

Lunedì 3 dicembre 2012

Quartiere Mirabello - Tutto pronto per l'avvio della riqualificazione di due degli immobili dell'area Polveriera. Dal Consiglio comunale il via libera all'intervento, che accresce la "città pubblica", la qualità e il presidio del territorio

Con la deliberazione di stasera da parte del Consiglio comunale, che fissa in 50 anni il diritto di superficie sugli immobili esercitabile dal soggetto titolare e attuatore dell'intervento ed autorizza alla stipula dell'Atto di convenzione, si realizza un importante passaggio della riqualificazione di una porzione cospicua dell'area Polveriera, nell'ambito del Programma di rigenerazione urbana del quartiere Mirabello.

La delibera, presentata dall'assessore alle Risorse del territorio **Ugo Ferrari**, è stata approvata con 22 voti favorevoli (Pd, Sel, Riva del Gruppo misto); 9 voti contrari (Progetto Reggio, Pdl, Lega Nord, Reggio 5 Stelle e Udc).

Un Programma volto a migliorare la qualità urbana e di vita nel quartiere, parte importante e popolosa della città consolidata; ad aumentare la "città pubblica" fatta di luoghi di relazione, socialità, cultura e servizi; a migliorare le condizioni di commerci e residenza. Un'operazione che ha rilievo sia per il quartiere, sia alla scala cittadina.

Questo intervento di riqualificazione nell'area Polveriera (comparto del quartiere Mirabello) riguarda due dei cinque immobili proprietà del Comune di Reggio Emilia presenti nell'area ed è svolto dal Consorzio di solidarietà sociale Oscar Romero di Reggio Emilia - soggetto che nell'ambito di un Invito a manifestare interesse indetto dal Comune è risultato proporre il progetto più idoneo e corrispondente all'interesse pubblico dell'intervento.

"Con questa operazione - ha detto a conclusione del dibattito il sindaco **Graziano Delrio** - vogliamo favorire la riqualificazione di una porzione importante della città, mettendo insieme economia, rigenerazione del territorio e sociale: tre elementi che è molto difficile tenere insieme. Quando si realizza un intervento di oltre 4 milioni di euro su alcuni edifici e spazi pubblici, come in questo caso, facciamo un servizio all'intera città e alla sua economia aiutando, ne sono sicuro, la rigenerazione e la qualità di vita del quartiere".

"Un'operazione nella quale un soggetto del privato sociale si prende dei rischi - ha sottolineato il sindaco - è anche un invito agli operatori privati a assumersi responsabilità del genere anche in altre situazioni, penso ad esempio alle ex Reggiane, per contribuire a evitare il consumo di territorio e aiutare il ripopolamento delle zone che un tempo erano periferia e oggi fanno ormai parte della Città storica".

"Desidero sottolineare un dato molto rilevante - ha detto l'assessore **Ferrari** nel corso del dibattito - cioè l'apprezzamento generale sul progetto di riqualificazione dell'area Polveriera: siamo tutti convinti che la sua realizzazione produrrà effetti positivi per i cittadini del quartiere e la città intera". A proposito delle procedure seguite per attuare la riqualificazione, cioè l'Invito a manifestare interesse, Ferrari ha detto: "Ai consiglieri

ribadisco che le procedure sono trasparenti, improntate all'imparzialità, con il conforto fra l'altro dal parere positivo dato dall'Autorità di vigilanza sui contratti pubblici: cioè nulla da eccepire".

Se l'intervento è pienamente coerente con gli strumenti strategici e urbanistici, come il Piano strutturale comunale, il Regolamento urbanistico edilizio, il Piano dei servizi e il Programma di rigenerazione urbana del quartiere Mirabello, che vanno nella direzione univoca della qualità urbana, della sostenibilità ambientale e dell'accrescimento della città pubblica, esso si regge anche sul piano economico e della trasparenza: "Non esiste alcun 'regalo' al soggetto che interverrà - ha aggiunto Ferrari - Sotto il profilo puramente economico, questa operazione sta in piedi da sola, dal punto di vista dei valori in gioco e c'è inoltre un evidente vantaggio per l'Amministrazione comunale, a cui è possibile ottenere attraverso l'investimento privato la riqualificazione di propri beni rilevanti, in assenza di risorse proprie da investire. Tutto è a favore delle modalità di intervento scelte. I 4,6 milioni di euro di investimento nascono da valutazioni oggettive, difficilmente contestabili nel merito, considerato fra l'altro che stiamo parlando di beni vincolati, le cui funzioni vanno ripensate. Sono inoltre assicurate le garanzie di controllo da parte dell'Amministrazione, anche a tutela delle funzioni pubbliche dei beni, con adeguate clausole di salvaguardia e rescissione". E riguardo in particolare al canone concessorio annuale, "l'operazione sta in piedi senza il canone, che poteva essere stabilito simbolicamente in un euro. Abbiamo chiesto comunque 2.000 euro, che va oltre la cifra simbolica, ma l'operazione, ribadisco, nei suoi equilibri economici si regge autonomamente con l'investimento del privato sul bene pubblico". Sulla soluzione alternativa del 'permesso di costruire', emersa durante il dibattito, "abbiamo scelto un'altra strada, quella della Manifestazione di interesse nell'ambito del Programma di rigenerazione del quartiere, più adeguata, data la rilevanza pubblica e la consistenza degli interventi. Gli altri interventi nell'area non si sono persi nelle nebbie: li stiamo esaminando attraverso il Piano operativo comunale".

L'assessore Ferrari ha poi smentito, ancora una volta, ogni incompatibilità con il percorso amministrativo: "Il collega assessore Spadoni è in aspettativa dalla Dimora di Abramo dal primo giorno in cui è diventato assessore. Non c'è dunque alcuna incompatibilità su questo tema".

Convenzione e diritto di superficie - La convenzione prevede una concessione d'uso di due dei cinque capannoni presenti nell'area compresa tra via Pier Giacinto Terrachini e viale Olimpia, cioè i due immobili che insistono sul lato via Terrachini, per 50 anni (come stabilito da un ordine del giorno e da un emendamento approvati) al Consorzio stesso e, da parte di quest'ultimo, l'adempimento a un pacchetto di impegni precisi e di notevole rilievo sul piano economico, manutentivo e gestionale delle strutture.

Il Consorzio si impegna infatti alla progettazione e realizzazione delle opere di restauro architettonico e riqualificazione funzionale dei due capannoni per un importo di circa 4,6 milioni di euro; inoltre, per la stessa durata temporale e per gli stessi due capannoni, il Consorzio sostiene gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria e i costi dell'arredo con l'obbligo di restituire al Comune, allo scadere dei 50 anni, gli immobili in ottime condizioni e nella loro piena funzionalità.

Infine, il Consorzio deve versare al Comune un canone concessorio annuale di 2.000 euro per 50 anni, che si somma al forte investimento e a tutte le spese di manutenzione e gestione, per 50 anni e, nello stesso tempo, consente di restituire alla città e al patrimonio pubblico edifici di grande importanza e utilità sociale, culturale e logistica.

La costituzione del diritto di superficie - validata dalla Direzione regionale per i Beni culturali e paesaggistici dell'Emilia-Romagna - alla cifra di 100 euro è un comune strumento tecnico-finanziario accessorio e pienamente integrato alla convenzione, previsto a fini di "bancabilità" dell'operazione, che non genera alcun plusvalore.

aggiuntivo per il concessionario. Il diritto di superficie quindi, in quanto parte integrante della convenzione, non deve essere messo a gara.

Il progetto sui due immobili della polveriera - Il progetto riguarda parte di un'area e relativi immobili, denominata Polveriera (30.000 metri quadrati e cinque capannoni) che il Comune di Reggio ha acquisito, con rogito del 2005, per la somma totale di 3,5 milioni di euro.

Nei due immobili della Polveriera, si realizza un progetto di interesse pubblico rilevante per la città: un intervento di restauro architettonico e riqualificazione funzionale realizzato da un privato, che consentirà al Comune di Reggio, proprietario dei capannoni, di ottenere la riqualificazione e l'adeguata manutenzione degli immobili, edifici che riavrà in possesso in buone condizioni.

Nei due immobili si realizzano un **centro diurno** e un **centro residenziale per persone diversamente abili**, una **palestra**, **ambulatori medici**, **uffici a servizio del Terzo settore**, un **locale pubblico (caffé/ristorante)** e **negozi di vicinato**.

L'intervento consente inoltre di introdurre significativi elementi di **qualità urbana**. In primo luogo attraverso un efficace **presidio del territorio** e la soluzione di eventuali inconvenienti di degrado, in secondo luogo permettendo il **collegamento ciclopeditone diretto tra via Terracchini e viale Olimpia**; infine completando l'intervento di riqualificazione di via Terracchini, già realizzato davanti alla scuola elementare nell'ambito del progetto di **sicurezza stradale "safe home to school"**, tramite la realizzazione di una **nuova piazza pedonale pubblica**.

Con la stipula della convenzione partirà la fase di **progettazione dell'intervento** suddiviso in **due stralci**. Il primo riguarda, per chi accede all'area da via Terracchini, il **capannone di sinistra** e l'intera **area cortiliva** compresa la **riqualificazione della stessa via Terracchini**, il secondo il **capannone di destra**. L'intervento dà priorità alla sistemazione delle aree pubbliche e alla realizzazione delle funzioni di tipo socio-assistenziale in particolare la realizzazione del diurno e residenziale per diversamente abili.

Sono stati inoltre approvati due Ordini del giorno.

Nel primo Odg, presentato dal gruppo Pd, si impegna la giunta "a proseguire nell'iter di attuazione del progetto in oggetto riconoscendo la fondatezza della stima che hanno condotto alla proposta di un diritto di superficie di 60 anni. Si ritiene tuttavia fattibile la riduzione di tale diritto a 50 anni (cinquanta), adeguando di conseguenza, oltre alle delibere sin qui assunte, ogni altro atto necessario affinché la durata della concessione e il diritto di superficie siano estesi non oltre per un periodo di anni 50 (cinquanta). A garantire, come peraltro già indicato negli atti, anche nell'eventualità che durante l'arco temporale di durata della concessione si verificino avvicendamenti o cessioni nella società attuatrice del progetto, che le funzioni e le finalità presenti nel progetto rappresentino vincoli cogenti non modificabili per iniziativa unilaterale del Concessionario così come correttamente rilevato nel parere della Circonscrizione Nord Est". Questo Odg è stato approvato con 22 voti favorevoli (Pd, Sel e Riva del Gruppo

misto); otto contrari (Pdl, Progetto Reggio e Barbieri del Gruppo misto) e tre astenuti (Lega Nord, Reggio 5 Stelle e Udc).

Sul tema della durata del diritto di superficie per 50 anni è stato approvato anche un emendamento con il seguente esito: 22 voti favorevoli (Pd, Sel e Riva del Gruppo misto); nessun contrario; 9 astenuti (Progetto Reggio, Pdl, Lega Nord, Reggio 5 Stelle e Udc).

Il secondo Odg, presentato da Gianluca Vinci della Lega Nord, impegna il sindaco e la giunta “ad adoperarsi in modo fattivo al fine di trovare, ai vari enti e associazioni di volontariato, che occupano ora alcuni spazi dell'ex Polveriera, altri luoghi idonei a ospitarli prima della loro uscita dall'immobile”. Questo ordine del giorno è stato approvato con 28 voti a favore (Pd, Lega Nord, Progetto Reggio, Reggio 5 Stelle, Sel e Udc) e tre astenuti (Pdl).

E' stato inoltre approvato un emendamento proposto da Giovannini e lotti di Progetto Reggio che riguarda l'ulteriore possibilità di realizzare servizi pubblici negli spazi nei due edifici dell'ex Polveriera: 9 voti favorevoli (Progetto Reggio, Pdl, Reggio 5 Stelle, Udc e Riva del Gruppo misto); un contrario (Anceschi del Pd) e 20 astenuti (Pd, Sel).