



> 27 luglio 2025 alle ore 0:00

Il futuro della città Parla l'assessora all'Urbanistica Michela Tiboni «Aree dismesse, si accelera sulla loro rigenerazione»



Ex Ideal Standard Qui Intred realizzerà il suo data center (LaPresse Brescia)

Non solo supermercati (come è accaduto fino ad oggi). I futuri investimenti di Turboden all'ex Pietra e di Intred all'ex Ideal «dimostrano che una nuova fase è possibile, anche grazie alle scelte urbanistiche che noi abbiamo messo in campo» dice l'assessora all'Urbanistica Michela Tiboni, che ricorda le case, lo studentato e l'hotel in arrivo agli ex Magazzini generali e il dialogo con gli operatori sull'ex Santoni ed ex Baribbi. E fa professione di fiducia anche sulla caserma Ottaviani: diverrà più appetibile una volta che lì vicino passerà il tram.

alle pagine 2 e 3 **Gorlani**



> 27 luglio 2025 alle ore 0:00

L'intervista

Tiboni: «Non solo supermercati Per le aree industriali dismesse inizia una nuova storica fase Il modello Turboden e Intred»

L'assessora: con l'arrivo del tram sarà appetibile anche l'ex Ottaviani

di **Pietro Gorlani**

Brescia negli ultimi 10 anni non ha conosciuto l'entropia cementizia di Milano. Le aree dismesse sono diventate per lo più supermercati. Pochi gli investimenti nel residenziale e ci sono ancora 700 mila metri quadri di aree dismesse da rigenerare. Ma qualcosa sta cambiando. Ne parliamo con l'assessora all'Urbanistica Michela Tiboni.

Questione rigenerazione delle aree industriali dismesse: negli ultimi 15 anni le principali operazioni sono state funzionali alla nascita di grandi centri commerciali (Coop in via Dalmazia, Esselunga e Lidl in Triumplina).

«In questi anni rigenerare aree industriali dismesse ha significato fare i conti con bonifiche ambientali, vincoli tecnici, costi incerti. Una città che si espande a macchia d'olio genera poi dei costi per garantire il mantenimento dei servizi di base: se vogliamo che le persone possano accedervi e a piedi o in bicicletta in 15 minuti, non solo ci devono essere le adeguate infrastrutture che permettano una mobilità dolce in sicurezza, ma pure servizi di prossimità funzionanti. Anche le attività commerciali svolgono un ruolo importante in que-

st'ottica; le medie strutture di vendita alimentari hanno assunto sempre più il ruolo di negozi di prossimità. L'intervento nell'ex area Pertusati (che non è una grande struttura di vendita) ha contribuito a riqualificare un altro tassello di via Triumplina. Forse non ricordiamo più la distesa di capannoni coperti di amianto».

Qualcosa finalmente sta cambiando: Turboden riqualificherà l'ex Pietra, Intred creerà un data center all'ex Ideal standard. Ci sono altre rigenerazioni in arrivo tra comparto Milano, ex editrice la Scuola, ex Santoni, ex Baribbi?

«Gli investimenti di Turboden e Intred dimostrano che una nuova fase è possibile, anche grazie alle scelte urbanistiche che noi abbiamo messo in campo. Per l'area degli ex Magazzini generali sono stati depositati i progetti per la realizzazione di un albergo, residenze in affitto e vendita e di un grande studentato. Sugli altri ambiti strategici (comparto Milano, aree ex Santoni ed ex Baribbi) si sta dialogando con gli operatori interessati».

Quali sono i vincoli che rendono meno appetibile un'ex area industriale rispetto a un'area agricola?

«La risposta sta tutta nei costi nascosti della rigenerazione. Intervenire su un'area dismessa spesso comporta bonifiche ambientali, demolizioni, indagini complesse. E i tempi possono essere lunghi e incerti. Al contrario, le aree libere (agricole o periurbane) sono più semplici e rapide da trasformare, ma generano costi per la collettività: dispersione urbana, necessità di nuove reti e servizi, maggiori spese di gestione nel tempo».

Questione polo logistico Italmark a Buffalora: davvero, assessora, era impossibile evitarne la realizzazione o spostarlo in un'altra zona della città?

«La localizzazione del polo logistico Italmark è il risultato di un lungo percorso di confronto con una realtà produttiva storica del nostro territorio. Le previsioni urbanistiche da cui parte l'intervento sono ereditate dal passato: in origine localizzato nell'ex cava Gaburri lungo via Serenissima, il progetto è stato spostato in un'altra ex cava in via Buffalora, già destinata alla realizzazione di un bitumificio, che non si farà più. Siamo passati da due previsioni di trasformazione ad una sola, sconjungendo un'opzione più impattante. Il proget-



> 27 luglio 2025 alle ore 0:00

to è stato inoltre accompagnato da interventi di urbanizzazione e misure di mitigazione, valutati positivamente da Provincia, Arpa e Ats nell'ambito della Valutazione Ambientale Strategica. Quindi, no: non è stata una scelta imposta, ma una soluzione urbanisticamente sostenibile, costruita nel tempo con l'obiettivo di rispondere a un'esigenza concreta tutelando il più possibile il territorio».

Ci sono novità a riguardo alla nuova sede di A2A? E sulla caserma Ottaviani? In altre città del Nord farebbe gola a fondi d'investimento, perché non a Brescia?

«Con A2A il dialogo prosegue per portare avanti il progetto della nuova sede in via Sostegno. Anche questa è un'area produttiva dismessa. Il nostro impegno per riuscire a superare le criticità è immutato. Per la caserma Ottaviani, condivido che si tratti di un comparto di grande valore, in questo caso con criticità di natura diversa, trattandosi di un immobile vincolato dalla sovrintendenza. Sono certa che anche qui il tram creerà un contesto sempre più attrattivo. Non è una questione solo di progetti, ma di sistema città: e su quello stiamo continuando a lavorare».

La destra spesso punta il dito contro il suo settore, dicendo che è ingessato è sconta forti ritardi negli iter approvazione; servirebbe più personale?

«È vero che i tempi dei procedimenti urbanistici possono sembrare lunghi, ma vanno considerati il numero di atti coinvolti, la necessità di raccogliere pareri da enti sovraordinati, e la complessità di norme che spesso si sovrappongono tra livello . Ma va detto anche

che oggi la pubblica amministrazione fatica ad attrarre professionalità tecniche, soprattutto nel campo dell'urbanistica e dell'edilizia, perché difficilmente riesce a competere con il settore privato in termini di retribuzioni. Nonostante queste difficoltà, rivendico l'operato di chi nel mio assessorato lavora con passione e competenza: in questi anni abbiamo avviato numerosi piani attuativi, sbloccato rigenerazioni importanti che oggi stanno cambiando il volto della città. Serve efficienza ma anche responsabilità: la pianificazione urbanistica è un atto pubblico complesso, che deve tutelare l'interesse collettivo. Non può essere spinta sull'onda del consenso immediato».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Ex Pietra Sarà sede di Turboden, azienda della green economy (LaPresse)