazio Birago.

---

<sup>16</sup> E. De Matteis, Salento abbandonato, l'ex Manifattura Tabacchi di Lecce, *Il Grande Salento.it*, 2 maggio 2021, <https://www.ilgrandesalento.it/salento-abbandonato-lex-manifattura-tabacchi-di-lecce/>



Figura 41: Presenza di arbusti di importanti dimensioni all'interno della corte. Fonte: *riproduzione personale mediante sopralluogo (settembre 2022)*



Figura 42: Atti vandalici mediante graffiti e demolizione di rivestimenti interni. Fonte: *riproduzione personale mediante sopralluogo (settembre 2022)*



Figura 43: Atti vandalici mediante graffiti e danneggiamento alle varie aperture (finestre e porte). Fonte: *riproduzione personale mediante sopralluogo (settembre 2022)*



Figura 44: Presenza di alcuni effetti negativi dovuti al periodo di abbandono (fenomeno dell'umidità). Fonte: *riproduzione personale mediante sopralluogo (settembre 2022)*

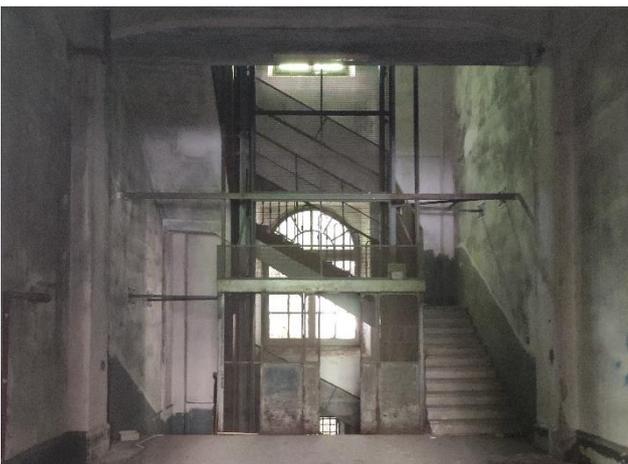


Figura 45: Vano scala con castelletto ascensore arrugginito, in stato pericolante e privo di porta di protezione. Fonte: *riproduzione personale mediante sopralluogo (settembre 2022)*



Figura 46: Presenza di alcuni effetti negativi dovuti al periodo di abbandono (umidità e finestre con deformazioni e alterazioni cromatiche). Fonte: *riproduzione personale mediante sopralluogo (settembre 2022)*



Figura 47: Facciata della corte interna vandalizzata mediante graffiti. Fonte: *riproduzione personale mediante sopralluogo (settembre 2022)*



Figura 48: Presenza di vegetazione spontanea e atti vandalici sulla facciata della corte interna. Fonte: *riproduzione personale mediante sopralluogo (settembre 2022)*



Figura 49: "Locale addetti alla disinfestazione" (dismesso e danneggiato): Fonte: *riproduzione personale mediante sopralluogo (settembre 2022)*



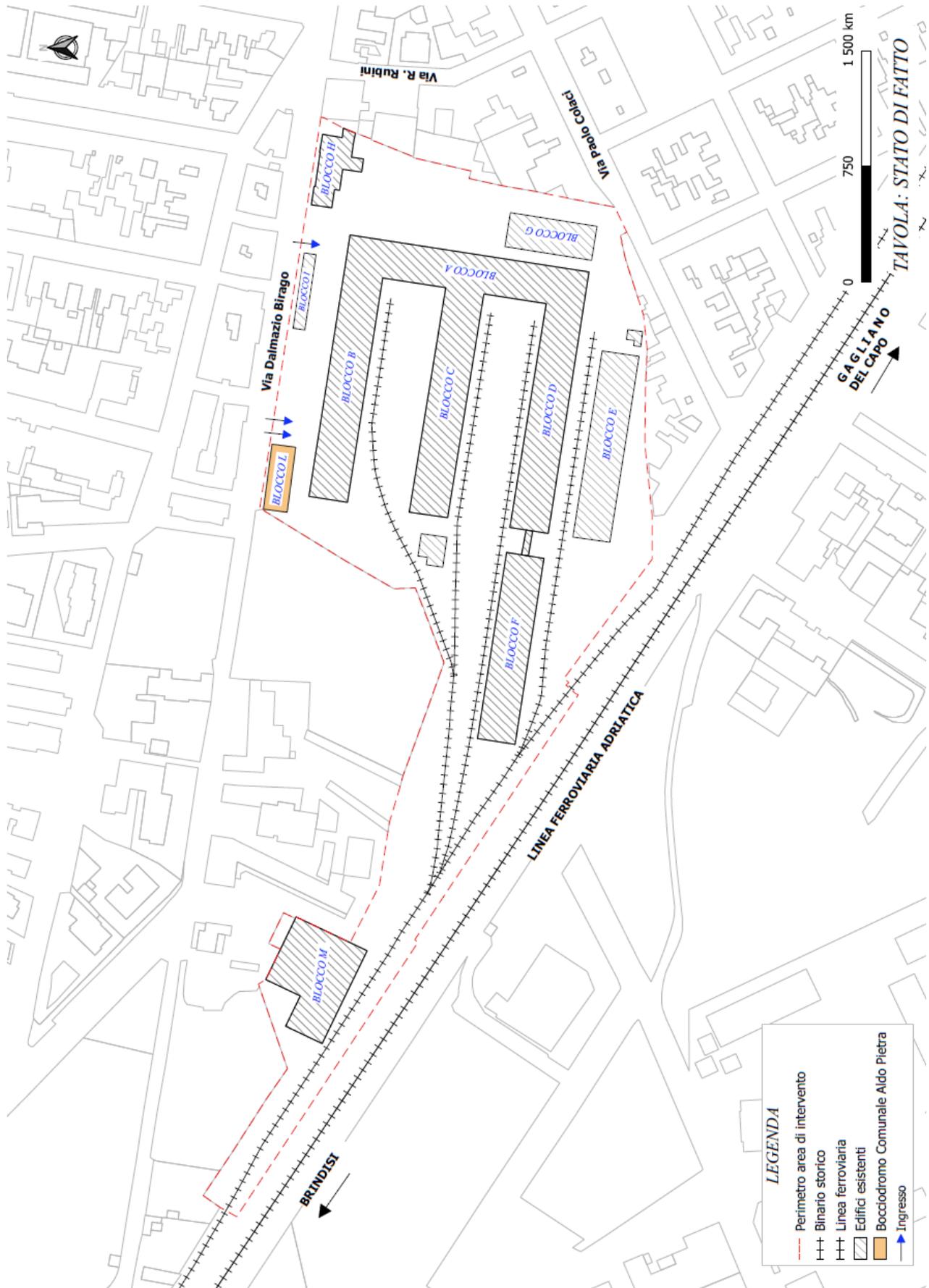
Figura 50: Finestra ostruita dalla vegetazione spontanea. Fonte: *riproduzione personale mediante sopralluogo (settembre 2022)*



Figura 51: Corte interna del fabbricato invasa dalla vegetazione spontanea (vista dal tetto). Fonte: *riproduzione personale mediante sopralluogo (settembre 2022)*



Figura 52: Guaina bituminosa impermeabilizzante usurata, disgiunta e mancante (vista dal tetto). Fonte: *riproduzione personale mediante sopralluogo (settembre 2022)*



### 3.5 I vincoli della Soprintendenza Regione Puglia – ottobre 2020

I semi di tabacco raggiungono il territorio italiano intorno alla metà del XVI secolo, nel 1561 circa, grazie al Cardinale Prospero Publicola di Santa Croce (1513 – 1589), Nunzio Apostolico, che arrivato in Italia per incontrare Papa Pio IV, decise di regalarglieli. Di conseguenza è proprio Papa Pio IV a rivolgersi ai monaci Cistercensi, e una volta consegnati i semi, chiede a loro di coltivarli. Se nel Salento, ad occuparsi della coltivazione della pianta del tabacco, risultano proprio essere i frati, con molta probabilità si pensa che questo sia stato scaturito dall'incontro nella Città di Roma tra il Papa e Cardinale. Già durante il XIX secolo il tabacco coltivato a Lecce, conosciuto come "polvere leccese", insieme alla varietà "Siviglia di Spagna" erano individuati come due prodotti di buona qualità. C'è da dire che, in Italia, nei primi anni dell'Ottocento, la produzione e commercio del tabacco subì un calo. Questo in parte era dovuto al controllo dello Stato, ma anche alla decisione di coltivare varietà esotiche. In questi anni la prima Manifattura Tabacchi di Lecce venne collocata presso l'ex convento domenicano di S. Giovanni d'Aymo, nella quale venivano consegnate diversi quintali di foglia di tabacco, coltivati nei diversi territori agricoli del Salento. Intorno alla metà del secolo, ma soprattutto nei primi anni del Novecento, la produzione divenne sempre più alta, favorita sia dai moderni processi di lavorazione ma anche dallo sviluppo dei mezzi di trasporto. Questo, di conseguenza, permise al Salento di raggiungere una quantità coltivata pari al 58% del prodotto italiano. Proprio di fronte a questa importante produzione era doveroso trovare nel Comune di Lecce, un nuovo spazio idoneo alla conservazione del raccolto. Infatti, la soluzione venne trovata nei primi anni Trenta del Novecento, periodo in cui il "Complesso industriale ex deposito manifattura tabacchi di Lecce" di via Dalmazio Birago, divenne il fabbricato idoneo alla lavorazione del tabacco. Il luogo scelto era molto strategico e intelligente, in quanto trovandosi molto vicino alla rete ferroviaria e alla Stazione di Lecce, il trasporto del prodotto risultava più semplice. Mediante la consultazione della relazione realizzata dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brindisi, Lecce e Taranto, esprime che: *«Il lotto in cui è ubicato l'ex complesso industriale si estende per una superficie complessiva di circa 49.000,00 m<sup>2</sup>, ed è individuato catastalmente al Fg. 227, p.lla 15 del Catasto fabbricati del Comune di Lecce»*<sup>17</sup>. Nei primi anni Trenta del Novecento, è la Direzione dei Monopoli di Stato ad incaricare la "Società di Costruzioni degli Ingg. Nervi e Nebbiosi" per la costruzione del fabbricato. In questo periodo un altro progettista che si occupò della realizzazione del progetto per la costruzione "Magazzino concentramento di



Figura 53: Capriata all'ultimo piano del blocco A. Progetto dell'ing. P.L Nervi; tratta da **A. Mantovano**, *Razionalismo a Lecce 1930-1955: Stile arte e progetto*, p. 118, Lecce, 2014.

<sup>17</sup> Relazione Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brindisi, Lecce e Taranto.

tabacchi greggi”, è l’ing. Elbano Berti. Proprio grazie alle sue idee è che i prospetti evidenziano «un linguaggio architettonico da fabbricato industriale tardottocentesco con il basamento scandito da finestre a tutto sesto e la parte superiore della facciata inquadrata da un ordine gigante di paraste bugnate» (A. Mantovano, 2014, p.8). Mentre l’ing. Pier Luigi Nervi non solo si occupò dei calcoli inerenti al cemento armato, ma realizzò anche il tetto (in capriata), il quale può essere osservato mediante la Figura 53. Mentre attraverso la Figura 54, è possibile conoscere come il fabbricato industriale sia suddiviso in varie parti, le quali sono identificate da una determinata lettera. Infatti, dall’analisi emerge che i corpi con le lettere A, B, C, D e H siano quelli realizzati negli anni Trenta, mentre i restanti sono costruzioni degli anni Cinquanta. Facendo sempre riferimento alla relazione redatta dalla Soprintendenza, le lettere A, B, C e D individuano il “Magazzino di concentrazione tabacchi greggi di Lecce”, mentre nella palazzina a due piani con la lettera H in passato c’erano gli uffici e alloggi del personale direttivo. Tuttavia, il sopralluogo, effettuato in data settembre 2022, ha permesso di vedere come in alto all’edificio H, adiacente a Via Dalmazio Birago, sia ancora presente la dicitura “Deposito Tabacchi Greggi”, che può essere osservato mediante la Figura 55. Nel corso degli anni, l’intero complesso ha subito alcune trasformazioni. Ad esempio, dagli anni Cinquanta in poi sono stati realizzati gli edifici E, F, G, I e L, i quali non hanno nessuna valenza storica e architettonica. Dalle varie immagini e planimetrie presenti nella relazione prodotta dalla Soprintendenza, è possibile osservare e prendere importanti informazioni. In particolare, i tre

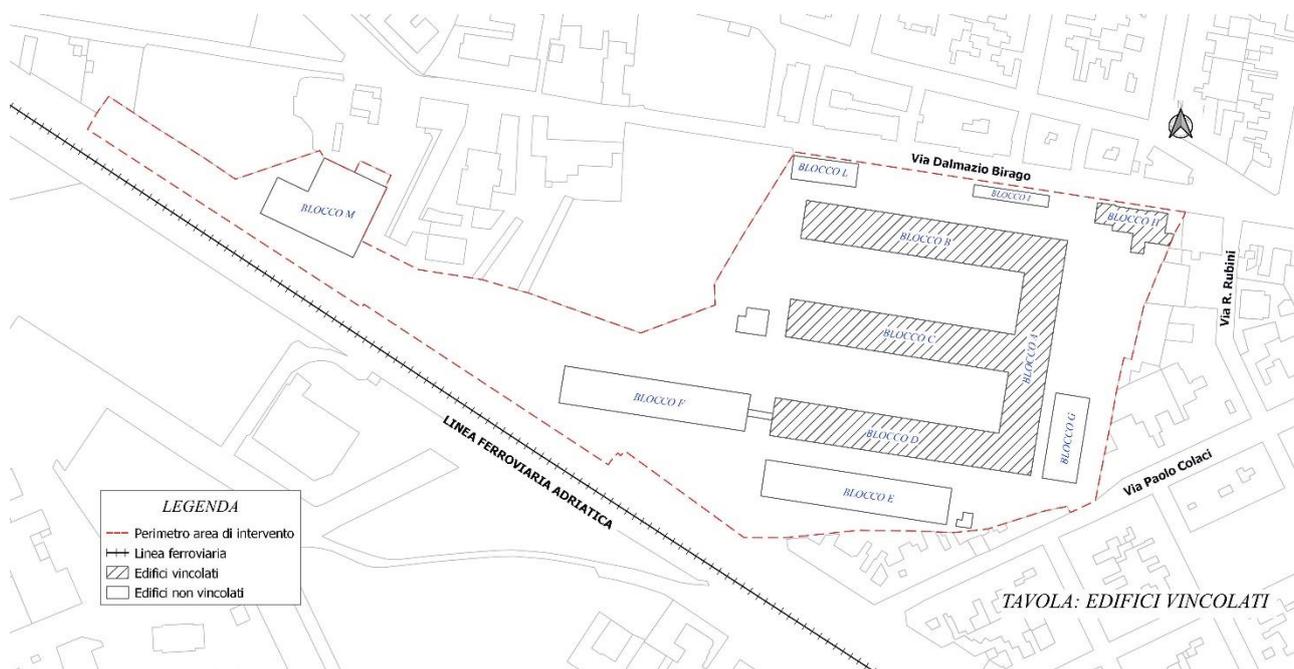


Figura 54: Planimetria edifici vincolati da Soprintendenza. Riproduzione personale (con software Qgis) mediante la consultazione *Relazione storica sull'ex magazzino per il concentrazione dei tabacchi greggi sito in Lecce in Via Birago. Atti d'ufficio, 2020*



Figura 55: Prospetto dell'edificio H su Via Dalmazio Birago;  
Fonte: Riproduzione personale mediante sopralluogo

fabbricati paralleli, individuati con B, C e D, hanno una lunghezza pari a 105 metri, mentre l'edificio A, ha una lunghezza pari a 115 metri. È anche importante spiegare come essi siano composti da ben sei piani, dove cinque sono fuori terra mentre uno è seminterrato, raggiungendo un'altezza totale pari a 22,40 metri. Al loro interno troviamo sei vani-scala con montacarichi, i quali in passato ovviamente consentivano di portare ai piani alti o bassi, il prodotto finito. Mentre osservando bene la costruzione sia dall'interno ma anche dall'esterno, è possibile notare alcune caratteristiche. Ad esempio, all'esterno del piano

rialzato troviamo il piano-caricatore, con alla base i binari utili per il movimento del treno merci. Inoltre, è possibile affermare che l'intera struttura sia stata costruita principalmente in cemento armato (plinti, travi, colonne ecc), le tamponature del seminterrato sono in pietra leccese, per il basamento è stata utilizzata un'altra pietra calcarenitica come il càrparo e mentre per i piani superiori sono realizzati in tufo. Tuttavia, le finestre hanno caratteristiche particolari, poiché sono realizzate con archi a tutto sesto, stile architettonico ripreso anche per le aperture della palazzina a due piani in via Dalmazio Birago, individuata con la lettera H. Intorno alla metà degli anni Cinquanta circa, vennero realizzati anche gli edifici E ed F, anch'essi in cemento armato sono disposti su cinque piani fuori terra, dove il loro stile architettonico è molto più semplice rispetto ai precedenti descritti. Infatti, osservando il loro prospetto è possibile accorgerci che le finestre sono quadrate e non a tutto sesto. In conclusione «*il Complesso Industriale Ex Deposito Manifattura Tabacchi di Lecce, limitatamente agli edifici contraddistinti dalle lettere A, B, C, D e H, rappresentano una fondamentale testimonianza tanto dell'architettura razionalista della prima metà del Novecento quanto della storia economica della città di Lecce e del territorio ad essa circostante, relativa alla prima metà del XX secolo. Essa, pertanto, alla luce di quanto precedentemente descritto, merita di essere sottoposta a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.*»<sup>18</sup>

<sup>18</sup> Relazione Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brindisi, Lecce e Taranto.

### 3.6 Rassegna stampa: alcuni progetti proposti

Di seguito, mediante il seguente paragrafo, sono stati esaminati alcuni progetti proposti per l'area Ex Manifattura Tabacchi di Lecce in Via Dalmazio Birago. Come già evidenziato in precedenza, l'area oggetto di studio essendo dismessa da oltre vent'anni, sia il soggetto privato (società Red S.r.l) ma anche quello pubblico (Comune di Lecce), hanno sempre provato a trovare una corretta soluzione per favorire la riqualificazione dell'intera area. Infatti, effettuando alcune ricerche sul web sono emersi ben due idee progettuali. Andando ad esaminare i singoli progetti e le date ai quali essi fanno riferimento, è evidente come nonostante siano trascorsi diversi anni dalla loro proposta, ancora oggi essi non risultano poi essere realizzati. Le cause del loro fallimento sono varie, in quanto, facendo riferimento alla prima proposta, dagli articoli di giornale emerge come l'aggettivo "islamica" abbia attirato particolari attenzioni sia da parte dei cittadini ma soprattutto dalle forze politiche. In effetti, il seguente progetto ha aperto un dibattito sul quale «*La città, dunque, si appresta a confrontarsi con una sfida culturale, prima ancora che con una prospettiva economica*»<sup>19</sup>. Un secondo articolo spiega in modo più schietto la motivazione per la quale la proposta progettuale sia tramontata. Nel febbraio del 2015 il pensiero era tale: «*L'amministrazione comunale ha detto di no al progetto di Paladini in considerazione dell'attuale **clima di tensione** generato dalle esecuzioni dell'Isis e dagli attentati di Parigi, che alimenta ansie e paure nei cittadini nei confronti dell'Islam, e che rende il piano dell'imprenditore "quantomeno inopportuno"*»<sup>20</sup>. Mentre se facciamo riferimento al secondo progetto, il motivo che non ha permesso la sua realizzazione non è abbastanza chiaro. Un articolo con testuali parole spiega: «*È troppo presto per dire quanto realistica è la prospettiva della realizzazione e quanto virtuosamente interesse privato e interesse pubblico potrebbero intrecciarsi*»<sup>21</sup>. Infatti, è proprio l'assessora alla Pianificazione Urbanistica, Rita Miglietta, a spiegare che: il Comune di Lecce insieme alla Regione Puglia, intendono individuare soluzioni più adeguate alla contemporaneità. «*È un progetto ambizioso che vuole aprirsi al confronto tra istituzioni e alla cittadinanza per porsi come occasione strategica urbana aperta e inclusiva delle risorse locali*»<sup>22</sup>. Ma ancora, continuando a leggere l'articolo, emerge che il Magazzino Concentramento di Tabacchi Greggi sia un'importante testimonianza della Città e del Salento in quanto essendo un complesso industriale legato all'economia, abbia segnato tutto il territorio salentino. Inoltre, spiega che insieme alla proprietà dell'area abbiano deciso non solo di tenere la rifunzionalizzazione dell'immobile ma di garantire anche la sua tutela, questo per favorire la divulgazione della memoria dei luoghi. In conclusione, da questi pochi pensieri si potrebbe pensare che gli interessi del Comune di Lecce e della società Red S.r.l non si siano incontrati totalmente su diversi punti di vista.

---

<sup>19</sup> Gabriele De Giorgi, Università Islamica, a breve la prima firma. La città discute tra paure e prospettive, *LeccePrima.it*, 22 ottobre 2014, <https://www.lecceprima.it/politica/centro-universitario-islamico-manifattura-tabacchi-conferenza-firma.html>

<sup>20</sup> <https://www.universita.it/comune-lecce-boccia-progetto-universita-islamica/>

<sup>21</sup> <https://www.lecceprima.it/attualita/progetto-riqualificazione-manifattura-tabacchi-atto-indirizzo-giunta.html>

<sup>22</sup> <https://www.lecceprima.it/attualita/progetto-riqualificazione-manifattura-tabacchi-atto-indirizzo-giunta.html>

## Progetto 1: Università islamica, a breve la prima firma. La città discute tra paure e prospettive (Data articolo: 22 ottobre 2014)

Una prima soluzione per la riqualificazione urbana dell'ex area Manifattura Tabacchi in Via Dalmazio Birago del Comune di Lecce arriva attraverso la proposta progettuale avanzata della Confederazione delle imprese del Mediterraneo (Confime). Il seguente progetto prevede la **realizzazione** di un polo di formazione nel quale insediare un **Centro Universitario Islamico** negli ampi spazi della ex Manifattura Tabacchi di Lecce. Questa idea ha aperto un ampio dibattito, il quale ha coinvolto non solo i cittadini di Lecce, ma anche diversi organi di giurisdizione amministrativa e partiti politici. Tra questi ultimi troviamo il partito di Forza Italia, il quale opponendosi all'idea originale propone come alternativa la realizzazione della facoltà di Agraria, mentre il gruppo di Fratelli d'Italia richiede che questo luogo sia utilizzato come spazio pubblico di aggregazione per i giovani. Inoltre, Fratelli d'Italia sollecita l'amministrazione comunale ad esprimersi con più chiarezza in merito a quest'ultima idea, ed inoltre facendo riferimento ad alcuni sondaggi evidenzia come tre cittadini su quattro sarebbero contrari all'apertura dell'Università Islamica. Un terzo "attore" a prendersi la scena è il Partito Democratico, il quale al suo interno ha sempre idee contrastanti. Infatti, il capogruppo in consiglio comunale, Paolo Foresio, pensa che la seguente idea progettuale andrebbe quasi bene, mentre il segretario cittadino, Fabrizio Marra, pensa che al momento sarebbe necessario ancora aspettare. Quest'ultimo, esponente del PD della Regione Puglia, si esprime in merito alla proposta, e dichiara: *«È di tutta evidenza che l'iniziativa imprenditoriale privata non possa essere oggetto di censure da parte di nessuno, poiché garantita dalla Costituzione, ma occorre un dibattito vero sull'insediamento di un plesso universitario che avrebbe, primo e finora unico in Italia, un'incidenza su tutto il bacino del mediterraneo e quindi indubbiamente anche sul contesto socio culturale leccese»*<sup>23</sup>. In tutto ciò una realtà sicura c'è, ovvero che al momento attraverso un'offerta di circa dieci milioni il presidente di Confime ha l'intenzione di acquistare la superficie totale dell'area (composta da quasi 50mila metri quadrati di cui 8500 al coperto), ma a detta del proponente è anche interessato ad effettuare un investimento definitivo più ampio, grazie al quale potrebbe raggiungere 50 milioni di euro per la realizzazione del progetto conclusivo. Inoltre, il leccese presidente di Confime Giampiero Khaled Paladini, spiega che le risorse economiche messe a disposizione sono provenienti da fondi privati, e che per fornire alla città chiarimenti su intenzioni, numeri e progetti, ci sarà una conferenza stampa. Entro le prossime 48 ore ci dovrebbe essere una prima intesa, preliminare al vero e proprio atto di compromesso, per l'acquisizione dell'ex Manifattura Tabacchi. In questo accordo non c'è ancora nulla di definitivo, ma la trattativa procede senza una piena convinzione da tutte le parti. La città, dunque, si appresta a confrontarsi con una sfida culturale, prima ancora che con una prospettiva economica di sicuro interesse, poiché bisognerebbe capire le intenzioni della società attualmente proprietaria dell'area, la Red S.r.l. Facendo riferimento ad alcune riflessioni non stupisce che ci sia diffidenza e anche un po' di paura, ma al di là dei pensieri personali, l'ipotesi di collocare un'Università Islamica nella Provincia salentina è destinata a mettere a confronto due

---

<sup>23</sup> Gabriele De Giorgi, Università Islamica, a breve la prima firma. La città discute tra paure e prospettive, *LeccePrima.it*, 22 ottobre 2014, <https://www.lecceprima.it/politica/centro-universitario-islamico-manifattura-tabacchi-conferenza-firma.html>

culture: la comunità leccese con quella islamica. Se la seguente proposta si concretizzerà, il Salento potrà quindi diventare il primo territorio italiano dotato di un centro islamico di vocazione e dimensioni molto importanti.

### **Progetto 2: Ex Manifatture di via Birago: approvato in giunta l'atto di indirizzo per la rigenerazione del complesso industriale** (Ultimo aggiornamento: 28 maggio 2021)

Attraverso la seguente descrizione si fa riferimento ad una seconda proposta progettuale di rigenerazione urbana dell'Ex Manifattura Tabacchi in via Dalmazio Birago, la quale sarà anche in grado di generare effetti migliorativi sul quartiere San Pio/Contesto Rudiae. Questo è dovuto all'incontro positivo avvenuto il 26 maggio 2021, dove la Giunta Comunale ha deciso di accettare l'atto amministrativo, il quale consente al dirigente del Settore "Pianificazione e sviluppo del territorio" di incontrare e discutere del medesimo progetto con gli organi esperti del settore, come ad esempio: l'Università del Salento, le Ferrovie dello Stato, e la cittadinanza. Il medesimo atto "porterà poi alla sottoscrizione dell'accordo di programma in variante al P. R. G. da sottoporre alla Regione Puglia per il progetto di rigenerazione del sito"<sup>24</sup>. Entrando più nel dettaglio, la società RED srl (attuale proprietaria dell'area) ha intenzione di intervenire su un'area dismessa da circa vent'anni, la quale ha una superficie totale di circa cinquantamila metri, la quale proposta ha come obiettivo riqualificare sia i fabbricati esistenti ma anche le superficie esterne a questi ultimi. I professionisti incaricati della sua progettazione troviamo un gruppo composto da architetti, ingegneri e geologici esperti del settore, in particolare: Nadia Santarsiero, Silvia Iosca, Davide Padoa, Andrea Mantovano, Bepi Povia, Giorgio Restaino, Massimo Candeo, Paolo Carlucci e dal geologo Antonio De Carlo. Sostanzialmente la proposta progettuale ha come obiettivo la conservazione di determinati edifici, i quali evidenziano valori di architettura razionalista ma anche della storia economica della città. Inoltre, l'intervento oltre a prefissare la demolizione di alcuni fabbricati privi di interessi storici, ha il fine di realizzare nuove infrastrutture. In termini più semplici, nell'area di intervento saranno inserite sia dei servizi ma anche residenze. Infatti, tra le destinazioni d'uso è possibile individuare: uffici, attività commerciali, residenza per studenti, Coworking, ma anche alberghi e bed and breakfast. Inoltre, l'idea progettuale individua anche alcune modifiche per via Dalmazio Birago. Quest'ultima, oltre a conservare la viabilità carrabile, individua la realizzazione di una pista ciclabile, aree pedonali protette, e un viale con aiuole che fungeranno da spartitraffico. La seguente infrastruttura dovrà essere di migliorare la connessione tra l'area della Manifattura Tabacchi con il centro storico. In conclusione, per mettere in atto la seguente idea di rigenerazione urbana, stando a quanto riportato dalla fonte online è previsto un costo totale pari a 45.395.099 euro. Per consentire di conoscere più nel dettaglio alcuni elementi progettuali, è possibile osservare le immagini individuate nella pagina successiva, le quali sono riportate mediante il sito "Il giornale dell'architettura.com" da F. Russo in *Tabacchifici in Salento, patrimonio alla ricerca di futuro*.

---

<sup>24</sup> <https://www.comune.lecce.it/news/dettaglio/2021/05/28/ex-manifatture-di-via-birago-rigenerazione-del-complesso-industriale-dismesso-da-parte-di-privati>



Figura 56: Masterplan Magazzino Concentramento Tabacchi Greggi, progetto (Astor Immobiliare). Fonte: *Il giornale dell'ARCHITETTURA.com*



Figura 57: Magazzino Concentramento Tabacchi Greggi, progetto (Astor Immobiliare). Fonte: *Il giornale dell'ARCHITETTURA.com*



Figura 58: Rendering Magazzino Concentramento Tabacchi Greggi, progetto (Astor Immobiliare). Fonte: *Il giornale dell'ARCHITETTURA.com*



Figura 59: Rendering Magazzino Concentramento Tabacchi Greggi, progetto (Astor Immobiliare). Fonte: *Il giornale dell'ARCHITETTURA.com*

Fonte immagini: Federica Russo, *Tabacchifici in Salento, patrimonio alla ricerca di futuro*, *Il giornale dell'Architettura.com*, 22 novembre 2022, <https://ilgiornaledellarchitettura.com/2022/11/22/tabacchifici-in-salento-patrimonio-alla-ricerca-di-futuro/>

### 3.7 La Manifattura Tabacchi di Chiaravalle: un modello da seguire

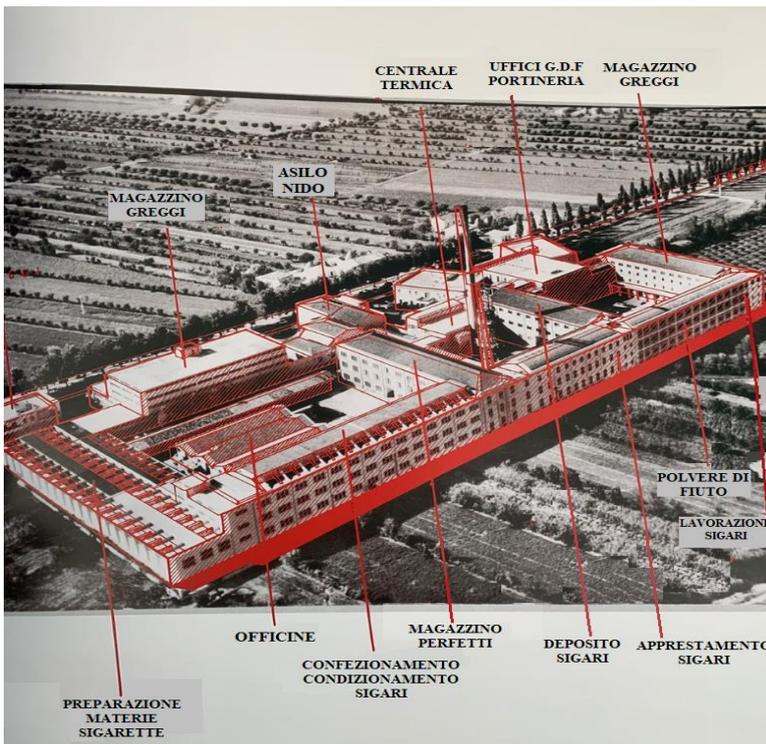


Figura 60: Vista a volo d'uccello della Manifattura Tabacchi di Chiaravalle, provvista di informazioni riguardo le varie funzioni lavorative. Fonte: *Pagina personale social (Facebook) Manifattura Tabacchi di Chiaravalle.*

Attraverso la consultazione del volume *Le fabbriche del tabacco in Italia*, emergono alcune informazioni riguardo il tabacco, ovvero che la sua coltivazione e sperimentazione risale al XVII secolo. La pianta intorno alla metà del 1700, dal punto di vista economico assume un ruolo più importante, poichè papa Benedetto XIV mediante un'ordinanza elimina le restrizioni riguardo la sua vendita, dove lo Stato ha un profitto grazie alle imposte. Proprio in questo periodo a Chiaravalle viene fondata la manifattura tabacchi dove al borgo è riconosciuto il pagamento di tributi dovuti alla commercializzazione dei prodotti del tabacco. Per essere ancora più precisi bisogna dire che è Gabriele

Galantara intorno al 1757 a decidere di far realizzare lo stabilimento della manifattura tabacchi all'esterno dell'area urbanizzata, dove i fabbricati di un vecchio mulino da cereali sono riadattati per permettere la lavorazione del tabacco. Il posto sul quale nasce ha un ruolo molto strategico, in quanto non solo consente buoni collegamenti a livello locale e regionale, ma dispone di un canale d'acqua costruito dai monaci che alimentato dal fiume Esino permette l'irrigazione dei terreni agricoli. Questi ultimi disponevano di ottime caratteristiche, ma che per essere adatti alla coltivazione del tabacco vennero prima disboscati e bonificati dai coltivatori locali. C'è da dire che nel 1600 e 1700 la coltura più importante era il grano, periodo in cui si verificò un cambiamento attraverso una sperimentazione basata sull'incrocio di due specie di tabacco, il *Brasile* e l'*Havana*, che permise di ottenerne una nuova, ovvero lo *Spadone di Chiaravalle*. Infatti, fu proprio questa pianta a far ottenere un prodotto di ottima qualità e di importante successo. Un'attività che nello stabilimento di Chiaravalle era svolta attraverso un mulino a ruote di pietra, in grado di sviluppare l'occupazione e l'economia sia a livello locale ma anche nazionale. Per quanto riguarda la struttura dell'edificio, costruito nel 1759, al centro troviamo un primo corpo dove il piano terra è in grado di ospitare diversi macchinari da lavoro. Mentre gli altri due fabbricati laterali sono gli spazi ideali per la lavorazione e conservazione della materia prima e dei prodotti finali ottenuti. Come già accennato in precedenza, in questo periodo, i macchinari erano in grado di lavorare mediante l'energia idraulica garantita dall'acqua del canale, dove le foglie del tabacco erano macinate da diverse ruote, così da ottenere tabacco tritato e polvere da fiuto. Intorno al 1850 la lavorazione della manifattura tabacchi di

Chiaravalle era basata principalmente sulla produzione di polvere da fiuto, mentre solo una limitata parte era incentrata per la realizzazione di sigari. Ovviamente la produzione avveniva mediante diverse fasi di lavoro, dove in un primo momento era necessario raccogliere la materia dai campi e conservarla nel fabbricato laterale destro da Via Clementina. Mentre in un locale vicino, sempre nello stesso corpo edilizio, le foglie erano sottoposte a diversi trattamenti, come la *bagnatura* con acqua pura o salata, poi la *scostolatura* dove le tabacchine toglievano la nervatura principale della foglia. Successivamente il prodotto ottenuto era trasferito nel piano terra dell'edificio centrale della manifattura, nel quale disponendo di macchinari si poteva procedere con la fase di pestatura, macinazione e *abburattamento*, ottenendo pertanto una farina di tabacco conservata in delle casse in legno. Quest'ultimo prodotto era sottoposto a *stagionatura* dove il contenuto attraverso il processo di fermentazione raggiungeva un piacevole e idoneo grado di aroma e umidità. Tuttavia, la manifattura di Chiaravalle si occupava anche della produzione di sigari, dove in un primo momento era necessario produrre il tabacco trinciato grazie a specifici macchinari adatti al taglio, e di conseguenza il sigaro era ottenuto manualmente dall'abilità delle sigaraie. Intorno alla fine degli anni Sessanta dell'Ottocento la manifattura tabacchi di Chiaravalle evidenziava alcuni aspetti negativi riguardo l'estetica dell'edificio, in quanto disponeva di poca illuminazione e ventilazione naturale, ma anche le ruote versavano in una pessima condizione. Ma non solo, in quanto, avendo a disposizione più di 900 operai, l'intero stabilimento era in grado di produrre mezzo milione di prodotti, e di essi solo circa cinquanta mila erano venduti. Da questo emerge che la fabbrica eccedeva non solo nella produzione ma anche nella manodopera. Di fronte a questa realtà, intorno al 1878 la *Società Anonima per la Regia Cointeressata dei Tabacchi*, decide di effettuare alcuni investimenti, concentrando la produzione principalmente nel trinciato e conservando la lavorazione per le polveri da fiuto. Un'azione che permise di rivedere anche la manodopera, dove alcune sigaraie trovarono occupazione presso altri impieghi oppure avendo requisiti necessari godettero della pensione. La ripresa e crescita produttiva della manifattura di Chiaravalle si verifica grazie ad un cambiamento, quando nel 1884 è l'anno in cui il monopolio ritorna al Ministero delle Finanze che guida la Manifattura Tabacchi di Chiaravalle a specializzarsi sulla produzione dei sigari. Tralasciando un periodo temporale di circa sessant'anni, dal 1884 fino al 17 gennaio 1944, anno importante per la Manifattura di Chiaravalle come per tutto il nostro Paese, poiché è in corso la Seconda guerra mondiale. In Italia, a causa degli importanti bombardamenti, sono diversi gli stabilimenti di tabacco ad evidenziare situazioni di crollo e deterioramento, e tra questi c'è anche la Manifattura Tabacchi di Chiaravalle. Gli anni successivi al secondo conflitto bellico sono il periodo in cui l'obiettivo principale è il ripristino dei manufatti, dove per diversi interventi migliorativi presso lo stabilimento di Chiaravalle vedono protagonista l'ingegnere Pier Luigi Nervi. Per la seguente opera il progettista ha delle soluzioni e materiali da utilizzare ben precisi. Innanzitutto, mediante l'utilizzo di cemento armato e ferro, esso interviene per rinnovare sia il solaio ma anche le costruzioni interne, ma pensa che sia necessario mantenere le pareti esterne originali. Mentre, per le due nuove opere realizzate nel primo decennio del dopoguerra: *Magazzino Greggi e Lavorazioni sigari* e *Deposito Botti e Ballette*, l'ingegnere interviene con alcune idee progressiste. Infatti, per la prima costruzione, adotta un solaio in capriata su due livelli, questo perché consente di ricavare lo spazio per una finestra così da

sfruttare la luce naturale. Il secondo fabbricato dispone di un ambiente molto ampio, il quale è necessario per poter ospitare grandi macchinari moderni e sopperire ad un ritmo lavorativo fulmineo. Il solaio è caratterizzato da travi incrociate a sezione variabile, e facendo un'analisi sul prospetto, quest'ultimo mette in evidenza finestre con un'apertura "a nastro" protette alla sommità da pensiline. Grazie alla disponibilità di documenti conservati nell'archivio della Manifattura Tabacchi di Chiaravalle (fino al 2002) e dagli anni successivi presso l'Archivio di Stato di Ancona, sono emersi due aspetti in particolare. Il primo è la difficile condizione di lavoro in un ambiente nocivo per la salute e caratterizzato da una rigida disciplina; mentre il secondo è la presenza di un welfare aziendale ben sviluppato e organizzato per quell'epoca, come ad esempio la realizzazione di una sala materna. Inoltre, essi fanno riferimento anche ad alcuni dati riguardo la classe operaia, dove solo il 4% circa del personale dipendente della Manifattura Tabacchi di Chiaravalle ricopriva un ruolo di "impiegato", e il 75% degli operai era composto da manodopera femminile, e quindi la principale forza lavoro. Facendo riferimento all'inchiesta realizzata dal Prof. Angelo Celli nel 1905 si evince come le condizioni igienico-sanitarie della forza-lavoro dell'impianto di Chiaravalle risulta tra i migliori rispetto agli altri stabilimenti dell'Azienda Tabacchi. Infatti, l'incidenza degli aborti e la mortalità infantile sono secondi solo agli stabilimenti di Napoli e Bologna. Anche gli stipendi e tipologie di contratti di lavoro sono migliori rispetto ad altre realtà, dove la giornata lavorativa è composta da sette ore, interrotte da un'ora di pausa. Inoltre, le sigaraie erano tutelate e potevano fare affidamento ad assistenza e sussidio, proprio perché presso la Manifattura Tabacchi del regno era istituita una *Cassa di mutuo soccorso*, la quale provvedeva al pagamento di eventuali spese per malattia oppure per gli assegni di maternità. Per il seguente stabilimento industriale c'è da evidenziare un importante aspetto che già intorno agli anni Ottanta dell'Ottocento era ben sviluppato, ovvero quello inerente al welfare aziendale. Infatti, già dal 1881 la Manifattura Tabacchi di Chiaravalle disponeva di una sala adibita a scuola materna, un servizio messo a disposizione alle neomamme operaie, dove nei primi anni erano alcune suore di S. Anna a prendersene cura. Facendo riferimento ad alcuni "verbali di Conferenza" emerge come tra il 1947 e 1952 sono stati effettuati diversi interventi di ripristino a causa dei danni provocati dal secondo conflitto bellico. In particolare, si fa riferimento ad azioni migliorative presso la sala materna, dove oltre ai lavori strutturali vennero acquistati nuovi lettini in ferro, asciugamani, fasce di cotone e coperte in lana. Inoltre, in questo periodo vennero anche effettuati alcuni interventi di ampliamento, grazie ai quali vennero realizzati nuovi locali destinati a dormitorio, ricreazione, e stanza esclusiva per l'allattamento. Un insieme di benefici che non solo migliorava la qualità della vita della manodopera femminile, ma anche della produzione dell'azienda stessa. Tuttavia, l'attenzione per le operaie non si interrompe solo con la realizzazione della sala materna ma anche mediante altre idee. Ad esempio, qualche anno dopo l'Unità d'Italia si pensò di realizzare il "viale delle sigaraie", ovvero un tratto di strada parallelo a via Clementina che mette in comunicazione il nucleo storico con il posto di lavoro (manifattura tabacchi). Per il seguente collegamento si fa riferimento ad un viale alberato che permetteva agli operai che lo attraversavano di usufruire dell'ombra durante le ore più calde della giornata, il quale costo per la realizzazione venne sostenuto da tutto il personale della manifattura. Analizzando la figura 60 reperita dalla pagina personale social (Facebook) della Manifattura

Tabacchi di Chiaravalle, come anche alcune planimetrie dell'immobile ricevute dalla Segreteria di Direzione "Italian Tobacco Manufacturing srl" (Figura 61), è possibile conoscere le diverse funzioni che attualmente riguardano il complesso edilizio dell'industria manifatturiera. In particolare, il corpo edilizio centrale in Via Clementina attualmente ospita diversi uffici nei quali trovano sistemazione il corpo militare della Guardia di Finanza e una parte utile per il servizio di portineria. Nell'edificio a sinistra, obliquo rispetto all'asse della strada, troviamo la disponibilità di appartamenti, un parcheggio per bici – moto e adiacente ad esso, un locale adibito a deposito di materiale non combustibile. Mentre il fabbricato a destra, riferendoci alla planimetria, esso dispone di diversi vani individuati come: "locali chiusi" e "garage". Spostandoci sulla destra lungo Via Clementina, il primo edificio a due piani rappresenta proprio l'asilo nido o "sale di maternità", servizio molto utile poiché permetteva di proteggere e tutelare madri (tabacchine) e bambini in difficoltà. Dietro di esso vi è collocato l'edificio della centrale termica, mentre sulla destra prossimo a Via Clementina troviamo il fabbricato magazzino greggi. Dietro gli uffici della Guardia di Finanza, con un edificio a corte chiusa, troviamo diverse funzioni. Ovvero, nel fabbricato a sinistra trova sistemazione un altro magazzino greggi, nella costruzione parallela a destra un deposito per sigari, e dietro parallelo a Via Clementina vi sono i locali per la lavorazione dei sigari e per la polvere di fiuto. Accanto a quest'ultimo, verso destra, in sequenza sono i fabbricati per l'apprestamento, confezionamento e condizionamento sigari, mentre in perpendicolare vi è un grande edificio per la preparazione di materie per sigarette. Inoltre, c'è da evidenziare la presenza dell'edificio di nuova realizzazione (raffigurato nella figura 61) collocato alle spalle dello storico stabilimento. Esso è provvisto di macchinari di ultima generazione, indispensabili per effettuare la trinciatura del tabacco, il confezionamento di sigari e sigarette, come altre fasi di lavorazione. Con l'obiettivo di rendere ancora più chiaro quanto spiegato in precedenza, si rimanda all'interpretazione della figura 60 disposta in precedenza e la figura 61 collocata in calce. In conclusione, l'analisi del Complesso Manifatturiero di Chiaravalle, per il seguente elaborato e per il progetto dell'ex stabilimento industriale di Lecce, si è rivelato molto utile e da prendere come modello di riferimento per diverse motivazioni. In primis c'è da evidenziare l'ininterrotta lavorazione del tabacco dal 1759 fino ad oggi, unico tabacchificio più longevo del nostro Paese, conseguendo il primato nel seguente settore. In questo periodo ha tutelato, valorizzato e perpetuato la storia del luogo, il ruolo industriale, il prodotto e nonché la bellezza dello stile architettonico. Ma tra i vari aspetti positivi è doveroso evidenziare soprattutto il suo peso nell'occupazione lavorativa locale e nazionale. Un complesso industriale che fin dalla sua nascita ha generato e sviluppato nuovi posti di lavoro diretti e indiretti (nei campi, in fabbrica, autotrasportatore, ecc.), così da assicurare ai dipendenti uno stipendio mensile, fondamentale per la progressione dell'essere umano (costruire una famiglia, acquistare un appartamento, l'automobile, ecc.). Inoltre, rimanendo in tema economico, una Manifattura Tabacchi è in grado di incidere significativamente anche sull'economia italiana, poiché mediante le imposte genera importanti quantità di denaro per le casse dello Stato. Tuttavia, avvalendosi del sito web aziendale è possibile conoscere il progetto e gli obiettivi ben individuati dall'azienda Italian Tobacco Manufacturing s.r.l. (I.T.M). Essa ha sviluppato una nuova linea di sigarette e trinciati Chiaravalle la cui miscela è ottenuta con tabacco coltivato in Italia, 100% naturale, senza l'aggiunta di additivi,

umidificanti, aromi sintetici o conservanti. L'azienda, al fine di garantirne la tracciabilità di filiera, punta a far ottenere ai propri prodotti la conformità all'Etichetta Trasparente e a adottare il modello di sviluppo sostenibile a cui questa certificazione si ispira. Di conseguenza per affermarsi sempre di più sul territorio nazionale, utilizza tabacco autoctono coltivato presso l'area di Montelupone (Macerata), nei Comuni di Bortigiadas e Perfugas (Sardegna), e sono in fase di avviamento progetti pilota in Puglia, Campania, Umbria e Veneto. L'obiettivo è quello di realizzare una "filiera corta" utilizzando esclusivamente tabacco Made in Italy e prevalentemente locale, arrivando a gestire direttamente anche la fase della coltivazione in campo e premanifatturiera (dai semi auto riprodotti al consumatore), con un'attenzione al risparmio nei passaggi intermedi, ed una maggiore efficienza energetica (trasporti, imballaggi, etc.) riducendo l'impatto ambientale. Infine, si evidenzia che i prodotti non sono testati sugli animali e il tabacco proviene da coltivazioni che adottano i principi di agricoltura sostenibile basati sulle Buone Pratiche Agricole, volte a rispettare la biodiversità ed il benessere dei coltivatori.



Figura 61: Ingresso storico - Manifattura Tabacchi di Chiaravalle (durante gli anni '30 del Novecento). Fonte: *sito web aziendale MIT - Chiaravalle*



Figura 62: Prospetto (dall'interno) corte chiusa (ingresso principale). Fonte: *sito web aziendale MIT - Chiaravalle*



Figura 63: Alcune giovani sigaraie impegnate al confezionamento sigari. Fonte: *sito web aziendale MIT - Chiaravalle*



Figura 64: Un gruppo di esperte sigaraie impegnate nella realizzazione di sigari. Fonte: *sito web aziendale MIT - Chiaravalle*

### 3.8 Le previsioni urbanistiche per l'area oggetto di intervento

Primo passo per la redazione del progetto di rigenerazione sull'area del polo industriale in Via Dalmazio Birago, è stato la consultazione dello strumento urbanistico vigente, ovvero il Piano Regolatore Generale del 1989. Quest'analisi permette di conoscere innanzitutto in quale tipo di Zona del P.R.G. essa ricade, ed inoltre esaminando la scheda tecnica della medesima Zona è possibile individuare le varie destinazioni, indici urbanistici e previsioni. Di conseguenza, avvalendosi del sito web della Città di Lecce è possibile analizzare il PRG vigente del Comune di Lecce, il quale dispone di Tavole Tecniche di azionamento del territorio comunale, come anche le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A), il Regolamento Edilizio, la Relazione del Piano, le varie Deliberazioni, ecc. In particolare, consultando le Tavole "C9" e "C10" è possibile affermare che l'area oggetto di intervento è individuata dal P.R.G come "Zona D.1", per la quale lo strumento urbanistico fa riferimento a Zone Industriali Esistenti e di Completamento. Per una migliore analisi si fa riferimento allo stralcio cartografico dell'area, individuato con la figura 66. Successivamente, ricorrendo alle Norme Tecniche di Attuazione (pag. 146 e 147), per le Zone D.1 il medesimo documento stabilisce che in queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- 1) Impianti industriali con relativi servizi tecnici ed amministrativi;
- 2) Depositi e magazzini;
- 3) Attrezzature per autotrasporto e simili;

*Inoltre, «è vietata ogni destinazione residenziale con la eccezione di un solo alloggio per impianto ad uso del custode, ovvero del dirigente o del titolare dell'impresa, per una superficie utile non superiore a 150 m<sup>2</sup>. Oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti, sono consentite ristrutturazioni, ampliamenti, e nuove costruzioni mediante concessione nel rispetto di quanto disposto dall'art.10 della legge 10 del 1977».*<sup>25</sup>

Tuttavia, la scheda stabilisce specifici parametri, dove per determinati interventi si applicano i seguenti indici massimi e prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria **If= 4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;**
- Indice di utilizzazione fondiaria **Uf= 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;**
- Rapporto di copertura **Rc= 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;**
- Altezza massima, ad esclusione dei volumi tecnici, ciminiere e salvo deroghe per esigenze tecnologiche **H max= 12,00;**
- Distanza minima dai confini del lotto e comunque non inferiore a 6,00 m **D= 0,50 H max;**
- Distacco minimo tra edifici all'interno del lotto e comunque non inferiore a 5,00 m **D= H max;**
- Distacco minimo delle aree dal ciglio stradale **m 15,00;**

<sup>25</sup> Documento: *Norme Tecniche di Attuazione*, Piano Regolatore Generale (vigente), Città di Lecce, pp.146 e 147

- Aree del lotto da destinarsi a verde e a parcheggi;  
non inferiore al 20% della superficie fondiaria SF

20%

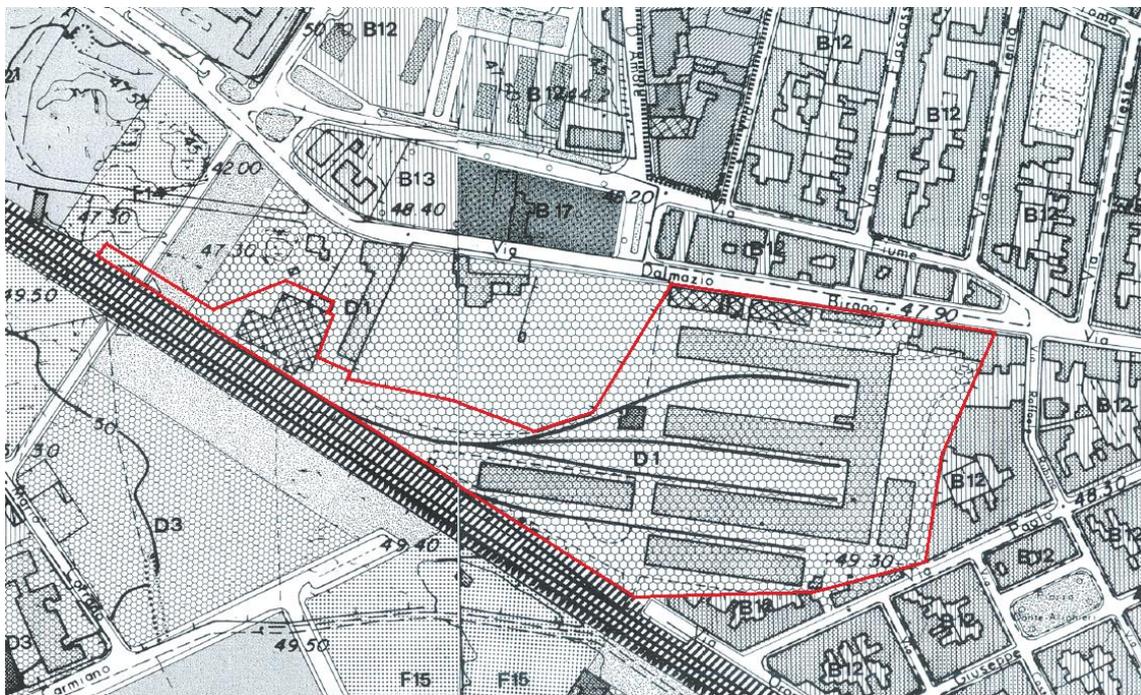
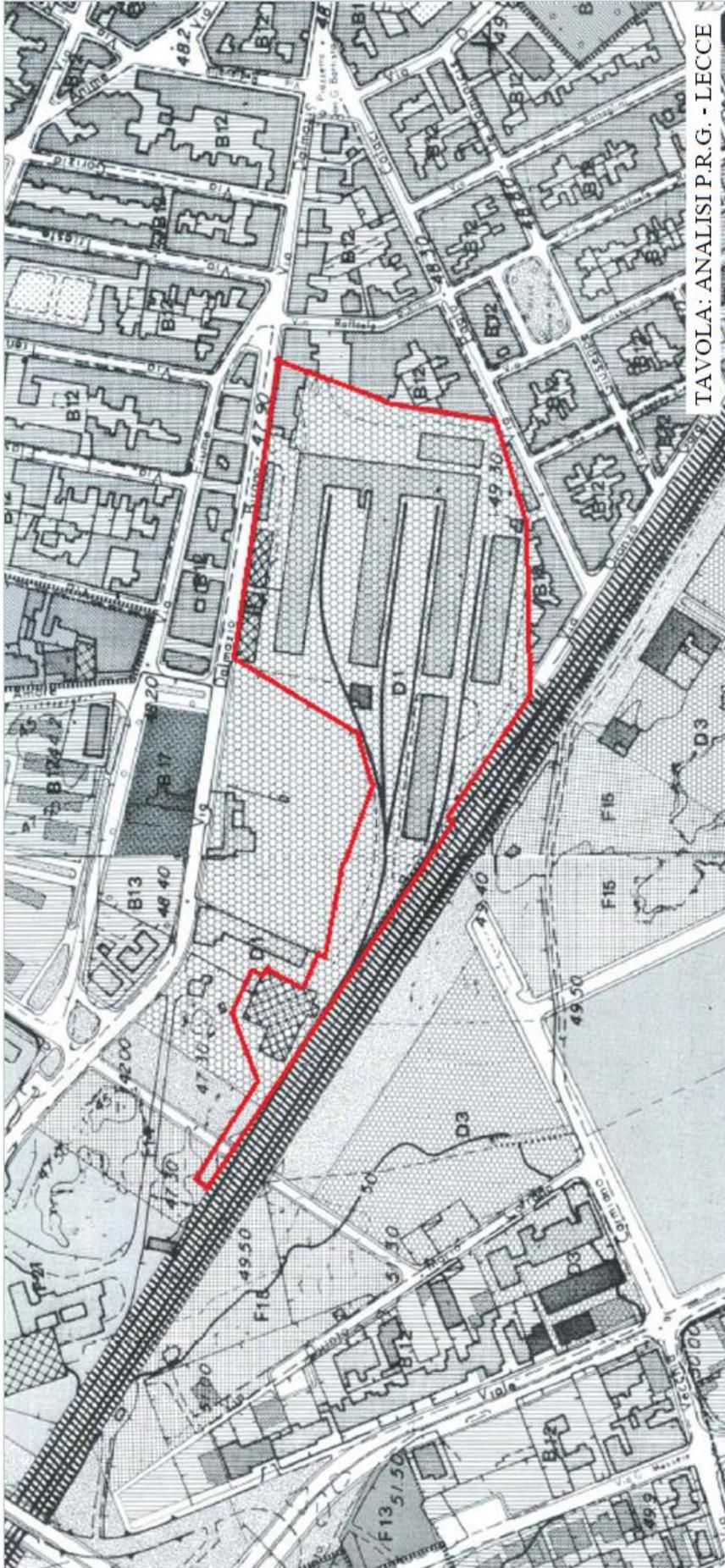


Figura 65: Stralcio cartografico dell'area Manifattura Tabacchi di Lecce, in Via Dalmazio Birago. Fonte: *Sito web Città di Lecce, Piano Regolatore Generale (vigente), Tavole C9 e C10.*



**TAVOLA: ANALISI P.R.G. - LECCE**

**ZONE A - RESIDENZIALI DEGLI INSEDIAMENTI STORICI E DI INTERESSE AMBIENTALE**

- A1 - CENTRO STORICO
- A2 - A3 - ZONE URBANE E NUCLEI EDIFICATI DI INTERESSE AMBIENTALE
- A4 - NUCLEI ANTICHI ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO ED AMBITRITALE

**ZONE B - RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO**

- B - ZONE RESIDENZIALI URBANE
- B15 - BORGHETTI RURALI E NUCLEI EDIFICATI PERIFERICI
- B16 - VILLE URBANE
- B17 - PARCHI E GIARDINI DI INTERESSE AMBIENTALE
- B18 - VERDE PRIVATO O DI PERTINENZA EDIFICI DI EDIF. - INTR. COLLETTIVO

**ZONE C - RESIDENZIALI DI NUOVO INSEDIAMENTO**

- C - RESIDENZIALI URBANE
- C1 - RESIDENZIALI URBANE PERIFERICHE
- C2 - RESIDENZIALI DI ESPANSIONE
- C3 - RESIDENZIALI DI ESPANSIONE
- C4 - INSEDIAMENTI TURISTICI

**ZONE D - INSEDIAMENTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI E DIRIZIONALI EDI. COMPLETAMENTO**

- D1 - ZONE INDUSTRIALI ESISTENTI
- D2 - NUOVA ZONA INDUSTRIALE E ARTIG.
- D3 - ZONE ARTIGIANALI

**ZONE E - INSEDIAMENTI AGRICOLI**

- E1 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI (EX. ZONE E5)
- E2 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI
- E3 - AREE DI INTERESSE AMBIENTALE DELLE "CASINE" PRODUTTIVE
- E4 - ZONE A PARCO AGRICOLO-PRODUTTIVO
- E5 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI (EX. ZONE E5)
- E6 - ZONE A PARCO NATURALE
- E7 - ALLEVAMENTO ITTICO

**ZONE F - INSEDIAMENTI AD USO AGRICOLO**

- F1 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI
- F2 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI
- F3 - AREE DI INTERESSE AMBIENTALE DELLE "CASINE" PRODUTTIVE
- F4 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI (EX. ZONE E5)
- F5 - ZONE A PARCO NATURALE
- F6 - ALLEVAMENTO ITTICO

**ZONE G - INSEDIAMENTI TERZIARI E DIRIZIONALI**

- G1 - ZONE PER ATTIVITA' DISTRIBUTIVE E COMMERCIALI
- G2 - ZONE PER ATTIVITA' TERZIARIE E DIRIZIONALI

**ZONE H - INSEDIAMENTI AD USO AGRICOLO**

- H1 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI
- H2 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI
- H3 - AREE DI INTERESSE AMBIENTALE DELLE "CASINE" PRODUTTIVE
- H4 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI (EX. ZONE E5)
- H5 - ZONE A PARCO NATURALE
- H6 - ALLEVAMENTO ITTICO

**ZONE I - INSEDIAMENTI AD USO AGRICOLO**

- I1 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI
- I2 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI
- I3 - AREE DI INTERESSE AMBIENTALE DELLE "CASINE" PRODUTTIVE
- I4 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI (EX. ZONE E5)
- I5 - ZONE A PARCO NATURALE
- I6 - ALLEVAMENTO ITTICO

**ZONE L - INSEDIAMENTI AD USO AGRICOLO**

- L1 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI
- L2 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI
- L3 - AREE DI INTERESSE AMBIENTALE DELLE "CASINE" PRODUTTIVE
- L4 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI (EX. ZONE E5)
- L5 - ZONE A PARCO NATURALE
- L6 - ALLEVAMENTO ITTICO

**ZONE M - INSEDIAMENTI AD USO AGRICOLO**

- M1 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI
- M2 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI
- M3 - AREE DI INTERESSE AMBIENTALE DELLE "CASINE" PRODUTTIVE
- M4 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI (EX. ZONE E5)
- M5 - ZONE A PARCO NATURALE
- M6 - ALLEVAMENTO ITTICO

**ZONE N - INSEDIAMENTI AD USO AGRICOLO**

- N1 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI
- N2 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI
- N3 - AREE DI INTERESSE AMBIENTALE DELLE "CASINE" PRODUTTIVE
- N4 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI (EX. ZONE E5)
- N5 - ZONE A PARCO NATURALE
- N6 - ALLEVAMENTO ITTICO

**ZONE O - INSEDIAMENTI AD USO AGRICOLO**

- O1 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI
- O2 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI
- O3 - AREE DI INTERESSE AMBIENTALE DELLE "CASINE" PRODUTTIVE
- O4 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI (EX. ZONE E5)
- O5 - ZONE A PARCO NATURALE
- O6 - ALLEVAMENTO ITTICO

**ZONE P - INSEDIAMENTI AD USO AGRICOLO**

- P1 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI
- P2 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI
- P3 - AREE DI INTERESSE AMBIENTALE DELLE "CASINE" PRODUTTIVE
- P4 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI (EX. ZONE E5)
- P5 - ZONE A PARCO NATURALE
- P6 - ALLEVAMENTO ITTICO

**ZONE Q - INSEDIAMENTI AD USO AGRICOLO**

- Q1 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI
- Q2 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI
- Q3 - AREE DI INTERESSE AMBIENTALE DELLE "CASINE" PRODUTTIVE
- Q4 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI (EX. ZONE E5)
- Q5 - ZONE A PARCO NATURALE
- Q6 - ALLEVAMENTO ITTICO

**ZONE R - INSEDIAMENTI AD USO AGRICOLO**

- R1 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI
- R2 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI
- R3 - AREE DI INTERESSE AMBIENTALE DELLE "CASINE" PRODUTTIVE
- R4 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI (EX. ZONE E5)
- R5 - ZONE A PARCO NATURALE
- R6 - ALLEVAMENTO ITTICO

**ZONE S - INSEDIAMENTI AD USO AGRICOLO**

- S1 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI
- S2 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI
- S3 - AREE DI INTERESSE AMBIENTALE DELLE "CASINE" PRODUTTIVE
- S4 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI (EX. ZONE E5)
- S5 - ZONE A PARCO NATURALE
- S6 - ALLEVAMENTO ITTICO

**ZONE T - INSEDIAMENTI AD USO AGRICOLO**

- T1 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI
- T2 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI
- T3 - AREE DI INTERESSE AMBIENTALE DELLE "CASINE" PRODUTTIVE
- T4 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI (EX. ZONE E5)
- T5 - ZONE A PARCO NATURALE
- T6 - ALLEVAMENTO ITTICO

**ZONE U - INSEDIAMENTI AD USO AGRICOLO**

- U1 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI
- U2 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI
- U3 - AREE DI INTERESSE AMBIENTALE DELLE "CASINE" PRODUTTIVE
- U4 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI (EX. ZONE E5)
- U5 - ZONE A PARCO NATURALE
- U6 - ALLEVAMENTO ITTICO

**ZONE V - INSEDIAMENTI AD USO AGRICOLO**

- V1 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI
- V2 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI
- V3 - AREE DI INTERESSE AMBIENTALE DELLE "CASINE" PRODUTTIVE
- V4 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI (EX. ZONE E5)
- V5 - ZONE A PARCO NATURALE
- V6 - ALLEVAMENTO ITTICO

**ZONE W - INSEDIAMENTI AD USO AGRICOLO**

- W1 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI
- W2 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI
- W3 - AREE DI INTERESSE AMBIENTALE DELLE "CASINE" PRODUTTIVE
- W4 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI (EX. ZONE E5)
- W5 - ZONE A PARCO NATURALE
- W6 - ALLEVAMENTO ITTICO

**ZONE X - INSEDIAMENTI AD USO AGRICOLO**

- X1 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI
- X2 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI
- X3 - AREE DI INTERESSE AMBIENTALE DELLE "CASINE" PRODUTTIVE
- X4 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI (EX. ZONE E5)
- X5 - ZONE A PARCO NATURALE
- X6 - ALLEVAMENTO ITTICO

**ZONE Y - INSEDIAMENTI AD USO AGRICOLO**

- Y1 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI
- Y2 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI
- Y3 - AREE DI INTERESSE AMBIENTALE DELLE "CASINE" PRODUTTIVE
- Y4 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI (EX. ZONE E5)
- Y5 - ZONE A PARCO NATURALE
- Y6 - ALLEVAMENTO ITTICO

**ZONE Z - INSEDIAMENTI AD USO AGRICOLO**

- Z1 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI
- Z2 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI
- Z3 - AREE DI INTERESSE AMBIENTALE DELLE "CASINE" PRODUTTIVE
- Z4 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI (EX. ZONE E5)
- Z5 - ZONE A PARCO NATURALE
- Z6 - ALLEVAMENTO ITTICO

**DESTINAZIONI URBANISTICHE**

Dalle norme tecniche di attuazione per le "Zone DI" sono consentite le seguenti destinazioni:

- Impianti industriali e relativi servizi tecnici e amministrativi;
- Deposito e magazzini;
- Attrezzature per autotrasporto e simili;

Per gli interventi si applicano i seguenti indici massimi e prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria 4 mc/mq;
- Indice di utilizzazione fond. 0.5 mc/mq;
- Rapporto di copertura 0.4 mc/mq;
- Altezza massima 12 mt;
- Distacco minimo ciglio stradale 15 mt;
- Area da destinarsi a verde e parcheggio 20%

**PERIMETRO COMPLESSO INDUSTRIALE EX MANIFATTURA TABACCHE**

**AREE BOSCHIVE E6**

**PARCO SILVO FLOREALE**

**PERIMETRO COMPLESSO INDUSTRIALE EX MANIFATTURA TABACCHE**

**AREE BOSCHIVE E6**

**PARCO SILVO FLOREALE**

### 3.9 Calcolo delle superfici e Standard Urbanistici previsti dal P.R.G. e progetto di intervento

Come già spiegato nel precedente paragrafo, l'area oggetto di trasformazione ricade in una Zona D.1, ovvero Zone Industriali Esistenti e di Completamento. Poiché il seguente progetto di rigenerazione urbana introduce nuove destinazioni d'uso non previste dallo Strumento Urbanistico vigente, il seguente elaborato per poter procedere alla realizzazione del progetto ha come obiettivo realizzare una proposta di variante. Per effettuare tutto ciò, in un primo momento è necessario conoscere le diverse superfici minime relative agli Standard Urbanistici e altre. Chiarito questo è indispensabile consultare il Capitolo VII delle Norme Tecniche di Attuazione, e quindi in particolare le pagine 146 e 147. Esse fanno riferimento alle Zone D1 e quindi alle *Zone Industriali Esistenti e di Completamento* e quindi quelle relative ad una struttura edilizia come la Manifattura Tabacchi di Lecce, in grado di fornire determinati indici. Per semplicità e una facile lettura, la tabella 1 riportata di seguito, individua nello specifico le varie superfici, la quale per ogni singola voce evidenzia il metodo di calcolo.

#### 1. Calcolo Standard Urbanistici previsti dalle Norme "Ex Manifattura Tabacchi – Lecce" (Zona D1 – P.R.G. di Lecce)

Tabella 1: Le superfici utili ai fini del progetto. Fonte: Riproduzione personale mediante la consultazione del Capitolo VII, Art.77 delle *Norme Tecniche di Attuazione* (pag. 146 e 147)

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	<b>47.833 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>	$47.833 - 0,20 * SF - 0,10 * 47.833 = 35.874,75 \text{ m}^2$
<b>SUPERFICIE PARCHEGGI</b>	$10\% * 35.874,75 = 3.587,48 \text{ m}^2$
<b>SUPERFICIE VERDE</b>	$10\% * 35.874,75 = 3.587,48 \text{ m}^2$
<b>VOLUME</b>	$4 * 35.874,75 = 143.499 \text{ m}^3$
<b>SUPERFICIE MASSIMA</b>	$0,40 * 35.874,75 = 14.349,90 \text{ m}^2$
<b>SUPERFICIE COPERTA EDIFICI</b>	$143.499 / 12 = 11.958,25 \text{ m}^2$
<b>SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO</b>	$(12/3) * 14.349,90 = 57.399,60 \text{ m}^2$
<b>SUPERFICIE PERMEABILE</b>	$47.833 - 14349,90 = 33.483,10 \text{ m}^2$

La tabella 1 mette in evidenza che per un'area industriale D.1 sia necessario una superficie da destinare a verde e a parcheggi una quantità non inferiore al 20% della Superficie Fondiaria. Infatti, vediamo come il 10% è destinato agli Standard Urbanistici a verde (3.587,48 m<sup>2</sup>) e il restante 10% per la superficie a parcheggi (3.587,48 m<sup>2</sup>). È necessario chiarire che le seguenti superfici sono minime e prettamente inerenti ad un'area industriale D.1. Poiché il seguente progetto prevede l'introduzione di nuove destinazioni d'uso, è necessario chiarire che si è in una realtà differente. Infatti, il seguente progetto attraverso una proposta di variante individua le nuove superfici a Standard Urbanistici, le quali sono calcolate in relazione alle nuove destinazioni d'uso inserite. Detto ciò, la restante descrizione del seguente paragrafo ha come obiettivo chiarire e spiegare le superfici minime a

Standard Urbanistici necessari per l'attuazione del progetto di rigenerazione urbana. Prima di realizzare il progetto definitivo, è indispensabile individuare nuovamente la quantità minima di Standard Urbanistici sulla base delle varie destinazioni d'uso previste dal progetto. Il seguente intervento identifica diverse destinazioni d'uso, ovvero: Le **Attività commerciali** con superficie di 1.789,97 m<sup>2</sup>, uno spazio per la **Mensa** con una superficie di 1.789,97 m<sup>2</sup>, delle **Aule per la formazione/Sala preghiera-Auditorium** con superficie pari a 1.789,97 m<sup>2</sup>, la **Residenza universitaria** con una superficie di 1.789,97 m<sup>2</sup>, uno spazio destinato al **Coworking** avente una superficie uguale a 1.789,97 m<sup>2</sup>, gli **Uffici Guardia di Finanza** con superficie pari a 1.075 m<sup>2</sup> e un **capannone industriale** (per la Manifattura Tabacchi e lavorazione di pannelli in fibra di canapa) il quale raggiunge una superficie totale pari a 35.874,75 m<sup>2</sup>. Successivamente è stato nuovamente necessario consultare le *Norme Tecniche di Attuazione*, e in particolare gli art. 8,9, 10 e 11 riportati dalle rispettive pagine da 10 a 18. La seguente analisi ha permesso di individuare diverse informazioni, specificatamente gli Standard per insediamenti: Residenziali, Produttivi, Commerciali, Alberghieri, Direzionali, e per le Attrezzature a livello Urbano Territoriale. I seguenti dati, per facilitare la lettura, sono stati individuati mediante le tabelle riportate di conseguenza:

Tabella 2: Standard Urbanistici insediamenti residenziali. La seguente tabella individua le superficie a Standard per gli insediamenti residenziali. Fonte: Riproduzione personale mediante la consultazione dell'art.8 delle *Norme Tecniche di Attuazione* (pag. 10 e 11)

<b>Standard per gli insediamenti <u>Residenziali</u></b>	
1) <i>Attrezzature per l'istruzione</i>	
a) Asilo nido	0,50 m <sup>2</sup> /ab
b) Scuole materne	1,20 m <sup>2</sup> /ab
c) Scuole elementari	2,70 m <sup>2</sup> /ab
d) Scuole medie dell'obbligo	1,60 m <sup>2</sup> /ab
2) <i>Attrezzature civili d'interesse comune (sociali, culturali, commerciali, sanitarie ed assistenziali, ricreative, amministrative e partecipative)</i>	
Standard	2,50 m <sup>2</sup> /ab
3) <i>Attrezzature religiose di interesse comune</i>	
Standard	1,00 m <sup>2</sup> /ab
4) <i>Verde attrezzato</i>	
Standard	5,00 m <sup>2</sup> /ab
5) <i>Verde sportivo</i>	
Standard	5,00 m <sup>2</sup> /ab
6) <i>Parcheggi</i>	
Standard	3,00 m <sup>2</sup> /ab

Tabella 3: Standard Urbanistici insediamenti produttivi. La seguente tabella individua le superficie a Standard per gli insediamenti produttivi. Fonte: Riproduzione personale mediante la consultazione dell'art.8 delle *Norme Tecniche di Attuazione* (pag. 11)

<b>Standard per gli insediamenti <u>Produttivi</u></b> (tipo: industriale, artigianale o simili compresi nelle zone D)	
Standard spazi verdi	10% di Superficie Fondiaria (SF)
Standard spazi di soste e di parcheggio pubb.	5% di Superficie Fondiaria (SF)

Tabella 4: Standard Urbanistici insediamenti commerciali, alberghieri, direzionali. La seguente tabella individua le superficie a Standard per gli insediamenti produttivi, alberghieri e direzionali. Fonte: Riproduzione personale mediante la consultazione dell'art.8 delle *Norme Tecniche di Attuazione* (pag. 12)

<b>Standard per gli insediamenti commerciali, alberghieri, direzionali</b>	
Standard per spazi di verde pubblico	40% di Superficie Utile (SU)
Standard per spazi di sosta e parcheggio pubb.	40% di Superficie Utile (SU)

Tabella 5: Standard Urbanistici per le Attrezzature a livello Urbano Territoriale. La seguente tabella individua le superficie a Standard per gli insediamenti per le Attrezzature a livello Urbano Territoriale. Fonte: Riproduzione personale mediante la consultazione dell'art.10 delle *Norme Tecniche di Attuazione* (pag. 15-16)

<b>Standard per le Attrezzature a livello Urbano Territoriale</b>	
Standard per spazi di verde pubblico	40% di Superficie Utile (SU)
Standard per spazi di sosta e parcheggio pubb.	40% di Superficie Utile (SU)

Tuttavia, per il seguente progetto risulta estremamente importante calcolare la quantità di standard urbanistici da destinare per ogni singolo insediamento. Per fare ciò è stato utile moltiplicare la superficie di ogni singola destinazione d'uso, per la sua corrispettiva percentuale individuata dagli standard. In altri termini, per le *Attività commerciali* e *Mensa*, si è fatto riferimento alla tabella inerente agli insediamenti commerciali, la quale stabilisce che la quantità di Standard per gli spazi a verde e parcheggio pubblico, è pari al 40% della Superficie Utile (SU). Moltiplicando la Superficie Utile 1789,97 m<sup>2</sup> per il 40%, si ottiene un totale pari a **715,99 m<sup>2</sup>** sia per il verde che per il parcheggio pubblico. Successivamente per il *Coworking* e *Uffici Guardia di Finanza* si è fatto riferimento alla tabella inerente agli insediamenti direzionali, la quale come nel caso precedente, stabilisce che la quantità di Standard per gli spazi a verde e parcheggio pubblico, è uguale al 40% della Superficie Utile. Per gli *Uffici Guardia di Finanza* si è moltiplicato la superficie 1.075,00 m<sup>2</sup> per il 40%, prodotto che ha restituito un totale pari a 430 m<sup>2</sup> sia per il parcheggio che per il verde pubblico. Riguardo il *Coworking* si è fatto riferimento alla tabella inerente agli insediamenti direzionali, e anche in questo caso per individuare la superficie a verde e parcheggio pubblico, è stata moltiplicata la superficie 1789,97 m<sup>2</sup> per il 40%, ottenendo un risultato uguale a 715,99 m<sup>2</sup>. Per quanto riguarda la *Residenza universitaria*, in un primo momento è risultato necessario individuare il numero di abitanti insediabili. Per eseguire ciò si è messo in rapporto il Volume totale (di residenza) 5.586,13 m<sup>3</sup> diviso l'indice volumetrico abitativo 80 m<sup>3</sup>/ab. Il seguente rapporto restituisce un numero totale pari a 70 abitanti insediabili. In seguito, per individuare la superficie totale da destinare a verde e parcheggio pubblico, si è fatto riferimento alla tabella per gli insediamenti residenziali. Essa prevede che a verde pubblico sia necessario destinare una superficie pari a 10 m<sup>2</sup>/ab., mentre per i parcheggi pubblici la superficie minima è pari a 3 m<sup>2</sup>/ab. Spiegato questo, per determinare la superficie a verde pubblico è stato sufficiente moltiplicare il numero di abitanti, quindi 70, per la quantità minima per ogni singolo abitante pari a 10 m<sup>2</sup>/ab. Il seguente prodotto restituisce un totale pari a 700 m<sup>2</sup>. Mentre una spiegazione simile è da compiere per la determinazione da destinare a parcheggi pubblici, ma in questo caso il coefficiente è ben diverso, ovvero 3 m<sup>2</sup>/ab., il quale moltiplicato per il numero di abitanti 70, si ottiene un risultato pari a 210 m<sup>2</sup>. Se ora si fa riferimento al *Capannone industriale* si

devono consultare gli indici urbanistici individuati precedentemente nel paragrafo 3.8, e per calcolare la superficie da destinare a verde e parcheggio pubblico è utile moltiplicare la superficie  $35.874,75 \text{ m}^2$  per il 10%, prodotto che consente di ottenere una superficie pari a  $3.587,48 \text{ m}^2$ . Infine, per le *Aule di formazione – Sala preghiera/ Auditorium*, si deve fare riferimento alla tabella inerente alle *Attrezzature a livello Urbano Territoriale*, la quale fornisce il parametro (40%) da moltiplicare per la Superficie Utile  $1.789,97 \text{ m}^2$ . Prodotto dal quale si ottiene un totale pari a  $715,99 \text{ m}^2$  da destinare sia al verde che al parcheggio pubblico. In conclusione, sommando tutte le superfici da destinare a verde e parcheggio pubblico, è possibile affermare che per il seguente progetto di riqualificazione urbana, sono necessari ben **7.581,44**  $\text{m}^2$  di verde urbano e un totale di **7.091,44**  $\text{m}^2$  per la realizzazione di parcheggi pubblici. Per una più facile lettura delle varie superficie individuate e descritte, è possibile esaminare le diverse tabelle inserite nella pagina successiva. Queste ultime fanno ovviamente riferimento non solo agli Standard Urbanistici per il verde e parcheggio pubblico, ma anche alla Superficie Utile di ogni destinazione d'uso.

## 2. Calcolo Standard Urbanistici previsti da progetto “Ex Manifattura Tabacchi – Lecce” (Zona D1 – P.R.G. di Lecce)

Tabella 6: Dati edilizi di progetto. La seguente tabella individua le superficie utile in metri quadrati di ogni singola funzione inserita nel progetto. Fonte: *Riproduzione personale*

DATI EDILIZI DI PROGETTO (Sup. Utile)	
Attività Commerciali	$1.789,97 \text{ m}^2$
Spazio Mensa	$1.789,97 \text{ m}^2$
Aule per formazione e Auditorium	$1.789,97 \text{ m}^2$
Residenza Universitaria	$1.789,97 \text{ m}^2$
Coworking	$1.789,97 \text{ m}^2$
Uffici Guardia di Finanza	$1.075 \text{ m}^2$
Capannone industriale	$35.874,75 \text{ m}^2$

Tabella 7: Standard Urbanistici insediamenti residenziali. La seguente tabella individua il calcolo degli Standard Urbanistici per gli insediamenti residenziali dove la superficie è espressa in metri quadrati. Fonte: *Riproduzione personale*

CALCOLO STANDARD URBANISTICI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI		
Calcolo numero abitanti insediabili	Volume Residenziale complessivo / $80 \text{ m}^3/\text{ab.}$	$5586,13 / 80 (\text{m}^3/\text{ab.}) = 70$
	<b>Sup. Verde pubblico</b>	<b>Sup. Parcheggi pubblici</b>
Residenza Universitaria	$70 \times 10 (\text{m}^2/\text{ab}) = 700 \text{ m}^2$	$70 \times 3 (\text{m}^2/\text{ab}) = 210 \text{ m}^2$

Tabella 8: Standard Urbanistici insediamenti commerciali. La seguente tabella individua il calcolo degli Standard Urbanistici per gli insediamenti commerciali dove la superficie è espressa in metri quadrati. Fonte: *Riproduzione personale*

CALCOLO STANDARD URBANISTICI INSEDIAMENTI COMMERCIALI		
	<b>Sup. Verde pubblico</b>	<b>Sup. Parcheggi pubblici</b>
Attività commerciali	$1.789,97 \times 0,40 = 715,99 \text{ m}^2$	$1.789,97 \times 0,40 = 715,99 \text{ m}^2$
Spazio Mensa	$1.789,97 \times 0,40 = 715,99 \text{ m}^2$	$1.789,97 \times 0,40 = 715,99 \text{ m}^2$

Tabella 9: Standard Urbanistici insediamenti direzionali. La seguente tabella individua il calcolo degli Standard Urbanistici per gli insediamenti direzionali dove la superficie è espressa in metri quadrati. Fonte: *Riproduzione personale*

<b>CALCOLO STANDARD URBANISTICI INSEDIAMENTI DIREZIONALI</b>		
	<b>Sup. Verde pubblico</b>	<b>Sup. Parcheggi pubblici</b>
Coworking	$1.789,97 \times 0,40 = 715,99 \text{ m}^2$	$1.789,97 \times 0,40 = 715,99 \text{ m}^2$
Uffici Guardia di Finanza	$1.075 \times 0,40 = 430 \text{ m}^2$	$1.075 \times 0,40 = 430 \text{ m}^2$

Tabella 10: Standard Urbanistici insediamenti produttivi. La seguente tabella individua il calcolo degli Standard Urbanistici per gli insediamenti residenziali dove la superficie è espressa in metri quadrati. Fonte: *Riproduzione personale*

<b>CALCOLO STANDARD URBANISTICI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI</b>		
	<b>Sup. Verde pubblico</b>	<b>Sup. Parcheggi pubblici</b>
Manifattura Tabacchi e pannelli in fibra di canapa	$35874,75 \times 10\% = 3587,48 \text{ m}^2$	$35874,75 \times 10\% = 3587,48 \text{ m}^2$

Tabella 11: Standard Urbanistici attrezzature a livello urbano territoriale. La seguente tabella individua il calcolo degli Standard Urbanistici per le attrezzature a livello urbano territoriale dove la superficie è espressa in metri quadrati. Fonte: *Riproduzione personale*

<b>CALCOLO STANDARD ATTREZZATURE A LIVELLO URBANO TERRITORIALE</b>		
	<b>Sup. Verde pubblico</b>	<b>Sup. Parcheggi pubblici</b>
Aule per formazione - Sala preghiera/Auditorium	$1.789,97 \times 0,40 = 715,99 \text{ m}^2$	$1.789,97 \times 0,40 = 715,99 \text{ m}^2$

Tabella 12: Standard Urbanistici minimi per il progetto. La seguente tabella individua la quantità complessiva di Standard Urbanistici necessari con l'insediamento delle nuove funzioni del progetto, dove la superficie è espressa in metri quadrati. Fonte: *Riproduzione personale*

<b>STANDARD URBANISTICI NECESSARI IN PROGETTO</b>		
	<b>Sup. Verde pubblico</b>	<b>Sup. Parcheggi pubblici</b>
Standard Urbanistici necessari per il progetto	7.581,44 m <sup>2</sup>	7.091,44 m <sup>2</sup>

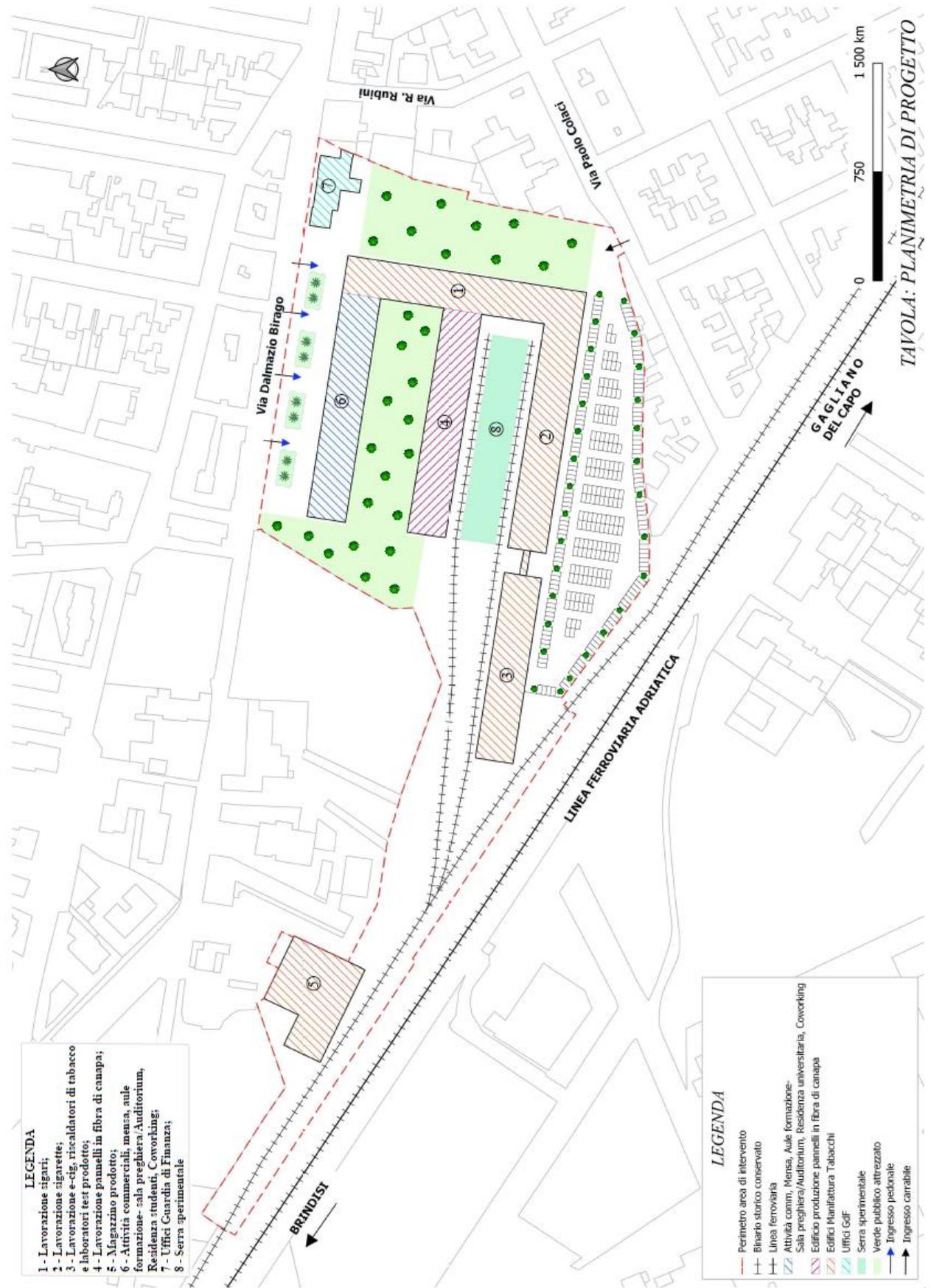
In conclusione, una volta spiegato i diversi passaggi effettuati per l'individuazione delle superficie relative agli Standard Urbanistici, è possibile affermare che il seguente progetto di rigenerazione urbana deve prevedere una superficie minima a verde pubblico pari a 7.581,44 m<sup>2</sup> e una superficie a parcheggi pubblici uguale a 7.091,44 m<sup>2</sup>.

### 3.10 La nuova Manifattura Tabacchi di Lecce e le sue funzioni

L'edificio della Manifattura Tabacchi del Comune di Lecce, distante circa 600 metri da Porta Rudiae, è racchiuso a nord da via Dalmazio Birago, a sud-est da via Paolo Colaci e a sud-ovest dalla linea ferroviaria Adriatica che collega il Comune di Lecce con il sud della Puglia ma anche con centro e nord Italia. Ad occuparsi della sua realizzazione, avvenuta tra il 1930 e il 22 novembre 1931, è proprio l'impresa Nervi e Nebbiosi. All'opera sono stati riconosciuti diversi pregi, la quale è stata individuata tra gli esemplari significativi dell'architettura industriale del '900 in Italia. L'area in cui è collocato il complesso dei Magazzini Tabacchi ad oggi è di proprietà privata e fa riferimento alla Società RED s.r.l (attualmente proprietaria), la quale evidenzia un lotto con una superficie di circa 47.833 m<sup>2</sup>, un'area occupata dagli edifici pari a 8.500 m<sup>2</sup> e una volumetria uguale a 195.000 m<sup>3</sup>. La proposta progettuale elaborata si ispira all'attuale Manifattura Tabacchi di Chiaravalle, e prevede la ricollocazione di una Manifattura Tabacchi, alcuni spazi per la formazione e lo scambio culturale, ma anche ambienti lavorativi e per il commercio. Questa idea farà riferimento ad un nuovo modello, il quale sarà più sostenibile, innovativo e inclusivo. Entrando più nello specifico, il progetto prevede la demolizione del muro di cinta e due edifici minori (senza interesse storico) lungo via Dalmazio Birago, con l'obiettivo di far "dialogare" l'area di intervento con il resto della città. Proprio da questa strada vi è l'ingresso principale all'area, il quale consente un accesso esclusivamente pedonale. Mentre una seconda entrata, idonea all'accesso degli autoveicoli, è assicurata da via Paolo Colaci. Ingresso che consente di immettersi nell'area riservata al parcheggio pubblico. Infatti, si prevede la demolizione del fabbricato a sud rispetto all'edificio vincolato (fabbricato in linea), che permetterà di conseguenza, sulla medesima superficie, la realizzazione di un'area a parcheggio. Tuttavia, per agevolare il trasporto della materia prima (tabacco e canapa) dai terreni coltivati verso la Manifattura Tabacchi, si provvederà a ripristinare i binari storici, i quali collegano la stazione centrale di Lecce e il polo manifatturiero, dove le corti interne di quest'ultimo dispongono di binari ferroviari. Infatti, il ruolo della rete ferroviaria è fondamentale, poiché essa è in grado di trasportare e commercializzare il prodotto finito dall'area industriale verso il sud e nord dell'Italia. Questo, pertanto, consente di trasferire il materiale principalmente su strada ferrata, evitando così lunghi spostamenti su gomma, riducendo: il rischio di incidenti, emissioni di CO<sub>2</sub>, e favorendo la sostenibilità. Oltre a ciò, il seguente intervento prevede la conservazione delle costruzioni oggi vincolate dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brindisi, Lecce e Taranto (ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i), ovvero il recupero sia della palazzina su due piani distaccata e adiacente a via Dalmazio Birago e sia l'opera storica avente la forma di una "E" rovesciata. Un'intera costruzione che sarà in grado di ospitare diverse funzioni inerenti alla nuova Manifattura Tabacchi e agli spazi di formazione e scambio culturale. In particolare, l'edificio distaccato a nord-est dell'area (lungo Via Dalmazio Birago) sarà destinato per accogliere gli uffici e servizi della Guardia di Finanza (individuato con il n. 7), corpo militare che avrà la mansione di controllare l'operato della Manifattura Tabacchi, nonché gli orari di apertura e chiusura. Mentre la manica a nord dell'edificio storico (orizzontale e più vicino a Via Dalmazio Birago) ospiterà funzioni inerenti alla cultura, all'istruzione, abitazione, al lavoro da ufficio e per il commercio (individuato

con il n.6). In essa troveremo, al piano terra le attività commerciali, in grado di ospitare negozi di vicinato, al primo piano una mensa, la quale sarà accessibile agli studenti, lavoratori e cittadini. Facendo riferimento al secondo piano, esso ospiterà diverse aule per la formazione e per lo scambio culturale, dove quindi si potranno organizzare corsi linguistici e professionali, ma alcuni ambienti sono anche in grado di mettere a disposizione spazi per la preghiera. Al terzo piano troviamo una residenza universitaria, la quale oltre ad essere un alloggio per gli studenti è anche, in parte, una struttura per l'ospitalità e l'accoglienza con sistemazioni brevi o temporanee, sia per fasce deboli della popolazione che per famiglie fuori sede. Il quarto e ultimo piano è destinato alla collocazione di un Coworking. Tuttavia, sono presenti uffici dove ogni libero professionista può condividere un ambiente di lavoro, ma non solo, in quanto alcune stanze sono destinate per sala congressi e Auditorium. Il fabbricato parallelo (al centro, individuato con il n. 4) è uno dei quattro spazi destinati alla produzione. In particolare, esso è destinato per la produzione di pannelli in fibra di canapa, utili per la realizzazione di cappotti termici e acustici. Mentre, l'edificio perpendicolare a via Dalmazio Birago (individuato con il n. 1) è indirizzato alla lavorazione e produzione di sigari, dove nei diversi piani fuori terra trovano spazio per la fase di: essiccazione, selezione del tabacco (in base a tipologia e colore), bagnamento e gocciolamento delle foglie, produzione del ripieno del sigaro (mediante trinciatura del tabacco), ed infine la realizzazione del sigaro, la quale avviene o manualmente (grazie alle sigaraie) oppure attraverso macchinari industriali. La manica a sud (individuata con il n. 2) è destinata alla lavorazione e produzione di sigarette classiche. Nel medesimo fabbricato troviamo ambienti dedicati: allo stoccaggio di tabacco greggio, cernita-apprestamento-bagnamento delle foglie, e confezionamento-condizionamento, ecc. Il seguente lavoro avverrà ovviamente attraverso l'uso di macchinari industriali, i quali si occupano di ogni singolo processo lavorativo. Mentre il fabbricato più vicino alla linea ferroviaria (individuato con il n. 3), è adibito per la fabbricazione di sigarette moderne, ovvero le e-cig. Con queste ultime si intendono dei dispositivi elettronici (o vaporizzatori) e riscaldatori di tabacco, ovvero una nuova tecnologia, la quale non prevede la combustione di tabacco e carta (come per la sigaretta tradizionale), pertanto consentono ai fumatori di ridurre i rischi legati al cancro e alle malattie cardiovascolari. Nel seguente immobile, oltre a trovare gli spazi per le diverse fasi lavorative, sono presenti alcuni laboratori utili per testare il prodotto. Nella parte più a ovest dell'area oggetto di trasformazione, è presente l'edificio n. 5, il quale è destinato a magazzino del prodotto finito, ovvero allo stoccaggio della merce che è passata per le linee di produzione e che è pronta per essere venduta e/o distribuita. Una volta conosciuti gli spazi interni con le varie destinazioni d'uso, è essenziale spiegare come sono organizzate le superficie esterne. Innanzitutto, all'interno della corte aperta tra l'edificio n.6 e 4, ma anche ad est del fabbricato n.1, è possibile trovare un'area verde pubblico attrezzato, dove sono presenti panchine, aree attrezzate per lo skyfitness (per la pratica dello sport all'aperto), un'area gioco con attrezzature ludiche per bambini, ma anche una superficie attrezzata che prevede postazioni per lo studio e la conversazione open air, dove studenti e non possono accedere per studiare, leggere libri, giornali ecc. Esso permette ai lavoratori, studenti e cittadini frequentatori del posto, di socializzare, svagarsi e incontrare nuove persone. Spostandoci nella corte aperta a sud, ovvero lo spazio individuato con il n.8, troviamo un'area adibita a serra sperimentale.

Quest'ultima, ovviamente, è a solo disposizione per gli edifici: Manifattura Tabacchi e per la produzione di pannelli in fibra di canapa. Il seguente impianto svolge una funzione simile ad un orto aziendale, il quale è molto utile per la coltivazione di nuove piante di tabacco e canapa, così da permettere la fase di ricerca e sperimentazione. Un sistema finalizzato ad ottenere una varietà di piante che siano più produttive e allo stesso tempo più adatte per affrontare gli effetti causati dal cambiamento climatico. Inoltre, le regole individuate dalle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico comunale, per il seguente progetto di rigenerazione urbana, prescrivono che (oltre al verde pubblico) una determinata superficie sia adibita a parcheggio pubblico. Quest'ultimo è collocato a sud rispetto agli edifici n.2 e 3, con una superficie di circa 7.600 m<sup>2</sup> dalla quale possono beneficiare sia i dipendenti dell'impianto produttivo che gli abitanti locali. Tuttavia, per favorire la sostenibilità e ridurre l'impatto ambientale, si vuole precisare che l'intera costruzione è in grado di autoprodurre energia pulita. Questo è permesso attraverso pannelli fotovoltaici e solari, dove il tetto del fabbricato dispone di ottimi spazi utili per l'installazione di medesimi impianti. In conclusione, il seguente progetto di rigenerazione urbana ha diversi obiettivi. Innanzitutto, recuperare e valorizzare la medesima area, così da perpetuare l'aspetto storico ed economico, in quanto, oltre a conservare la sua originaria funzione produttiva è in grado di offrire nuovi posti di lavoro. In secondo luogo, cessare l'importazione di rilevanti quantità di tabacco da Paesi Europei ed Extra dell'Unione. Quindi per assicurare ciò e agevolare il Made in Italy, la coltivazione della pianta del tabacco e della canapa avviene sia sul territorio locale (Provinciale e Regionale) ma anche sul resto del Paese. La medesima azione consente di creare nuovi posti di lavoro, i quali sono diretti e indiretti. Ad esempio, i lavori diretti sono nei campi per la coltivazione e raccolta, ma anche presso il polo manifatturiero per l'intera realizzazione del prodotto. Mentre i lavori indiretti sono quelli legati al trasporto e consegna della merce. Ovvero, il raccolto del tabacco e canapa deve prima essere trasportato dai campi verso il polo manifatturiero e di conseguenza, una volta ottenuto il prodotto finito, quest'ultimo deve essere trasportato dal luogo di produzione verso le sedi di vendita. Il terzo obiettivo è favorire le relazioni sociali, poiché attraverso la realizzazione di luoghi e locali pubblici, ad esempio: attività commerciali, verde pubblico attrezzato, mensa, coworking e aule per la formazione, oltre a fornire un servizio ai cittadini, si favorisce il contatto tra le persone. Quanto spiegato nel seguente paragrafo, per favorire una migliore comprensione e chiarire qualsiasi dubbio, è possibile fare riferimento e analizzare nel dettaglio la *tavola planimetria di progetto* inserita nella pagina successiva. Una rappresentazione grafica la quale mediante l'uso di campiture, linee, frecce e numeri, individuano ogni singola funzione, ma anche il ruolo di tutti gli spazi (interni ed esterni).



- LEGENDA**
- 1 - Lavorazione sigari;
  - 2 - Lavorazione sigarette;
  - 3 - Lavorazione e-cig, riscaldatori di tabacco e laboratori test prodotto;
  - 4 - Lavorazione pannelli in fibra di canapa;
  - 5 - Magazzino prodotto;
  - 6 - Attività commerciali, mensa, aule formazione - sala preghiera, Auditorium, Residenza studenti, Coworking;
  - 7 - Uffici Guardia di Finanza;
  - 8 - Serra sperimentale

- LEGENDA**
- Perimetro area di intervento
  - Binario storico conservato
  - Linea ferroviaria
  - Attività comm, Mensa, Aule formazione- Sala preghiera/Auditorium, Residenza universitaria, Coworking
  - Edificio produzione pannelli in fibra di canapa
  - Edificio Manifattura Tabacchi
  - Uffici Gf
  - Serra sperimentale
  - Verde pubblico attrezzato
  - Ingresso pedonale
  - Ingresso carrabile

## Capitolo 4- Valutazione di Fattibilità Finanziaria

### 4.1 Scenari del progetto di Fattibilità Finanziaria

Dopo aver esaminato nei capitoli precedenti: la storia dell'industria della fabbrica del tabacco in Italia, l'inquadramento urbanistico, insediativo ed infrastrutturale del comune di Lecce, e spiegato il progetto per la nuova Manifattura Tabacchi, il seguente capitolo ha come obiettivo la **Valutazione di Fattibilità Finanziaria**. Ovvero si andrà a conoscere dal punto di vista economico quali e quanti saranno i costi per la ristrutturazione e realizzazione della nuova Manifattura Tabacchi. Ma non solo, in quanto, mediante la seguente operazione andremo a quantificare i diversi ricavi generati dalla vendita o dall'affitto di ogni singola destinazione d'uso. Per raggiungere questo obiettivo, sarà necessario far riferimento e realizzare un'Analisi dei flussi di cassa attualizzati o Analisi Costi-Ricavi (ACR). L'Analisi Costi-Ricavi è una metodologia che basandosi su un investimento, è in grado di effettuare uno studio economico. L'obiettivo è individuare il più alto profitto che l'investitore può ottenere attraverso un determinato intervento. Inoltre, c'è da evidenziare che nella medesima procedura non sono esaminati sia gli effetti sociali dell'intervento, ma neanche i costi-opportunità forniti da altre proposte. Come vedremo nelle pagine successive, per la valutazione economica del progetto di riferimento, si procederà mediante due scenari ben precisi: 1°scenario di Vendita e 2°scenario Vendita-Affitto. Tuttavia, si è scelto di realizzare due scenari perché l'affitto e la vendita sono due approcci differenti per generare reddito e analizzarli entrambi consente di valutare quali opzioni garantiscono il miglior rendimento. Inoltre, bisogna considerare che gli investitori o acquirenti possono avere obiettivi diversi. Alcuni potrebbero essere interessati ad un a un reddito costante dall'affitto, mentre altri potrebbero cercare opportunità di guadagno a lungo termine attraverso la vendita.

### 4.2 Metodologia

Come già detto in precedenza, con l'Analisi Costi-Ricavi si fa riferimento ad una metodologia che basandosi su un investimento, è in grado di effettuare uno studio economico. L'obiettivo è individuare il più alto profitto che l'investitore può ottenere attraverso un determinato intervento. Tuttavia, nel seguente paragrafo si andranno ad individuare i diversi step da effettuare per la realizzazione di un'Analisi Costi-Ricavi (vedi testo F. Prizzon, *Gli investimenti immobiliari. Analisi di mercato e valutazione economico-finanziaria degli interventi*, Celid, Torino, 2001). In particolare, l'Analisi Costi-Ricavi è composta come segue:

- 1) **Individuazione dei costi del progetto:** In economia il termine costo indica la quantità di denaro che una persona o un'azienda dovrà pagare per ottenere un servizio o per realizzare/acquistare un'opera. In particolare, per il seguente progetto tra i diversi costi da sostenere si farà riferimento al costo per *l'acquisto del terreno, Spese tecniche, Oneri di urbanizzazione, Costi di costruzione, Spese di commercializzazione e Spese generali;*

- 2) **Individuazione dei Benefici del progetto:** Con il termine Benefici, nell'Analisi Costi-Ricavi, si intendono i diversi ricavi, in termini monetari, percepiti dall'investitore mediante la vendita o affitto di un immobile o parte di esso. Ovviamente il ricavo è fornito dal prodotto del prezzo di vendita in €/m<sup>2</sup> per la superficie totale considerata.
- 3) **Distribuzione dei costi e benefici lungo il ciclo di vita dell'investimento:** Con il ciclo di vita dell'investimento si intende la durata dell'intervento in termini annuali. Ovvero è il periodo entro il quale il progetto sarà realizzato completamente. Logicamente la durata di questo periodo varia in base alla dimensione dell'intervento. Ad esempio, se si considerano opere di piccole dimensioni assegnate alla vendita, il loro periodo di realizzazione può completarsi in 2-3 anni. Mentre se sono interventi di grandi dimensioni, allora per il loro completamento saranno necessari più anni, i quali variano da 8 a 10. Inoltre, se si fa riferimento ad interventi destinati all'affitto, la durata dell'investimento è sicuramente più ampia. Infatti, per i medesimi bisogna considerare un periodo minimo di 10-15 anni fino a raggiungere anche 20-25 anni. In conclusione, nella durata dell'intervento bisogna anche considerare il periodo unitario sul quale basarsi per conoscere il flusso economico. Ad esempio, esso potrà essere: annuale, semestrale o quadrimestrale.
- 4) **Calcolo del flusso di cassa:** Sostanzialmente altro non è che il reddito netto ricevuto dall'investitore, in quanto esso è ottenuto dalla differenza tra il guadagno dovuto alla vendita meno il costo sostenuto per la sua realizzazione. Pertanto, per ottenere il suo valore è indispensabile andare a sottrarre i diversi costi ai ricavi.
- 5) **Calcolo del flusso di cassa attualizzato:** il flusso di cassa attualizzato è ottenuto considerando anche i diversi elementi legati al periodo temporale preso in considerazione. Esso è ottenuto dal prodotto tra il flusso di cassa per  $\frac{1}{(1+r)^n}$ , dove "r" è il Tasso di sconto, mentre "n" è il numero di anni considerati per completare l'intervento.
- 6) **Valutazione degli indicatori di redditività finali (Valore Attuale Netto -VAN e Tasso Interno di Rendimento - TIR):** Evidenziano la bontà dell'investimento. La stima della redditività si basa sul criterio dell'attualizzazione, cioè sulla determinazione di un valore attuale dato dalla sommatoria dei flussi generati dall'investimento e scontati al tempo 0 iniziale. Il valore attuale netto (VAN) altro non è che un profitto attualizzato, il quale è ottenuto dalla sommatoria dei diversi flussi finanziari generati dall'investimento, moltiplicati per il saggio di attualizzazione. Quindi il suo risultato positivo conferma che l'investimento è vantaggioso. Ai fini del calcolo il VAN è ottenuto mediante la seguente formula: 
$$\frac{F_1}{(1+s)} + \frac{F_2}{(1+s)^2} + \dots + \frac{F_n}{(1+s)^n} = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+s)^t}$$
. Il Tasso Interno di Rendimento (TIR) è quel saggio di interesse (o di sconto) che è in grado di evidenziare il tasso di crescita di un determinato investimento. In altri termini, un TIR alto assicura un'importante crescita dell'investimento, mentre al contrario se esso sarà

basso o negativo, evidenzia una bassa o lieve crescita. Esso è ottenuto mediante la formula

$$\sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+s)^t} = 0 \rightarrow s = TIR$$

- 7) **Sviluppo delle analisi di rischio e sensitività:** l'analisi di sensitività è una metodologia che si basa su determinati dati input, i quali possono essere: prezzo di vendita, costo di costruzione, quantità destinate alla vendita o da costruire. In sostanza essa è una tecnica che consente di conoscere come alcuni risultati dell'ACR (ad esempio, TIR e VAN) cambiano in base al variare dei dati input. Ovvero se con l'aumento o diminuzione dei prezzi di vendita, costi ecc, anche il TIR e VAN tendono a crescere o a diminuire.

## 4.3 Applicazione dell'ACR

### 4.3.1 Definizione dei tempi di calcolo per i due scenari: Vendita e Affitto

Come abbiamo già visto nel paragrafo della Metodologia, il ciclo di vita di un investimento varia in base alle dimensioni e al tipo di progetto. Nella medesima situazione si è scelto di analizzare due tipi di scenari: 1° scenario di Vendita, 2° scenario di Vendita e Affitto. L'obiettivo della seguente scelta è conoscere quale tra i due scenari risulta essere migliore e più redditizio. In un primo momento analizzeremo lo scenario di Vendita e successivamente lo scenario di Affitto.

#### *Tempi di calcolo 1° scenario di Vendita*

Come spiegato nel volume *Gli investimenti immobiliari. Analisi di mercato e valutazione economico-finanziaria degli interventi*, Franco Prizzon, 2001 «Nel caso di fabbricati destinati alla **vendita**, il tempo è in genere relativamente ridotto da 2-3 anni per gli interventi minori, fino a 8-10 anni per interventi di grosse dimensioni, spesso realizzati in lotti successivi»<sup>26</sup>. Per individuare i tempi necessari per la completa ristrutturazione dell'immobile, si è scelto di prendere come riferimento la scheda dell'Edilizia Industriale "D21" del Prezzario DEI 2014, la quale è un modello molto simile al progetto di trasformazione per il manufatto della Manifattura Tabacchi di Lecce. Essa fa riferimento ad una "Ristrutturazione e bonifica degli edifici esistenti – Edificio A", la quale nella voce "tempi" fornisce il numero di mesi necessari per la realizzazione di ogni singola lavorazione. Individuate tutte le voci di lavorazione essenziali con annessi i singoli tempi di realizzazione, si è constatato che l'arco temporale necessario per la ristrutturazione e Vendita dell'intero immobile è di ben sessanta mesi, i quali corrispondono ad un numero di anni pari a cinque. Come vedremo nel dettaglio attraverso il modello dell'Analisi Costi-Ricavi (1° scenario di Vendita). Oltre alla durata complessiva, si è definito il periodo unitario per il quale si considera il flusso, ovvero in quadrimestrale. Detto e definito ciò, andando a suddividere i sessanta mesi totali necessari per la completa ristrutturazione del fabbricato, diviso il periodo unitario (quattro mesi), si è arrivati alla conclusione che l'arco temporale totale (per la ristrutturazione e Vendita) sono necessari quindici quadrimestri.

---

<sup>26</sup> Franco Prizzon, *Gli investimenti immobiliari. Analisi di mercato e valutazione economico-finanziaria degli interventi*, Celid, Torino, 2001, p.105

### *Tempi di calcolo 2° scenario di Affitto*

Come spiegato nel volume *Gli investimenti immobiliari. Analisi di mercato e valutazione economico-finanziaria degli interventi*, Franco Prizzon, 2001 «Se si tratta di investimenti edilizi per l'**Affitto**, la durata ovviamente si allunga, da un minimo di 10-15 anni a 20-25 anni»<sup>27</sup>. Nel seguente scenario, per individuare il periodo destinato al solo Affitto, si è tenuto conto che nell'arco temporale complessivo i primi quattordici quadrimestri sono destinati solo per il completamento dei lavori e alla vendita di alcune destinazioni d'uso. Infatti, in altri termini, il calcolo per individuare il periodo temporale destinato al solo Affitto dovrà iniziare dal quindicesimo quadrimestre oppure dal cinquantasettesimo mese. In questo 2° scenario c'è da precisare che alcune superfici edilizie sono destinate alla Vendita, come ad esempio quella residenziale e le attività commerciali, mentre in Affitto saranno destinate le restanti: Coworking, Uffici Guardia di Finanza, Mensa, Aule per la formazione-Sala preghiera/Auditorium e il Capannone industriale. Nel modello dell'Analisi Costi-Ricavi, come periodo temporale destinato per il solo Affitto, si è deciso di stabilire un lasso di tempo pari a novanta quadrimestri, i quali corrispondono a trent'anni. Si è pensato di estendere di cinque anni rispetto ai venticinque individuati dal volume menzionato precedentemente in quanto nel calcolo si è tenuto conto che non tutte le superfici saranno destinate in Affitto, poiché come già spiegato in precedenza, due delle sette totali saranno destinate alla Vendita. In conclusione, tenendo conto che ai primi quattordici quadrimestri (periodo completamento lavori e Vendita), si andranno a sommare novanta quadrimestri (periodo di Affitto), così da individuare un arco temporale complessivo pari a centoquattro quadrimestri, i quali corrispondono a quasi trentacinque anni.

#### 4.3.2 Il diagramma di Gantt (cronoprogramma)

Il diagramma di Gantt è uno strumento utile per la pianificazione dei progetti, il quale rappresenta graficamente la pianificazione delle lavorazioni nei suoi principali aspetti di sequenza logica e temporale. Sull'asse delle ascisse sono riportati i tempi di costruzione espressi in giorni o mesi lavorativi a partire dalla data di consegna dei lavori, mentre sull'asse delle ordinate è riportato l'elenco delle singole fasi di costruzione. In particolare, attraverso la tabella sottostante, è possibile notare come ogni singola lavorazione è individuata da una data di inizio (a sinistra) e fine dei lavori (a destra), con al centro il numero di giorni impiegati per completare il lavoro. Nel nostro caso è possibile osservare come le lavorazioni da effettuare siano ben individuate nella prima colonna di sinistra mediante la voce "attività". Inoltre, c'è da evidenziare la sequenza delle lavorazioni deve ovviamente seguire una classificazione ben precisa e corretta. Infatti, in un primo momento è necessario effettuare le demolizioni (di interi corpi o singoli elementi), in un secondo momento si procede ovviamente con la bonifica sia delle macerie edili ma anche, come nel nostro caso, dalla vegetazione spontanea, la quale interessa l'intero terreno oggetto di intervento. Successivamente si procede alla ristrutturazione degli edifici. Con la seguente lavorazione si intende il rifacimento dell'intonaco, pavimenti, corpi strutturali, corpi di scale e ascensori, tetti ecc. In sostanza un insieme

---

<sup>27</sup> Franco Prizzon, *Gli investimenti immobiliari. Analisi di mercato e valutazione economico-finanziaria degli interventi*, Celid, Torino, 2001, p.105

di “piccole” lavorazioni che permettano all’intero immobile di ritornare allo stato originale, precedentemente all’abbandono. Una quarta lavorazione interessa il cappotto degli edifici, è una tecnica per limitare la dispersione di calore nelle abitazioni con l’ausilio di pannelli isolanti installati sulla superficie esterna delle pareti perimetrali dell’edificio. Tale intervento consente di utilizzare meno energia sia per riscaldare sia per raffrescare il manufatto, così da ridurre le spese economiche e quantità di CO<sub>2</sub> immesse nell’atmosfera. Se analizziamo il diagramma di Gantt possiamo vedere come alcune lavorazioni (finiture, impianti elettrici e meccanici) inizino dopo tre o quattro mesi dall’inizio della lavorazione 4 (Cappotto edifici) e non alla fine del completamento del lavoro. Questo è permesso dal tipo di lavorazione, si parte con le finiture, impianti elettrici e meccanici all’interno dell’edificio, per poi passare all’esterno quando la lavorazione 4 sarà completata. Azione che consente di effettuare più lavorazioni nello stesso periodo, così da accelerare e ridurre di conseguenza, i tempi di consegna. Tuttavia, se si fa riferimento alla lavorazione 7,10 e 11 è possibile notare come, essendo conclusive, inizieranno e si concluderanno tra le ultime, poiché innanzitutto riguardano la superficie esterna dell’edificio, ma anche perché interessano un periodo più breve rispetto ad altre lavorazioni (dai quattro ai cinque mesi). In particolare, è necessario chiarire a cosa si faccia riferimento mediante la lavorazione 10 e 11 (sistemazioni esterne e landscaping). Mediante “sistemazioni esterne” si intende: la realizzazione della pavimentazione esterna sull’intero terreno, l’applicazione di recinzioni, impianto elettrico con illuminazione pubblica e privata (esterna), vasca di raccolta delle acque e ripristino del binario ferroviario storico. Mentre “landscaping” si riferisce alla realizzazione del verde pubblico, e quindi alla preparazione del terreno, la realizzazione dell’impianti elettrico, di irrigazione e illuminazione esterna, ma anche l’allestimento di arredo esterno (panchine, cestini, tavoli e impianti sportivi e per il gioco). In conclusione, se si analizza il diagramma di Gantt con annessa tabella (vedi pagina successiva), è possibile affermare che la durata dei lavori (dall’inizio alla fine) interessa un periodo di circa quarantasette mesi (quasi quattro anni).



### 4.3.3 Calcolo dei costi

Nel seguente paragrafo, come da titolo, andremo ad analizzare e conoscere l'elenco completo inerente ai costi. Ovvero tutte quelle voci che gravano sulle spese per la realizzazione di un immobile o come nel seguente caso sulla ristrutturazione del fabbricato. Chiaramente qualsiasi costo dovrà essere sostenuto dall'investitore prima dell'inizio del cantiere. Con la descrizione sottostante andremo a conoscere nel dettaglio ogni singolo costo come segue:

- 1) **Costo per l'acquisto del terreno:** Il seguente costo, espresso in €/m<sup>2</sup> di Superficie territoriale (St) è quello sostenuto per l'acquisto dell'area sulla quale si effettuerà una rigenerazione urbana oppure dove si costruirà una nuova opera. Per individuare il seguente dato, è indispensabile prendere come riferimento un'area simile, ed effettuare un confronto. Ovviamente, effettuando un acquisto, bisogna anche tenere conto delle spese d'atto, le quali sono circa il 3-4% del costo totale del terreno. Per individuare il valore economico del terreno è molto utile effettuare alcune ricerche sul web, le quali consentono di trovare aree simili (in dimensioni, categoria, posizione geografica, ecc). Nel medesimo caso non consideriamo il costo del terreno perché intrinseco nel valore dell'immobile calcolato tramite il valore di trasformazione.
- 2) **Spese tecniche:** Quando si parla di spese tecniche si fa riferimento a quelle sostenute per la progettazione e per la direzione lavori. Tra queste rientrano: rilievo planivolumetrico, progettazione urbanistica e impianti, piano per la sicurezza, pratiche Vigili del Fuoco, agibilità e accatastamento. Se facciamo riferimento al testo consultato F. Prizzon, *Gli investimenti immobiliari. Analisi di mercato e valutazione economico-finanziaria degli interventi*, Celid, Torino, 2001, possiamo affermare come esse siano pari a circa il 5-10% del costo di costruzione. Come già spiegato precedentemente, per individuare il costo complessivo di "Spese tecniche", nel modello dell'Analisi Costi-Ricavi è stato moltiplicato il "totale dei costi di costruzione" (pari a 19.017.865,91 €) per la corrispettiva percentuale (5%). La seguente moltiplicazione restituisce un totale pari a **950.893,30 €**.
- 3) **Oneri di Urbanizzazione:** nel caso in cui si realizza un'opera ex novo oppure una sua ristrutturazione, è necessario costruire attrezzature e infrastrutture pubbliche, come ad esempio: energia elettrica, aree verdi, servizi scolastici, ecc. è indispensabile quindi sostenere le spese per gli oneri di urbanizzazione. Facendo riferimento al nostro Paese, essi variano in base alla dimensione e alla destinazione d'uso dei fabbricati previsti dal progetto. Sono suddivisi in:
  - oneri di urbanizzazione primaria;
  - oneri di urbanizzazione secondaria;
  - contributo sul costo di costruzione;

Inoltre, c'è anche un'alternativa, ovvero la legge consente al soggetto incaricato alla realizzazione del progetto, di non pagare tali costi ma realizzare tali opere a proprie spese, dove quelle inerenti all'urbanizzazione primaria e secondaria sono individuati dai singoli Comuni, mentre il contributo sul costo di costruzione è definito da parametri nazionali. Nella seguente voce si è sommato il contributo sul costo di costruzione e il totale degli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria). Il contributo sul costo di costruzione di ogni singola destinazione d'uso è ottenuto dalla moltiplicazione tra la Superficie e il Costo di Costruzione Recupero Primario. Quest'ultima voce è

stabilita dalla *Delibera della Giunta Comunale n° 395 del 28/12/2021 (città di Lecce)*, la quale stabilisce che per le “Nuove Costruzioni (N.C.)” il costo di costruzione è pari a 752,12 €, mentre per le opere di “Ristrutturazioni e Restauri (R.R.)” è pari a 450,79 €. Per maggior chiarezza, nello spazio sottostante è riportata la tabella prevista dalla Delibera della Giunta Comunale (Comune di Lecce).

Tabella 13: Contributo sul Costo di Costruzione. La seguente tabella individua i costi di costruzione in diversi anni, nella quale sono stati individuati: le variazioni ISTAT, e il Costo di Costruzione per le Nuove Costruzioni e per il Recupero Primario. Fonte: Riproduzione propria mediante la consultazione della “*Deliberazione della Giunta Comunale n° 395 del 28/12/2021 (Città di Lecce)*”

Dal giugno	Al giugno	Intervenuta variazione ISTAT	COSTO DI COSTRUZIONE <u>NUOVE</u> <u>COSTRUZIONI</u>	COSTO DI COSTRUZIONE <u>RECUPERO</u> <u>PRIMARIO</u>
2018	2019	+0,9%	€ 718,27	€ 430,50
2019	2020	+0,3%	€ 720,42	€ 431,79
2020	2021	+4,4%	€ 752,12	€ 450,79

Inoltre, nella seguente voce bisogna tener conto della spesa per gli Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria. Essi sono stabiliti in base alla destinazione d’uso, riportati mediante tabelle e individuati dalla *Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 30 gennaio 2018 (città di Lecce)*. Per individuare gli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria), è stato utile moltiplicare la superficie di ogni destinazione d’uso (ad esempio: residenziale, commerciale e direzionale) per il medesimo valore riportato in tabella. Nella seguente caso sono stati utilizzati i valori individuati dalla zona “B/12”, cod\_zona individuato mediante la consultazione del Piano Regolatore Generale in formato digitale al seguente link: <https://piersoft3.carto.com/builder/09d629d4-4dce-11e6-b2c8-0e05a8b3e3d7/embed>. Anche in questa situazione, per essere più chiari, nella pagina successiva sono stati riportati i valori tabellari per la determinazione degli oneri di urbanizzazione ai sensi della *Deliberazione del Consiglio Comunale n.23 del 30 gennaio 2018 (Città di Lecce)*.

Tabella 14: La seguente tabella individua i coefficienti degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, per gli interventi di edilizia: residenziale, commerciale e direzionale. Fonte: Riproduzione personale mediante la consultazione della *Deliberazione del Consiglio Comunale n° 23 del 30 gennaio 2018 (Città di Lecce)*

INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE, COMMERCIALE E DIREZIONALE				
ZONA	N.C.	D.R.	R.R.	
A/1	€ 17,39	€ 17,39	€ 8,69	U.P.
	€ 36,10	€ 36,10	€ 18,05	U.S.
	<b>€ 53,49</b>	<b>€ 53,49</b>	<b>€ 26,74</b>	<b>U.T.</b>
A/2	€ 17,39	€ 17,39	€ 8,69	U.P.
	€ 36,10	€ 36,10	€ 18,05	U.S.
	<b>€ 53,49</b>	<b>€ 53,49</b>	<b>€ 26,74</b>	<b>U.T.</b>
A/3	€ 17,39	€ 17,39	€ 8,69	U.P.
	€ 36,10	€ 36,10	€ 18,05	U.S.
	<b>€ 53,49</b>	<b>€ 53,49</b>	<b>€ 26,74</b>	<b>U.T.</b>
A/4	€ 17,39	€ 17,39	€ 8,69	U.P.
	€ 36,10	€ 36,10	€ 21,66	U.S.
	<b>€ 53,49</b>	<b>€ 53,49</b>	<b>€ 30,35</b>	<b>U.T.</b>
B/10	€ 17,01	€ 15,12	€ 11,34	U.P.
	€ 32,49	€ 28,88	€ 21,66	U.S.
	<b>€ 49,50</b>	<b>€ 44,00</b>	<b>€ 33,00</b>	<b>U.T.</b>
B/11	€ 20,40	€ 18,13	€ 13,60	U.P.
	€ 32,49	€ 28,88	€ 21,66	U.S.
	<b>€ 52,89</b>	<b>€ 47,01</b>	<b>€ 35,26</b>	<b>U.T.</b>
B/12	€ 25,32	€ 22,51	€ 16,88	U.P.
	€ 32,49	€ 28,88	€ 21,66	U.S.
	<b>€ 57,81</b>	<b>€ 51,39</b>	<b>€ 38,54</b>	<b>U.T.</b>
B/13	€ 29,69	€ 26,34	€ 19,75	U.P.
	€ 32,49	€ 28,88	€ 21,66	U.S.
	<b>€ 62,12</b>	<b>€ 55,22</b>	<b>€ 41,41</b>	<b>U.T.</b>
B/14	€ 27,17	€ 24,15	€ 18,11	U.P.
	€ 32,49	€ 28,88	€ 21,66	U.S.
	<b>€ 59,66</b>	<b>€ 53,03</b>	<b>€ 39,77</b>	<b>U.T.</b>
B/15	€ 29,63	€ 26,34	€ 19,75	U.P.
	€ 32,49	€ 28,88	€ 21,66	U.S.
	<b>€ 62,12</b>	<b>€ 55,22</b>	<b>€ 41,41</b>	<b>U.T.</b>
B/20	€ 38,46	€ 34,19	€ 25,64	U.P.
	€ 32,49	€ 28,88	€ 21,66	U.S.
	<b>€ 70,95</b>	<b>€ 63,07</b>	<b>€ 47,30</b>	<b>U.T.</b>
B/21	€ 38,46	€ 34,19	€ 25,64	U.P.
	€ 32,49	€ 28,88	€ 21,66	U.S.
	<b>€ 70,95</b>	<b>€ 63,07</b>	<b>€ 47,30</b>	<b>U.T.</b>

Tabella 15: La seguente tabella individua i coefficienti degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, per gli interventi di edilizia: residenziale, commerciale e direzionale. Fonte: Riproduzione personale mediante la consultazione della *Deliberazione del Consiglio Comunale n° 23 del 30 gennaio 2018 (Città di Lecce)*

INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE, COMMERCIALE E DIREZIONALE				
ZONA	N.C.	D.R.	R.R.	
B/22	€ 42,90	€ 38,14	€ 28,60	U.P.
	€ 32,49	€ 28,88	€ 21,66	U.S.
	<b>€ 75,39</b>	<b>€ 67,02</b>	<b>€ 50,26</b>	<b>U.T.</b>
B/23	€ 21,69	€ 18,98	€ 16,27	U.P.
	€ 28,88	€ 25,27	€ 21,66	U.S.
	<b>€ 50, 57</b>	<b>€ 44,25</b>	<b>€ 37,93</b>	<b>U.T.</b>
C/2	€ 24,15	€ 21,13	€ 18,11	U.P.
	€ 28,88	€ 25,27	€ 21,66	U.S.
	<b>€ 53,03</b>	<b>€ 46,40</b>	<b>€ 39,77</b>	<b>U.T.</b>
C/3	€ 26,34	€ 23,04	€ 19,75	U.P.
	€ 28,88	€ 25,27	€ 21,66	U.S.
	<b>€ 55,22</b>	<b>€ 48,31</b>	<b>€ 41,41</b>	<b>U.T.</b>
C/4	€ 55,10	€ 48,21	€ 41,32	U.P.
	€ 28,88	€ 25,27	€ 21,66	U.S.
	<b>€ 83,98</b>	<b>€ 73,48</b>	<b>€ 62,98</b>	<b>U.T.</b>
C/5	€ 34,19	€ 29,92	€ 25,64	U.P.
	€ 28,98	€ 25,27	€ 21,66	U.S.
	<b>€ 63,07</b>	<b>€ 55,19</b>	<b>€ 47,30</b>	<b>U.T.</b>
C/6	€ 40,25	€ 35,22	€ 30,19	U.P.
	€ 28,28	€ 25,27	€ 21,66	U.S.
	<b>€ 69,19</b>	<b>€ 60,49</b>	<b>€ 51,85</b>	<b>U.T.</b>
C/7	€ 26,02	€ 22,77	€ 19,52	U.P.
	€ 28,88	€ 25,27	€ 21,66	U.S.
	<b>€ 54,90</b>	<b>€ 69,02</b>	<b>€ 41,18</b>	<b>U.T.</b>
D/4	€ 32,92	€ 32,92	€ 32,92	U.P.
	€ 36,10	€ 36,10	€ 36,10	U.S.
	<b>€ 69,02</b>	<b>€ 69,02</b>	<b>€ 69,02</b>	<b>U.T.</b>
D/5	€ 27,11	€ 27,11	€ 27,11	U.P.
	€ 36,10	€ 36,10	€ 36,10	U.S.
	<b>€ 63,21</b>	<b>€ 63,21</b>	<b>€ 63,21</b>	<b>U.T.</b>
F/12	€ 27,11	€ 27,11	€ 27,11	U.P.
	€ 36,10	€ 36,10	€ 36,10	U.S.
	<b>€ 63,21</b>	<b>€ 63,21</b>	<b>€ 63,21</b>	<b>U.T.</b>
F/24	€ 27,11	€ 27,11	€ 27,11	U.P.
	€ 36,10	€ 36,10	€ 36,10	U.S.
	<b>€ 63,21</b>	<b>€ 63,21</b>	<b>€ 63,21</b>	<b>U.T.</b>
F/27 (Uf=0,90)	€ 28,82	€ 28,82	€ 28,82	U.P.
	€ 31,05	€ 31,05	€ 31,05	U.S.
	<b>€ 59,86</b>	<b>€ 59,86</b>	<b>€ 59,86</b>	<b>U.T.</b>
	€ 29,65	€ 29,65	€ 29,65	U.P.
F/27 (Uf= 0,80)	€ 31,05	€ 31,05	€ 31,05	U.S.
	<b>€ 60,69</b>	<b>€ 60,69</b>	<b>€ 60,69</b>	<b>U.T.</b>
	€ 31,55	€ 31,55	€ 31,55	U.P.
F/27 (Uf= 0,60)	€ 31,05	€ 31,05	€ 31,05	U.S.
	<b>€ 62,60</b>	<b>€ 62,60</b>	<b>€ 62,60</b>	<b>U.T.</b>

LEGENDA TABELLA ONERI DI URBANIZZAZIONE		
U.P. = URBANIZZAZIONE PRIMARIA	U.S. = URBANIZZAZIONE SECONDARIA	U.T. = URBANIZZAZIONE TOTALE
N.C. = NUOVE COSTRUZIONI	D.R. = DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI	R.R. = RISTRUTTURAZIONI E RESTAURI

Successivamente, per conoscere il totale dei costi di costruzione, si è andati a sommare il singolo contributo sul costo di costruzione di ogni destinazione d'uso, la quale sommatoria ha restituito un valore pari a 1.050.329,43 €. Mentre per il calcolo degli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria), si è moltiplicato la superficie di ogni destinazione d'uso per il corrispettivo valore riportato in tabella. Individuati i due valori degli oneri di urbanizzazione, per ottenere il totale si è sommato le due voci. La sommatoria ha restituito un valore pari a 1.795.933,17. In conclusione, c'è da evidenziare che i costi per gli oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione restano uguali per entrambi gli scenari, e per conoscere il totale degli oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione, si è andati a sommare ancora una volta i due valori menzionati sopra, così da ottenere **2.846.262,60 €**.

- 4) **Costi di costruzione:** Il seguente costo è quello sostenuto per la costruzione di un nuovo fabbricato, dove per individuare determinate informazioni è indispensabile effettuare una stima sintetica mediante la consultazione di schede inerenti ai prezzi. Ovviamente è necessario fare riferimento a dei parametri fisici, come per esempio m<sup>2</sup> o mc, dove il costo di costruzione è espresso in €/m<sup>2</sup> o €/mc. Per effettuare una stima più precisa, logicamente si prenderà come riferimento il listino delle tipologie edilizie. Innanzitutto, è importante mettere in chiaro che la fonte principale per individuare il costo di costruzione di ogni singola destinazione d'uso, è il *Prezzi Tipologie edilizie 2014 - DEI*, andando a trovare l'edificio che più assomiglia al progetto oggetto di valutazione. Inoltre, poiché il costo di costruzione del Prezzario DEI fa riferimento ai costi riferiti all'anno 2014, è stato utile avvalersi del sito *Istat – Rivaluta* con l'obiettivo di attualizzare il costo all'anno 2023 (mese di settembre). In sostanza, si è moltiplicato il costo di costruzione di ogni singola destinazione d'uso individuato mediante i *Prezzi Tipologie edilizie 2014 – DEI*, per il coefficiente di attualizzazione fornito dal sito *Istat – Rivaluta* ovvero 1,192. Tuttavia, poiché il progetto di intervento prevede la ristrutturazione e restauro dell'immobile e non una nuova realizzazione, le schede del Prezzario DEI 2014 sono state depurate da alcune attività non necessarie (ad esempio: scavi e rinterri, opere in c. a., massetti e impermeabilizzazioni, murature e tavolati, coperture e lattonerie). Oltre a ciò, un'altra fonte per conoscere il costo di demolizione e per la bonifica del terreno, è stato essenziale adoperare il *Prezzario Regione Puglia - Marzo 2023*. In aggiunta, c'è da spiegare che i costi di costruzioni non variano tra il 1° scenario di Vendita e il 2° scenario di Affitto, poiché il loro calcolo è univoco e pertanto sono uguali in entrambi gli scenari. Spiegato ciò, per individuare il costo di costruzione per la **residenza studenti** è stata utilizzata la scheda dell'Edilizia Residenziale di Tipo Economico "B.5. Edificio in edilizia convenzionata". Le attività di intervento hanno fornito un costo

dell'opera pari a 661,00 €/m<sup>2</sup> il quale moltiplicato per il coefficiente di attualizzazione Istat (1,192), si raggiunge un costo pari a 787,91 €/m<sup>2</sup>. Moltiplicando quest'ultimo dato per la superficie totale (1830,20 m<sup>2</sup>), il costo di ristrutturazione per la residenza studenti è pari a **1.442.032,88 €**. Per le *Attività commerciali* è stata utilizzata la scheda dell'Edilizia Pubblica "D.5. Centro commerciale" dove gli interventi di ristrutturazione hanno fornito un costo per l'opera pari a 602,00 €/m<sup>2</sup> il quale moltiplicato per il coefficiente di attualizzazione Istat (1,192), si raggiunge un costo pari a 717,58 €/m<sup>2</sup>. Moltiplicando quest'ultimo dato per la superficie totale (1830,20 m<sup>2</sup>), il costo di ristrutturazione è pari a **1.313.314,92 €**. Per la *Mensa* è stata utilizzata la scheda dell'Edilizia Pubblica "F.3. Refettorio scolastico", dove gli interventi di ristrutturazione hanno fornito un costo per l'opera pari a 592,00 €/m<sup>2</sup> il quale moltiplicato per il coefficiente di attualizzazione Istat (1,192), si raggiunge un costo pari a 705,66 €/m<sup>2</sup>. Moltiplicando quest'ultimo dato per la superficie totale (1830,20 m<sup>2</sup>), il costo di ristrutturazione è pari a **1.291.498,93 €**. Per le *Aule-sala preghiera/Auditorium* è stata utilizzata la scheda dell'Edilizia Pubblica "F.2. Scuola media superiore per 750 posti alunno" dove gli interventi di ristrutturazione hanno fornito un costo per l'opera pari a 413,00 €/m<sup>2</sup>, il quale moltiplicato per il coefficiente di attualizzazione Istat (1,192), fornisce un costo pari a 492,90 €/m<sup>2</sup>. Moltiplicando quest'ultimo dato per la superficie totale (1830,20 m<sup>2</sup>), il costo di ristrutturazione è pari a **901.007,46 €**. Per il *Coworking* è stata utilizzata la scheda "D.24. Riqualificazione di edifici ad uso uffici e realizzazione di laboratori-loft" dove gli interventi di ristrutturazione hanno fornito un costo per l'opera pari a 952,00 €/m<sup>2</sup>, il quale moltiplicato per il coefficiente di attualizzazione Istat (1,192), si raggiunge un costo pari a 1.134,78 €/m<sup>2</sup>. Quest'ultimo dato moltiplicato per la superficie totale (1830,20 m<sup>2</sup>), il costo di ristrutturazione è pari a **2.076.874,36 €**. Per gli uffici Guardia di Finanza è stata utilizzata la scheda "D.24. Riqualificazione di edifici ad uso uffici e realizzazione di laboratori-loft" dove gli interventi di ristrutturazione hanno fornito un costo per l'opera pari a 952,00 €/m<sup>2</sup>, il quale moltiplicato per il coefficiente di attualizzazione Istat (1,192), si raggiunge un costo pari a 1.134,78 €/m<sup>2</sup>. Quest'ultimo dato moltiplicato per la superficie totale (1.075 m<sup>2</sup>), il costo di ristrutturazione è pari a **1.219.888,50 €**. Per il *Capannone industriale* è stata utilizzata la scheda "E.3. Capannone classe 1600 - Copertura piana", dove gli interventi di ristrutturazione hanno fornito un costo per l'opera pari a 109,00 €/m<sup>2</sup>, il quale moltiplicato per il coefficiente di attualizzazione Istat (1,192), si raggiunge un costo pari a 129,93 €/m<sup>2</sup>. Quest'ultimo dato moltiplicato per la superficie totale (36.373,50 m<sup>2</sup>), il costo di ristrutturazione è pari a **4.726.008,86 €**. Per il *Parcheggio pubblico* è stata utilizzata la scheda "H.3. Parcheggio a raso", dove gli interventi di realizzazione hanno fornito un costo per l'opera pari a 40,00 €/m<sup>2</sup>, il quale moltiplicato per il coefficiente di attualizzazione Istat (1,192), si raggiunge un costo pari a 47,68 €/m<sup>2</sup>. Quest'ultimo dato moltiplicato per la superficie totale (7.505,70 m<sup>2</sup>), il costo di realizzazione è pari a **357.871,78 €**. Per il *Verde pubblico* è stata utilizzata la scheda "I.1. Giardino pubblico", dove gli interventi di realizzazione hanno fornito un costo per l'opera pari a 33,00 €/m<sup>2</sup>, il quale moltiplicato per il coefficiente di attualizzazione Istat (1,192), si raggiunge un costo pari a 39,34 €/m<sup>2</sup>. Quest'ultimo dato moltiplicato per la superficie totale (8.684,94 m<sup>2</sup>), il costo di realizzazione è pari a **341.665,54 €**. Per il *Pavimentazione esterna* è stata utilizzata la scheda "I.4. Strada pubblica", dove gli interventi di ristrutturazione hanno fornito un costo per l'opera pari

a 52,00 €/m<sup>2</sup>, il quale moltiplicato per il coefficiente di attualizzazione Istat (1,192), si raggiunge un costo pari a 61,98 €/m<sup>2</sup>. Quest'ultimo dato moltiplicato per la superficie totale (2.945,00 m<sup>2</sup>), il costo di realizzazione è pari a **182.531,10 €**. Per gli interventi di *Demolizione* è stato utilizzato il *Prezzario Regione Puglia – Marzo 2023* e mediante la voce "E 02.07d" (pag.31) fornisce un prezzo pari a 92,76 €/m<sup>3</sup>. Quest'ultimo dato moltiplicato per il volume totale (49.441,70 m<sup>3</sup>), restituisce il costo di demolizione è pari a **4.586.212,09 €**. Per gli interventi di *Decespugliazione* e *Bonifica* è stata effettuata una ricerca sul web attraverso il sito Areasosta.com (al link <https://areasosta.com/faq/quanto-costa-far-decespugliare-un-terreno>), il quale per la bonifica di vegetazione spontanea stabilisce un prezzo tra un minimo di 500 €/ha e un massimo di 5.000 €/ha. Poiché mediante questa attività si deve anche tenere conto della bonifica del terreno dai rifiuti edili, si è individuato un prezzo totale pari a 10,50 €/m<sup>2</sup>. Moltiplicando quest'ultimo dato per la superficie totale del terreno (47.833 m<sup>2</sup>) è possibile individuare il costo di decespugliazione e bonifica pari a **502.246,50 €**. In conclusione, dopo aver analizzato ogni singolo costo per la ristrutturazione e restauro della Manifattura Tabacchi di Lecce, è possibile andare a conoscere la spesa totale. Per trovare ciò è necessario andare a sommare tutti i singoli costi che l'investitore dovrà affrontare per poter ammodernare l'intero immobile. La sommatoria restituisce un totale pari a **19.017.865,91 €**.

- 5) **Spese di commercializzazione:** Si tratta di costi che devono essere sostenuti per tutte le attività inerenti alla commercializzazione, le quali variano in base al tipo di destinazione d'uso dell'immobile. Infatti, esse risultano basse per i fabbricati destinati alla residenza, mentre per gli uffici e attività commerciali sono più alte. In genere sono pari al 2% del totale dei ricavi.

Nel seguente caso, poiché l'intervento è composto da un mix di destinazioni d'uso (residenza, attività commerciali, uffici, capannone industriale, mensa ecc), si è scelto di stabilire le spese di commercializzazione pari al 1,70% delle vendite. Come già spiegato in precedenza tali spese sono ottenute dal prodotto tra le vendite e la percentuale delle spese di commercializzazione (1,70%), e se si analizza il modello di Analisi Costi-Ricavi delle Vendite, è possibile constatare che la sommatoria dei ricavi è pari a 34.363.589,30 € il quale moltiplicato per 1,70% restituisce un totale pari a **584.181,02 €**. Mentre se si esamina il modello di Analisi Costi-Ricavi degli Affitti, è possibile notare come il totale dei ricavi risulta essere nettamente più alto rispetto al precedente, pari a 50.375.782,46 €, e moltiplicando quest'ultimo dato per 1,70% si ottiene un totale pari a **856.388,30 €**.

- 6) **Spese generali:** Le seguenti spese fanno riferimento ad un insieme di operazioni burocratiche, pari al 2-3% delle spese tecniche. In esse possiamo individuare le operazioni legate alle: spese per la costituzione, la gestione ed eventuale chiusura di una società, costi per le consulenze. Nella seguente circostanza per le spese generali è stata individuata una percentuale pari al 2% delle spese tecniche. Come abbiamo già visto in precedenza, le spese tecniche risultano essere pari a 950.893,30 €, le quali moltiplicate per il 2% restituiscono un totale pari a **19.017,87 €**.
- 7) **Valore di trasformazione:** un ulteriore elemento da considerare nel calcolo dei costi è il valore di trasformazione. Esso deve essere applicato nel caso in cui un immobile ha subito una modifica dal punto di vista della sua funzione, forma o destinazione. In questi casi esso non garantisce un pieno beneficio e quindi dal punto di vista economico non è pienamente redditizio. Ovviamente

il seguente metodo non deve essere applicato solo per individuare il valore di mercato di un bene oggetto di modifiche, ma anche negli esempi di terreni edificabili o che in futuro gli strumenti urbanistici possano prevedere la loro edificabilità. In sostanza, come vedremo successivamente il risultato finale è ottenuto dalla differenza tra il *Valore di mercato post-trasformazione (Vmp)* meno i *Costi di trasformazione (Ctr)*, dove per attualizzare il valore bisogna anche tener conto di due elementi che tengono conto del tempo: il *saggio di sconto* individuato con la lettera "r" ma anche di "n", ovvero al *numero di anni* necessari per completare la trasformazione. Ovviamente per essere più chiari la formula per il calcolo del Valore di trasformazione è la seguente:  $\frac{Vmp - Ctr}{(1+r)^n}$ . Tuttavia, è importante evidenziare come la seguente

procedura possa anche essere applicata nelle situazioni in cui gli immobili siano obsoleti o vetusti, i quali vedono modificata la propria destinazione d'uso oppure che possano essere oggetto di interventi mediante progetti di riqualificazione. È necessario spiegare che nel seguente studio, la precedente formula sarà applicata solo parzialmente, ovvero si andrà a conoscere solo la differenza tra il Valore di mercato post-trasformazione e i Costi di trasformazione. Detto ciò, il *Valore di mercato post-trasformazione* è ottenuto dalla moltiplicazione tra la Superficie Lorda di Pavimento (SLP, del fabbricato nel suo stato di origine) pari a 60.094,30 m<sup>2</sup>, per il Prezzo di vendita al m<sup>2</sup> di un immobile di tipo industriale. Per conoscere quest'ultimo valore è stato indispensabile consultare il sito *immobiliare.it* il quale ha permesso di individuare un fabbricato industriale con un valore di mercato di circa 185.000 € e una superficie pari a 220 m<sup>2</sup>. Mettendo in rapporto il valore di mercato diviso la superficie, è stato ottenuto il prezzo di vendita al m<sup>2</sup>, uguale a 840,91 €/m<sup>2</sup>. Quest'ultimo moltiplicato per la SLP totale consente di ottenere un Valore di mercato post-trasformazione pari a 50.533.897,80 €. Tuttavia, il volume *Estimo* (G. Lo Bianco, Hoepli, Milano, 1981) spiega come il valore di mercato post-trasformazione deve anche tener conto di immobili che evidenzino caratteristiche storico-artistici, dove è sufficiente applicare un coefficiente che tenga conto di tali peculiarità. In sostanza, nella seguente situazione il Valore di mercato post-trasformazione deve essere incrementato del 4% (come previsto dal volume *Estimo*, G. Lo Bianco, 1981), prodotto che consente di ottenere un totale pari a **52.555.253,71 €**. Un ulteriore passaggio da effettuare è l'individuazione del Costo di trasformazione, il quale è fornito dal prodotto tra la SLP totale per il costo dell'opera al m<sup>2</sup>. Quest'ultimo valore è fornito dalla scheda "D21 - Edificio A" del *Prezzi Tipologie Edilizie 2014 - DEI*, che fa riferimento alla "Ristrutturazione e bonifica di edifici esistenti", evidenziando un costo pari a 822,00 €/m<sup>2</sup>. Moltiplicazione che restituisce un costo di trasformazione pari a **49.397.514,60 €**. Una volta ottenuti i due valori, è sufficiente effettuare la differenza, ottenendo un **Valore di trasformazione** pari a **3.157.739,11 €**.

- 8) **Costi totali per la realizzazione:** con la seguente voce sono individuati la sommatoria dei costi sostenuti per la realizzazione del progetto. In essi rientrano: il Valore di trasformazione (3.157.739,11 €), spese d'atto (126.309,56 €), spese tecniche (950.893,30 €), oneri sul costo di costruzione (2.846.262,60 €), costo totale di costruzione (19.017.865,91 €), spese di gestione (342.321,59 €), e le spese di commercializzazione (584.181,02 €). Quindi, per la realizzazione del seguente progetto è necessario sostenere una somma pari a **27.025.573,08 €**.

#### 4.3.4 Calcolo dei ricavi

Quando si parla di benefici si fa riferimento ai guadagni che un investitore riceve grazie alla vendita o affitto di determinati immobili. Logicamente per poter individuare una determinata quantità di ricavo, è necessario conoscere il prezzo di vendita (€/m<sup>2</sup>). Inoltre, poiché il guadagno di un investitore sarà distribuito in un periodo temporale composto da diversi quadrimestri, è indispensabile costruire un piano delle vendite. Quest'ultimo sarà in grado di stabilire la percentuale di incasso di ogni singolo quadrimestre. Nel seguente paragrafo si andranno a conoscere quali sono i Benefici, ovvero i ricavi che l'investitore otterrà attraverso la vendita o l'affitto di ogni singola destinazione d'uso. Ovviamente, come già è emerso dal paragrafo 4.1 dell'Introduzione, sono stati realizzati due scenari ben precisi (1° scenario di Vendita e il 2° scenario di Affitto), i quali come vedremo, generano ricavi notevolmente differenti. Innanzitutto, c'è da affermare che il prezzo di vendita di ogni singola destinazione d'uso è stato individuato mediante la consultazione del sito *Agenzia delle Entrate*, grazie al quale è possibile conoscere il prezzo di vendita e affitto in base al Comune, Fascia/zona, categoria, stato conservativo, tipologia edilizia, anno solare ecc. Per il seguente studio sono stati individuati i valori economici facendo rimando al Comune di Lecce, all'anno di riferimento 2023 (1 semestre), stato conservativo: ottimo, Fascia/zona "C 11 - Semicentrale/San Pio, Rudiae, Borgo Pace, Viale della Repubblica, Via Taranto", la quale è stata individuata mediante la consultazione del sito *Agenzia delle Entrate*, nella sezione "fasce OMI" (al link [https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi\\_omi/index.php](https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/index.php)). Ovviamente il seguente progetto fa riferimento a diverse categorie in base alle destinazioni d'uso presenti. Infatti, come si vedrà successivamente, ogni singola tipologia edilizia individua valori economici ben diversi tra loro. Ora entrando più nel dettaglio della spiegazione, nel 1° scenario di Vendita, poiché il seguente progetto prevede ben sei destinazioni d'uso differenti: Residenza studenti, Attività commerciali, Mensa, Aule per la formazione-Sala preghiera/Auditorium, Coworking, Uffici della Guardia di Finanza e Capannone industriale, sono state consultate le quattro categorie presenti sul sito *Agenzia delle Entrate*. Sostanzialmente per la **Residenza studenti** è stata consultata la Categoria: Residenza e Tipologia: Abitazioni civili. Nella seguente analisi è stato scelto di prendere come riferimento lo Stato conservativo: ottimo. Ovviamente poiché quest'ultima voce non è presente mediante la fonte di riferimento, è stato individuato il Valore di Mercato massimo dello Stato conservativo: normale e quest'ultimo è stato di conseguenza incrementato del 15%, con l'obiettivo di ottenere il Valore di Mercato di uno Stato conservativo: ottimo. In pratica, la fonte, per la Tipologia: Abitazioni civili, evidenzia un Valore di Mercato massimo pari a 1.050 €/m<sup>2</sup> il quale incrementato del 15% restituisce un Valore di Mercato pari a 1207,50 €/m<sup>2</sup>. Quest'ultimo dato è stato moltiplicato per la rispettiva superficie massima (1830,20 m<sup>2</sup>), prodotto che consente di ottenere un ricavo pari a **2.209.966,50 €**. Per il **Coworking** è stata consultata la Categoria: Terziaria e Tipologia: Uffici. Come nel caso precedente è stato individuato il Valore di Mercato massimo dello Stato conservativo: normale per poi essere incrementato del 15%, il quale corrisponde a: 1000 €/m<sup>2</sup> e aumentato del 15% raggiunge un Valore pari a 1.150 €/m<sup>2</sup>. Quest'ultimo dato moltiplicato per la superficie di riferimento (1830,20 m<sup>2</sup>) consente di ottenere un ricavo pari a **2.104.730,00 €**. Per gli **Uffici della Guardia di Finanza** è

stata consultata la Categoria: Terziaria e Tipologia: Uffici. Come nel caso precedente è stato individuato il Valore di Mercato massimo dello Stato conservativo: normale per poi essere incrementato del 15%, il quale corrisponde a: 1000 €/m<sup>2</sup> e aumentato del 15% raggiunge un Valore pari a 1.150 €/m<sup>2</sup>. Quest'ultimo dato moltiplicato per la superficie di riferimento (1075,00 m<sup>2</sup>) consente di ottenere un ricavo pari a **1.236.250,00 €**. Per le *Attività commerciali*, è stata consultata la Categoria: Commerciale e Tipologia: Negozi. Di conseguenza è stato individuato il Valore di Mercato massimo dello Stato conservativo: normale per poi essere incrementato del 15%, il quale corrisponde a: 1000 €/m<sup>2</sup> e aumentato del 15% raggiunge un Valore pari a 1.150 €/m<sup>2</sup>. Quest'ultimo dato moltiplicato per la superficie di riferimento (1830,20 m<sup>2</sup>) consente di ottenere un ricavo pari a **2.104.730,00 €**. Per la *Mensa*, è stata consultata la Categoria: Produttiva e Tipologia: Laboratori. Di conseguenza è stato individuato il Valore di Mercato massimo dello Stato conservativo: normale per poi essere incrementato del 15%, il quale corrisponde a: 560,00 €/m<sup>2</sup> e aumentato del 15% raggiunge un Valore pari a 644,00 €/m<sup>2</sup>. Quest'ultimo dato moltiplicato per la superficie di riferimento (1830,20 m<sup>2</sup>) consente di ottenere un ricavo pari a **1.178.648,80 €**. Per le *Aule di Formazione-Sala preghiera/Auditorium* è stata consultata la Categoria: Terziaria e Tipologia: Uffici. Di conseguenza è stato individuato il Valore di Mercato massimo dello Stato conservativo: normale per poi essere incrementato del 15%, il quale corrisponde a: 1000 €/m<sup>2</sup> e aumentato del 15% raggiunge un Valore pari a 1150 €/m<sup>2</sup>. Quest'ultimo dato moltiplicato per la superficie di riferimento (1830,20 m<sup>2</sup>) consente di ottenere un ricavo pari a **2.104.730,00 €**. Infine, per il *Capannone industriale* è stata consultata la Categoria: Produttiva e Tipologia: Laboratori. Di conseguenza è stato individuato il Valore di Mercato massimo dello Stato conservativo: normale per poi essere incrementato del 15%, il quale corrisponde a: 560,00 €/m<sup>2</sup> e aumentato del 15% raggiunge un Valore pari a 644,00 €/m<sup>2</sup>. Quest'ultimo dato moltiplicato per la superficie di riferimento (36.373,50 m<sup>2</sup>) consente di ottenere un ricavo pari a **23.424.534,00 €**. Una volta calcolato il ricavo di ogni singola destinazione d'uso, è possibile conoscere il ricavo totale pari a **34.363.589,30 €**. Ovviamente va chiarito che i seguenti Benefici saranno ricevuti dall'Investitore in un arco temporale ben preciso composto da 15 quadrimestri (ovvero cinque anni), dove il ricavo di ogni singolo quadrimestre dell'Investitore è stabilito dal Piano di Vendita. Ovvero, quest'ultimo, per ogni singolo quadrimestre stabilisce la percentuale di ricavo sulla vendita massima ricavabile. Per ottenere ciò è necessario moltiplicare il ricavo totale di ogni singola destinazione d'uso per la percentuale di vendita. Ad esempio, per la *Residenza studenti* il ricavo totale è pari a **2.209.966,50 €**, questo dato moltiplicato per la percentuale di vendita (riga: incassi in %) del quadrimestre di riferimento, consente di ottenere il ricavo di Vendita di ogni singolo quadrimestre. Il medesimo passaggio è stato effettuato per tutte le altre destinazioni d'uso previste dal progetto.

Tabella 16: Piano delle Vendite – Residenza: La seguente tabella individua le percentuali di Vendita per ogni singolo quadrimestre, per la Tipologia Residenza. Fonte: *Riproduzione personale* mediante l'uso di Excel.

TABELLA PIANO DELLE VENDITE - RESIDENZA																
5 anni divisi in quadrimestri	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	10°	11°	12°	13°	14°	15°	TOT
			INIZIO LAVORI													FINE LAVORI
<b>RESIDENZIALE</b>																
rateizzazioni	0,00 %	0,00 %	7,70%	7,70 %	7,70 %	7,70 %	7,70 %	7,70 %	7,70 %	7,70 %	7,68 %	7,68 %	7,68 %	7,68 %	7,68 %	100,00%
vendite	0,00 %	0,00 %	7,70%	7,70 %	7,70 %	7,70 %	7,70 %	7,70 %	7,70 %	7,70 %	7,68 %	7,68 %	7,68 %	7,68 %	7,68 %	100,00%
incassi in %	0,00 %	0,00 %	0,59%	1,78 %	2,96 %	4,15 %	5,34 %	6,52 %	7,71 %	8,89 %	10,05 %	11,23 %	12,41 %	13,59 %	14,77 %	100,00%

Tabella 17: Piano delle Vendite – Commerciale e Direzionale: La seguente tabella individua le percentuali di Vendita per ogni singolo quadrimestre, per la Tipologia Commerciale e Direzionale. Fonte: *Riproduzione personale* mediante l'uso di Excel.

TABELLA PIANO DELLE VENDITE – COMMERCIALE E DIREZIONALE																
5 anni divisi in quadrimestri	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	10°	11°	12°	13°	14°	15°	TOT
			INIZIO LAVORI													FINE LAVORI
<b>COMMERCIALE E DIREZIONALE</b>																
rateizzazioni	0,00 %	0,00 %	7,70%	7,70 %	7,70 %	7,70 %	7,70 %	7,70 %	7,70 %	7,70 %	7,68 %	7,68 %	7,68 %	7,68 %	7,68 %	100,00%
vendite	0,00 %	0,00 %	7,70%	7,70 %	7,70 %	7,70 %	7,70 %	7,70 %	7,70 %	7,70 %	7,68 %	7,68 %	7,68 %	7,68 %	7,68 %	100,00%
incassi in %	0,00 %	0,00 %	0,59%	1,78 %	2,96 %	4,15 %	5,34 %	6,52 %	7,71 %	8,89 %	10,0 %	11,2 %	12,4 %	13,5 %	14,7 %	100,00%

Una volta spiegati i ricavi ottenuti dal 1° scenario delle Vendite, mediante i commenti precedenti, attraverso la seguente osservazione l'obiettivo è far emergere alcune considerazioni fondamentali che contraddistinguono il 2° scenario dell'Affitto, dal precedente. Innanzitutto, è essenziale precisare che il prezzo di Affitto di ogni singola destinazione d'uso è stato individuato attraverso il sito *Agenzia delle Entrate*, dal quale (come nel caso precedente) sono stati individuati i valori economici che fanno rimando all'anno di riferimento: 2023 (1° semestre - settembre), al Comune di Lecce, alla Fascia/zona: "C 11 - Semicentrale/San Pio, Rudiae, Borgo Pace, Viale della Repubblica, Via Taranto", e allo stato conservativo: ottimo. Inoltre, in questo scenario si è deciso di destinare alla Vendita ben due destinazioni d'uso: Residenza Studenti e le Attività commerciali, mentre dalle restanti si otterranno ricavi attraverso l'Affitto. Come già risaputo, il beneficio mediante Affitto si basa su un ricavo mensile, dove quest'ultimo è nettamente più basso rispetto ad un ricavo dalla Vendita. Di conseguenza, nella seguente situazione anche i tempi delle entrate saranno nettamente più estesi, i quali come già spiegato raggiungeranno novanta quadrimestri, ovvero trent'anni. Ovviamente, mediante i diversi locali in Affitto si otterrà ricavo solo dalla fine dei lavori, e quindi dal quattordicesimo quadrimestre in poi. Detto ciò, consultando la fonte *Agenzia delle Entrate*, per il

*Coworking* è stata consultata la Categoria: Terziaria e Tipologia: Uffici. Nella seguente analisi è stato scelto di prendere come riferimento lo stato conservativo: ottimo. Ovviamente come nella situazione dello scenario precedente, poiché quest'ultima voce non è presente mediante la fonte di riferimento, è stato individuato il Valore di Locazione massimo dello stato conservativo: normale e quest'ultimo è stato di conseguenza incrementato del 15%, con l'obiettivo di ottenere il Valore di Locazione di uno stato conservativo: ottimo. In pratica, la fonte, per la Tipologia: Uffici, evidenzia un Valore di Locazione massimo pari a 4,9 (€/m<sup>2</sup> x mese) il quale incrementato del 15% restituisce un Valore di Locazione pari a 5,64 (€/m<sup>2</sup> x mese). Di conseguenza, poiché il medesimo modello Analisi Costi-Ricavi è basato su un arco temporale pari a trent'anni, si è moltiplicato il Valore di Locazione (5,64 €/m<sup>2</sup> x mese) per la rispettiva superficie totale (1830,20 m<sup>2</sup>) per il numero di mesi totali, quindi 360 (mesi) ovvero trent'anni. Il seguente prodotto ha restituito un risultato pari a **3.716.038,08 €**. Il seguente ricavo, poiché il modello Analisi Costi-Ricavi è anche basato su un periodo unitario quadrimestrale, il calcolo è stato individuato per ogni singolo quadrimestre, il quale è stato ottenuto moltiplicando il Valore di Locazione (5,64 €/m<sup>2</sup> x mese) per la rispettiva superficie (1830,20 m<sup>2</sup>) per il numero di mesi (4). Prodotto che ha restituito un beneficio pari a **41.289,31 (€/quadrimestre)**. Successivamente si è passati a conoscere i benefici ottenuti dagli *Uffici della Guardia di Finanza*, è stata consultata la Categoria: Terziaria e Tipologia: Uffici, è stato individuato il Valore di Locazione pari a 4,9 (€/m<sup>2</sup> x mese) il quale incrementato del 15% restituisce un Valore di Locazione pari a 5,64 (€/m<sup>2</sup> x mese). Quest'ultimo dato è stato moltiplicato per la rispettiva superficie (1.075,00 m<sup>2</sup>) per il numero di mesi totali: 360. Il prodotto ha restituito un beneficio pari a **2.182.680,00 €**. Come nella destinazione d'uso precedente, il calcolo è stato individuato per ogni singolo quadrimestre, il quale è stato ottenuto moltiplicando il Valore di Locazione (5,64 €/m<sup>2</sup> x mese) per la rispettiva superficie (1830,20 m<sup>2</sup>) per il numero di mesi (4). Il prodotto ha restituito un beneficio pari a **24.252,00 (€/quadrimestre)**. Per il locale *Mensa*, è stata consultata la Categoria: Produttiva e Tipologia: Laboratori, è stato individuato il Valore di Locazione pari a 2,3 (€/m<sup>2</sup> x mese) il quale incrementato del 15% restituisce un Valore di Locazione pari a 2,65 (€/m<sup>2</sup> x mese). Quest'ultimo dato è stato moltiplicato per la rispettiva superficie (1830,2 m<sup>2</sup>) per il numero di mesi totali: 360. Il prodotto ha restituito un beneficio pari a **1.746.010,80 €**. Come nella destinazione d'uso precedente, il calcolo è stato individuato per ogni singolo quadrimestre, il quale è stato ottenuto moltiplicando il Valore di Locazione (2,65 €/m<sup>2</sup> x mese) per la rispettiva superficie (1830,20 m<sup>2</sup>) per il numero di mesi (4). Il prodotto ha restituito un beneficio pari a **19.400,12 (€/quadrimestre)**. Per le *Aule per la Formazione-Sala preghiera/Auditorium*, è stata consultata la Categoria: Terziaria e Tipologia: Uffici, è stato individuato il Valore di Locazione pari a 4,9 (€/m<sup>2</sup> x mese) il quale incrementato del 15% restituisce un Valore di Locazione pari a 5,64 (€/m<sup>2</sup> x mese). Quest'ultimo dato è stato moltiplicato per la rispettiva superficie (1830,2 m<sup>2</sup>) per il numero di mesi totali: 360. Il prodotto ha restituito un beneficio pari a **3.716.038,08 €**. Il calcolo è stato individuato per ogni singolo quadrimestre, il quale è stato ottenuto moltiplicando il Valore di Locazione (5,64 €/m<sup>2</sup> x mese) per la rispettiva superficie (1830,20 m<sup>2</sup>) per il numero di mesi (4). Il prodotto ha restituito un beneficio pari a **41.289,31 (€/quadrimestre)**. Per il *Capannone industriale*, è stata consultata la Categoria: Produttiva e Tipologia: Laboratori, è stato individuato il Valore di Locazione pari a 2,3 (€/m<sup>2</sup> x mese) il quale incrementato del 15%

restituisce un Valore di Locazione pari a 2,65 (€/m<sup>2</sup> x mese). Quest'ultimo dato è stato moltiplicato per la rispettiva superficie (36.373,5 m<sup>2</sup>) per il numero di mesi totali: 360. Il prodotto ha restituito un beneficio pari a **34.700.319,00 €**. Il calcolo è stato individuato per ogni singolo quadrimestre, il quale è stato ottenuto moltiplicando il Valore di Locazione (5,64 €/m<sup>2</sup> x mese) per la rispettiva superficie (36.373,5 m<sup>2</sup>) per il numero di mesi (4). Il prodotto ha restituito un beneficio pari a **385.559,10** (€/quadrimestre). In un secondo momento, si sono calcolati i benefici ottenuti dalle rispettive vendite della Residenza studenti e dalle Attività commerciali. Per la *Residenza studenti* si è individuato il Valore di Mercato della Categoria: Residenza e Topologia: Abitazioni civili pari a 1.050 € incrementato del 15% raggiunge un totale di 1.207,50 €. Quest'ultimo moltiplicato per la superficie di riferimento (1830,20 m<sup>2</sup>) si ottiene un beneficio pari a **2.209.966,50 €**. Ovviamente il seguente ricavo è spalmato dal 3° al 14° quadrimestre, in base al piano di vendita individuato già precedentemente. Mentre per le *Attività commerciali* è stata consultata la Categoria: Commerciale e Tipologia: Negozi avente un Valore di Mercato pari a 1000 € che incrementato del 15% si ottiene un valore pari a 1150 €, quest'ultimo moltiplicato per la superficie di riferimento (1830,20 m<sup>2</sup>) consente di ottenere un ricavo pari a **2.104.730,00 €**. In conclusione, è possibile affermare che la somma dei benefici generati dall’Affitto e Vendita delle varie destinazioni d’uso presenti nel progetto, è pari a **50.375.782,46 €**. Per una più chiara e facile lettura, mediante la tabella inserita successivamente, si ha l’obiettivo di sintetizzare e mettere a conoscenza i diversi Valori di Mercato e di Locazione individuati dal sito *Agenzia delle Entrate*, per l’anno di riferimento 2023 (1 semestre), Comune di Lecce, Fascia/zona: “C 11 - Semicentrale/San Pio, Rudiae, Borgo Pace, Viale della Repubblica, Via Taranto”. Inoltre, sono presenti le Superfici e Volumi di ogni destinazione d’uso come anche i costi da sostenere per la ristrutturazione e restauro dell’immobile della Manifattura Tabacchi del Comune di Lecce.

Tabella 18: Tabella dei Prezzi Unitari. La seguente tabella individua la superficie e il volume di ogni destinazione d’uso. I costi da sostenere per la ristrutturazione e restauro dell’immobile, e mediante le due ultime colonne il prezzo di vendita e affitto per le rispettive tipologie. Fonte: Riproduzione personale mediante la consultazione del sito: *Agenzia delle Entrate*. Si precisa che i prezzi di vendita e affitto sono stati maggiorati del 15% rispetto al valore effettivo della fonte (1° semestre - settembre 2023)

Destinazioni d'uso	Superficie (m <sup>2</sup> )	Volume (m <sup>3</sup> )	Costi (€/m <sup>2</sup> )	Prezzo Vendita (€/m <sup>2</sup> )	Prezzo Affitto (€/m <sup>2</sup> al mese)
Residenza Studenti	1.830,2	6.131,17	787,91	1207,5	
Attività commerciali	1.830,2	10.066,1	717,58	1150	
Mensa	1.830,2	6.131,17	705,66	644	2,65
Aule-sala preghiera/auditorium	1.830,2	6.131,17	848,7	1150	5,64
Coworking	1.830,2	5.307,58	1134,78	1150	5,64
Uffici Guardia di Finanza	1.075,00	6.450,00	1134,78	1150	5,64
Capannone industriale	36.373,5	140.961,38	129,93	644	2,65
SLP conservata	46.599,50	181.178,57			
SLP demolita	13.494,80	49.441,70			
SLP in stato di origine	60.094,30	230.620,27			

### 4.3.5 Calcolo indicatori di redditività (VAN, TIR)

Quando si parla di indicatori di redditività si fa riferimento ad indici che consentono di conoscere se un determinato intervento ha come risultato maggior quantità di *benefici* oppure *costi*. Con il termine *redditività* si intende il guadagno percepito da un imprenditore dovuto all'investimento di una determinata quantità di capitale. Nel seguente studio, per poter valutare la redditività del seguente intervento, sono ben due gli indicatori ai quali si fa riferimento. Il primo è il VAN, mentre il secondo è il TIR. Per quanto riguarda il **Valore Attuale Netto** (VAN) rappresenta il primo criterio di redditività nell'Analisi Costi-Ricavi (ACR). La determinazione del VAN è basata sull'attualizzazione, cioè sulla definizione di un valore attuale dato dalla sommatoria dei flussi (ricavi meno costi) generati dall'investimento scontati al tempo iniziale. In altri termini il VAN consente di comprendere se le decisioni prese per il progetto hanno dei benefici o meno. Quindi di conseguenza se il progetto risulta accettabile o non accettabile. La tabella sottostante chiarisce e sintetizza il ruolo del VAN in un'Analisi Costi-Ricavi.

Tabella 19: Tabella di sintesi del Valore Attuale Netto (VAN). La seguente tabella spiega come ogni valore fornito dal VAN corrisponda a determinate informazioni sui benefici e scelte del progetto oggetto di intervento. Fonte: *Riproduzione personale* mediante la consultazione delle *Slide Corso di Valutazione e Fattibilità Economica*, Prof. Federico Dell'Anna, Analisi Costi-Ricavi, Atelier Pianificare la Città, Politecnico di Torino, A.A. 2022/2023, p.32.

Se il VAN è uguale a zero	Significa che i benefici attualizzati sono uguali ai costi sostenuti	Quindi effettuare o meno l'intervento è indifferente poiché il committente non avrà né profitto economico né debito
Se il VAN è maggiore di zero	Significa che i benefici attualizzati sono maggiori ai costi sostenuti	Quindi la realizzazione dell'intervento è accettata poiché il committente avrà profitto economico
Se il VAN è inferiore a zero	Significa che i benefici sono minori ai costi sostenuti	Quindi la realizzazione dell'intervento non è accettata in quanto il committente non avrà un sufficiente guadagno per estinguere il debito

Andando ad analizzare il Valore Attuale Netto dell'Analisi Costi-Ricavi inerente alla Vendita, è possibile notare come il VAN finanziario ante e post tasse siano maggiori di zero e quindi positivi. Più nello specifico è noto che il VAN ante tasse risulti pari a 4.568.903,24 €, mentre il VAN post tasse è pari a **905.294,88 €**. Quindi se si applica quanto spiegato in precedenza mediante la tabella e testo, è possibile affermare che il progetto risulta essere accettabile in quanto il VAN ante e post tasse risulta nettamente maggiore di zero. È possibile effettuare una spiegazione simile anche per quanto riguarda il VAN finanziario ante e post tasse inerente all'Analisi Costi-Ricavi relativa all'Affitto. Infatti, attraverso quest'ultimo scenario, il VAN finanziario ante e post tasse risulta essere ancora una volta positivo. Tuttavia, per fare un'analisi concreta è indispensabile individuare nuovamente il valore reale, il quale per il VAN ante tasse è pari a 660.172,66 €, mentre il VAN post tasse è ovviamente nettamente inferiore, uguale a **-4.481.331,40 €**. Nel seguente 2° scenario, una volta applicata la tabella individuata in precedenza, è possibile affermare che il progetto non risulta accettabile poiché il VAN risulta essere minore di zero. Una volta evidenziato il ruolo e l'importanza del VAN, è essenziale conoscere un altro indicatore come il TIR. Il secondo indicatore di redditività

considerato dall'ACR è rappresentato dal Tasso Interno di Rendimento (TIR). Il TIR non è altro che il tasso di sconto determinato dal rendimento del capitale investito; in altri termini il TIR è quel tasso di sconto che annulla il VAN, cioè che rende equivalenti i flussi positivi e negativi di un intervento. Dal punto di vista operativo, gli interventi accettabili saranno quelli che garantiranno un TIR superiore ad una soglia minima definita dall'operatore. Se si va ad esaminare l'Analisi Costi-Ricavi relativa al 1° scenario di Vendita, è possibile notare che anche per l'indicatore TIR, il modello individua ben due valori, i quali sono espressi in percentuale. Alla luce dei fatti, il TIR ante tasse è pari al 5,08% nel periodo quadrimestrale, e nettamente più alto nel periodo annuale 16,02%. Mentre il TIR post tasse è inferiore al precedente ed è uguale a 2,16% nel periodo quadrimestrale, ma raggiunge il 6,63% in quello annuale. Uno studio uguale va effettuato anche per il 2° scenario inerente all'Affitto, e da ciò emerge che il valore del TIR è nettamente più basso rispetto allo scenario precedente. Infatti, dall'analisi dei valori è evidente come il TIR ante tasse sia pari a 1,39 % nel periodo quadrimestrale, è uguale a 4,22 % nel periodo annuale. Mentre il TIR post tasse è inferiore al precedente, il quale raggiunge 0,81 % nel periodo quadrimestrale, mentre pari al 2,44 % nel periodo annuale.

#### 4.3.6 Analisi di Sensitività

Un ultimo argomento trattato in questo quarto capitolo che fa riferimento alla fattibilità finanziaria, è l'analisi di sensitività. La seguente indagine consente di conoscere come al variare in percentuale del costo di costruzione o prezzo di vendita, varia il TIR post tasse in percentuale annuo. Tuttavia, nel seguente studio sono state effettuate due Analisi di Sensitività, la prima inerente all'Analisi Costi-Ricavi con scenario "Vendita", mentre il secondo relativo all'Analisi Costi-Ricavi con scenario "Affitto". In particolare, si è scelto di prendere come dati input da analizzare, i *costi di costruzione* per la ristrutturazione dell'immobile e i *ricavi* dovuti alla vendita o affitto. Più nel dettaglio, sono stati analizzati i costi e ricavi della Residenza, Mensa, Coworking, Uffici Guardia di Finanza, Aule-sala preghiera/Auditorium, Attività Commerciali e Capannone Industriale. Inoltre, per poter realizzare l'Analisi di Sensitività, si è scelto una variabilità in percentuale, dove sia i costi ma anche i ricavi aumentano o diminuiscono del cinque, dieci e quindici per cento. Attraverso il seguente studio è emerso che, se il *costo di costruzione* diminuisce del cinque, dieci o quindici per cento, allora si nota che la percentuale del TIR post tasse annuo tende ad aumentare, e se il costo aumenta allora il TIR post tasse è leggermente più basso. Mentre se come dato prendiamo come riferimento il *prezzo di vendita*, il risultato finale è ben diverso rispetto al precedente. Infatti, è evidente come al diminuire del prezzo di vendita, anche il TIR post tasse in percentuale è inferiore, e se il dato al quale facciamo riferimento aumenta del cinque, dieci e quindici per cento, possiamo notare come la percentuale del TIR post tasse è nettamente più alto. Per essere ancora più chiari, nel seguente paragrafo si è deciso di descrivere più nel dettaglio solo una singola funzione del progetto, in quanto per le restati la considerazione da fare è identica. Nel primo scenario si è scelto di prendere come dati di riferimento il costo di costruzione (pari a 787,91 €) e il prezzo di vendita (1207,50 €) della residenza. Dall'Analisi di Sensitività emerge che, se il **costo di costruzione** diminuisce del cinque per cento, il quale raggiunge un prezzo pari a 748,51 €, allora il TIR post tasse in percentuale aumenta al 46,66 per cento.

Mentre se il costo di costruzione diminuisce prima del dieci per cento (709,12 €) e poi del quindici per cento (669,72 €), allora il TIR post tasse tende a salire prima al 47,08 e poi al 47,49 per cento. Un risultato differente è se andiamo ad analizzare il **prezzo di vendita**, dove quest'ultimo ridotto del cinque per cento è pari a 1147,13 €, raggiunge un TIR post tasse pari al 45,81 per cento, diminuito del dieci per cento (pari a 1086,75 €) con un TIR post tasse pari al 45,38 per cento, e ridotto del quindici per cento (pari a 1026,38 €) il TIR raggiunge una percentuale uguale al 44,94. Una medesima spiegazione deve essere effettuata anche per il secondo scenario inerente all’Affitto, dove il costo di costruzione del Coworking è pari a 1134,78 € e il prezzo di affitto uguale a 5,64 € al metro quadrato. Dall’analisi emerge che, se andiamo a diminuire il costo di costruzione del cinque, dieci e quindici per cento, allora quest'ultimo è pari a 1078,04 €, 1021,30 € e 964,56 €, con un TIR post tasse che raggiunge rispettivamente il 4,71, 4,76 e 4,81 per cento. Mentre se il prezzo di affitto è ridotto del cinque, dieci e quindici per cento, il quale raggiunge un totale pari a 5,36 €, 5,08 € e 4,79 €, il TIR post tasse è uguale rispettivamente al 4,63, 4,60 e 4,57 per cento. In conclusione, effettuando l’Analisi di Sensitività dei due scenari, è possibile affermare che il costo di costruzione e TIR sono inversamente proporzionali. Infatti, se il costo diminuisce, allora il TIR tende ad aumentare, mentre se il costo aumenta di conseguenza il TIR è più basso. Un’osservazione differente è per il prezzo di Vendita o Affitto, in quanto quest'ultimo è direttamente proporzionale al TIR. In effetti, se il prezzo di Vendita o Affitto tende a diminuire, allora anche il TIR post tasse sarà inferiore, mentre se il prezzo aumenta di conseguenza anche il TIR post tasse è maggiore. Per chiarire qualsiasi dubbio e per una migliore lettura, nello spazio sottostante e nelle pagine successive, sono state individuate alcune tabelle inerenti all’Analisi di Sensitività, le quali forniscono dati pertinenti al costo di costruzione, prezzo di vendita, variabilità in percentuale, la rispettiva percentuale raggiunta dal TIR post tasse e nell’ultima colonna di destra, la variazione del TIR.

Tabella 20: Tabella Analisi di Sensitività - scenario Vendita. La seguente tabella individua i valori del TIR in %, in base al costo di costruzione e prezzo di vendita individuati nel 1° scenario -Vendita dell’ACR. Fonte: *Riproduzione personale* con software Excel.

<b>Percentuale TIR sul Costo di Costruzione (Residenziale) 1° scenario – Vendita</b>			
Costo di costruzione in €	Variabilità in %	TIR in % annuo	Var. TIR in %
669,72	-15%	7,13	0,50
709,12	-10%	6,97	0,34
748,51	-5%	6,80	0,17
787,91	0%	6,63	0,00
827,31	5%	6,46	-0,17
866,7	10%	6,29	-0,34
906,1	15%	6,13	-0,50
<b>Percentuale TIR sul Prezzo di Vendita (Residenziale) 1° scenario – Vendita</b>			
Prezzo di vendita in €	Variabilità in %	TIR in % annuo	Var. TIR in %
1026,38	-15%	5,98	-0,65
1086,75	-10%	6,20	-0,43
1147,13	-5%	6,41	-0,22
1207,5	0%	6,63	0
1267,88	5%	6,85	0,22
1328,25	10%	7,06	0,43
1388,63	15%	7,28	0,65

Tabella 21: Tabella Analisi di Sensività – scenario Affitto. La seguente tabella individua i valori del TIR in %, in base al costo di costruzione e prezzo di vendita individuati nel 2° scenario dell'ACR. Fonte: *Riproduzione personale* mediante software Excel.

Percentuale TIR sul Costo di Costruzione (Coworking) 2° scenario - Affitto			
Costo di costruzione in €	Variabilità Var %	TIR in % annuo	Var. TIR in %
964,56	-15,00	2,53	0,09
1021,30	-10,00	2,50	0,06
1078,04	-5,00	2,47	0,03
1134,78	0,00	2,44	0
1191,52	5,00	2,41	-0,03
1248,26	10,00	2,38	-0,06
1305,00	15,00	2,35	-0,09
Percentuale TIR sul Prezzo di Affitto (Coworking) 2° scenario - Affitto			
Prezzo di vendita in €	Variabilità Var %	TIR in % annuo	Var. TIR in %
4,79	-15,00	2,36	-0,08
5,08	-10,00	2,39	-0,05
5,36	-5,00	2,42	-0,02
5,64	0,00	2,44	0
5,92	5,00	2,47	0,03
6,2	10,00	2,49	0,05
6,49	15,00	2,52	0,08

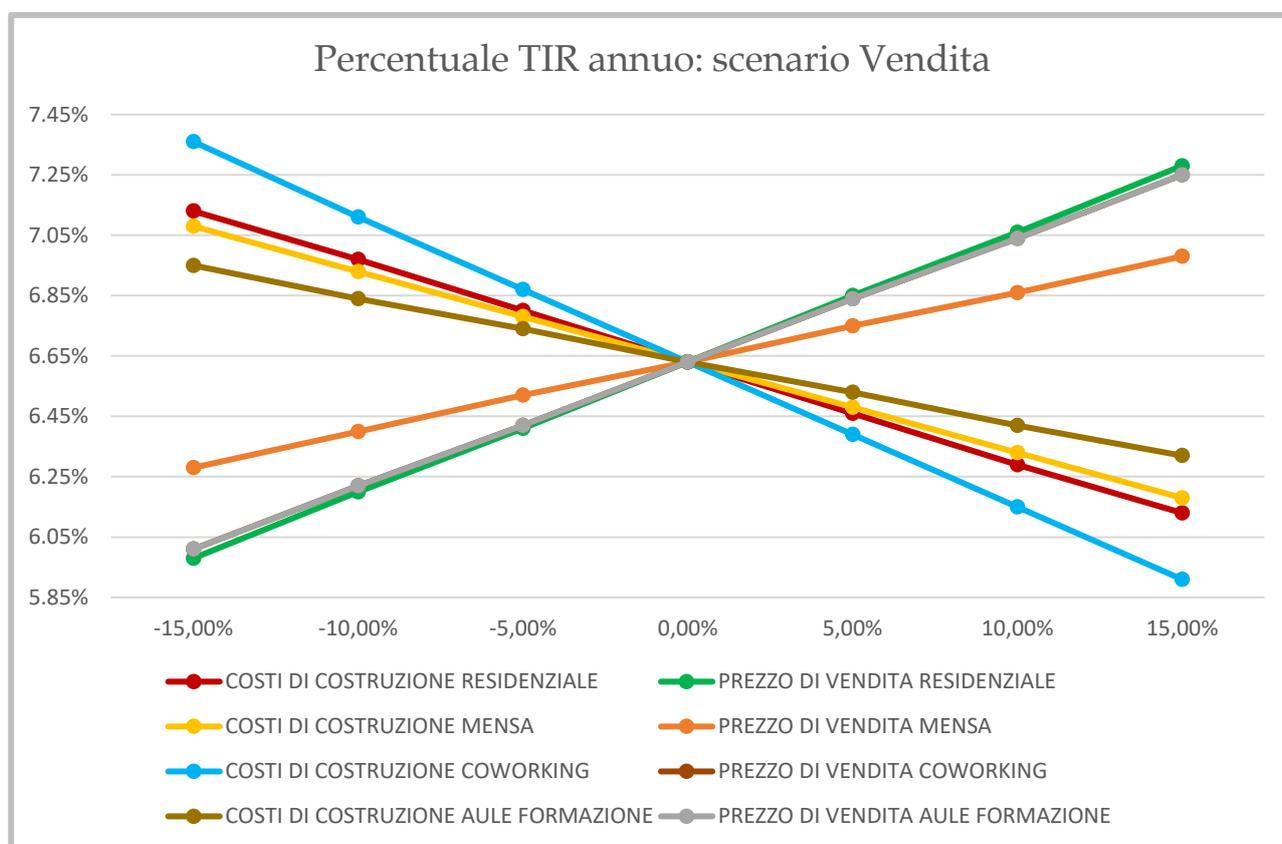


Figura 66: Grafico % TIR annuo – scenario Vendita. Il seguente grafico rappresenta graficamente i risultati dell'Analisi di Sensività, il quale individua i valori del TIR in %, in base al costo di costruzione e prezzo di vendita nel 1° scenario - Vendita dell'ACR. Fonte: *Riproduzione personale* mediante software Excel.

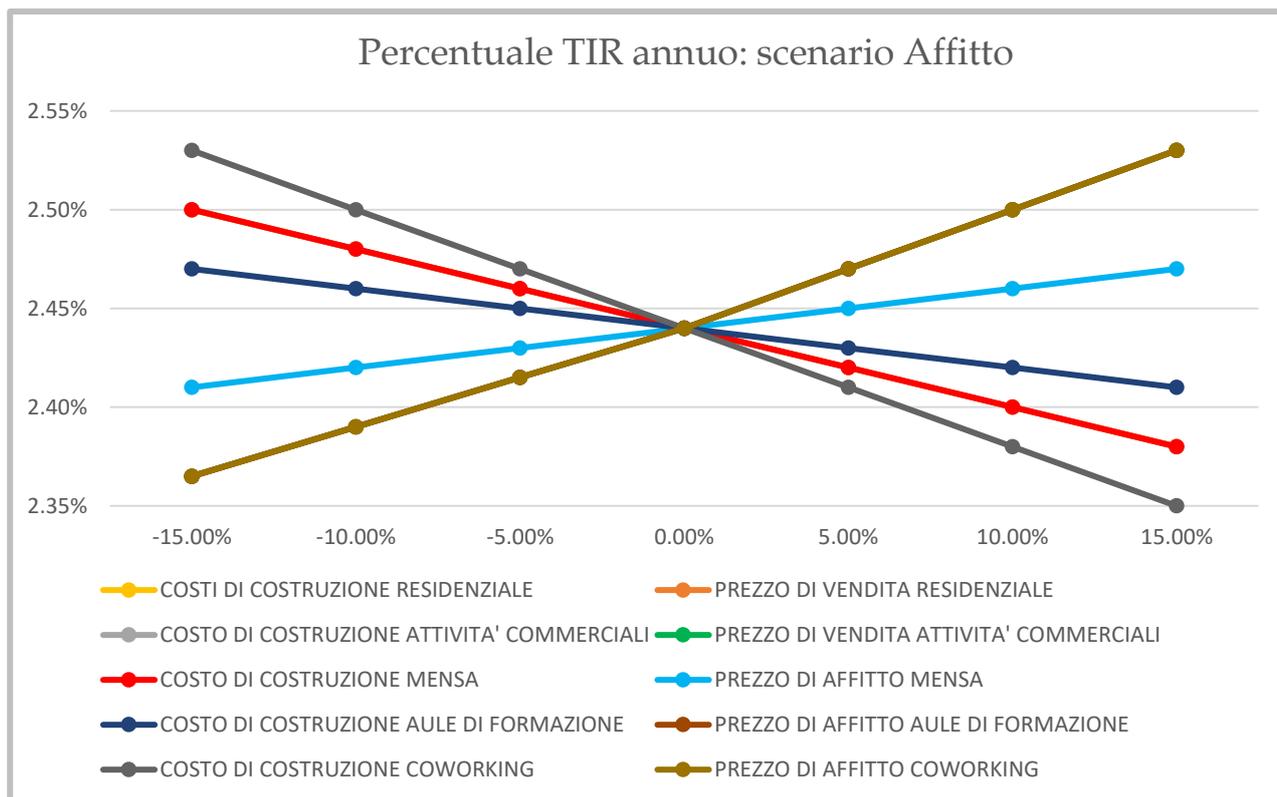


Figura 67: Grafico % TIR annuo – scenario Affitto. Il seguente grafico rappresenta graficamente i risultati dell’Analisi di Sensitività, il quale individua i valori del TIR in %, in base al costo di costruzione e prezzo di vendita nel 2° scenario - Affitto dell’ACR. Fonte: Riproduzione personale mediante software Excel.

#### 4.4 Discussione dei risultati dell’Analisi ACR

Come già detto nei paragrafi precedenti l’analisi di Fattibilità Finanziaria è stata organizzata su due scenari, nel primo si è deciso di destinare alla Vendita il fabbricato, mentre nel secondo di cederlo solo mediante Affitto. Ovviamente per effettuare ciò, è stato indispensabile realizzare ben due modelli di Analisi Costi-Ricavi. Mediante questo studio abbiamo visto come ognuno di esso ha un periodo temporale diverso dall’altro, ma anche Ricavi e Costi differenti. Infatti, nello scenario di Vendita, il committente fa riferimento ad un lasso di tempo pari a 15 quadrimestri, ovvero cinque anni. Ovviamente, questo consente al committente di avere in un periodo più breve, un profitto maggiore, poiché incidono meno gli interessi passivi. Infatti, in questo primo modello possiamo affermare come il risultato del Valore Attuale Netto post tasse sia sufficientemente alto, il quale raggiunge **905.294,88 €**, con un TIR annuale uguale al 6,63%. Mentre il secondo scenario è ben diverso dal primo. Esso si basa su un periodo di tempo pari a 104 quadrimestri, nettamente più lungo rispetto al precedente, poiché basandosi su una rendita d’Affitto, la tariffa è nettamente inferiore rispetto al prezzo di vendita. Infatti, di conseguenza il ricavo totale per ogni quadrimestre è nettamente inferiore al primo studio. Tuttavia, c’è da evidenziare che nella seguente applicazione, sono anche maggiori gli interessi passivi, i quali di conseguenza riducono il flusso finanziario. In conclusione, per il seguente modello è possibile affermare che anche il VAN annuo post tasse è nettamente inferiore al precedente, pari a **-4.481.331.40 €**, con un TIR annuale al 2,44%. Risultati finali che per diversi aspetti orientano il committente a scegliere il modello individuato dal 1° scenario.

Tuttavia, c'è da evidenziare che lo *scenario di Vendita* consente all'investitore di ottenere un ricavo in un periodo "breve" rispetto allo *scenario di Affitto*, poiché la quantità di guadagno in ogni singolo periodo temporale (quadrimestre) sarà nettamente superiore, e quindi questo andrebbe ad agevolare la scelta. Ma c'è da dire che completata la vendita, l'investitore non avrà più una rendita passiva, ovvero un guadagno costante per ogni singolo mese come nel caso dell'Affitto. Inoltre, il seguente scenario ha altri punti di debolezza, poiché in esso è prevista solo la Vendita, nelle seguenti situazioni un ostacolo da superare è trovare un acquirente. Infatti, come avviene nella realtà delle operazioni finanziarie anche gli acquirenti possono avere obiettivi differenti, dove è molto frequente che determinati compratori non siano interessati all'acquisto dell'immobile, ma solo alla loro "gestione", e quindi saranno nettamente coinvolti solo mediante operazione di Affitto. Questo secondo scenario risulta più appetibile all'acquirente in quanto innanzitutto consente di gestire al meglio le proprie risorse economiche, poiché come vedremo per ogni singolo quadrimestre, i costi da sostenere per l'Affitto saranno nettamente più bassi rispetto all'acquisto. Ma non solo, lo *scenario di Affitto* permette all'acquirente di stabilire un rapporto contrattuale breve e ben preciso, il quale può essere di uno, due, tre anni e così via, e quindi non vincola perennemente come nella condizione di Vendita. In conclusione, per una miglior lettura dei risultati finali ottenuti, è possibile consultare la figura 69 individuata dalla pagina successiva. Quest'ultima mette in evidenza il modello di Analisi Costi-Ricavi (ACR) del 1° scenario: Vendita. La parte sinistra individua i costi e ricavi necessari per la realizzazione della seguente proposta progettuale. Infatti, è possibile prendere visione delle varie attività o destinazioni d'uso individuate della proposta progettuale, le quali sono anche accompagnate dalle rispettive quantità (esprese in m<sup>2</sup> o m<sup>3</sup>) e dai costi e prezzi di vendita. La voce "costi-ricavi istantanei" è stata ottenuta da un semplice prodotto, e quindi andando a moltiplicare la quantità (in m<sup>2</sup> o m<sup>3</sup>) per il rispettivo costo o prezzo di vendita. Mentre la parte destra dell'Analisi Costi-Ricavi mette in evidenza come i costi e ricavi istantanei sono distribuiti nel ciclo di vita (espresso in quadrimestri), riportati nella riga in alto.



## Capitolo 5- Conclusioni

Il seguente lavoro di Tesi ha avuto come obiettivo principale quello di individuare un'idea progettuale efficiente per l'area Ex Manifattura Tabacchi di Lecce, e come già spiegato nel paragrafo 3.10, per la medesima superficie si propone sia l'inserimento di alcune nuove destinazioni d'uso ma anche la ricollocazione di una fabbrica per la lavorazione del tabacco, la quale tuttavia sarà di nuova generazione. Questo intervento ha un collegamento diretto con un altro argomento, ovvero quello della rigenerazione urbana. Il seguente tema nel nostro Paese trova sempre più spazio già negli anni Novanta del Novecento, periodo in cui le nostre città evidenziano problemi legati alle periferie, ai quartieri di edilizia economica popolare ma anche al fenomeno dei vuoti urbani causati dalla crisi industriale tra gli anni '70 e '90. Infatti, la realtà del degrado urbano è affrontata mediante programmi di recupero e riqualificazione urbana, i quali grazie agli investimenti pubblici e privati non solo coinvolgono le comunità locali ma hanno come scopo lo sviluppo del settore sociale, ambientale, economico e culturale. Facendo riferimento all'area oggetto di trasformazione, come già spiegato nel paragrafo 3.4 l'area Ex Manifattura Tabacchi di Lecce oggi si trova in uno stato dismesso e di abbandono fin dai primi anni 2000. Proprio per questo motivo si è scelto di prenderla in esame nel seguente elaborato di Tesi, in modo tale da affrontare e fornire alcune soluzioni efficienti ai diversi aspetti negativi emersi. Pertanto, il seguente progetto di rigenerazione urbana consente di migliorare diverse problematiche. Innanzitutto, mediante interventi di recupero si andrebbero a limitare gli effetti legati all'abbandono, come ad esempio la creazione di discariche a cielo aperto con incendi dolosi o colposi che esse si portano dietro. Ma non solo poiché le seguenti aree sono anche luoghi con bassa qualità della vita e quindi poco sicuri, dove sono sempre più frequenti le occupazioni abusive e sviluppo di tassi di criminalità. Nei punti di debolezza trovano anche spazio la sfera economica, sociale, storica e culturale, dove il recupero dell'intero immobile, ricollocazione di una manifattura tabacchi e l'inserimento di nuove destinazioni d'uso, consentono di sviluppare l'occupazione e l'economia. Inoltre, mettendo a disposizione nuovi servizi ai cittadini, ad esempio spazi verdi, aule per la formazione, attività commerciali, una mensa, coworking e una residenza universitaria, sono anche in grado di sviluppare gli aspetti sociali, culturali e la qualità della vita. Ad ogni modo c'è da dire che sia fondamentale recuperare aree e costruzioni edilizie già esistenti, perché questo consente di contrastare uno dei problemi più discussi sia in Italia ma anche in altri Paesi del mondo, ovvero il consumo di suolo. Proprio per questa ragione il seguente elaborato ha l'obiettivo di mettere in atto un progetto di rigenerazione urbana, così da limitare la perdita di produttiva, carbonio organico, la qualità degli habitat, erosione del suolo e in generale il cambiamento climatico. Recuperare l'immobile dell'ex stabilimento industriale di Via Dalmazio Birago, in altri termini significherebbe conservare, valorizzare e perpetuare i suoi elementi storici alle future generazioni. Un'opera che per più di settant'anni è stata il luogo di realtà sociale, lavoro, produzione e culturale, dove vi era un'importante disponibilità di manodopera femminile: le sigaraie. Ma non solo poiché la sua esistenza era soprattutto importante sia per l'economia ma anche in termini di occupazione del Paese. Un settore in grado di generare richiesta di manodopera, dove per le varie fasi di coltivazione come: la semina del tabacco, trapianto, raccolto, trattamento e

l'essicazione, il trasporto, e la lavorazione all'interno dello stabilimento, vi erano sempre più persone a trovare lavoro, così da favorire lo sviluppo di benessere e prosperità. Oltre a ciò, per il seguente intervento è stato indispensabile effettuare un'analisi di fattibilità finanziaria, la quale ha permesso di conoscere i costi e benefici del progetto, ma soprattutto se il seguente intervento è accettabile o meno. Per rispondere a questa domanda è stato necessario e sufficiente realizzare un'Analisi Costi-Ricavi, dove per ottenere un risultato più accurato, si è deciso di individuare due scenari ben precisi. Il 1° si basa sulla Vendita dell'immobile, mentre il 2° solo sull'Affitto. Una volta completati i seguenti studi, è stato fondamentale esaminare l'indicatore di redditività come il Valore Attuale Netto (VAN), il quale ha evidenziato che dei due scenari considerati solo il primo (scenario Vendita) risulta accettabile in quanto il risultato del VAN è maggiore di zero. Ovviamente, per prendere questa decisione, è sufficiente seguire la tabella 19 presente nel sottoparagrafo 4.3.5, la quale evidenzia come per ogni risultato del VAN ci siano maggiori benefici o costi, e di conseguenza se il progetto è accettabile o meno. Nel momento che si attua un intervento, solo uno scenario è da dover e poter considerare preferibile, ovviamente quello vantaggioso. Andando ad osservare le due ricerche, emerge che lo scenario migliore risulta essere il 1°, nel quale si considera l'immobile in Vendita. Infatti, se andiamo ad approfondire l'analisi sui due valori del VAN post tasse, è evidente che nel 1° scenario esso sia decisamente conveniente, essendo pari a **905.294,88 €**, con un TIR annuale post tasse pari al 6,63 %. Mentre nel 2° scenario, dove si considera il fabbricato in Affitto, il VAN post tasse è nettamente inferiore al precedente, in quanto è pari a **-4.481.331,40 €**, con un TIR annuale post tasse pari al 2,44 %. Inoltre, c'è da affermare che il 1° scenario risulta essere quello migliore da realizzare non solo per il risultato del VAN, ma anche da punto di vista del periodo temporale. In effetti, poiché il seguente modello si basa sulla Vendita, rispetto al 2° scenario che fa riferimento all'Affitto, il tempo entro il quale il committente avrà un profitto, nel primo studio sarà nettamente più breve all'alternativa. In conclusione, per chiarire qualsiasi dubbio e per una migliore lettura dei risultati finali ottenuti, è possibile fare riferimento e analizzare il modello dell'Analisi Costi-Ricavi (ACR) realizzato per il seguente progetto. In alternativa, come prospettive future, è possibile fare riferimento anche ad altri modelli ovvero: Analisi Costi-Benefici (ACB) e Life-Cycle Assessment (LCA) che tradotto assume il significato di Analisi del Ciclo di Vita. Facendo riferimento al primo, e quindi all'Analisi Costi-Benefici, si fa riferimento a una metodologia che consente di conoscere se un determinato intervento o investimento sia conveniente, e quindi se ci saranno benefici o meno. In sostanza anche in questo metodo bisognerà individuare e conoscere i costi sostenuti nell'operazione e di conseguenza confrontarli con i benefici ottenuti. Mentre lo strumento Life-Cycle Assessment (LCA) è un metodo che consente di valutare l'impatto ambientale di un progetto o intervento. Esso, quindi, risulta molto utile per poter individuare decisioni in ambito ambientale, dove si andranno a scegliere le soluzioni meno impattanti e quindi più sostenibili.

## Riferimenti bibliografici

- Abastante, F., & Lami, I.M. (2018), *An integrated assessment framework for the requalification of districts facing urban and social decline*, Politecnico di Torino.
- Angelino, R. (2019), *La storia di Lecce. Dalla Preistoria ai giorni nostri*. Typimedia Editore, Roma.
- Antinarelli, M., & Colombo, A.T. (2011), *Pier Luigi Nervi. L'Architettura molecolare*. Grafiche Aurora, Sondrio.
- Antonucci, M., & Trentin, A. (2019), *La Manifattura tabacchi a Bologna di Pier Luigi Nervi: Ricerche sull'architettura industriale contemporanea tra storia, tecnica e riuso*. Bononia University Press, Bologna.
- Banca Dati Italia Lavoro (2008), *Rapporto sull'economia pugliese*.
- Barazzetta, G. (2017), *Pier Luigi Nervi. Il modello come strumento di progetto e costruzione*. Quodlibet Studio, Recanati (MC).
- Barbieri, C.A. (2015), *Riforma del Governo del territorio, copianificazione, rigenerazione urbana e contenimento del consumo di suolo: serve un approccio integrato*. In: *Progetti per il Paesaggio. Libro in memoria di Attilia Peano*, 2, pp. 22-29.
- Bianchino, G., & Costi, D. (2012), *Cantiere Nervi. La costruzione di un'identità. Storie, geografie, paralleli*. Skira, Ginevra-Milano.
- Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n.128 del 24-08-2001 – *Legge Regionale 27 luglio 2001, n.20 "Norme generali di governo e uso del territorio"*. Repubblica Italiana, Bari, 2001.
- Bottero, M., & Mondini, G. (2009), *Valutazione e sostenibilità. Piani, programmi, progetti*, Celid, Torino.
- Bottero, M., Dell'Anna, F., Morgese, V., (2020), *Assessing investment projects under risk and uncertainty using Discounted Cash-Flow Analysis and Monte Carlo simulation*, Politecnico di Torino.
- Bottero, M., Caprioli C., Datola, G., Oppio, A., & Torrieri, F. (2022), *Regeneration of Rogoredo railway: a combined approach using multi-criteria and financial analysis, [Un approccio integrato per la rigenerazione dello scalo ferroviario di Rogoredo]*, Politecnico di Torino, Politecnico di Milano, Università degli Studi di Napoli, Federico II.
- Camilletti, M.G. (2024), *Avevo un posto andato in fumo. Le sigaraie di Chiaravalle raccontano: storie di vita e di lavoro (1940-1980)*, Affinità Elettive Edizioni, Ancona.
- Caporaletti, S., *La Manifattura Tabacchi di Chiaravalle e il suo archivio*. Archivio di Stato di Ancona, Ancona.
- Carlo Ratti Associati (2010) – *MasterPlan\_Manifattura\_IT, Progetto Manifattura Green Innovation Factory*, Arup + Kanso + Kkaa / Cra, Rovereto.
- Cassa Depositi e Prestiti (CDP) (2021), *L'economia pugliese: le 5 eccellenze da cui ripartire*.

- Castelli, F.R., & Del Monaco, A.I. (2011), *Pier Luigi Nervi e l'architettura strutturale*. EdilStampa, Roma.
- Chiapparino, F. (2003), *Le sigaraie di Chiaravalle tra tardo Ottocento e periodo giolittiano*. **50**, pp. 230-252.
- Chierici, P., Corvino, R., & Pernice, F. (2012), *Le fabbriche del tabacco in Italia, Dalle manifatture al Patrimonio*, Celid Editore.
- Chiorino, C. & Masella, L. (2018), *Pier Luigi Nervi Arte e Scienza del Costruire*. In: Gli speciali de Il Giornale dell'Ingegnere, Milano.
- Comune di Lecce (1981), *Documento Programmatico Preliminare*.
- Comune di Lecce (1989), *Norme Tecniche di Attuazione*.
- Comune di Lecce (1989), *Regolamento Edilizio*.
- Comune di Lecce (1989), *Relazione Piano Regolatore Generale (vigente) di Lecce*.
- Comune di Lecce (2001), *Documento Programmatico Preliminare al PUG*, Assessorato Pianificazione e Sviluppo del Territorio.
- Dell'Anna, F. (2023), *Analisi Costi-Ricavi*, Dipartimento Interateneo di Scienze, Progetto e Politiche e Territorio (DIST), Politecnico di Torino, inedito.
- Del Prete, R. (2011), *Tabacchine. Luoghi, archivi e memoria del lavoro delle donne*. Crace, Narni (TR).
- Del Prete, R. (2013), *Dentro e fuori la fabbrica. Il tabacco in Italia tra memoria e prospettive*, Franco Angeli.
- D'Onofrio, R., & Talia, M. (2015), *La rigenerazione urbana alla prova*. FrancoAngeli, Milano.
- Garbini, L. (2008), *Il tabacco nelle Marche fra Settecento e Novecento: la realtà locale e le ragioni del Monopolio di Stato*. **61**, pp. 81-107.
- Giorgio, F. (2019), *Statistiche relative all'import /export di merci dell'Italia*, Osservatorio Economico MISE, Ministero dello Sviluppo Economico.
- Lo Bianco, G. (1981), *Estimo*, Hoepli, Milano.
- Lombardi, P. (2008), *Riuso edilizio e rigenerazione urbana: innovazione e partecipazione*, Celid, Torino.
- Lombardi, P. (2022), *Transizione Ecologica e Resilienza per la Rigenerazione Urbana*. In: La transizione delle città verso la sostenibilità, **1**, pp. 49-52.
- Mantovano, A. (2011), *Pier Luigi Nervi a Lecce. 1930-1935: Impresa e progetto*. Manni Editore, Lecce.
- Mantovano, A. (2014), *Razionalismo a Lecce: stile arte e progetto 1930-1955*. Lupo Editore, Lecce.

- MastroliA, F.A. (2008), *La coltivazione e la lavorazione del tabacco in terra d'Otranto tra Otto e Novecento*. **61**, pp. 125-152.
- MastroliA, F.A. (2017), *Agricoltura e industrie introdotte in Puglia tra Ottocento e Novecento*, Edizioni Scientifiche Italiane.
- Mellano, P. (2018), *01 Rigenerazione urbana come motore della trasformazione*. In: R. POLLO, *Contributi al Convegno di Torino. RE-inventare il nuovo sull'esistente*, pp. 11-22. Torino, 13 giugno 2018.
- Miglietta, O. (2018), *L'archeologia industriale e le fabbriche del tabacco in Puglia*. Schena editore, Fasano (Br).
- Musco, F. (2009), *Rigenerazione urbana e sostenibilità*, Angeli, Milano.
- Neri, G. (2014), *Capolavori in miniatura. Pier Luigi Nervi e la modellazione strutturale*. Silvana Editore, Accademia di architettura Mendrisio. Università della Svizzera italiana.
- Pio De Nittis, S. (2020), *Modelli integrati per la gestione di sistemi urbani complessi: Scenari di mobilità per il quartiere di San Salvario*. Tesi di Laurea Magistrale, Dipartimento di Ingegneria Meccanica, Politecnico di Torino.
- Pollo, R. (2019), *Contributi al Convegno di Torino. RE-inventare il nuovo sull'esistente*, Politecnico di Torino, 13 giugno 2018.
- Prizzon, F. (2001), *Gli investimenti immobiliari. Analisi di mercato e valutazione economico-finanziaria degli interventi*, Celid, Torino.
- Regione Puglia – Mobilità (2020), *Piano Regionale delle Merci e della Logistica*.
- Regione Puglia (2023), Società DEI s.r.l - Dipartimento bilancio, affari generali ed infrastrutture, Sezione opere pubbliche e infrastrutture, *Prezzario Regione Puglia: Marzo 2023*, Tipografia del Genio Civile, Roma.
- Roscelli, R. (2014), *Manuale di estimo. Valutazioni economiche ed esercizio della professione*, Utet, 2014.
- Scionti, M. (2015), *La Puglia e la Prima Guerra Mondiale. Strutture e infrastrutture*, Adda Editore, Bari.
- Società DEI s.r.l. (2014), *Prezzi Tipologie Edilizie DEI 2014*. Tipografia del Genio Civile, Roma.
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brindisi, Lecce e Taranto (2020) - *Relazione Storico Artistica (D. Lgs 22 gennaio 2004, n.42)*, Complesso industriale ex Deposito Manifattura Tabacchi di Lecce.
- Sposito, C. (2012), *Sul recupero delle aree industriali dismesse. Tecnologie materiali impianti ecosostenibili e innovativi*. Maggioli Editore, Milano.
- Uni Ente Italiano di Normazione Membro (2022), *La transizione delle città verso la sostenibilità*, Editoria UNI, Politecnico di Torino.

Uniontrasporti (2022), *Il sistema pugliese dei trasporti oggi: le infrastrutture esistenti*, unioncamere Puglia.

Voghera, A. (2015), *Progetti per il Paesaggio. Libro in memoria di Attilia Peano*. INU Edizioni, Roma.

## Sitografia

- 1) REDAZIONE Rigenerazione Urbana Lecce – Come cambia il quartiere. [online] Disponibile a: <<http://www.rigenerazioneurbanalecce.it/home/index.php/progetto-2/>> [Ultimo accesso 15 ottobre 2023]
- 2) G. DE GIORGI (2014) LeccePrima.it - Università Islamica, a breve la prima firma. La città discute tra paure e prospettive. [online] Disponibile a: <<https://www.lecceprima.it/politica/centro-universitario-islamico-manifattura-tabacchi-conferenza-firma.html>> [Ultimo accesso 20 gennaio 2023]
- 3) PORTALE WEB Comune di Lecce (2021) - Ex Manifatture di via Birago: approvato in giunta l'atto di indirizzo per la rigenerazione del complesso industriale. [online] Disponibile a: <<https://www.comune.lecce.it/news/dettaglio/2021/05/28/ex-manifatture-di-via-birago-rigenerazione-del-complesso-industriale-dismesso-da-parte-di-privati>> [Ultimo accesso 19 gennaio 2024]
- 4) PORTALE WEB Azienda - Manifattura Italiana Tabacco. [online] Disponibile a: <<https://www.mitspa.it/>> [Ultimo accesso 05 gennaio 2024]
- 5) F. RUSSO (2022) Il Giornale dell'Architettura.com - Tabacchifici in Salento, patrimonio alla ricerca di futuro. [online] Disponibile a: <<https://ilgiornaledellarchitettura.com/2022/11/22/tabacchifici-in-salento-patrimonio-alla-ricerca-di-futuro/>> [Ultimo accesso 22 gennaio 2024]
- 6) E. DE MATTEIS (2021) IlGrandeSalento.it - Salento abbandonato, l'ex Manifattura Tabacchi di Lecce. [online] Disponibile a: <<https://www.ilgrandesalento.it/salento-abbandonato-lex-manifattura-tabacchi-di-lecce/>> [Ultimo accesso 24 gennaio 2024]
- 7) MASSERIA RIFISA AGRIRESORT - La storia del tabacco e delle tabacchine nel Salento. [online] Disponibile a: <<https://www.masseriarifisa.it/la-storia-del-tabacco-e-delle-tabacchine-nel-salento-lecce/>> [Ultimo accesso 24 gennaio 2024]
- 8) FONDAZIONE TERRA D'OTRANTO (2010) - La Manifattura Tabacchi di Lecce. [online] Disponibile a: <<https://www.fondazioneterradotrantanto.it/2010/09/13/la-manifattura-tabacchi-di-lecce/>> [Ultimo accesso 20 gennaio 2024]
- 9) REDAZIONE LeccePrima.it (2021) - "Rinascita" della Manifattura Tabacchi: primo passo è l'atto di indirizzo, [online] Disponibile a: <<https://www.lecceprima.it/attualita/progetto-riqualificazione-manifattura-tabacchi-atto-indirizzo-giunta.html>> [Ultimo accesso 16 gennaio 2024]
- 10) REDAZIONE LecceSette.it (2014) - Dibattito sull'Ex Manifattura. Lecce Bene Comune chiede di preservare "un complesso di interesse culturale". [online] Disponibile a: <<https://www.leccesette.it/archivio/22780/dibattito-sullex-manifattura-lecce-bene-comune-chiede-di-preserved-un-complesso-di-interesse-culturale.html>> [Ultimo accesso 20 gennaio 2024]

- 11) E. TOMMASI (2020) La Gazzetta del Mezzogiorno - Lecce, l'Università avvia le grandi opere: ecco il progetto per recuperare l'ex Manifattura Tabacchi. [online] Disponibile a: <<https://www.lagazzettadelmezzogiorno.it/news/lecce/1226060/lecce-luniversita-avvia-le-grandi-opere-ecco-il-progetto-per-recuperare-l-ex-manifattura-tabacchi.html>> [Ultimo accesso 18 gennaio 2024]
- 12) REGIONE PUGLIA, Logistica – Internazionalizzazione. [online] Disponibile a: <<http://eventi.internazionalizzazione.regione.puglia.it/web/guest/logistica>> [Ultimo accesso 20 gennaio 2024]
- 13) MOBILITA' REGIONE PUGLIA (2015) - Accordo Quadro RFI – Regione Puglia. [online] Disponibile a: <<http://mobilita.regione.puglia.it/index.php/component/k2/item/11626-accordo-quadro-rfi-regione-puglia>> [Ultimo accesso 22 gennaio 2024]
- 14) PERLE DI PUGLIA - Infrastrutture e trasporti in Puglia. [online] Disponibile a: <<https://www.perledipuglia.it/it/scopri-la-puglia/infrastrutture-e-trasporti-in-puglia.html>> [Ultimo accesso 23 gennaio 2024]
- 15) PORTALE WEB AZIENDA - Manifattura Chiaravalle: Homepage. [online] Disponibile a: <<https://www.manifatturachiaravalle.it/>> [Ultimo accesso 23 gennaio 2024]
- 16) REGIONE PUGLIA - CartaApulia. La carta dei beni culturali pugliesi. [online] Disponibile a: <<https://cartapulia.it/>> [Ultimo accesso 25 gennaio 2024]
- 17) D. BARBERA (2017) Wired – Siamo stati nella più grande fabbrica di tabacco d'Italia. [online] Disponibile a: <<https://www.wired.it/economia/business/2017/07/20/grande-fabbrica-tabacco-italia/>> [Ultimo accesso 29 gennaio 2024]
- 18) PORTALE WEB azienda – BIOMat Canapa – Materiali per la bioedilizia. [online] Disponibile a: <<https://biomatcanapa.it/>> [Ultimo accesso 29 gennaio 2024]
- 19) AGENZIA DELLE ENTRATE - Banca dati delle quotazioni immobiliari. [online] Disponibile a: <<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>> [Ultimo accesso 30 gennaio 2024]
- 20) AGENZIA DELLE ENTRATE - Fasce OMI. [online] Disponibile a: <[https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi\\_omi/index.php](https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/index.php)> [Ultimo accesso 30 gennaio 2024]
- 21) AREASOSTA.COM - Costo pulizia terreno. [online] Disponibile a: <<https://areasosta.com/faq/quanto-costa-far-decespugliare-un-terreno>> [Ultimo accesso 30 gennaio 2024]
- 22) G. EVANGELISTA (2020) Il giornale dell'Architettura.com – Rigenerazione urbana in Italia, facciamo il punto. [online] Disponibile a: <<https://ilgiornaledellarchitettura.com/2020/04/22/rigenerazione-urbana-in-italia-facciamo-il-punto/>> [Ultimo accesso 01 febbraio 2024]
- 23) REDAZIONE Effe Erre Congressi – Riqualificazione aree industriali dismesse: nuova vita per lo Spazio Eventi. [online] Disponibile a: <<https://www.frcongressi.it/riqualificazione-aree-industriali-dismesse/>> [Ultimo accesso 01 febbraio 2024]

- 24) FINCATO LA CASA DEL HABANO – La fabbricazione. [online] Disponibile a: <<https://www.fincatolacasadelhabetano.com/t-fabbricazione>> [Ultimo accesso 01 febbraio 2014]
- 25) REDAZIONE Rigeneriamo il territorio (2021) – La Ruhr, nuova frontiera del turismo culturale. [online] Disponibile a: <<https://www.rigeneriamoterritorio.it/la-ruhr-nuova-frontiera-del-turismo-culturale/>> [Ultimo accesso 01 febbraio 2024]
- 26) G. BRACCI TORSI Latitudes Travel Magazine s.r.l – Germania. La riqualificazione della Ruhr. [online] Disponibile a: <<https://www.latitudeslife.com/2011/10/germania-la-riqualificazione-della-ruhr/>> [Ultimo accesso 01 febbraio 2024]
- 27) L. BRENNIA LifeGate.it (2018) - Dal degrado al parco, l'incredibile riqualificazione del fiume Emscher. [online] Disponibile a: <<https://www.lifegate.it/germania-progetto-riqualificazione-fluviale-emscher>> [Ultimo accesso 01 febbraio 2024]
- 28) A. OTTEMBRINO PuntaProsciutto.com (2023) - Gli antichi mestieri del Salento: una testimonianza di passione e tradizione. [online] Disponibile a: <<https://www.puntaprosciutto.com/blog/antichi-mestieri-salento>> [Ultimo accesso 07 febbraio 2024]
- 29) G. CORVAGLIA Fondazione Terra d'Otranto (2022) - Il Salento dei primi del '900. [online] Disponibile a: <<https://www.fondazioneterradotrantato.it/2022/08/29/libri-il-salento-dei-primi-del-900/>> [Ultimo accesso 07 febbraio 2024]
- 30) REDAZIONE Benegiamo s.r.l. terracotte per piacere - BENEGIAMO l'arte della lavorazione della terracotta a Cutrofiano. [online] Disponibile a: <<https://www.ceramichebenegiamo.com/site/gallery/>> [Ultimo accesso 07 febbraio 2024]
- 31) RURAL SALENTO BLOG (2019) - Frantoi Ipogei del Salento. [online] Disponibile a: <<https://www.ruralsalento.it/frantoi-ipogei-da-visitare-in-salento>> [Ultimo accesso 07 febbraio 2024]
- 32) M. A. BONDANESE Fondazione Terra d'Otranto (2017) - Supersano. Chiara Ferrazzi, una storia di gusto, di sapori e di qualità che continua. [online] Disponibile a: <<https://www.fondazioneterradotrantato.it/tag/vini-del-salento/>> [Ultimo accesso 07 febbraio 2024]
- 33) G. GRECO BelSalento.com (2016) – Il tabacco e le tabacchine nel Salento rurale - la rivolta delle tabacchine di Tricase. [online] Disponibile a: <<https://belsalento.altervista.org/il-tabacco-e-le-tabacchine-nel-salento-rurale-la-rivolta-delle-tabacchine-di-tricase/>> [Ultimo accesso 07 febbraio 2024]
- 34) F. AVAGNANO Unpotpourri.it (2022) – Itinerario gratis a Gallipoli. [online] Disponibile a: <<https://unpotpourri.it/2023/03/28/itinerario-gratis-a-gallipoli/>> [Ultimo accesso 08 febbraio 2024]
- 35) REDAZIONE ISPRA – Il Degrado del suolo. [online] Disponibile a: <<https://www.isprambiente.gov.it/it/attivita/suolo-e-territorio/suolo/il-degrado-del-suolo>> [Ultimo accesso 20 aprile 2024]

- 36) REDAZIONE PEDAGO – Cos'è la rigenerazione urbana? definizione, obiettivi, normativa. [online] Disponibile a: <<https://www.pedago.it/blog/riqualificazione-urbana-cos-e-definizione-obiettivi-normativa.htm>> [Ultimo accesso 20 aprile 2024]
- 37) M. MUNAFÒ Urbanistica informazioni – Perché è importante fermare il consumo di suolo per una vera transizione ecologica e per la rigenerazione dei territori. [online] Disponibile a: <<http://www.urbanisticainformazioni.it/Perche-e-importante-fermare-il-consumo-di-suolo-per-una-vera.html>> [Ultimo accesso 20 aprile 2024]
- 38) REDAZIONE NAZIONI UNITE – Che cosa sono i cambiamenti climatici. [online] Disponibile a: <<https://unric.org/it/che-cosa-sono-i-cambiamenti-climatici/>> [Ultimo accesso 20 aprile 2024]

## Indice delle figure

Figura 1: Operaie addette alla scostolatura

Figura 2: Trinciatura del tabacco

Figura 3: La torre del Dopolavoro

Figura 4: Manifattura tabacchi di Torino, interno della manica Novecentesca

Figura 5: Manifattura tabacchi di Torino. Locomotore e vagoni adibiti al trasporto

Figura 6: Manifattura tabacchi di Milano

Figura 7: I solai “a nervature isostatiche” del Lanificio Gatti di Roma

Figura 8: I solai del Magazzino “Ballette” della Manifattura Tabacchi di Bologna

Figura 9: Manifattura Tabacchi di Bologna, particolare delle scale nei cortili interni

Figura 10: Manifattura Tabacchi di Sestri Ponente (Genova), riconvertita in Biblioteca Civica “Bruschi”

Figura 11: Manifattura Tabacchi di Firenze, copertura in cemento armato

Figura 12: Benevento. Gli shed ricostruiti nel magazzino dell’Agenzia coltivazione tabacchi

Figura 13: Puglia. Il magazzino per la sofisticazione dei Sali in Italia nella Salina di Margherita di Savoia

Figura 14: Vista interna, Hangar, Orvieto.

Figura 15: Stazione di Lecce, 1866-1996

Figura 16: 150 anni della ferrovia Bari-Lecce

Figura 17: La rete di autostrade in Italia

Figura 18: Il sistema infrastrutturale attuale della Puglia

Figura 19: La rete ferroviaria in Puglia – i gestori delle reti

Figura 20: Porto di Bari

- Figura 21: Porto di Brindisi
- Figura 22: Porto di Taranto
- Figura 23: Aeroporto di Bari
- Figura 24: Aeroporto di Brindisi
- Figura 25: Aeroporto di Taranto
- Figura 26: Il Piano Urbanistico Generale (PUG) di Lecce
- Figura 27: Un gruppo di operai impegnati per la produzione di vino.
- Figura 28: Alcuni operai impegnati per la produzione di vino.
- Figura 29: Il telaio a mano nelle borgate del Salento 1920 (AFP 853).
- Figura 30: Frantoio ipogeo di Palazzo Granafei – Gallipoli (LE).
- Figura 31: Un gruppo di Tabacchine impegnate alla lavorazione di foglie di tabacco.
- Figura 32: Due operai durante la produzione di un'anfora in terracotta.
- Figura 33: Ortofoto confini Comunali
- Figura 34: Planimetria piano rialzato, Magazzino Concentramento Tabacchi di Lecce
- Figura 35: Sezione corpi laterali – Magazzino Concentramento Tabacchi di Lecce
- Figura 36: Estratto della rivista «opere pubbliche» del 1935 sulla Manifattura Tabacchi di Lecce (1930-1935)
- Figura 37: Una giovane Sigaraia che dispone in filze le foglie di tabacco
- Figura 38: Alcuni operai impegnati alla sistemazione di alcuni telai con foglie di tabacco
- Figura 39: Alcune Sigaraie impegnate alla realizzazione di sigarette nell'ex Magazzino Tabacchi Greggi di Lecce
- Figura 40: Alcune Sigaraie impegnate alla lavorazione del tabacco nell'ex Magazzino Tabacchi Greggi di Lecce
- Figura 41: Presenza di arbusti di importanti dimensioni all'interno della corte
- Figura 42: Atti vandalici mediante graffiti e demolizione di rivestimenti interni
- Figura 43: Atti vandalici mediante graffiti e danneggiamento alle varie aperture (finestre e porte)
- Figura 44: Presenza di alcuni effetti negativi dovuti al periodo di abbandono (fenomeno dell'umidità)
- Figura 45: Vano scala con castelletto ascensore arrugginito, in stato pericolante e privo di porta di protezione
- Figura 46: Presenza di alcuni effetti negativi dovuti al periodo di abbandono (umidità e finestre con deformazioni e alterazioni cromatiche)
- Figura 47: Facciata della corte interna vandalizzata mediante graffiti

Figura 48: Presenza di vegetazione spontanea e atti vandalici sulla facciata della corte interna

Figura 49: “Locale addetti alla disinfestazione” (dismesso e danneggiato)

Figura 50: Finestra ostruita dalla vegetazione spontanea

Figura 51: Corte interna del fabbricato invasa dalla vegetazione spontanea (vista dal tetto)

Figura 52: Guaina bituminosa impermeabilizzante usurata, disgiunta e mancante (vista dal tetto)

Figura 53: Capriata all’ultimo piano del blocco A. Progetto dell’ing. P.L Nervi

Figura 54: Planimetria edifici vincolati da Soprintendenza

Figura 55: Prospetto dell’edificio H su Via Dalmazio Birago

Figura 56: Masterplan Magazzino Concentramento Tabacchi Greggi, progetto (Astor Immobiliare)

Figura 57: Magazzino Concentramento Tabacchi Greggi, progetto (Astor Immobiliare)

Figura 58: Rendering Magazzino Concentramento Tabacchi Greggi, progetto (Astor Immobiliare)

Figura 59: Rendering Magazzino Concentramento Tabacchi Greggi, progetto (Astor Immobiliare)

Figura 60: Vista a volo d’uccello della Manifattura Tabacchi di Chiaravalle, provvista di informazioni riguardo le varie funzioni lavorative

Figura 61: Ingresso storico - Manifattura Tabacchi di Chiaravalle (durante gli anni '30 del Novecento)

Figura 62: Prospetto (dall’interno) corte chiusa (ingresso principale)

Figura 63: Alcune giovani sigaraie impegnate al confezionamento sigari

Figura 64: Un gruppo di esperte sigaraie impegnate nella realizzazione di sigari

Figura 65: Stralcio cartografico dell’area Manifattura Tabacchi di Lecce, in Via Dalmazio Birago

Figura 66: Grafico % TIR annuo – scenario Vendita

Figura 67: Grafico % TIR annuo – scenario Affitto

## Indice delle tabelle

Tabella 1: Le superficie utili ai fini del progetto

Tabella 2: Standard Urbanistici insediamenti residenziali

Tabella 3: Standard Urbanistici insediamenti produttivi

Tabella 4: Standard Urbanistici insediamenti commerciali, alberghieri, direzionali

Tabella 5: Standard Urbanistici per le Attrezzature a livello Urbano Territoriale

Tabella 6: Dati edilizi di progetto

Tabella 7: Standard Urbanistici insediamenti residenziali

Tabella 8: Standard Urbanistici insediamenti commerciali

Tabella 9: Standard Urbanistici insediamenti direzionali

Tabella 10: Standard Urbanistici insediamenti produttivi

Tabella 11: Standard Urbanistici attrezzature a livello urbano territoriale

Tabella 12: Standard Urbanistici minimi per il progetto

Tabella 13: Contributo sul Costo di Costruzione

Tabella 14: I coefficienti degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, per gli interventi di edilizia: residenziale, commerciale e direzionale

Tabella 15: I coefficienti degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, per gli interventi di edilizia: residenziale, commerciale e direzionale

Tabella 16: Piano delle Vendite – Residenza

Tabella 17: Piano delle Vendite – Commerciale e Direzionale

Tabella 18: Tabella dei Prezzi Unitari

Tabella 19: Tabella di sintesi del Valore Attuale Netto (VAN)

Tabella 20: Tabella Analisi di Sensitività – scenario Vendita

Tabella 21: Tabella Analisi di Sensitività – scenario Affitto