

**Predella** journal of visual arts, n°33, 2013 - [www.predella.it](http://www.predella.it)

**Direzione scientifica e proprietà** / *Scholarly Editors-in-Chief and owners:*

**Gerardo de Simone, Emanuele Pellegrini** - [editors@predella.it](mailto:editors@predella.it)

*Predella pubblica ogni anno due numeri online e due numeri monografici a stampa* / **Predella publishes two online issues and two monographic print issues each year**

*Tutti gli articoli sono sottoposti alla peer-review anonima* / *All articles are subject to anonymous peer-review*

**Direttore scientifico aggiunto** / *Scholarly Associate Editor:* Fabio Marcelli

**Comitato scientifico** / *Editorial Advisory Board:*

Diane Bodart, Maria Luisa Catoni, Annamaria Ducci, Simona Menci, Linda Pisani, Riccardo Venturi

**Coordinatore della redazione** / *Editorial Coordinator:* Giovanni Luca Delogu

**Predella** journal of visual arts - ISSN 1827-8655

**Main partner & web publisher:** Sistema Museo - [www.sistemamuseo.it](http://www.sistemamuseo.it)

Web design: *Arianna Pulzonetti*, Sistema Museo, [pulzonetti@sistemamuseo.it](mailto:pulzonetti@sistemamuseo.it)

Programming & system administration: *Matteo Bordoni*, [www.musacomunicazione.it](http://www.musacomunicazione.it)

**Predella Monografie** - ISSN: 1827-4927 - ISBN: 978-88-6019-678-1

**Editore:** Felici Editore - [www.felicieditore.it](http://www.felicieditore.it)

**Direttore responsabile** / *Managing Editor:* Barbara Baroni

**Direttore editoriale** / *Publisher:* Fabrizio Felici

Grafica e impaginazione / *Design and layout:* Mara Moretti, InQuota.it, [www.inquota.it](http://www.inquota.it)

Grafica di copertina / *Cover art:* Giuseppe Andrea L'Abbate

*The historical centre of Mantova has been recently recognized as belonging to the Unesco World heritage List. As a consequence, the urban core of the city and the area of Palazzo Te are worthy to be protected and managed according to specific rules. In 2012 the information about the possible building of a supermarket in an area near to the historical park of Palazzo Te has been broadcast by local newspapers, drawing the worried attention of Ministero per i beni culturali. The local debate about this project is actually open between who contrasts this supermarket (Italia Nostra, Associazione Civica Mantovana and local members of left wing parties like PD and SEL) and who comments this initiative as an occasion of development and creation of job opportunities.*

Dal 1955 Palazzo Te a Mantova è inserito in un'area sottoposta a vincolo diretto del Ministero della Pubblica Istruzione (vd. Appendice con artt. 1-2 del provvedimento). Dal 2006, sulla medesima area e sulle zone contigue è intervenuto il *Piano di gestione* Unesco che definisce una «superficie del bene» da tutelare, con cui si identifica l'area di Palazzo Te e del suo parco, e un'«area tampone», che circonda l'area monumentale vera e propria. Ricade nell'area tampone, al confine con la «superficie del bene», una zona in cui nei decenni precedenti sono stati costruiti alcuni impianti sportivi, lo Stadio e il Palazzetto dello Sport (fig. 1)<sup>1</sup>. Questo settore della città è delimitato a sud dalla linea ferroviaria e a nord da viale Isonzo. Al visitatore il passaggio da quest'area urbana, ampia, confusa e rumorosa, all'area monumentale di Palazzo Te fa avvertire la sensazione di entrare in una zona protetta, ma in via residuale, in una specie di «riserva». Arrivare a Palazzo Te, passando da qui, tra ferrovia, impianti sportivi e ampi parcheggi in stato di semi abbandono, non è la migliore delle carte da visita per la città.

Bisogna però capire come sia stato possibile lasciare che si formasse un'area con queste caratteristiche nelle immediate vicinanze di Palazzo Te. Negli ultimi anni le amministrazioni comunali, in difficoltà anche per il taglio dei finanziamenti, hanno dovuto cercare metodi nuovi per ottenere risorse da far affluire nelle proprie casse. È ben noto che una delle vie più facili e veloci per conseguire questo scopo è stata quella degli oneri di urbanizzazione: concedendo la possibilità di costruire

ad imprese private, nonostante l'economia reale fosse sempre più in difficoltà, i Comuni spesso sono riusciti a far affluire risorse fresche nelle proprie casse. Oltre a questo, un altro, ma più difficilmente applicabile percorso, è stato quello della (s)vendita degli immobili pubblici, ritenuti, giudicati o cosiddetti «non più utili a fini istituzionali». Seguendo queste due strade gli enti locali sono riusciti in alcuni casi a mantenere un po' di liquidità nelle proprie casse, andando però ad impoverire beni ben più durevoli, come il paesaggio tramite operazioni di cementificazione e il patrimonio immobiliare pubblico tramite operazioni di vendita.

Entrambe queste strade vengono ora percorse, o ripercorse, dall'amministrazione comunale di Mantova. Il palazzetto dello Sport è un edificio ormai in abbandono, a lato dello stadio cittadino. Già meriterebbe qualche critica il fatto che si sia deciso di costruire in passato queste infrastrutture sportive vicino all'area monumentale della città; adesso però queste vecchie scelte potrebbero essere riviste e corrette. Nel 2004, con l'approvazione del nuovo *Piano Regolatore Generale*, il Palazzetto dello Sport era stato inserito in un progetto che prevedeva il mutamento di destinazione d'uso dell'area su cui insiste, da dedicare a finalità a carattere non residenziale, non agricolo e non industriale. Nel 2001 l'area e il complesso erano già stati venduti a Coopsette che avrebbe dovuto con *project financing* realizzare un nuovo stadio; ma, dopo alcuni anni, nel 2009, vista l'impossibilità di portare avanti questo progetto, Coopsette presenta un progetto stralcio per convertire il palazzetto in un centro commerciale di media entità con indice di edificabilità dello 0,3. Ciò avrebbe determinato la costruzione di un centro commerciale di circa 2500 metri quadri<sup>2</sup>. Questo progetto non è stato portato avanti e la Cooperativa ha venduto nel 2011 il complesso e l'area ad un'altra impresa, Victoria srl, che agisce per conto di Esselunga<sup>3</sup>. A novembre 2012, in sede di discussione del *Piano di Governo del Territorio* (da ora in poi PGT), il capogruppo del PdL, Carlo Acerbi, ha presentato un emendamento finalizzato a modificare l'indice di edificabilità di quest'area, raddoppiandolo, da 0,3 a 0,6. L'ex assessore alle opere pubbliche Giampaolo Benedini è il sostenitore di questa linea politica di radicale mutamento del PGT. Il raddoppio dell'indice di edificabilità comporterebbe la realizzazione di un centro commerciale di raddoppiate volumetrie. Il nuovo centro commerciale sarebbe inoltre dotato di un parcheggio sotterraneo a due piani<sup>4</sup>. È evidente che l'aumento di volumetrie determinerebbe l'innalzamento della struttura che, a sua volta, diventerebbe maggiormente visibile, anche da lontano. Con l'adozione di questa modalità di azione, la maggioranza avrebbe ottenuto la possibilità di inserire nel PGT alcune modifiche sostanziali, senza sottoporle alla discussione delle Commissioni e ignorando il parere negativo degli uffici tecnici. In merito alla proposta di Victoria srl pare che il Comune abbia chiesto al privato di impegnarsi nella realizzazione di infrastrutture pubbliche.

Queste ultime consisterebbero nella realizzazione di due sottopassi ferroviari e di alcuni rondò, di cui uno di almeno 60m di diametro, che dovrebbero agevolare il traffico. Tali infrastrutture dovrebbero essere inserite tutte nell'area degli impianti sportivi, al confine con quella del parco di Palazzo Te.

Questo progetto però non sarebbe stato reso pubblico in maniera diretta e trasparente al tempo della presentazione degli emendamenti (novembre 2012). Per primo Celestino Dall'Oglio, esponente della Lega Nord, avrebbe cercato di conoscere il contenuto degli emendamenti per capire se l'amministrazione comunale avesse già un piano di edificazione dell'area in questione, di che entità fosse e in quali termini fosse stato sviluppato. Pertanto, lo stesso Dall'Oglio, avendo individuato e studiato le carte del progetto Victoria srl-Esselunga, ha denunciato pubblicamente l'intenzione del Comune di far aumentare le volumetrie del nuovo centro commerciale<sup>5</sup>; poi, a seguire, anche esponenti del Pd e i comitati dei cittadini hanno manifestato la loro avversione a questo piano. In particolare ha preso posizione il Comitato dei cittadini *Valletta Valsecchi*<sup>6</sup>. I cittadini lamentano la cementificazione degli spazi cittadini e l'inutile edificazione di ulteriori centri commerciali; il Comitato non riconosce nelle scelte dell'amministrazione la possibilità di migliorare la vivibilità del quartiere, anzi ravvisa in esse il rischio che tali modifiche vadano ad accrescere, semmai, il traffico richiamato dalla presenza non solo di Palazzo Te, ma anche di centri sportivi e commerciali. Gli esponenti dell'opposizione PD riconoscono da un lato che il piano dell'attuale Giunta mirerebbe ad aumentare considerevolmente il numero degli impianti commerciali, anche in periferia, sovraccaricando un mercato già saturo; denunciano inoltre l'opacità delle procedure, determinata soprattutto dalla mancata discussione in commissione dei provvedimenti inseriti surrettiziamente tramite emendamenti e dalla mancata considerazione del parere dei tecnici comunali<sup>7</sup>. In questo contesto ancor più grave appare il fatto che il progetto del nuovo complesso commerciale e direzionale non sia stato ancora presentato neppure ad organi competenti come le Soprintendenze<sup>8</sup>.

Dal punto di vista del rispetto del patrimonio culturale sono non pochi gli aspetti che meritano di essere presi in considerazione<sup>9</sup>. Oltre ai già citati provvedimenti, quali il vincolo del 1955 e il *Piano di gestione Unesco* (2006), va menzionata anche la direttiva Ornaghi sul decoro pubblico, emanata nell'ottobre del 2012<sup>10</sup>. Questa direttiva riguarda proprio il rapporto che può sussistere tra attività commerciali da esercitarsi in aree di particolare interesse culturale, soggette ad ingenti flussi turistici, e il rispetto, materiale e immateriale, dei beni. La direttiva, ispirandosi alla lettera del *Codice dei beni culturali e del paesaggio* e riprendendo una precedente direttiva del 2007<sup>11</sup>, si esprime in termini molto chiari. La finalità è

quella di «assicurare il decoro» dei beni culturali, con particolare attenzione ai beni che siano «interessati da flussi turistici particolarmente rilevanti, nonché delle aree a essi contermini» perché evidentemente è proprio in relazione a queste aree di afflusso turistico particolarmente intenso che si concentrano le maggiori difficoltà di regolamentazione dell'attività commerciale. Si può immaginare che il disordine che regna nell'area circostante il Colosseo, popolata da camion bar e venditori ambulanti, o nell'area vicina alla Torre di Pisa abbiano costituito due significativi spunti per approdare a definire una direttiva più stringente su questi temi. Va anche sottolineato che con questa direttiva ci si impegna a rispettare i beni non solo dal punto di vista materiale, ma anche dal punto di vista immateriale, intendendo creare una situazione di "decoro" non solo attorno ai beni stessi, ma anche nelle aree contermini. A tal proposito si invoca la possibilità di adottare prescrizioni di tutela indiretta (ex art. 45 del Codice) non solo per le aree «assoggettate di per sé a tutela», ma anche per quelle «costituenti la cornice ambientale» dei beni stessi (punto 3.2.2. della Direttiva). L'obiettivo è impedire che «sia pregiudicata la visuale dei beni direttamente vincolati ovvero ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro». Queste parole sono molto chiare e impongono l'applicazione di forme di rispetto anche nelle aree che costituiscono appunto la 'cornice ambientale' di Palazzo Te. L'area dell'ex palazzetto su cui si prevede di costruire un supermercato di considerevoli dimensioni presenta dunque una preziosa occasione per applicare la direttiva Ornaghi che dovrebbe valere non solo verso gli ambulanti o i bancarelle, ma anche verso imprese private di maggior consistenza e peso, veri e propri imperi economici che desiderano avvalersi della presenza di beni di ingente interesse culturale per incrementare i propri affari. Come le mega navi da crociera si affacciano su piazza San Marco, anche qui un nuovo poderoso supermercato minaccia di affacciarsi sul parco di Palazzo Te, andando ad intaccare i suoi fragili e delicati equilibri. Per fortuna le Soprintendenze e le norme non mancano per impedire che si realizzino soluzioni inappropriate al decoro richiesto dalla tradizione giuridica italiana, dal patrimonio e dai comitati di cittadini. In gennaio 2013 l'amministrazione comunale ha avviato gli incontri con i privati detentori delle aree edificabili per invitarli ad avanzare progetti da sottoporre alle autorità competenti, *in primis* alle Soprintendenze<sup>12</sup>. A questo punto si entra nel vivo dell'analisi delle proposte operative, nella speranza che cittadini e organi addetti vigilino per la tutela del patrimonio, per il contenimento delle nuove edificazioni e per il benessere della comunità. Italia Nostra da ultimo ha minacciato un esposto all'Unesco e al TAR contro il piano di Porta Ceresè<sup>13</sup>.

A fine febbraio 2013, in effetti, il PD, Italia Nostra e i Comitati cittadini hanno presentato ricorso al TAR per le due operazioni Cittadella dei Servizi e Supermercato

Esselunga<sup>14</sup>; in seguito è aperto un contrasto tra esponenti di spicco della politica locale, il presidente del Consiglio comunale, Giuliano Longfils, presenta un doppio esposto in Procura sul progetto di riconversione di un'area ex industriale denominata *Ex ceramica* in una Cittadella dei servizi e su quello di costruzione dell'Esselunga a Porta Cerese<sup>15</sup>. A maggio 2013 sfuma il progetto Cittadella dei servizi, supportato da Benedini, e ciò determina il rafforzarsi dell'ipotesi che avvenga lo stesso per il progetto di Porta Cerese<sup>16</sup>, nonostante i vertici aziendali abbiano cercato di rassicurare amministrazione comunale e cittadini sulla bontà del loro progetto, sul fatto che il loro supermercato non sarebbe un «ecomostro» e determinerebbe la possibilità di realizzare un parcheggio sotterraneo e opere di miglioramento della viabilità utili per il quartiere<sup>17</sup>.

Mentre tramonta il progetto Cittadella dei servizi sembra però resistere prima e riprendere vigore poi il progetto del supermercato Esselunga: in giugno il Comune dichiara la propria disponibilità a presentare insieme all'investitore privato il progetto alla Soprintendenza<sup>18</sup>; poi; dopo una prima nota critica della Provincia (agosto 2013)<sup>19</sup>, di natura tecnica sulle pendenze e la viabilità del sottopasso da realizzare a Porta Cerese, il progetto viene corretto e presentato nuovamente<sup>20</sup>. A novembre 2013 arriva quindi un parere generale, positivo, della Provincia che riporta nel vivo del dibattito pubblico la questione dell'erezione di un supermercato al posto del Palazzetto dello Sport<sup>21</sup>. SEL<sup>22</sup>, Associazione Civica Mantovana e Italia Nostra dichiarano apertamente la loro opposizione al progetto e propongono, a loro volta, soluzioni alternative: ACM propone un concorso di idee<sup>23</sup>, Italia Nostra propone al Comune di concedere un'area da edificare a Esselunga in un'altra zona e di riappropriarsi del palazzetto per trasformarlo in un'area a parco o per adibirlo nuovamente alle sue originarie funzioni<sup>24</sup>.

La partita dunque è ancora aperta e tutta da giocare.

La discussione in corso sull'opportunità o meno di costruire un supermercato in quell'area non può tuttavia non riportare sotto gli occhi e l'attenzione di tutti la situazione di degrado e quasi di abbandono dell'area adiacente gli impianti sportivi e soprattutto del vecchio palazzetto. Sarebbe quindi auspicabile riprendere in mano la questione non solo per discutere il piano Esselunga ma per immaginare di rendere più decorosa e più funzionale l'area, magari finalizzandola all'accoglienza turistica dei molti visitatori che, ogni giorno, si recano a Palazzo Te.

d.lamonica@sns.it

APPENDICE. Uno stralcio del decreto del Ministero della Pubblica Istruzione, 18 agosto 1955: «Considerato che il complesso monumentale di Palazzo Te è soggetto alle disposizioni di cui alla legge 1089/1939 [...] ritenuta l'opportunità di evitare che sia danneggiata la prospettiva del monumento sopra cennato e che ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro.....»

DECRETA :

Nei confronti dell'immobile sopra individuato vengono dettate le seguenti prescrizioni:

Art. 1. — È fatto divieto di eseguire opere che possano danneggiare la luce o la prospettiva, comunque possano alterare le condizioni di ambiente e di decoro del monumento indicato in princip

Art. 2. — Qualsiasi progetto di lavoro che comunque possa alterare l'attuale stato dell'immob soggetto ai predetti divieti dovrà essere sottoposto al preventivo esame della Soprintendenza ai Monumenti competente per territorio, per l'eventuale approvazione.

1 *Mantova e Sabbioneta, Il Piano di Gestione*, dicembre 2006. La pianta riportata in fig. 1 proviene dal sito ufficiale al link: <http://www.mantovasabbioneta-unesco.it/index.php/perimetri-del-sito>.

2 I. CIPOLLINA, *Il Pd è pronto al ricorso*, in «Gazzetta di Mantova», 21 novembre 2012.

3 S. MORTARI, *Coopsette vende il vecchio Palasport*, in «Gazzetta di Mantova», 25 settembre 2011.

4 S. MORTARI, *Con il supermercato pronti due sottopassi*, in «Gazzetta di Mantova», 18 novembre 2012.

5 S. MORTARI, *Supermercato allo stadio, la Lega si pente*, in «Gazzetta di Mantova», 17 novembre 2012.

6 S. MORTARI, *Valletta Valsecchi insorge «Stop al cemento in città»*, in «Gazzetta di Mantova», 18 novembre 2012. N. CORRADINI, *Comitati e ambientalisti bocciano il nuovo piano*, in «Gazzetta di Mantova», 21 novembre 2012.

7 Altri articoli sul progetto: N. CORRADINI, *Sgarbi: Esselunga paghi il rilancio del Te* e A. FILIPPI, *Uno straccio di visione della Mantova del futuro*, in «Gazzetta di Mantova», 25 novembre 2012.

8 G. DE STEFANI, *Altolà del sovrintendente «Devo difendere il Te»*, in «Gazzetta di Mantova», 19 dicembre 2012.

9 S. MORTARI, *Incognita Unesco sul piano Porta Cerese*, in «Gazzetta di Mantova», 24 novembre 2012.

10 *Direttiva del Ministro per i beni e le attività culturali concernente l'esercizio di attività commerciali e artigianali su aree pubbliche in forma ambulante o su posteggio, nonché di qualsiasi altra attività non compatibile con le esigenze di tutela del patrimonio culturale.*

11 *Direttiva ministeriale del 9 novembre 2007, Esercizio del commercio in aree di valore culturale di cui all'articolo 52 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.*

12 S. MORTARI, *Operazione Porta Cerese La giunta vuole far presto*, in «Gazzetta di Mantova», 9

gennaio 2013. S. MORTARI, *Sodano-Esselunga, si tratta «Vogliamo fare in fretta»*, in «Gazzetta di Mantova», 15 gennaio 2013.

13 S. MORTARI, *Italia Nostra prova a smontare il Pgt*, in «Gazzetta di Mantova», 23 gennaio 2013. Da ultimo sull'intera vicenda anche E. SALVATO, *Mantova, supermercato vicino a Palazzo Te. A rischio riconoscimento Unesco*, in «Il Fatto quotidiano», 23 febbraio 2013.

14 N. CORRADINI, *Il Pd porta al Tar l'operazione Esselunga*, in «Gazzetta di Mantova», 23 febbraio 2013.

15 S. MORTARI, *L'ipermercato al Te e la cittadella a Catena. Ormai è guerra totale*, in «Gazzetta di Mantova», 12 marzo 2013; N. CORRADINI, *Longfils fredda Benedini «Non parlerà in consiglio»*, in «Gazzetta di Mantova», 15 marzo 2013; S. MORTARI, *Veleni in Comune sul Pgt. Spunta una registrazione*, in «Gazzetta di Mantova», 18 marzo 2013.

16 G. DE STEFANI, *Benedini attacca la Giunta. Persa l'ennesima chance*, in «Gazzetta di Mantova», 26 maggio 2013.

17 G. DE STEFANI, *Esselunga in città: «Siamo una chance»*, in «Gazzetta di Mantova», 11 aprile 2013.

18 *Al Comune piace il progetto di Esselunga*, in «Gazzetta di Mantova», 20 giugno 2013.

19 N. CORRADINI, *Nuova Esselunga. La Provincia boccia il piano*, in «Gazzetta di Mantova», 01 agosto 2013.

20 S. MORTARI, *Esselunga, Unesco e ministero in allerta*, in «Gazzetta di Mantova», 01 luglio 2013.

21 L. GHIRARDINI, *Mezzo sì della Provincia ad Esselunga*, in «Gazzetta di Mantova», 08 novembre 2013.

22 *Si a Esselunga, Sel alza la voce in Provincia*, in «Gazzetta di Mantova», 12 novembre 2013.

23 *Associazione Civica e commercianti. No al piano Te, stasera l'assemblea*, in «Gazzetta di Mantova», 19 novembre 2013; *Gara di idee per Porta Ceresè*, in «Gazzetta di Mantova», 18 novembre 2013; N. CORRADINI, *Firme contro Esselunga Acm: «Già a quota 4.000»*, in «Gazzetta di Mantova», 09 novembre 2013.

24 L. GHIRARDINI, *Scambio di aree per Esselunga*, in «Gazzetta di Mantova», 20 novembre 2013.



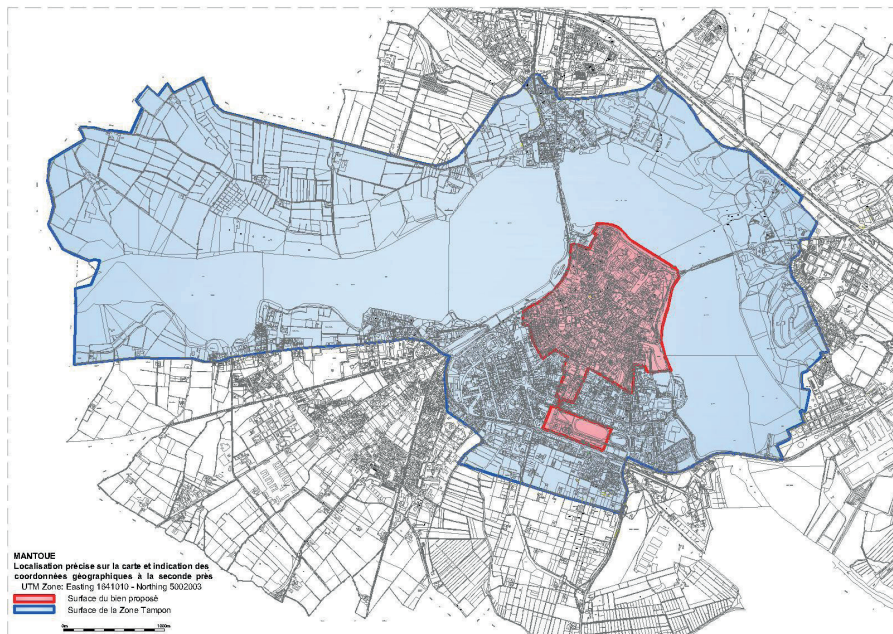


Fig. 1. Mappa di Mantova con indicazione (colore blu) dell'area tampone e dell'area UNESCO da tutelare (colore rosso), da: [www.mantovasabbioneta-unesco.it](http://www.mantovasabbioneta-unesco.it)



Fig. 2. Mantova, veduta del Palazzetto dello sport da Porta delle Aquile

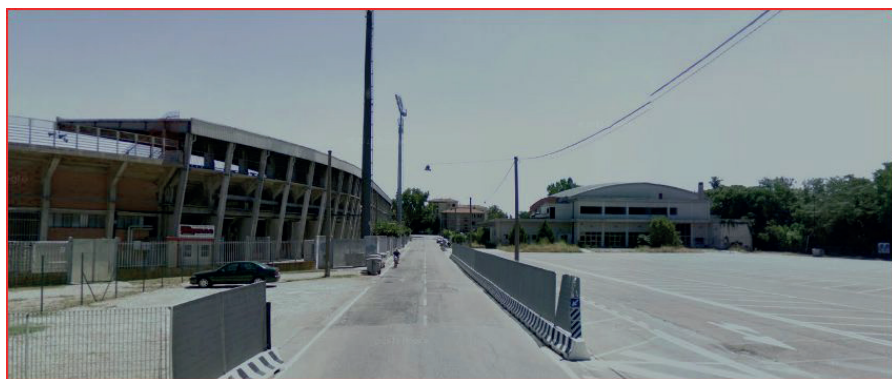


Fig. 3. Mantova, lo stato attuale dell'area interessata dagli impianti sportivi (Stadio comunale "Danilo Martelli" e Palazzetto dello sport)