



E' iniziata a Bologna la grande corsa alla "valorizzazione" delle ex aree militari.



Roma, 21/12/2010

Ridurre il consumo di suolo non significa solo tutelare le aree rurali, significa anche utilizzare meglio le aree già urbanizzate per soddisfare in queste le nuove esigenze di usi urbani. È sul tappeto, in molti comuni e non solo a Bologna, una questione che può essere un rivelatore efficace della volontà di consumare meno suolo: le dismissioni delle caserme, attribuite dall'amministrazione militare al demanio, e da questo in corso di trasferimento ai Comuni.

Si tratta di oltre duecento caserme e complessi ex militari, che i comuni sono invitati a dare in concessione per 50 anni. Commentando l'avvenimento e dandogli il via, nel 2007, Romano Prodi disse che "nella città si inseriscono scenari diversi, talmente grandi da farle cambiare aspetto". Il Direttore dell'Agenzia del Demanio affermò che "si apre un percorso nazionale che vedrà la collaborazione tra pubblico e privato, che sarà chiamato ad investire per valorizzare aree cittadine che tornano così alla collettività".

Che cosa possono fare i Comuni? Possono pensare di guadagnare qualche soldo svendendo ingenti beni comuni, trattando col miglior offerente e promettendo, in cambio di molti euro, destinazioni d'uso lucrose per i nuovi possessori; i fabbisogni sociali insoddisfatti diventeranno allora l'occasione per occupare nuove porzioni di terreno extraurbano. Oppure possono invece utilizzare le caserme per soddisfare le necessità di attrezzature pubbliche e d'uso pubblico, di verde urbano, di edilizia sociale, evitando così di urbanizzare nuove aree rurali; cercheranno allora, prima della trattativa con gli immobiliari, il consenso dei cittadini su progetti urbanistici basati su un rigoroso calcolo dei fabbisogni insoddisfatti.

Nella realtà accade che

«Il problema è quello dell'equilibrio tra costi e ricavi» sostiene il Collegio dei Costruttori.

Il ragionamento è chiaro: impossibile attuare interventi così consistenti senza fondi privati. Ma è altrettanto impossibile che un privato possa farsi avanti senza un guadagno, «*la differenza tra costi e ricavi deve essere almeno del 30%*». Ecco allora che il Collegio invita il Comune a essere «*molto realista*» e a riconoscere come «*imprescindibile*» la destinazione residenziale. Con tanto di indicazione su come suddividere la riqualificazione delle 12 aree: con un 60% di uso pubblico e un 40% a gestione privata.

Bologna non è in saldo! Sostiene **ASIA-USB** nei suoi presidi la settimana scorsa di fronte alle ex aree militari. *“L'amministrazione per fare cassa vuole svendere 10 ex caserme. Gli speculatori le acquisteranno pagando 1 e ricavando 1000 trasformandole in alberghi e case di lusso. Questo è l'ennesimo furto alla collettività presentato come unica alternativa ad un bilancio comunale che distrugge il welfare cittadino. Bologna ha bisogno di case popolari, centri anziani e giovanili, spazi per le associazioni e verde. Queste aree sono patrimonio pubblico e tali devono rimanere!”*

Ora parte la corsa alla grande asta delle aree ex militari, un affare da 65 milioni di euro. I pezzi forti sono rappresentati dalla “caserma Sani” (zona Stalingrado) che prevede un prezzo base d'asta di 41,9 milioni avendo una disponibilità edificatoria di 54 mila metri quadrati, dalla “caserma Masini” (tra le vie Orfeo, Borgolocchi e Santo Stefano) con prezzo base di 13,42 milioni e dall’“ex teatro della caserma Minghetti” tra le vie Castelfidardo e Capramozza con un valore di 3,8 milioni. Questi tre primi immobili, i più rilevanti dal punto di vista del pregio, saranno infatti messi all'asta il 15 dicembre prossimo.

Ci sono occasioni che nella vita di una città capitano una volta sola e l'amministrazione deve dimostrare di saperle gestire con coraggio visione del futuro. Per fare l'interesse della comunità -secondo tutte le realtà di movimento- il procedimento da intraprendere per queste aree deve attraversare 2 passaggi fondamentali quali il programma partecipato e il concorso di progettazione. Ora ci troviamo in una fase in cui l'amministrazione comunale ed il Ministero pare abbiano il solo fine di fare cassa; sono stati definiti gli usi e le superfici, dopodichè in vendita al miglior offerente, che sia libero di realizzare quanto e come gli è più conveniente, basta che paghi.

Il Gruppo Beni Demaniali -costituito da Legambiente Bologna, WWF Bologna, Associazioni Musa, IperPut e Via Emilia a Colori- propone un approccio chiaro, trasparente e garantista per la collettività: bisogna chiedere alla cittadinanza, utilizzando lo strumento dei laboratori urbanistici partecipati, le necessità ed i desideri e le ambizioni che nutrono nei confronti del proprio quartiere ed in particolare per queste aree. Consultazioni di quartiere, quindi, facendo partecipare tutti, sulle scelte di destinazione del 100% della superficie e del volume edificabile. Dopodichè dovrebbe essere indetto un concorso di progettazione per il piano urbanistico attuativo che preveda come programma quanto emerso e richiesto dal laboratorio partecipato. Il miglior progetto (giuria indipendente) sarebbe poi completato e solo allora l'area sarebbe venduta a piano approvato.

Ma non ad accordi già avvenuti con i costruttori. Questa non restituzione alla città di un bene comune come le aree ex militari, questa è privatizzazione pura e semplice, dando un contentino che va dal 5 al 15% ai cittadini!

E infine, ci chiediamo: può un Commissario [Bologna è commissariata dallo scorso anno per le dimissioni del sindaco Del Bono indagato], che dovrebbe fare atti di ordinaria amministrazione, procedere di fatto alla privatizzazione (atto straordinario?) di 83 ettari di territorio comunale, ovvero la più grossa speculazione immobiliare mai avvenuta nella storia della città?

Publicato dal quotidiano ecologista TERRA il 2/12/2010