

**EDILIZIA**

EMANUELE LEPORELLI

# L'ARCHITETTURA DELLE LOGGE MERCANTILI

Linee guida per l'analisi, la valorizzazione  
e il recupero sostenibile



FRANCOANGELI

## Informazioni per il lettore

Questo file PDF è una versione gratuita di sole 20 pagine ed è leggibile con **Adobe Acrobat Reader**



La versione completa dell'e-book (a pagamento) è leggibile **con Adobe Digital Editions**.

Per tutte le informazioni sulle condizioni dei nostri e-book (con quali dispositivi leggerli e quali funzioni sono consentite) consulta [cliccando qui](#) le nostre F.A.Q.



EDILIZIA/Studi

I lettori che desiderano informarsi sui libri e le riviste da noi pubblicati possono consultare il nostro sito Internet [www.francoangeli.it](http://www.francoangeli.it) e iscriversi nella home page al servizio “Informatemi” per ricevere via e-mail le segnalazioni delle novità.

EMANUELE LEPORELLI

---

# L'ARCHITETTURA DELLE LOGGE MERCANTILI

---

Linee guida per l'analisi, la valorizzazione  
e il recupero sostenibile

FRANCOANGELI

## **Ringraziamenti**

Tra quanti hanno favorito a vario titolo la realizzazione di questo lavoro, la mia più sincera gratitudine va al Prof. Giovanni Santi per il costante e fondamentale indirizzo fornitomi in questi anni di studio, con consigli, suggerimenti e spunti di riflessione che mi hanno guidato nella stesura del volume e mi hanno permesso di attraversare i diversi momenti di incertezza trasformandoli in opportunità da cogliere e sviluppare.

Ringrazio il Prof. Giorgio Croatto per la disponibilità e per aver accettato di presentare il lavoro svolto.

Un particolare ringraziamento alla Prof.ssa Annamaria Di Fabio per i nuovi temi di ricerca e di approfondimento suggeriti, che mi hanno permesso di ampliare il quadro e le prospettive di analisi, e per avermi fornito costantemente stimoli, indicazioni e preziosi consigli.

*Alla mia famiglia*

ISBN e-book: 9788835142225

Copyright © 2022 by FrancoAngeli s.r.l., Milano, Italy.

L'opera, comprese tutte le sue parti, è tutelata dalla legge sul diritto d'autore. Nel momento in cui effettua il download, l'utente accetta tutte le condizioni della licenza d'uso previste e comunicate sul sito [www.francoangeli.it](http://www.francoangeli.it).

# *Indice*

**Presentazione**, di Giorgio Croatto pag. 7

**Introduzione** » 11

## PARTE PRIMA

Evoluzione storica e analisi tipologica

**1. I luoghi per il commercio** » 17

**2. La loggia: dall'archetipo alla definizione** » 31

**3. Lo studio tipologico** » 35

## PARTE SECONDA

La riscoperta dei metodi grafici per la comprensione e la valutazione delle strutture

**1. L'approccio alla valutazione della consistenza statica e della vulnerabilità sismica delle strutture esistenti in muratura attraverso l'analisi grafica** » 91

**2. Il caso studio: le Logge di Banchi a Pisa** » 103

**3. Analisi delle strutture con metodi grafico-sintetici ed analitici del caso studio** » 121

**PARTE TERZA**  
Verso il recupero ed il riuso sostenibile del patrimonio  
dimenticato

<b>1. La riscoperta delle logge ed il loro riuso: un modello di architettura sostenibile</b>	pag. 149
<b>2. Una prospettiva salutare nella rifunzionalizzazione del patrimonio architettonico dimenticato e trascurato</b>	» 151
<b>3. Strategie di intervento per la rifunzionalizzazione e la valorizzazione nel contesto urbano e sociale</b>	» 161
<b>Conclusioni</b>	» 171
<b>Appendice</b>	» 175
<b>Bibliografia</b>	» 237
<b>Sitografia</b>	» 243
<b>Fonti immagini</b>	» 245

# *Presentazione*

di *Giorgio Croatto*

Le opere di architettura silenziosamente parlano, o talora, come dice Paul Valery, cantano. Narrano il loro peculiare rapporto con il mondo in toto e di conseguenza quello specifico con l'umano, sussurrano silenziosamente parole fatte di legno, di pietra, attraverso lo spazio, la matericità e la spiritualità che formano all'unisono il senso dell'opera.

La singolare genesi del modello edilizio, al contempo, costituisce un'espressione di forme e convenzioni appartenenti alla Storia, sancite nel nome della Conoscenza, divenute parte integrante di una Cultura che genera i sistemi fondanti del suo Sapere come fossero la risultante tra lo sviluppo tecnologico e quello spirituale dell'agire umano.

È qui che quella delle logge mercantili, oggetto del presente volume, si configura quale una delle architetture più rappresentative in numerose città storiche italiane, un punto focale nella centralità del contesto urbano, laddove il costruito sia caratterizzante come corpo di fabbrica, nonché cuore della vita sociale cittadina.

Il libro affronta la prospettiva edilizia inerente le logge mercantili, attraverso un approccio interdisciplinare, allineandosi agli odierni metodi di ricerca necessari per affrontare postulati ad alta complessità finalizzati ad un attento studio del mondo, del vivere e dell'abitare in senso lato, alle sue relazioni con il contesto e con i fruitori. Integrando i principali aspetti caratterizzanti l'architettura attraverso la storia e le sue evoluzioni tecnologiche fino agli aspetti statici, urbani e di benessere umano si ottiene un prodotto finito, un'utopia che lentamente si fa concretezza, prima cartacea poi modellata tridimensionalmente dalle maestranze, oggi come duemila anni fa seppur con strumenti e metodi diversi.

Lo studio presenta perciò una tematica che, nel contesto contemporaneo, assume un crescente interesse, ossia la riappropriazione degli spazi pubblici fruibili dai cittadini, un fenomeno che risulta ancora più evidente se pensiamo all'importanza attribuita a tali spazi qualora siano coperti, garantendo

cioè un riparo ed un uso prolungato, importante in tutte le stagioni. Logge e portici sono dunque elementi caratterizzanti l'architettura della città, con valenze antropologiche e sociali che segnano in ogni epoca la vita delle comunità e delle persone ad esse appartenenti.

Il lettore viene condotto ad una riflessione approfondita sul patrimonio edilizio, lo stesso in cui le logge mercantili occupano un ruolo importante, nella prospettiva futura di un recupero e riuso sostenibile sia in chiave edilizia che economica.

Molteplici studi condotti sulle tradizioni del costruire nel territorio nazionale sono stati finalizzati alla reinterpretazione delle tecniche e dei procedimenti costruttivi tradizionali, per generare un adeguato inquadramento della componente tecnologica, come della conservazione.

Una delle richieste contemporanee fatte alla ricerca consiste anche nell'offrire definizioni congiuntamente a soluzioni progettuali conformi ai caratteri tipologici del costruito, simili ad un processo generativo linguistico.

Tali studi diventano una guida per l'autore che, seguendone metodi e procedimenti, evidenzia il rapporto tra tipo edilizio, tecnologia costruttiva e progetto, presentato attraverso le linee guida di intervento nell'ambito delle tecniche edilizie per il recupero e consolidamento, nonché gli strumenti progettuali utili al recupero di un'edilizia specialistica, antica e moderna insieme.

Il volume ci propone i caratteri evolutivi del complesso delle strutture costruttive, restituendo un quadro correlato con i fenomeni patologici di degrado in riferimento alla relazione tra lettura tecnica del tipo edilizio, e del suo sistema tecnologico, mediante la definizione di interventi compatibili eseguiti con specifici livelli prestazionali.

Quasi in una dialettica tra *potenza ed atto* degli organismi costruiti compare e si rivela il continuo evolversi dell'abitare, il quale passa attraverso un confronto con l'intero sistema di valori autoctoni caratterizzanti l'aspetto tipologico, in cui i principi statici associati alle regole del costruire, che non possono prescindere dall'importanza del dettaglio, costruttivo ed architettonico, definiscono l'edificato.

In tale ottica il volume analizza il tema originale delle logge mediante un approccio poliedrico, in una cornice tecnica culturale contemporanea, propria dell'Architettura Tecnica, affrontando in modo integrato i principali aspetti del manufatto edilizio, sino ai modelli relativi al benessere, dando spazio ad un futuro che accolga senza stravolgere progetti di riutilizzo, compatibili con il loro valore sociale e culturale, in chiave diacronica e sincronica al tempo stesso.

La fase conoscitiva, fondamentale per il recupero, viene svolta dall'autore attraverso dettagliate schede di valutazione, garantendo un'analisi che

introduce il lettore al tema della loggia partendo da una breve disamina dell'evoluzione degli spazi per il commercio, inquadrata in una lettura analitica tecnica, tipologica e funzionale, concludendo con una panoramica sulle logge toscane, tra le più suggestive del panorama nazionale.

Il tema della sostenibilità, ad oggi non eludibile, interessa anche i processi progettuali antecedenti alla costruzione per ottimizzare e dare un reale risparmio di risorse, accompagnando la gestione del bene.

Anche in tale contesto deve essere letta l'analisi delle strutture murarie voltate e ad arco, tipiche delle logge, condotta con il metodo grafico-analitico. La valutazione della consistenza statica e della vulnerabilità sismica delle strutture esistenti in muratura avviene tramite un metodo "*low tech*" che, partendo dalla comprensione e dalla schematizzazione delle strutture esistenti, conduce alla definizione di un modello matematico di analisi applicato al caso studio emblematico della città di Pisa.

Il testo delinea, inoltre, varie ipotesi di possibili interventi, sia formali che esecutivi, financo ai versanti funzionali e tecnici, partendo dalle complesse problematiche riscontrabili: architettoniche e tecnico-costruttive; fino a definire le strategie progettuali per un recupero ed un riuso sostenibile, accrescendo così le conoscenze della comunità scientifica.

La cultura progettuale suggerisce chiaramente come gli edifici, che incorporano elementi di uso pubblico a scala urbana, chiedano un dialogo continuo con il contesto attraverso spazi aperti o permeabili, oltre ad una localizzazione connessa ai principali centri dell'urbe, capaci di generare un impatto significativo proficuo al benessere psico-fisico umano, favorendo la mobilità pedonale (*via del futuro*) e le relazioni sociali.

In tale quadro, le logge mercantili si identificano come manufatti complessi, detentori di spazi architettonici flessibili, capaci di adattarsi alle necessità e allo sviluppo mutevole nel tempo, in un'epoca contemporanea di accelerazione e incertezza, in cui, sebbene la tecnica possa realizzare la quasi totalità delle richieste, rimane monca verso numerose necessità imprescindibili, in attesa di risposte.

Il Fare, dunque, non è un procedimento meccanico, ma un cammino di ricerca, fatto dall'ascolto del costruito, ritenuto capace di parlare (o cantare) un linguaggio silenzioso, denso di storia e valori identitari propri di una collettività, poiché Fare architettura significa comprendere un lessico complesso talvolta sconosciuto. Qualsiasi intervento di recupero pone un tassello prezioso nell'evoluzione del manufatto edilizio in grado di prolungarne la vita. L'originale esperienza maturata dall'autore consente di stabilire che, qualora vengano seguite correttamente le procedure del processo progettuale, basate su solide riflessioni metodologiche, si potranno avere interventi idonei alla risoluzione delle problematiche del recupero edilizio, specialmente nell'am-

bito della città, con una prospettiva sostenibile nella quale l'architettura, come sosteneva Vitruvio, sia incentrata sull'essere umano *perché décor è il bell'apparire di un'opera priva di difetti, le cui parti rispondono ad un calcolo preciso, e questo lo si ottiene rispettando la consuetudine o la natura.*

## *Introduzione*

Le logge mercantili, fin dalla loro costruzione, hanno costituito un punto focale della città, sottolineato dalla centralità della posizione all'interno del contesto urbano, dall'architettura caratterizzante la fabbrica e di conseguenza nell'ambito della vita sociale. Numerose sono le logge presenti nei nuclei storici delle città, tuttavia è necessario definire la loro funzione originaria per circoscrivere il campo di studio che, in questa sede, affronta quelle commerciali-mercantili che nascevano da esigenze private.

Per analizzare una realtà così complessa occorre avvalersi di uno studio tipologico iniziale. L'importanza della tipologia, intesa come l'analisi, la classificazione o lo studio dei tipi e come principio scientifico dell'architettura, è un concetto che sintetizza la cultura edilizia di un luogo e di un'epoca, indirizzato e orientato, nella mente del progettista, alla prefigurazione del tipo di struttura o manufatto che si appresta a realizzare. Per riuscire ad identificare e riconoscere le tipologie edilizie sono necessarie un'analisi ed una lettura sistematica del contesto costruito di riferimento. Tra le diverse tipologie si ritrovano quella urbana, quella edilizia e la tipologia architettonica per la cui identificazione è necessaria l'analisi completa dell'edificio, ovvero della sua conformazione strutturale, dei materiali e della sua evoluzione dal punto di vista storico ed urbanistico secondo una ricerca caratterizzata da un approccio basato su scale di dettaglio successive e differenti.

Le tipologie edilizie si dividono in due categorie principali: la prima è l'edilizia di base, cioè quella destinata alla residenza di una o più famiglie, la seconda è invece l'edilizia specialistica che di consueto è destinata ad usi di tipo non residenziale.

Ogni edificio analizzato può trovarsi all'interno di un tessuto urbano oppure disperso nel territorio; in ogni caso avranno subito delle trasformazioni nel tempo e di conseguenza modificato le loro caratteristiche tipologiche. In questo modo nascono i cosiddetti processi tipologici i quali variano da luogo a luogo e nel tempo.

Le architetture specialistiche sono architetture dedicate, progettate e realizzate per assolvere una certa e determinata funzione, mentre l'edilizia, anche spontanea, è prevalentemente nata come edificio per abitazione o eventualmente per supporto alla comune attività agricola o ancora al piccolo artigianato. Quelli che possono essere definiti fra gli edifici di tipo specialistico, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, gli ospedali, gli opifici, le scuole, i luoghi di culto, le fornaci, gli stadi oggi e le arene un tempo, sono manufatti che nascono per assolvere a determinate funzioni specifiche.

Le logge per il commercio vengono annoverate tra questi edifici specialistici, eretti su volontà private che nascono con la precisa funzione di offrire un riparo agli spazi per il commercio. Successivamente, con l'evoluzione tipologica e funzionale assolvono anche la funzione di riparo per i comizi e le attività politiche.

Lo scopo principale dello studio – insieme con l'utilità di riuscire a classificare in maniera opportuna gli edifici specialistici – è quello di individuare le caratteristiche essenziali, non tanto per una suddivisione degli stessi, quanto per riuscire a cogliere ed individuare le considerevoli possibilità di nuovi utilizzi. Ciò che permette una prima comprensione di questo tipo di costruzione è il contesto di origine, il luogo in cui si inserisce, ma soprattutto dove si colloca rispetto al nucleo e all'organismo urbano di appartenenza.

È possibile parlare di edifici specialistici, sia per gli edifici che si trovano all'interno di un nucleo urbano, ovvero che abbiano relazioni dirette con le funzioni residenziali, come nel caso di chiese parrocchiali, edifici scolastici, ma anche per quegli edifici, che, per loro caratteristiche intrinseche, nascono ai margini delle città, o esternamente al nucleo principale, come nel caso di conventi, ospedali, cimiteri, caserme, edifici industriali ecc. Per questo genere di analisi risulta quindi fondamentale lo studio dell'intero sviluppo urbano e delle condizioni – sia economiche che sociali – del contesto, in particolare in funzione di nuove ristrutturazioni o variazioni tipologiche.

Sulla base di queste premesse, il libro analizza, nel panorama delle architetture specialistiche, il tema delle logge mercantili attraverso un approccio transdisciplinare ormai imprescindibile per un attento studio del costruito, specialmente di tipo storico-monumentale.

L'obiettivo della ricerca è quello di analizzare le logge mercantili nella cornice tecnica e culturale odierna affrontando, in modo integrato, i principali aspetti caratterizzanti a partire dalla loro storia fino alle tecniche e tecnologie costruttive. Infine, sono presi in esame gli aspetti relativi al benessere ed alla possibile nuova destinazione di questi manufatti in una prospettiva di riutilizzo e rifunzionalizzazione compatibile con il valore sociale e culturale delle logge mercantili. Gli strumenti principali utilizzati per questo studio sono stati le tradizionali indagini storiche e bibliografiche e un'analisi criti-

co-analitica dei manufatti attraverso apposite schede di valutazione con cui sono state individuate e analizzate le principali strutture italiane con particolare interesse ed approfondimento verso le logge toscane.

È stato scelto e sviluppato inoltre un caso studio: il complesso delle Logge di Banchi o dei Banchi a Pisa. Il libro, considerato il voluto e ricercato approccio transdisciplinare, è stato suddiviso e sviluppato in tre parti, riassumendo, poi, i principali aspetti nelle considerazioni conclusive.

La “parte prima”, introduce il tema della loggia, dall’archetipo alla sua definizione, trattando poi l’argomento da un punto di vista tecnico e tipologico. Successivamente viene effettuata una disamina dell’evoluzione di questa costruzione dal punto di vista funzionale all’interno del contesto storico-sociale e del territorio con un approfondimento sull’esempio toscano. Ai fini di raccogliere ed analizzare gli aspetti tecnici, tecnologici, architettonici e urbanistici è stata introdotta la scheda-tipo compilata per i principali manufatti nel ricco e significativo panorama toscano, all’interno del quale si inserisce l’ampiamente descritto e analizzato caso di studio delle Logge di Banchi a Pisa.

La “parte seconda” verte sul tema dell’analisi delle strutture murarie di tipo voltato e ad arco, tipiche delle logge descritte da un punto di vista storico e tipologico nella parte prima. Lo studio si sviluppa attraverso un approccio alla valutazione della consistenza statica e della vulnerabilità sismica delle strutture esistenti in muratura per mezzo dell’analisi grafica.

Introducendo i concetti di modellazione delle strutture esistenti, di definizione del modello matematico e di schema strutturale, vengono valutati i riferimenti della schematizzazione del comportamento meccanico partendo dall’analisi elastica ed arrivando all’analisi limite; a seguito di alcuni cenni sull’evoluzione storica dei metodi di analisi degli archi e delle strutture voltate in muratura, si introduce il tema dell’analisi limite o plastica “moderna” degli archi in muratura ai fini di una successiva applicazione al caso studio.

Nell’ambito di quanto sopra esposto viene approfonditamente analizzato il caso studio attraverso l’analisi delle strutture con metodi grafico-sintetici ed analitici. In dettaglio, partendo dal rilievo geometrico e dalla rappresentazione della struttura, attraverso ipotesi e schematizzazioni, viene sviluppata l’analisi grafico-sintetica di un “modulo significativo” con particolare attenzione agli elementi costruttivi principali quali strutture voltate, archi, piedritti e fondazioni. Successivamente vengono illustrati i risultati di analisi F.E.M. (*Finite Element Method*) del modello eseguiti sempre sul “modulo significativo” effettuando una serie ipotesi e schematizzazioni del modello.

Viene presentato poi il procedimento di analisi F.E.M. della struttura globale, partendo dalle ipotesi e dalla schematizzazione del modello e delle analisi numeriche, per arrivare ai risultati ed al loro confronto con quelli ottenuti

con l'analisi statica grafica ed analitica. Sempre sul modello globale è stata effettuata una prima valutazione della vulnerabilità sismica attraverso un'analisi statica equivalente.

Nella "parte terza" si procede ad una breve indagine sui luoghi per il commercio nella storia, analizzando le nuove tipologie edilizie e le nuove forme di insediamento per il commercio fino ai giorni nostri con cenni sull'utilizzo contemporaneo. Da qui si sviluppa il parallelo con il tema della funzione delle logge oggi e l'introduzione di una nuova prospettiva salutare nella rifunzionalizzazione del patrimonio architettonico dimenticato.

Attraverso la riscoperta delle logge ed il loro riuso viene proposto un modello di architettura sostenibile con differenziate strategie di intervento per la rifunzionalizzazione e la valorizzazione nel contesto urbano e sociale attraverso elementi determinanti delle scelte progettuali.

PARTE PRIMA  
Evoluzione storica e analisi tipologica



## *1. I luoghi per il commercio*

Il commercio è uno dei fondamenti della civiltà umana della quale presenta uno specchio di vitalità, cultura e tradizioni. Il mercato ha costituito da sempre lo scenario caotico e stratificato che amalgama genti, viaggiatori e commercianti ed è, inoltre, un elemento catalizzatore per i contatti tra aree culturali differenti (Fig. 1).



*Fig. 1 – Domenico Gargiulo - Fiera in piazza Mercato (Toledo, Fondazione Duque de Lerma)*

Il vecchio mercato rionale costituiva il nodo dove avveniva lo scambio e l'acquisto della merce esposta, luogo peculiare e permeabile della città, sede d'incontro e socialità, dove la tradizione e la modernità degli spazi per il commercio acquisiscono valenze diverse rispetto al contesto urbano.

Con il passare del tempo il mercato, come punto di vendita e scambio, non ha smesso di esistere, e oggi non solo sopravvive, ma ancora dimostra come lo spazio del mercato sia fondante la città, che nasce e vive grazie agli scambi commerciali, culturali e sociali. Il mercato, sia di tipo fisso che temporaneo e periodico, assumendo il proprio ruolo all'interno dell'ecosistema.

stema sociale, vivacizza le parti di città su cui va ad insistere ed influenza positivamente tutte le aree limitrofe; anche se accade sovente che queste aree possano congestionarsi, sia in termini di viabilità, che di parcheggio.

Pertanto, il tema del luogo del mercato attraversa diversi ambiti della vita urbana e sociale e ne condiziona l'andamento. In generale le comunità si identificano con tradizioni ed usanze, con il luogo dello scambio del mercato rionale, luogo che si tramanda nel tempo ed è associato al senso di appartenenza della comunità locale.

Testimonianza del ruolo fondamentale del commercio all'interno della città è stata la costruzione di appositi spazi coperti realizzati in posizione centrale e strategica lungo le principali vie cittadine<sup>1</sup>.

La Loggia ne costituisce l'esempio primordiale che, dalle sue forme più semplici ed elementari, si è evoluta in strutture più complesse come i mercati coperti. Si assiste nel tempo ad una evoluzione dello spazio per il commercio non più scoperto, non più piazza o spazio aperto, ma costruzione e spazio coperto; in particolare, le logge prima ed i mercati coperti dopo, hanno costituito una trasformazione materica del luogo, dello spazio e della città. In entrambi i casi si ha un ruolo identitario del luogo in cui le comunità si sono identificate sia nel passato che nel presente. Le attività commerciali in genere hanno da sempre esercitato una forte influenza sulle comunità, sull'urbanistica e sulla architettura delle città; come si è visto il luogo per il commercio si è trasformato mutando ed arricchendosi di funzioni. Solo nell'Ottocento si ebbe un ulteriore e significativo salto evolutivo, i *passage*, i *magasin de nouveautés* e i *department store* (Fig. 2) iniziano a imporsi sulla scena urbana configurandosi come città nella città.



Fig. 2 – Veduta generale del negozio Au Bon Marché a Parigi nel 1874. Incisione secondo il disegno di Fichot

1 Cataldi, Corona (2002).

Nel Novecento i *supermarket* e gli *shopping mall* raggiungono la loro massima espansione (Figg. 3-4) uscendo dalla città ed andando a formare nuovi insediamenti di grandi dimensioni, spesso di tipo complesso ed articolato, privi di valenza architettonica, centri commerciali tutti uguali, talvolta carenti di inserimento nel contesto e a volte caratterizzati anche da conformazioni urbanistiche articolate. Questi insediamenti colonizzano nuovi paesaggi, diventando, loro malgrado, artefici e protagonisti del dibattito sulla periferia.



Figg. 3-4 – Centro commerciale «I borghi», Navacchio (PI); Centro commerciale, Empoli (FI)

I nuovi complessi per il commercio, chiamati comunemente “centri commerciali”, evolvono sempre più e diventano grandi “contenitori del commercio”; scatole che concentrano al loro interno una moltitudine di attività commerciali di media-piccola dimensione con l’obiettivo di ridurre al minimo i tempi dell’acquisto, offrendo all’avventore una vasta scelta di prodotti con brevi spostamenti.

Principalmente i centri commerciali nascono utilizzando come grosso attrattore un ipermercato dal nome e dalla struttura commerciale affermata attorno a cui si sviluppano attività di vendita medio-piccole. Generalmente i grandi centri commerciali si localizzano in aree periferiche servite da vie di comunicazione a grande scorrimento e si presentano come delle vere e proprie città con una loro autonomia, luoghi dove trascorrere parte di un fine settimana. Per questo motivo iniziano a occupare aree estese, configurandosi come unità insediative complesse che si caratterizzano per la rapida evoluzione dei modelli insediativi e dall’altrettanto rapida dismissione dei manufatti. Queste strutture si sono evolute includendo al loro interno una moltitudine di altre varieguate funzioni aventi però come collante il commercio e trasformando luoghi per l’acquisto in luoghi dove spendere il tempo libero. Tra le diverse conseguenze dell’affermazione dei “centri commerciali” si è manifestata sicuramente la perdita di identità e di senso di appartenenza ad un luogo da parte della collettività, come invece è sempre accaduto nella città storica. Da un punto di vista architettonico inizialmente i fabbricati dei

“centri commerciali” avevano facciate continue, indipendenti e autonome dal contesto. Oggi la tendenza invece è quella di rendere i centri commerciali più permeabili e trasparenti, legandoli al tessuto architettonico e alla storia del luogo. Spesso prevalgono gli elementi naturali e sono quelli ad interagire con la forma delle strutture. L’immagine esterna, e più in generale la composizione complessiva, è cambiata ed ha cercato di trasformarsi per assumere un’immagine forte ma al contempo rassicurante, andando di fatto a tentare di ricostruire il legame ed il senso di appartenenza tipico della città storica. In particolare, questo passaggio evolutivo è particolarmente marcato tra “centro commerciale” tradizionale e “outlet”; sia nel tipo di vendita che nel tipo di architettura che li contraddistingue e li caratterizza (Fig. 5).



Fig. 5 – Luxury Outlet «The Mall» - Reggello (FI)

Nei primi c’è una ricerca formale e di marketing con un tentativo di creare un luogo “nuovo”, concentrato e dal punto di vista architettonico appetibile. Negli outlet c’è invece un forzato tentativo di imitare borghi e città esistenti, come è ad esempio per l’outlet di Barberino del Mugello (Fig. 6), vicino Firenze, che tenta di imitare un borgo rinascimentale toscano.



Fig. 6 – Barberino Designer Outlet, Barberino del Mugello (FI)

Si cerca di ricreare l'immagine forte e rassicurante del luogo storico come, ad esempio, il contesto del mercato rionale nella città storica. In questo panorama appare necessaria una riflessione circa il ruolo della progettazione architettonica; è possibile sostenere che una delle grandi sfide dell'architettura contemporanea riguardi proprio gli spazi del commercio, da ripensare al fine di valorizzarli e soprattutto trasformarli per cogliere le mutate esigenze dei fruitori più o meno consapevoli del loro ruolo. Verso la fine del XX secolo, dopo un lungo periodo di successi, il modello vincente del centro commerciale di gusto ludico, tanto in voga negli anni '80 e '90, ha cominciato ad apparire datato, soppiantato da nuovi progetti architettonici che ribaltano quella visione, puntando su altri punti di forza, in primis il concetto di esperienza. Victor Gruen, antesignano della progettazione di centri commerciali, scrive: "Lo shopping è un'attività completamente diversa dall'acquistare, l'azione dell'acquistare è il risultato di uno scopo predeterminato e chiaramente definito. [...] L'attività dello shopping è affrontata con una certa assenza di scopi e generalmente con un'abbondante dose di tempo libero e un'atmosfera variabile di fonti, [...]. Lo shopping è diventato un tipo di vocazione professionale, [...]. Lo shopping, quando sia preso in seria considerazione, è un'attività che occupa molto tempo e che stanca notevolmente. Il centro commerciale che intende attrarre a sé, trattenere l'acquirente, così detto 'professionista', dovrà pertanto offrirgli luoghi di riposo e di ristoro"<sup>2</sup>.

I grandi spazi del commercio sono anche il frutto della globalizzazione, dove la loro omogeneizzazione non è vissuta con noia, assumendo anzi per il consumatore una valenza positiva che nel *conosciuto e riconoscibile* introduce elementi di rassicurazione. Questi grandi centri per il commercio, che cercano di sostituirsi funzionalmente alle città con un'architettura tanto invadente quanto anonima e definiti dal sociologo francese Marc Augé<sup>3</sup> *non-luoghi*, sono in contrapposizione al più classico dei luoghi, quello urbano. L'individuo, nel centro commerciale, perde tutte le sue caratteristiche identitarie e i ruoli personali per continuare ad esistere solo ed esclusivamente come cliente o fruitore; il suo unico ruolo è quello dell'utente in qualità di consumatore, definito da un contratto più o meno tacito che si firma con l'ingresso nel *non-luogo*.

<sup>2</sup> Victor Gruen e *l'invenzione del centro commerciale* (2004), Malcolm Gladwell / 26 Novembre 2018. Victor David Gruen (Vienna, 18 luglio 1903 – Vienna, 14 febbraio 1980) è stato un architetto austriaco noto principalmente per essere stato l'ideatore dei primi centri commerciali moderni.

<sup>3</sup> Marc Augé (Poitiers, 2 settembre 1935) è un antropologo, etnologo, scrittore e filosofo francese. È noto per aver introdotto il neologismo *non-luogo* nel saggio *Non-lieux. Introduction à une anthropologie de la surmodernité* (1992), utilizzato per indicare tutti quegli spazi che hanno la prerogativa di non essere identitari, relazionali e storici.

Augé sostiene inoltre che i *non-luoghi* sono incentrati solamente sul presente e sono molto rappresentativi della nostra epoca, caratterizzata dalla precarietà assoluta (non solo nel campo lavorativo), dalla provvisorietà, dal transito, dal passaggio e da un individualismo solitario. In realtà si assiste progressivamente a nuove configurazioni dei centri commerciali in cui i “non-luoghi” evolvono e si trasformano rapidamente fino ad assumere le caratteristiche del polo opposto dei *super-luoghi*.

In Italia, soprattutto nel Nord, i centri commerciali, le nuove “piazze” extraurbane, determinano la possibilità dell’incontro e di fatto svuotano le città ed i piccoli centri. Si ha una sostituzione dei tradizionali spazi sociali con la conseguente chiusura dei vecchi negozi del centro, privi di affari, che spesso lasciano spazio ai soli uffici amministrativi sino alla eliminazione del tradizionale passeggio sul corso. Sempre Augé ritiene la realtà dei *super-luoghi* diversa dalla periferia tradizionale, “perché da un certo punto di vista i super-luoghi sono i nuovi centri della città allargata. Sono il sintomo dell’estensione del tessuto urbano che caratterizza la crescente urbanizzazione del mondo”<sup>4</sup>. Giancarlo Consonni sostiene che i *super-luoghi* commerciali rappresentino e siano di fatto “una rinuncia alla città”, sintomo evidente del suo annichilimento: “ancora mezzo secolo fa il mondo umanizzato era fatto di luoghi e di paesaggi concepiti per accogliere la vita individuale e sociale: teatri che avevano il carattere di interni a cielo aperto”<sup>5</sup>. Negli ultimi anni stiamo assistendo ad un fenomeno inverso per cui i centri commerciali tendono ad avvicinarsi ai centri urbani. Si evita, quindi, la tipologia di grandi manufatti architettonici situati in luoghi raggiungibili solo in auto, con una distesa infinita di parcheggi in favore di un ritorno verso i centri urbani anche di minori dimensioni. Si assiste al ritorno alle origini, i nuovi insediamenti commerciali ritornano all’interno delle città, in spazi vuoti o da riqualificare si sostituiscono ad aree produttive dismesse spesso degradate e da rifunzionalizzare. Tra i vari esempi si può citare il fiorentino Centro commerciale di Gavinana, realizzato negli anni 1998-2004 nell’“Area ex-Longinotti” su progetto dell’architetto Adolfo Natalini. Una ulteriore tendenza a cui assistiamo è la riduzione delle superfici di vendita ed il ritorno verso il centro storico. Molte tra le grandi catene di distribuzione presenti in Italia hanno creato dei marchi associati a negozi di piccole e medie dimensioni. Questo andamento di riprogettazione e trasferimento dei punti e degli spazi di vendita riguarda sia i piccoli centri che soprattutto le grandi città ed è un volano anche per il recupero edilizio. A titolo di esempio di questo fenomeno si riportano alcuni

4 Zerillo (2011), pp. 67-69.

5 Giancarlo Consonni (Merate, 1943), professore di Urbanistica, con le ricerche sui processi di formazione della metropoli contemporanea ha indagato sui mutamenti insediativi e sociali che, negli ultimi due secoli, hanno interessato i contesti metropolitani.

termini utilizzati per le catene di distribuzione di dimensioni ridotte che hanno fatto ritorno in molti centri storici italiani, accompagnati dalle parole “Express” (Fig. 7), “In” e “City” (Fig. 8).



Figg. 7-8 – Catene di distribuzione ridotte tornate nei centri storici: “Express” a Firenze; “City” a Pisa

## 1.1 Nuovi modelli e forme di insediamento per il commercio

In parallelo a quanto sin qui esposto, ma in direzione opposta, si sta diffondendo una nuova tendenza nel panorama, sia nazionale che internazionale: quella dei così detti *Shopping District*. Gli *Shopping District* possono essere assimilati ad una nuova tipologia di struttura commerciale di grandi dimensioni, integrata, però, nel tessuto urbano e non più dislocata in periferia o in contesti extra-urbani. I nuovi spazi che nascono non sono solo commerciali, ma anche residenziali e direzionali, con spazi pubblici e in genere una quota rilevante di verde pubblico ma inseriti all’interno del tessuto urbano, a volte anche storico. “Il trend che stiamo registrando evidenzia un cambiamento nelle abitudini di vita e nei comportamenti di acquisto delle persone nelle metropoli, con un ritorno verso la città (back to city) e a un commercio integrato ad altre funzioni urbane, accessibile con un trasporto pubblico”. “Lo sviluppo di nuove strutture commerciali in Italia sarà legato sempre più a progetti di riqualificazione di aree extraindustriali che si trovano oramai integrate nel centro storico della città piuttosto che integrato in location extraurbane [...]. L’opportunità che i retailer hanno in questi contesti urbani è da un lato di estendere l’orario di funzione dei loro servizi e dall’altro di distribuire in maniera più bilanciata i flussi tra settimana e weekend”<sup>6</sup>.

Assistiamo quindi, anche in questo caso, ad un ritorno dei luoghi del commercio, seppur evoluti, trasformati ed arricchiti, verso il centro delle città. Di seguito vengono riportati alcuni esempi, come il progetto architettonico

6 Patti (2017), p. 1.

di Adolfo Natalini a Pisa che prevede un comparto residenziale ai margini della città ed uno produttivo, o come il nuovo *shopping mall* a Bolzano in pienissimo centro. Il primo consiste nel Piano di riqualificazione urbana dell'area industriale dismessa (*Saint Gobain Glass*) costituita a nord da una zona residenziale a sud da quella produttiva, entrambe collegate con l'abitato storico da via Livornese (Fig. 9). Il complesso denominato "le ville urbane"<sup>7</sup> è strutturato per accogliere funzioni direzionali, commerciali e residenziali e vi si può accedere grazie ad un sistema di percorsi pedonali e ciclabili.



Fig. 9 – Il complesso denominato "le ville urbane", Pisa

Il secondo è il *WaltherPark* a Bolzano, situato in centro nell'area compresa tra la stazione, piazza Verdi e piazza *Walther*. Il progetto è composto da 100 negozi e 150 appartamenti, un albergo da 100 camere, uffici e spazi pubblici, un centro anziani, una sala convegni e una serie di strutture dedicate ai giovani e al tempo libero. Il progetto *WaltherPark* restituisce nuovo lustro all'antica città commerciale realizzando un punto di attrattiva sovraregionale e nuove prospettive per la socialità, la città e anche dal punto di vista economico. Durante la realizzazione sono stati creati e garantiti molteplici posti di lavoro nel settore dell'edilizia a livello locale; un *megastore* ha comportato un aumento della frequentazione del centro cittadino, avendo effetti positivi sul commercio già esistente ed ha evitato il selvaggio proliferare di strutture commerciali nelle zone periferiche.

7 Ville urbane Saint Gobain, Pisa, 2004. Dati dimensionali: superficie territoriale comparto A mq. 35.960; residenza S.U.L. mq. 29.000; direzionale S.U.L. mq. 3.000; commerciale S.U.L. mq. 3.200; parcheggi pertinenziali mq. 10.560; parcheggi pubblici mq. 8.150; verde mq. 12.270; progetto architettonico: Adolfo Natalini, Fabrizio Natalini/Natalini Architetti, Nicola Gagliardi/Attachments S.r.l., Stefano Tordella.

## 1.2 Riflessioni sugli utilizzi contemporanei dei mercati coperti

Nell'ambito delle architetture specialistiche si annovera anche quella del mercato coperto. Per quanto riguarda i mercati coperti, si possono ritrovare due principali tendenze inerenti al loro utilizzo contemporaneo.

Da una parte si tende a mantenere gli spazi così come sono, senza interventi, mantenendo il ruolo di mercato coperto secondo la funzione tradizionale; dall'altra, nell'ambito della riqualificazione e della ristrutturazione, sia edilizia, che funzionale, vengono introdotte nuove attività non solo a vocazione prettamente commerciale, ma anche dal punto di vista relazionale e sociale.

In riferimento a quest'ultimo aspetto, non solo viene introdotta la vendita di cibo, ma sono anche approntati spazi per la consumazione, valorizzando in particolare realtà artigianali e tradizionali. Un interessante esempio della prima tendenza sopracitata, è costituito dal Mercato di Sant'Ambrogio a Firenze, che, nascendo come mercato coperto, si è evoluto mantenendo la sua funzione tradizionale (Fig. 10).



*Fig. 10 – Mercato di Sant'Ambrogio, Piazza Lorenzo Ghiberti, Firenze*

In origine il mercato era destinato solo alle “erbe”, frutta e verdure, e pur avendo perso nel 1955 il ruolo di mercato generale, per la costruzione del nuovo mercato ortofrutticolo nell'area di Novoli, continua ancora oggi a svolgere un ruolo fondamentale di vendita ospitando anche altri generi

alimentari, punti di ristoro, ed è circondato all'esterno, su tre lati, da una più recente tettoia che ospita altri banchi<sup>8</sup>.

Per quanto riguarda l'introduzione di nuove attività, sia commerciali, ma anche di relazione e socialità, si può fare riferimento al Mercato delle Vettovaglie di Livorno<sup>9</sup> (Fig. 11).



Fig. 11 – Mercato Centrale delle Vettovaglie dall'esterno, Livorno

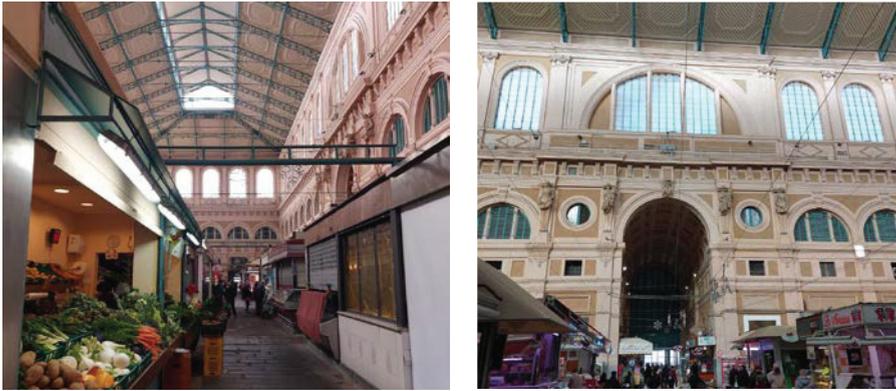
Il progetto dell'architetto Angiolo Badaloni ebbe una finalità sia funzionale che simbolica. La città, infatti, aveva vissuto momenti di forte crescita demografica che aveva reso i precedenti mercati inadatti. Il precedente mercato di Piazza delle Erbe venne considerato degradante e un potenziale focolaio di infezioni. Serviva, quindi, un punto di rifornimento riparato dai rischi degli agenti atmosferici: venti, pioggia, luce diretta e calore del sole. Il nuovo edificio, di forma rettangolare, ha una superficie complessiva di 4.800 mq suddiviso in tre grandi padiglioni. La sala centrale è costituita da un ingresso principale e da quattro entrate laterali più piccole. Per tutta la sua lunghezza si trovano i magazzini, mentre nei sotterranei si trovano cantine e celle frigorifere.

Ancora oggi il Mercato è un punto di ritrovo in continua evoluzione per gli abitanti: non solo vendita di prodotti tradizionali, compresi alimenti *kosher* per la forte presenza della comunità ebraica, ma anche sede di manifestazioni oggi popolari come quelle dello *Street Food*. Oltre al tradizionale mercato mattutino, hanno luogo anche eventi serali come degustazioni di

8 Al 1984 si data un intervento di ristrutturazione e soprattutto di consolidamento, resosi necessario per l'evidenziarsi di gravi dissesti nelle strutture metalliche e di alcune fratture nelle colonne in ghisa, tanto da sollevare preoccupazione circa la sicurezza dell'edificio. Al 2011 si datano altri lavori di rifacimento alla copertura, così come opere di tinteggiatura e adeguamento dell'illuminazione.

9 Il mercato, elemento di unione tra la città vecchia e quella nuova, è stato realizzato nel 1894 dall'architetto Angiolo Badaloni a seguito della crisi economica che colpì Livorno dopo la nazionalizzazione del mercato italiano, contestualmente all'Unità d'Italia.

vini locali, *cooking show* con i più celebri cuochi locali e cene a tema regionale. Non mancano anche eventi musicali dal vivo e attività culturali come spettacoli comici e presentazioni di libri.



Figg. 12-13 – Mercato Centrale delle Vettovaglie all'interno, Livorno

Un altro esempio in riferimento all'evoluzione del concetto tradizionale di mercato è il Mercato centrale di San Lorenzo a Firenze<sup>10</sup> (Fig.13). Il quartiere di San Lorenzo, “il quartiere dei Medici”, è un quartiere ricco di storia e arte, ma è anche il quartiere dei ceti popolari, dei venditori ambulanti e della compravendita quotidiana, un quartiere popolare che circonda il Mercato Centrale, l'antico mercato coperto della città. La piazza è il frutto di una riorganizzazione urbana del 1866, in visione della Firenze Capitale d'Italia che avrebbe portato lustro e splendore alle strade fiorentine.

La costruzione del Nuovo Mercato Centrale si colloca in primo piano in una serie di iniziative volte al rinnovamento edilizio della città promosse dal Comune nella seconda metà del XIX secolo, quando veniva incaricato l'architetto Mengoni per la costruzione del Nuovo Mercato Centrale.

Un progetto imponente, moderno nelle forme e nella realizzazione, che il Mengoni ha voluto integrare con la città di Firenze attraverso il basamento in bugnato con le arcate, tradizione dei palazzi Fiorentini, sovrastato dall'apparato decorativo giagliato in ferro.

La struttura copre circa 5.000 mq e ha subito ristrutturazioni e modifiche strutturali fino ai giorni nostri, recuperando quello che una volta era considerato il cuore della città, il punto d'incontro di persone accomunate dal desiderio di “vivere il mercato”. Oggi il Mercato Centrale è un luogo di incontri dove il fattore umano conta quanto la qualità della merce venduta; un luogo

10 Il progetto diventa realtà nella primavera del 2014, a celebrare i 140 anni dell'architettura in ferro e vetro eretta nel 1874.

che, pur mantenendo la sua viva identità, si trasforma abbracciando le richieste dei fruitori, cercando un punto in comune tra le modernità delle abitudini degli avventori e la routine dei venditori. È qua in mezzo che si colloca la facciata nuova del mercato, una struttura che lavora tra cliente abituale e venditore, una nuova realtà che vede lo storico Mercato Centrale lanciato in situazioni e collaborazioni esterne, che ne qualificano e sottolineano la sua storicità che appartiene alla vita quotidiana fiorentina da secoli. Un mercato che non si adagia sulle naturali richieste dell'ambiente, ma lo abbraccia, creando una cooperazione che dal mercato si protrae verso i cittadini creando quelle piccole comodità diventate oggi abitudini.

Nascono quindi progetti ed eventi che vedono la vita del mercato in situazioni al di fuori del commercio, ma che ne sottolineano la propria storia e cultura, che ha da sempre le radici fondate nella città, e alle quali i cittadini sono ben legati, rispondendo positivamente alle attività di un mercato moderno e sempre al passo con loro.

Il progetto di riqualificazione del mercato di San Lorenzo aveva l'obiettivo di creare una nuova piazza urbana coperta ponendo l'accento sulla necessità di dotare il centro della città di un nuovo luogo d'incontro contemporaneo. Preferendo a trasformazioni invasive l'integrazione di botteghe, sono state realizzate strutture leggere e smontabili, concepite in modo da trasformare lo spazio preesistente da spazio libero a spazio attrezzato.

Basato sul binomio "cibo-cultura" l'architettura al primo piano scaturisce dal principio ideativo di riqualificare uno dei mercati storici più belli d'Italia introducendo sistemi d'uso contemporaneo volti a cogliere le mutate esigenze dei fruitori. È stata progettata un'architettura protetta concepita a scala urbana dove la leggerezza e la luminosità della carpenteria metallica ottocentesca è stata sottolineata attraverso l'uso di materiali semplici e naturali (legno, stuoie, corde, terre cotte, cementi pigmentati) e arredi flessibili e mobili.

L'assieme architettonico valorizza la vocazione artigianale delle botteghe, disposte, come lungo una strada od una piazza, secondo una sequenza ordinata che realizza un sistema espositivo "aperto" in grado di consentire la piena visibilità dei laboratori di lavorazione e la godibilità da parte dei fruitori dell'attività manuale connessa con la preparazione dei cibi.

Tutti gli spazi delle botteghe, sia di preparazione che di somministrazione e vendita, così come le aree destinate ai servizi, sono pensate per restituire, seppur ognuna con le sue specifiche caratteristiche funzionali, un'immagine unitaria di mercato.

Il primo piano del Mercato Centrale realizza a Firenze una nuova tappa di un moderno itinerario europeo dei mercati storici ed enogastronomici all'interno di una architettura che coniuga, con una consapevolezza tutta rinascimentale, modernità e tradizione.



*Fig. 14 – “Il progetto presentato si ispirava nettamente alla costruzione delle Halles parigine, realizzate in ferro e vetro. Dove le affinità non sono evidenti solo dal linguaggio architettonico ma anche dagli stalli di vendita modulari all’interno dell’edificio e dall’articolazione dello scheletro in ferro portante. Un progetto imponente, moderno nelle forme e nella realizzazione, che il Mengoni ha voluto integrare con la città di Firenze attraverso il basamento in bugnato con le arcate, tradizione dei palazzi Fiorentini, sovrastato dall’apparato decorativo gigliato in ferro”. Da La nostra storia, il Mercato Centrale Firenze*



*Fig. 15 – Il Mercato Centrale all’interno*

