

COMUNE DI BRINDISI



RIPENSARE PIAZZA MERCATO

Lettera di invito all'incontro/dibattito per la definizione di alternative progettuali dell'area di Piazza Mercato

Data: 28/11/2024 ore: 16:00

Luogo: Brindisi, sala M. Guadalupi della sede municipale.

Riferimenti: Settore Gestione del Patrimonio Immobiliare – Comune di Brindisi

Contatti: arch. Marina Carrozzo

Tel.: 0831-229376

Email: marina.carrozzo@comune.brindisi.it

arch. Vincenzo Panelli

Tel.: 0831-229671

Email: vincenzo.panelli@comune.brindisi.it

Il recupero di una porzione di città, fisico certamente ma soprattutto nel contributo che può offrire alla vita sociale, economica, culturale dei cittadini che la abitano, è un'operazione complessa che richiede la collaborazione tra i diversi attori, istituzionali e non, per la definizione delle migliori soluzioni che restituiscano vitalità al tessuto urbano conferendo nuovi significati agli edifici in disuso. Con la presente si propone un primo momento di incontro per condividere soluzioni che possano centrare gli obiettivi di rigenerazione urbana in un'area della città che accoglie importanti spazi ed edifici, espressione della volontà del vivere collettivo: la piazza, il mercato, il teatro.

Finalità

Lo scopo dell'incontro è l'acquisizione di proposte per le attività che dovrebbero ridare nuova vita ai locali di proprietà comunale che si affacciano su piazza mercato, o sono nelle sue vicinanze, riuscendo a coinvolgere l'interesse del privato per una partecipazione congiunta con il pubblico alle trasformazioni e alle finalità del programma di rigenerazione urbana.



Il progetto si inserisce nel solco di una programmazione che già sta operando nel centro storico di levante e che ha individuato, nel centro della città antica e nel compendio di Piazza Mercato, un'altra area da rigenerare sulla base di una prospettiva condivisa che è la nascita di un polo universitario a Brindisi.

Il centro storico di levante sarà interessato, nei prossimi mesi, dall'avvio di diversi cantieri finalizzati al recupero di beni patrimoniali esistenti per realizzare un primo nucleo di servizi legati alla nascente università e tra questi:

- 1) la sede dell'Università, nell'edificio ex Ministero delle Finanze -Agenzia del Territorio;
- 2) un centro accoglienza per studenti universitari e docenti, sale lettura e biblioteca, aule per conferenze e seminari con partecipazione limitata, sale espositive, nel manufatto ex Istituto tecnico commerciale "G. Marconi" (già Convento dei Domenicani);
- 3) una mensa universitaria nell'edificio ex scuola elementare di via Maglie;
- 4) sale espositive, nel manufatto Bastione di San Giacomo;
- 5) una postazione primo intervento 118, nell'edificio Croce Rossa;
- 6) aree verdi a ridosso del Canale Patri, Via Spalato, aree adiacenti alla cortina muraria fra Bastione San Giacomo e Via Prov.le per Lecce, giardini di Bastione San Giacomo e del Bastione Arruinado;
- 7) uno spazio sportivo a disposizione anche degli studenti universitari nella Palestra "G. A. Oddo";
- 8) una chiesa degli studenti universitari, disponibile anche per concerti e conferenze, nella Chiesa del Cristo o dei Domenicani;
- 9) spazi espositivi e per informazioni turistiche nei manufatti di Porta Lecce e Bastione Arruinado.

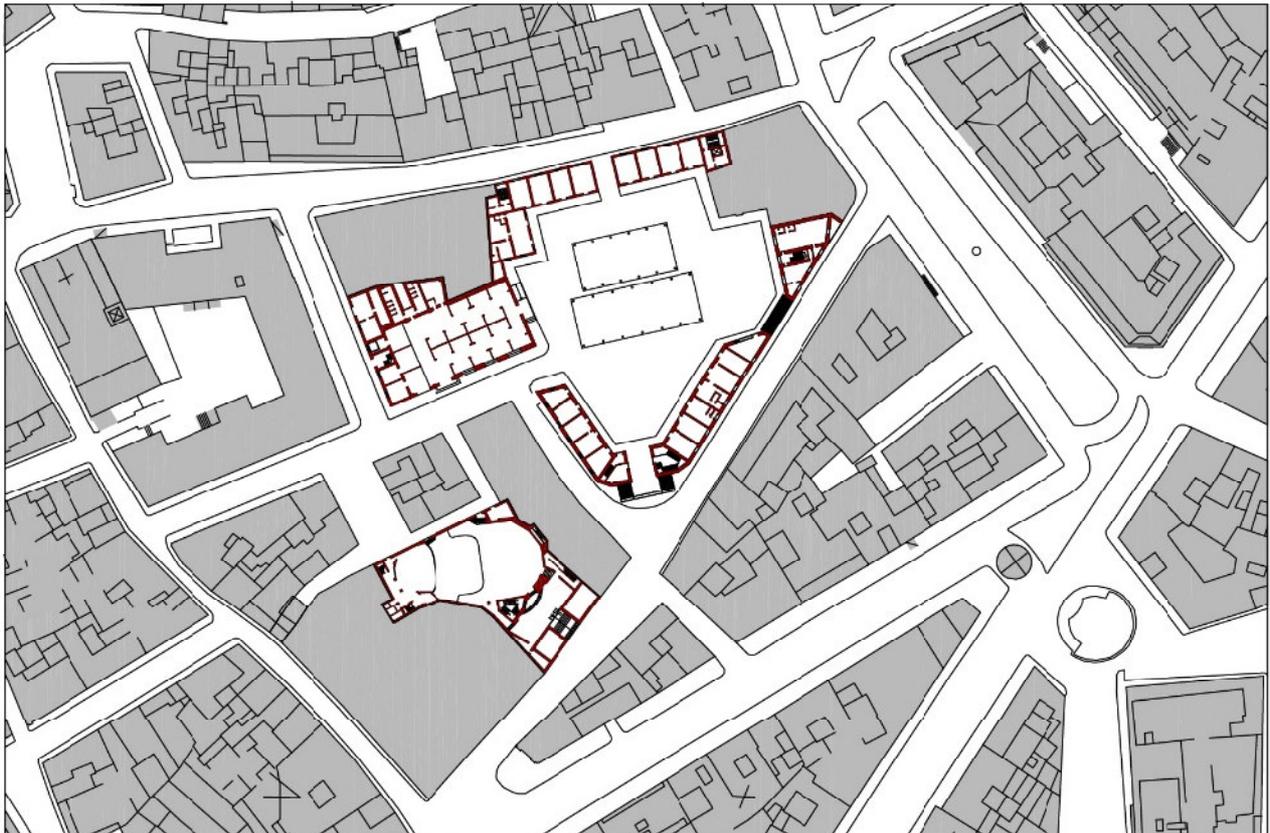
L'idea guida è che negli immobili comunali del compendio di Piazza Mercato possano nascere dei servizi complementari al nascente polo universitario, che interessino la fase di formazione come quella

di post-formazione universitaria, con attività che possano essere di interesse per il tessuto produttivo-impresonditoriale e per la città nella maniera più inclusiva possibile.

I beni che costituiscono il compendio di Piazza Mercato sono:

- la piazza dei commestibili
- gli immobili su Via Ferrante Fornari;
- gli immobili su Via Cesare Battisti e Via Sarpi;
- gli immobili su Via Vanini e il mercato coperto del pesce;
- ex Cinema di Giulio su Via Cesare Battisti;

brevemente descritti di seguito:



Piazza mercato, alla data della sua inaugurazione nel 1911 definita piazza dei commestibili, è luogo di riferimento per gli abitanti del centro antico per la presenza di attività commerciali che lo rendono attrattivo sia nelle ore diurne che notturne. L'area in cui sorge il mercato dei commestibili è interessata da un primo progetto urbanistico nel 1891, cui sono seguiti diversi altri interventi in variante, che hanno portato questo spazio comunitario alla configurazione attuale, per la necessità di rendere più decorose e igienicamente più idonee le aree in cui si svolgeva il mercato dei prodotti agricoli e ittici.

Sorta sui resti della città romana, laddove erano presenti importanti edifici civili, per quanto si può desumere dal ritrovamento di resti di colonne, trabeazioni marmoree, cippi onorari e statue acefale, la piazza, nella sua configurazione attuale, ha mantenuto in gran parte l'impianto del progetto redatto da Pasquale Fusco e Ferdinando Lisi, con uno spazio delimitato da edifici pubblici e in posizione sopraelevata rispetto alla quota stradale di Via Cesare Battisti dalla quale è possibile accedere mediante scalinate.

Al centro della piazza mercato sono presenti delle strutture in ferro che richiamano lo Stile Liberty degli anni a cavallo tra XIX e XX secolo utilizzate, ad oggi, principalmente per il mercato dei prodotti agricoli. Sorte in una posizione differente da quella inizialmente prevista con progetto del 1903, con superficie coperta di circa 260mq l'una e 335mq l'altra, le due strutture in ferro sono diventate elementi imprescindibili della configurazione spaziale della piazza, acquisendo valore storico ed artistico.

Gli immobili su Via Ferrante Fornari fanno parte di un edificio a tre livelli con al piano terra i locali a destinazione commerciale mentre, al primo e secondo piano, trovano collocazione dei locali con destinazione direzionale. L'accesso alle singole unità immobiliari a destinazione commerciale avviene direttamente dalla piazza; da Via Ferrante Fornari si ha accesso al primo e secondo piano del fabbricato con due corpi scala dotati di ascensore. Lo stato di conservazione risulta compromesso da problemi strutturali con presenza di quadri fessurativi che interessano il primo piano ed il secondo, dovuti a cedimenti in fondazione, e da problemi ai solai di copertura e di interpiano con sfondellamento delle pignatte ed espulsione di copriferro in calcestruzzo. Gli impianti e le finiture possono essere definiti in buono stato di conservazione. La consistenza del fabbricato in termini di superficie utile è complessivamente di 1165,00mq ripartite in 340,00mq per il piano terra, 418,00mq per il primo piano, 407,00mq per il secondo piano.

Gli immobili su Via Cesare Battisti e Via Sarpi fanno parte di un edificio che costituisce una delle quinte di piazza mercato che ha raggiunto la sua configurazione attuale a seguito di progressive trasformazioni ed addizioni. Questa costruzione, realizzata sulla base di un progetto del 1906 a firma dell'ing. Ferdinando Nisi, si sviluppa su due livelli con al piano terra i locali commerciali ed ai piani superiori dei locali che, nati ad uso deposito, sono stati trasformati nel tempo ed utilizzati come sede distaccata degli uffici comunali. Lo stato di conservazione risulta compromesso soprattutto da problemi strutturali con presenza di quadri fessurativi che interessano il primo piano, dovuti a cedimenti in fondazione, e problemi ai solai di copertura con sfondellamento delle pignatte ed espulsione di copriferro in calcestruzzo. In discrete condizioni risultano essere le opere di finitura. In corrispondenza della scalinata con doppia rampa che consente l'accesso alla piazza da Via Cesare Battisti è stato realizzato un bagno pubblico. La consistenza del fabbricato in termini di superficie utile è complessivamente di 960,00mq ripartite in 450,00mq per il piano terra, 510,00mq per il primo piano.

Locali in Via Vanini e il mercato coperto del pesce

Il mercato ittico coperto nasce intorno agli anni Trenta del XX Secolo per soddisfare le nuove esigenze di una città che cresceva, in quegli anni, in numero di abitanti ed economicamente, e che aveva nel cuore del nucleo antico il punto di riferimento per la vendita di generi alimentari, che fossero prodotti agricoli o ittici. Il progetto redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale prevedeva sia il recupero delle strutture in ferro coperte che la costruzione di un nuovo corpo di fabbrica comportando l'esproprio di alcune aree contigue alle aree già di proprietà comunale fino a spingersi sull'attuale Via Vanini.

Ed in effetti i locali di Via Vanini posti al piano terra, a meno di uno tra questi che da sempre ha avuto accesso diretto alla strada, nascono come spazi a servizio dei commercianti assegnatari e parte della struttura del nuovo mercato coperto.

Il progetto originario prevedeva, per i locali prospicienti Via Vanini, lo sviluppo su due livelli ma la soluzione finale ha visto realizzato anche un terzo livello; differentemente dai locali al piano terra, i piani superiori erano destinati ad accogliere servizi di supporto alle attività commerciali ma nel tempo sono stati utilizzati in modi differenti divenendo sede dell'ordine dei farmacisti, sede di un circolo scacchisti, palestra per attività sportive fino ad alloggi per famiglie. I locali del primo e secondo piano sono accessibili attraverso un vano scala prospiciente Via Vanini ed attualmente non sono utilizzati.

Nel 2015 il mercato ittico è stato oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia in un progetto stralcio che ha previsto il rifacimento anche della piazza scoperta; viceversa, i locali del primo e secondo livello di Via Vanini, non essendo stati mai oggetto di recupero, versano in cattivo stato di conservazione, compromesso specie nelle finiture del fabbricato e negli impianti; dal punto di vista strutturale, infatti, non sono presenti quadri fessurativi significativi; solo i solai di interpiano e di copertura, in alcune porzioni, presentano fenomeni di sfondellamento dei laterizi, espulsione di calcestruzzo e ferri di armatura ossidati.

La superficie utile al piano terra dell'unico locale che ha accesso diretto su Via Vanini è di circa 65,00 mq, mentre le unità immobiliari poste al primo ed al secondo piano sono si estendono per una superficie utile rispettivamente di 216,00 mq e 86,00mq.

Il mercato coperto ha una superficie utile complessiva di circa 625,00mq con gli spazi di servizio che rappresentano la minor parte con 125,00 mq e gli spazi per la vendita pari a 500,00mq.

L'ex Cinema di Giulio è stato costruito intorno alla metà degli anni Cinquanta dai fratelli Di Giulio, proprietari dell'area, con una capienza di 1.201 posti di cui 800 in platea e 401 in galleria. La struttura, in corrispondenza del foyer di ingresso è parte della palazzina a più piani che si affaccia su Via Cesare Battisti mentre la platea e la galleria occupano la restante parte del lotto che si affaccia su vicolo di Raimondo. La sala con la soprastante galleria, l'area del palcoscenico con tutti i locali e le aree di servizio annessi occupa una superficie lorda di circa 700,00mq per un'altezza di circa 12,00m.

Dal punto di vista strutturale non si rilevano segni evidenti di degrado per la parte costituente la sala con la soprastante galleria, qualche problema si riscontra invece nell'ingresso al teatro nel quale i solai in corrispondenza degli appartamenti presentano armature a vista con espulsione di calcestruzzo causato da infiltrazioni di acqua provenienti dai piani superiori.

Lo stato d'abbandono dell'edificio ed anche la sua vetustà portano a pensare, anche laddove non sono state effettuate delle prove di funzionamento, che gli impianti non siano più operativi e recuperabili.

2) Come valutereste la possibilità di assegnare agli immobili del compendio di Piazza Mercato le seguenti destinazioni d'uso, esprimendo un giudizio da 0 a 10:

immobili su Via Ferrante Fornari

- Piano Terra: attività commerciali (piccolo commercio) e di somministrazione
- Primo Piano: spazi per attività di spin off universitari o di start up
- Secondo Piano: uffici imprese coinvolte nelle attività di spin off universitari o di start up

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

immobili su Via Cesare Battisti e Via Sarpi

- Piano Terra: attività commerciali (piccolo commercio) e di somministrazione
- Primo Piano: spazio per il coworking

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

immobili su Via Vanini Piano Terra: social housing

- Piano Terra: social housing
- Primo Piano: social housing
- Secondo Piano: social housing

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

mercato coperto del pesce

- Piano Terra: galleria per il commercio e la somministrazione

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

ex Cinema di Giulio su Via Cesare Battisti

- Spazio polifunzionale per eventi culturali, formativi.

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

piazza dei commestibili

- attività di commercio commestibili nelle ore diurne

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

N.B.: Per le attività proposte si chiede di descrivere quali sono le criticità riscontrabili

4) Dovendo esprimere un giudizio di importanza, in un confronto a coppie, sui criteri e sub criteri di valutazione della sostenibilità dell'intervento, utilizzando la seguente scala semantica

Intensità di importanza	Definizione	Spiegazione
1	Uguale importanza	I due criteri sono ugualmente importanti
3	Importanza debole di uno rispetto all'altro	Un criterio è leggermente più importante dell'altro
5	Essenziale o forte importanza	L'esperienza e il giudizio con forza favoriscono un criterio sull'altro
7	Di provata importanza	Un criterio è fortemente favorito e la sua dominanza dimostrato dalla pratica
9	Importanza assoluta	L'evidenza dell'importanza di un criterio sopra l'altro è del più alto ordine possibile di affermazione
2,4,6,8	Valori intermedi tra due giudizi adiacenti	Quando è necessario un compromesso tra i giudizi

come vi esprimereste nei seguenti confronti a coppie?¹

Criterio 1.1 – Sostenibilità ambientale	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Criterio 1.2 – Sostenibilità sociale
Criterio 1.1 – Sostenibilità ambientale	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Criterio 1.3 – Sostenibilità economica
Criterio 1.2 – Sostenibilità sociale	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Criterio 1.3 – Sostenibilità economica

Sub - Criterio 1.1.1	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Sub - Criterio 1.1.2
Sub - Criterio 1.1.1	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Sub - Criterio 1.1.3
Sub - Criterio 1.1.2	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Sub - Criterio 1.1.3

Sub - Criterio 1.2.1	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Sub - Criterio 1.2.2
Sub - Criterio 1.2.1	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Sub - Criterio 1.2.3
Sub - Criterio 1.2.1	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Sub - Criterio 1.2.4
Sub - Criterio 1.2.1	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Sub - Criterio 1.2.5
Sub - Criterio 1.2.2	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Sub - Criterio 1.2.3
Sub - Criterio 1.1.2	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Sub - Criterio 1.2.4
Sub - Criterio 1.1.2	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Sub - Criterio 1.2.5
Sub - Criterio 1.2.3	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Sub - Criterio 1.2.4
Sub - Criterio 1.2.3	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Sub - Criterio 1.2.5
Sub - Criterio 1.2.4	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Sub - Criterio 1.2.5

Sub - Criterio 1.3.1	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Sub - Criterio 1.3.2
Sub - Criterio 1.3.1	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Sub - Criterio 1.3.3
Sub - Criterio 1.3.1	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Sub - Criterio 1.3.4

Esempio:

Nel confronto tra il criterio CR1 e il criterio CR2, se si ritiene che il primo sia leggermente più importante del secondo si potrà segnare con una X la casella corrispondente al 3 più vicina al criterio CR1

Criterio 1.1 – Sostenibilità ambientale	9	8	7	6	5	4	X	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Criterio 1.2 – Sostenibilità sociale
-----------------------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--------------------------------------

Sub - Criterio 1.3.2	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Sub - Criterio 1.3.3
Sub - Criterio 1.3.2	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Sub - Criterio 1.3.4
Sub - Criterio 1.3.3	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Sub - Criterio 1.3.4

N.B.: le risposte al questionario potranno essere inoltrate all'indirizzo: vincenzo.panelli@comune.brindisi.it entro il 02/12/2024

NOME _____

COGNOME _____

ASSOCIAZIONE/ORDINE DI APPARTENENZA _____