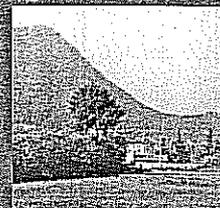
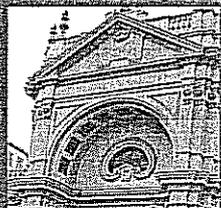
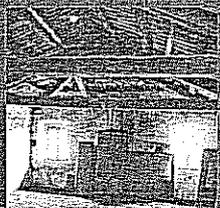


Comune di Piovasasco



- **Valutazione delle opportunità insediative del municipio e ipotesi di valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale.**

contratto di consulenza

- **Politecnico di Torino**
Dipartimento di Progettazione Architettonica

- **Gruppo di ricerca:**
Liliana Bazzanella, Massimo Crotti, Antonio De Rossi,
Giovanni Durbiano, Carlo Giammarco,
con Alessandro Armando e Federico De Giuli



Marzo 2002

IL NUOVO MUNICIPIO, LE OPPORTUNITÀ INSEDIATIVE E IL PATRIMONIO COMUNALE

La ricerca

La città di Piovasasco, come molti dei comuni di medie dimensioni che hanno vissuto la grande espansione quantitativa degli anni sessanta e settanta, presenta le contraddizioni di un ambiente urbano frammentato, dove parti di città dall'identità storica consolidata convivono con parti nuove, costruite senza attenzione ad una integrazione possibile. Se il nucleo storico conserva infatti ancora, a tratti, una qualità urbana congruente con il carattere dell'edilizia tradizionale locale, i suoi margini risultano indifferenti alle matrici insediative originarie. In questo contesto le politiche di riqualificazione avviate dal Comune riguardano da un lato un processo di recupero e valorizzazione di alcune risorse locali presenti sul territorio (riqualificazione delle aree verdi lungo il Sangonetto, recupero di cascina Farnesa e delle sue aree agricole, regia del complesso del Castello dei Nove merli e dell'area servizi di borgo San Vito, riqualificazione ambientale di via Torino) e dall'altro un progetto complesso di reinvenzione dell'identità urbana del nucleo storico cittadino determinato dall'esigenza di ripensare la funzionalità degli uffici comunali, già attualmente sottodimensionati. L'occasione di un ripensamento sulla sede del Municipio ha portato a individuare due ipotesi insediative possibili: una legata all'ampliamento dell'attuale edificio e all'espansione su di un'area limitrofa, l'altra in una nuova area periurbana al margine settentrionale del nucleo storico. La scelta localizzativa non si pone quindi come esclusivo problema funzionale: l'opportunità insediativa permette infatti di ripensare radicalmente le gerarchie urbane dell'intero spazio cittadino e il ruolo dell'edificio pubblico al suo interno.

In stretta relazione con l'opportunità insediativa dei nuovi uffici comunali vi è inoltre la necessità di valorizzazione economica di parte del patrimonio edilizio comunale, attualmente sottoutilizzato, che potrebbe essere alienato in funzione delle necessità di cassa per la realizzazione della sede del nuovo Palazzo comunale.

In questo contesto nasce l'incarico di consulenza al Dipartimento di Progettazione Architettonica sulla valutazione delle opportunità insediative degli uffici comunali e della possibile valorizzazione di edifici di proprietà del Comune di Piovasasco.

La ricerca affronta con gli strumenti del progetto il tema della scelta insediativa, indagando attraverso prefigurazioni di trasformazioni possibili le ipotesi localizzative e di valorizzazione, ben consapevole che nelle valutazioni insediative i problemi della forma si incrociano con i differenti piani decisionali delle politiche urbane. La scelta localizzativa del nuovo edificio del Comune comporta infatti una serie di valutazioni sulle future gerarchie urbane, sui criteri di valorizzazione patrimoniale, nonché sulla gestione della funzione pubblica e sulla sua immagine, che necessitano di essere indagate nei loro aspetti tecnico scientifici, prima di diventare oggetto di considerazione politica. Il contributo del Dipartimento è stato di conseguenza quello di fornire gli strumenti per poter prefigurare e valutare le condizioni e gli scenari possibili a breve, come a lungo termine - delle trasformazioni urbane future. Il carattere interdisciplinare dei piani decisionali coinvolti ha comportato una modalità di indagine consapevolmente aperta, disposta a modificare in itinere obiettivi e strumenti, in cui le esplorazioni progettuali introducono e interpretano le ragioni della forma nei processi di trasformazione. L'obiettivo della ricerca è stato dunque innanzitutto un contributo alla definizione di un ordine di valori - che il progetto definisce e rende discutibili - utile alla soluzione dei problemi espressi dalla committenza.

Il nuovo Palazzo Comunale: ristrutturare o costruire ex novo

Come già detto, la localizzazione del Palazzo del Comune può assumere un ruolo chiave nella strategia di trasformazione urbana complessiva. La scelta tra differenti ipotesi non riguarda perciò i soli aspetti funzionali e dell'organizzazione logistica della macchina comunale, ma va a modificare un quadro complessivo che coinvolge il piano della qualità urbana, delle sue gerarchie, del ruolo dell'edificio pubblico e della sua immagine nella città.

Le ipotesi previste dall'Amministrazione della Città sono due: la costruzione di una nuova sede del Municipio nell'area a margine settentrionale del nucleo storico, affacciata sul Sangonetto (precedentemente oggetto di concorso per un cinema teatro) oppure la ristrutturazione della sede attuale degli edifici comunali e l'ampliamento nel vicino isolato di casa Archinti.

L'interesse verso una nuova opportunità insediativa è dovuto all'esiguità degli spazi funzionali concessi dall'attuale edificio municipale, che risulta inadeguato in confronto al quadro esigenziale individuato con l'Amministrazione per lo svolgimento delle attività degli uffici comunali. Il quadro definisce le esigenze attuali e di sviluppo futuro, non solo dal punto di vista quantitativo e spaziale, ma anche da quello dell'organizzazione e dell'articolazione dei singoli settori degli uffici comunali. Le stime quantitative sono il risultato di un'estrapolazione dimensionale dell'organigramma del personale esistente, verificata con i referenti specifici, portatori delle esigenze logistiche e di spazio necessarie.

A partire dal quadro individuato sono state predisposte le "schede di esplorazione progettuale", sulle due ipotesi insediative, con attenzione sia agli aspetti funzionali e di organizzazione logistica, sia agli aspetti di compatibilità ambientale, segnalando i punti deboli e di forza di ogni singola soluzione. Per ognuna delle due ipotesi sono state indicate una serie di attenzioni insediative che comunque potrebbero avere valore, anche in alternativa al caso di localizzazione del Municipio. Queste attenzioni sono strumentali a costruire una relazione di pertinenza tra il nuovo edificato, il luogo e i suoi caratteri ambientali, siano essi naturali (in particolare per la nuova area a nord) o urbani (per l'area centrale), per evitare di costruire una nuova parte di città estranea al carattere e alle logiche di sviluppo locali. Mentre per l'area dell'attuale sede comunale le attenzioni alla qualità urbana sono essenzialmente rivolte alle modifiche cui sarà soggetta l'attuale sede municipale e soprattutto l'isolato di casa Archinti, e dunque legate al controllo della scala dimensionale e alla proprietà dei modelli formali adottati nelle scelte d'intervento, per l'area a nord, attualmente libera e articolata su due livelli, le attenzioni riguardano essenzialmente il rispetto di alcuni caratteri ambientali che possono, se attentamente interpretati, divenire risorse importanti per la qualità complessiva dell'intervento.

Opportunità insediative, valorizzazione e compatibilità ambientale

Al fine di permettere una quantificazione economica del patrimonio edilizio sono stati analizzati i singoli edifici di proprietà comunale, individuando le possibili destinazioni d'uso connesse con la tipologia dell'edificio. L'esplorazione progettuale è mirata a far coincidere il processo di valorizzazione economica con quello di valorizzazione ambientale, inteso come promozione e potenziamento delle relazioni dell'edificio in oggetto con il contesto di riferimento, sia esso un tessuto urbano consolidato come per il Municipio, casa Archinti o l'ex caserma -, un'area di bordo affacciata su di un'ambiente naturale - come nel caso del Mulino -, uno spazio di frizione tra un tessuto urbano consolidato e uno più recente e frammentato - come per Palazzo Bellavista -, un'area a bassa densità edilizia come per Villa di Vittorio -, o ancora una recente espansione di edilizia residenziale multipiano come nel caso della scuola Don Milani. Al di là della differente qualità del contesto di riferimento, le indagini progettuali sono state condotte mettendo in relazione possibili destinazioni d'uso e compatibilità ambientali, individuando attraverso il progetto - valori in gioco e sinergie possibili tra aspetti formali, assetti urbani e valorizzazione ambientale. Con l'obiettivo di contribuire, attraverso l'esplorazione progettuale, a definire i valori condivisi caratterizzanti la città e il territorio.

Anche per questi edifici sono state predisposte delle "schede di esplorazione progettuale", suddivise in tre sezioni. Una prima sezione, analitica, permette la definizione delle caratteristiche del manufatto, il suo stato di conservazione, la sua destinazione d'uso, la sua localizzazione nel contesto e nel tessuto urbano; a completamento di tali informazioni, una ricognizione fotografica dell'esistente. Una seconda sezione è data dal rilievo dell'edificio (attraverso materiali in parte ricevuti dalla committenza, in parte prodotti autonomamente). Una terza sezione affronta le opportunità di valorizzazione dell'immobile, attraverso la proposta di suggestioni progettuali, ma anche vagliando la strategia complessiva da seguire per ciascun edificio e il suo intorno. Gli edifici presi in esame sono l'attuale Municipio, il vicino isolato di casa Archinti, la Villa di Vittorio, il palazzo Bellavista, il Mulino, l'ex caserma dei Carabinieri e l'ex scuola Don Milani.

La posizione strategica nel tessuto del centro cittadino rende l'edificio che attualmente ospita gli uffici comunali una pedina fondamentale nel processo di valorizzazione urbana che la città intende avviare. Attualmente sottodimensionato rispetto alle esigenze funzionali, l'edificio del Municipio può, in relazione alle scelte localizzative della funzione pubblica, avere due destini. Nel caso di permanenza della funzione comunale l'edificio dovrà subire una serie di consistenti modificazioni ed integrazioni (in particolare è stata esplorata la possibilità di affiancare all'edificio attuale una galleria a nord con funzione di distribuzione esterna), che gli permetteranno di passare dagli attuali ca. 1.100 mq, ai futuri 2.300 mq e dunque di ospitare i nuovi servizi.

Nel caso prevalga invece l'ipotesi di costruzione di un nuovo Municipio, allora l'edificio attuale dovrà essere oggetto d'attenta valutazione da parte dell'Amministrazione, in quanto risulterebbe inopportuna una sua alienazione, ma comunque molto impegnativa sul piano dei costi e degli usi una sua rifunzionalizzazione come sede d'associazioni, foresteria o sala polivalente, come più volte è emerso nel dibattito interno con la committenza.

Strettamente legato all'edificio comunale è la destinazione d'uso dell'isolato di casa Archinti. La particolare struttura tipologica dell'isolato, quasi interamente composto da edifici a manica semplice con distribuzione a ballatoio, rende difficile un'ipotesi d'utilizzo a seguito di un semplice restauro conservativo, mentre si rende probabilmente necessario un ridisegno complessivo dell'isolato, che potrà ospitare l'ampliamento degli uffici comunali oppure nuove funzioni autonome. Nel caso in cui la sede del Comune si riorganizzi a partire dai locali già oggi utilizzati, l'isolato diverrà necessariamente il principale elemento integrativo del complesso municipale. Il nuovo volume di casa Archinti dovrà rispettare i fili dell'isolato, ma al suo interno potrebbe essere radicalmente modificato, eventualmente adottando un sistema di copertura totale o parziale della corte interna. La copertura della corte potrebbe fungere da atrio d'ingresso del Municipio ed eventualmente ospitare i servizi a sportello, ma anche permettere una distribuzione ai corpi a manica semplice dell'edificio. Nel caso, invece, di una rilocalizzazione del Municipio in nuova sede, casa Archinti diverrebbe una pedina fondamentale nel quadro di strategie di valorizzazione economica del patrimonio comunale, e potrebbe ospitare residenza e piccole attività commerciali al piano terra. Se nel primo caso la nuova destinazione d'uso richiede dimensioni, tipologie e attenzioni ambientali adeguate al nuovo ruolo, con la possibilità da parte della committenza di poter esercitare un controllo sull'esito formale finale, nel caso di destinazione a residenza o piccole attività commerciali si sottolinea il rischio di una cessione ad operatori privati della regia su di un nodo di rilevante centralità urbana.

Al contrario dell'organismo urbano del Municipio e di casa Archinti, il processo di valorizzazione di Villa Di Vittorio costituisce un problema relativamente semplice, legato più ad una serie di attenzioni e di rispetto della preesistenza storica (soprattutto rimozioni d'alcune attuali superfetazioni) che non ad aspetti di scala urbana. Collocata in un tessuto a bassa densità edilizia ma ben collegato all'area centrale, Villa Di Vittorio rappresenta forse l'immobile più pregiato del patrimonio comunale. Ipotizzando la conferma dell'attuale attività di ristorazione, con annessa ai piani superiori un'attività di ricezione, ed eliminando le funzioni oggi esistenti, quale quella, impropria, di sede della Croce Rossa, l'edificio potrebbe assumere una nuova polarità all'interno della città. Si segnala inoltre, nel caso di vendita a privati, la necessaria dismissione dell'area del giardino, oggi destinata a parco giochi, e l'opportunità di una sua rilocalizzazione nelle vicinanze.

Più articolato è il caso del piano terreno del palazzo Bellavista, dove le opportunità di riqualificazione e di valorizzazione risiedono nel radicale ripensamento della vocazione dell'area in cui sorge. In questo caso, allora, l'esplorazione progettuale, per giungere ad una valorizzazione effettiva dell'immobile, è stata orientata verso la verifica e la definizione delle condizioni al contorno, piuttosto che verso le caratteristiche intrinseche dell'edificio. Palazzo Bellavista, pur trovandosi alle spalle del Municipio, non è legato al suo contesto urbano e non partecipa alla definizione di un sistema di piazze che arriva fino alla chiesa di San Francesco. L'attrattiva economica dell'immobile è così svalutata, rispetto alle opportunità che avrebbe in un diverso contesto. In questo frangente assumono un ruolo decisivo le scelte operate nel Piano Regolatore in corso di definizione, per ciò che attiene alle destinazioni d'uso: l'attuale presenza di garage fuori terra e di un edificio in disuso (ex-cinema), nonché la difficile accessibilità dall'area, priva l'isolato di Palazzo Bellavista di un reale tessuto connettivo, e rende poco pertinente l'utilizzo del piano terreno come sede d'attività commerciali o di servizio privato. Un'ipotesi di destinazione commerciale per questi spazi permetterebbe di guadagnare alla città una nuova centralità e una maggiore qualità urbana.

Così come nel caso di Palazzo Bellavista, anche l'esplorazione progettuale sviluppata sull'edificio del Mulino comunale non può prescindere dall'ambito urbano cui partecipa. Sorta di porta d'ingresso ai margini meridionali del tessuto urbano della città, il Mulino è affacciato su di un'area verde interessata da una serie di trasformazioni rilevanti: il progetto del parco del Sangonetto, il Piano Urbano del Traffico e un Piano d'edilizia convenzionata in discussione per l'edificazione del terreno ad ovest del Mulino. Le valenze urbane e ambientali che la collocazione dell'edificio presenta rendono pertanto necessario estendere l'attenzione progettuale a tutto il contesto, affrontando il tema della ricucitura urbana e del fronte sul parco. All'interno di questa prospettiva di porta di ingresso al parco, il Mulino potrebbe ospitare attività ricreative, divenendo punto di aggregazione legato al parco del Sangonetto e alla "collana" di opportunità di spazi pubblici che esso offrirebbe.

L'ipotesi insediativa presente nell'attuale proposta di Pec risulta invece inadeguata, sia dal punto di vista di una corretta strategia di completamento del tessuto urbano limitrofo, sia rispetto ad un necessario processo di valorizzazione dell'adiacente mulino (anche in relazione al progetto di nuovo parco del Sangonetto sul quale il Mulino si affaccia) sia, presumibilmente, in relazione ad una reale valorizzazione economica degli stessi immobili progettati, che assumerebbero qualità dall'affaccio diretto sul parco. Un suggerimento alternativo, rispetto all'idea di isolare il Mulino come "monumento", attraverso una lottizzazione che si rivolge al proprio interno, dando la schiena all'edificio, è stato quello di ripensare la disposizione del nuovo costruito secondo una giacitura che assecondasse il limite del tessuto esistente e allo stesso tempo aprisse verso il parco e il Mulino medesimo, considerando quest'ultimo come "porta" fra la città costruita e il parco verde che si incunea nel centro di Piossasco. Questo ruolo di ingresso al parco sarebbe ulteriormente accentuato da una eventuale funzione eco-museale, come di recente discusso con la Provincia di Torino.

Meno complesse le attenzioni per l'edificio dell'ex caserma dei Carabinieri, che dovranno essere rivolte soprattutto alla scala edilizia dell'edificio che ricuce un angolo urbano. Mentre del tutto specifica è la situazione dell'edificio dell'ex scuola Don Milani, che presenta un grave problema di bonifica a causa della tossicità dei pannelli in fibro-cemento dell'involucro, tanto da non risultare, allo stato attuale, idoneo ad alcun utilizzo. Prevedendo un intervento di bonifica o di tombamento, l'edificio potrebbe ospitare alcuni servizi della comunità, quali la Croce Rossa e l'A.I.B. Una seconda ipotesi - non affrontata nel presente studio e più radicale -, può essere quella di demolizione del complesso scolastico per la vendita del lotto con destinazione residenziale.

Consolidamento del carattere urbano e creazione di nuove centralità

A conclusione dell'indagine è possibile affermare che la scelta localizzativa comporta in primo luogo una valutazione generale sulle politiche urbane. Nel caso di ristrutturazione e ampliamento dell'attuale edificio comunale si tratta di consolidare il carattere urbano del centro storico, potenziandone le funzioni e confermandone l'immagine. Nel caso invece di rilocalizzazione nell'area a nord, si tratta invece di costruire una nuova centralità urbana, alternativa a quella esistente, tanto più forte se com'è stato affermato più volte negli incontri con l'Amministrazione sarà integrato ai nuovi spazi per le associazioni presenti nel Comune. L'opportunità insediativa va dunque valutata non solo in relazione all'esigenza funzionale degli uffici comunali, ma anche rispetto alle conseguenze della scelta localizzativa sulla qualità urbana e ambientale delle due aree, sulla loro possibilità di individuare nuove centralità, sulla capacità attrattiva sulla vita urbana.

In questo senso allora, forse un modo appropriato per decidere cosa fare del nuovo Municipio è quello di capovolgere la richiesta iniziale e porsi la domanda sul cosa fare dei luoghi che non sono scelti per ospitare gli uffici comunali. Quale sarebbe il destino dell'area a nord nel caso di una ristrutturazione dell'edificio municipale esistente, e quale il destino dell'attuale Municipio e della casa Archinti nel caso di nuova localizzazione degli uffici?

Le indagini condotte con le schede offrono alcune immagini di prefigurazione possibile dell'assetto urbano e funzionale delle due aree. L'ipotesi di nuova localizzazione dell'edificio comunale nell'area a margine del tessuto consolidato sposta implicitamente l'asse della centralità urbana verso nord, limitando l'uso collettivo del nucleo storico della Città. Il depotenziamento di centralità dell'area non è controbilanciata dall'ipotesi di destinare la sede attuale del Municipio a casa delle associazioni (per ospitare le quali sarebbe comunque necessario un intervento di ristrutturazione, con i relativi costi) e l'isolato di casa Archinti a residenze e commercio (con i rischi di un affidamento a privati della regia di un intervento in un punto così delicato del centro urbano).

Al contrario, l'ipotesi di ristrutturazione dell'attuale edificio comunale e d'ampliamento di casa Archinti consolida evidentemente il ruolo dell'area urbana storica, rafforzando una gerarchia urbana che può trovare nell'area a nord un elemento di conferma e di continuità.

La posizione di margine dell'area, infatti, si presta a giocare un ruolo di mediazione tra città compatta e spazi aperti della recente espansione. Intervenedo sui caratteri morfologici del nuovo insediamento residenziale, sarà possibile ricucire un tessuto allo stato attuale frammentato e difficilmente permeabile.

Dal tentativo di affrontare il problema insediativo non solo dal punto di vista dell'esigenze funzionali dell'edificio, ma anche dai caratteri ambientali dei luoghi oggetto d'attenzione, è emersa l'ipotesi di ridisegno urbano che - in modo parzialmente indipendente dalla scelta localizzativa del Municipio - mette in relazione alcuni dei luoghi oggetto d'attenzione progettuale e li interpreta in una nuova identità urbana.

L'ipotesi prevede un nuovo asse pubblico pedonale trasversale al centro storico che dall'area limitrofa a Palazzo Bellavista riqualificata funzionalmente - attraversa il sistema delle piazze intorno alla chiesa di San Francesco, raggiunge il margine settentrionale dell'edificato storico, innestandosi sul percorso di progetto che funge da spina di distribuzione dell'insediamento nell'area nord. Rispetto a questa ipotesi di disegno urbano la ristrutturazione dell'attuale sede del Municipio permetterebbe forse - al di là di qualsiasi considerazione di carattere economico, per altro favorevole - di potenziare maggiormente i valori della nuovo asse urbano. L'area di Palazzo Bellavista, se riqualificata, potrebbe, infatti, costituire la prima "testa" del nuovo percorso pedonale, e la piccola piazza a sud dell'edificio comunale permetterebbe l'ingresso alla manica di distribuzione prevista nell'intervento di ristrutturazione. L'isolato di casa Archinti, aperto su tre lati, fungerebbe da cerniera del sistema di piazze e, con il potenziamento dell'utilizzo collettivo dato dalla collocazione dei servizi di sportello, contribuirebbe ad attrarre la vita pubblica sull'asse. Dalla piazza Diaz tramite il vicolo trasversale alla via Roma e attraverso il piano di recupero in corso di realizzazione si giungerebbe nell'area a nord, dove il percorso pedonale eventualmente sotto un portico - correrebbe a mezza costa sul salto di quota che divide l'area e servirebbe le nuove residenze disposte trasversalmente, per poi attestarsi sul Sangonetto, eventualmente riconnettendosi alla pista ciclabile prevista lungo i suoi margini.

OSSERVAZIONI SULLA RIORGANIZZAZIONE DELLE PROPRIETÀ DEL COMUNE.

Il Palazzo del Comune e gli strumenti finanziari

Le scelte sulla ristrutturazione e ampliamento o nuova costruzione del Palazzo del Comune va inserita in una strategia complessiva sull'utilizzo del patrimonio immobiliare di proprietà comunale. Le esplorazioni progettuali condotte sugli edifici, definendo destinazioni d'uso e compatibilità ambientali, permettono di ricomporre i singoli tasselli di un quadro di valorizzazione urbana in cui ipotesi di alienazione e ipotesi di utilizzo stabiliscono un equilibrio ogni volta da stabilire. Le diverse ipotesi di valorizzazione presentate nelle schede progettuali vanno dunque assunte come indicazioni utili a ricomporre un quadro di compatibilità economica e di valutazione di opportunità che permetta di affrontare con consapevolezza la scelta della nuova localizzazione del Palazzo del Comune e del destino delle due aree candidate ad ospitarlo.

In considerazione del grado di approfondimento delle progettazioni le presenti osservazioni non affrontano in modo analitico e quantitativo la stima degli edifici o dei costi di ristrutturazione ma individuano diverse possibili modalità per intervenire sul piano della gestione economica del progetto di riassetto.

Le due alternative insediative che, sulla base di una supposta equivalenza tra costi di ristrutturazione e di nuova costruzione, possiamo considerare sommariamente di pari impegno economico - possono essere così individuate:

- A) Costruzione di una nuova sede direzionale del Comune, su di un'area a nord dell'attuale Municipio affacciata sul Sangonetto, che concentri oltre agli uffici comunali altri servizi pubblici e privati.
- B) Ristrutturazione dell'attuale edificio municipale in piazza Tenente Nicola, e suo ampliamento nell'isolato di casa Archinti.

A sua volta la prima ipotesi, dal punto di vista del reperimento delle risorse economiche per la trasformazione, può essere sviluppata secondo la successiva alternativa:

- A1) Costruzione del nuovo municipio con risorse proprie ricavate attraverso la dismissione del restante patrimonio comunale.
- A2) Costruzione del nuovo municipio e dei servizi collegati con il concorso di promotori privati i quali "affittano" parte degli spazi al Comune.

La soluzione A1 rigidamente intesa sembra la meno praticabile in quanto le proprietà che si potrebbero vendere sono in parte occupate e si porrebbe il problema di rilocalizzare le attività ospitate, il che oltre a diminuire il vantaggio economico dell'operazione di vendita ne allunga i tempi e ne complica la realizzazione. Sarebbe anche possibile percorrere la strada del bando di appalto per l'esecuzione dei lavori congiunto all'acquisizione di beni immobili introdotto dal regolamento di attuazione della Legge Merloni per il D.P.R. 554/1999 di cui riportiamo l'art. 83.

La vendita di alcune proprietà non è comunque da scartare in toto ma non è da sola sufficiente a produrre le risorse per realizzare il nuovo complesso e poter bandire una gara di appalto senza ricorrere all'indebitamento. E' parso quindi utile ipotizzare una seconda soluzione che preveda il coinvolgimento di investitori privati. Il vantaggio della seconda variante alla soluzione A è quello di ribaltare sulle spese correnti il costo di costruzione del nuovo edificio e quindi permetterebbe una messa a reddito dell'attuale patrimonio immobiliare per garantire flussi di cassa futuri da utilizzare per pagare il "canone" dovuto al proprietario dell'immobile. Il coinvolgimento di promotori privati potrebbe essere interessante se alla costruzione del Palazzo del Comune fosse associata anche quella di altri servizi e aree commerciali in modo da dare vita ad un vero e proprio nuovo polo amministrativo e commerciale della città; l'intera area diventerebbe oggetto di concessione ai privati i quali si impegnerebbero ad affittare al Comune i nuovi uffici.

Un'ulteriore variante, nel caso in cui la quota di investimento a rischio del privato fosse significativa (ovvero l'investimento necessario a realizzare tutti gli immobili per i quali non esiste un esplicito impegno all'affitto da parte dello stesso concessionario dell'area) potrebbe essere il ricorso al Project Financing. Con il Project financing, l'amministrazione sarebbe sollevata dai rischi derivanti dalla gestione di un appalto pubblico ed inoltre il promotore privato investirebbe capitali propri nella realizzazione dei servizi e degli spazi commerciali connessi al nuovo centro amministrativo che al termine del periodo di concessione diventerebbero proprietà del Comune.

La responsabilità di portare a termine l'intero complesso diverrebbe privata ed il Comune potrebbe contribuire al finanziamento dell'operazione, condividendone gli utili, concedendo terreni e altre proprietà fino a raggiungere metà del valore dell'investimento. Si tratta certamente di una forzatura di quanto previsto dalla legge in quanto il Comune rivestirebbe sia il ruolo del proprietario dell'area, sia, parzialmente, quello dell'utilizzatore. A prescindere da interpretazioni complesse per un sistema di realizzazione delle opere pubbliche ancora agli esordi in Italia è stato ipotizzato un piano finanziario per un importo del costo di costruzione di 2.500.000 Euro.

Il senso della simulazione è quello di sottolineare che a fronte di un investimento paragonabile al costo di costruzione del nuovo municipio la città si troverebbe a pagare una rata annuale di circa 400.000 Euro, prevedendo la sola locazione dell'immobile senza considerare la possibilità di associare al contratto l'outsourcing di altri servizi connessi quali: pulizie, riscaldamento, forniture, manutenzioni speciali ... sul modello del global service, che aggraverebbero ulteriormente il canone e renderebbero complesso il confronto con le altre soluzioni.

In alternativa a quanto delineato è possibile prevedere la ristrutturazione dell'edificio comunale esistente e l'ampliamento verso casa Archinti (ipotesi B). Si tratta certamente della soluzione più prudente, nel senso che può essere affrontata con gradualità in funzione delle risorse che di volta in volta si rendono disponibili e può quindi essere realizzata con maggiore tranquillità dagli uffici comunali, oltre che finanziariamente, anche dal punto di vista organizzativo e di coordinamento delle progettazioni e dei bandi di gara. Anche in questo caso si può ricorrere alla permuta tra lavori e proprietà di immobili e terreni. Naturalmente la convivenza con un cantiere di ristrutturazione è un costo che deve essere valutato appieno e quindi la velocità della realizzazione e lo studio attento delle fasi in cui si svolgeranno i lavori sarebbero molto importanti. Come si deduce dalle Schede della presente ricerca, l'ipotesi B coinvolgerebbe anche il complesso di Casa Archinti che dovrebbe anzi rappresentare la prima fase del cantiere in modo che, una volta ristrutturata, possa ospitare gli uffici, attualmente all'interno del vecchio municipio, durante la seconda fase del cantiere. I costi di un intervento di ristrutturazione non saranno probabilmente inferiori a quelli della nuova costruzione ma potranno essere modulati anche in funzione degli standards qualitativi che si vorranno raggiungere.

La valorizzazione economica del patrimonio immobiliare di proprietà comunale

Per quanto riguarda le possibili dismissioni è stato valutato che, nei casi in cui l'alienazione delle proprietà comunali non sia in contrasto con più ambiziose e complesse operazioni di microriqualificazione del contesto urbano, sia preferibile procedere alla vendita degli immobili nelle condizioni in cui si trovano, eventualmente ampliando la gamma di destinazioni d'uso ed i tipi di intervento ammessi per incrementarne il valore.

Tra tutti gli edifici di proprietà comunale presi in considerazione, l'unico immobile che potrebbe essere venduto in blocco nello stato di fatto in cui si trova attualmente e quindi in tempi molto rapidi è la ex-caserma dei carabinieri; in alternativa, considerato che le destinazioni d'uso indicate nella scheda di valutazione non presentano particolari difficoltà tecniche di realizzazione, si potrebbero eseguire i soli lavori di ristrutturazione delle parti comuni e procedere alla vendita di unità frazionate ma ancora da ristrutturare nelle parti interne.

Pertutti gli edifici, nel caso di una vendita, si ritiene preferibile l'asta pubblica. Con l'esclusione di Villa Di Vittorio che, nell'ipotesi di una sua destinazione a ristorante e piccolo albergo, potrebbe essere ceduta con una gara o trattativa privata in cui possano essere presi in considerazione parametri di tipo qualitativo sulla gestione dell'attività insediata. Anche nel caso Di Villa Di Vittorio non può essere esclusa a priori l'ipotesi di mantenere la proprietà comunale dell'immobile ma è comunque consigliabile che attraverso meccanismi di concessione in cambio di lavori di ristrutturazione il bene venga rifunzionalizzato in tempi rapidi e con il concorso di finanziamenti privati.

Una attenta considerazione sulla destinazione urbanistica vale soprattutto per la scuola Don Milani che se - in alternativa al riutilizzo - venisse messa in vendita, avrebbe valore in funzione della capacità edificatoria del terreno su cui insiste, piuttosto che per il fabbricato esistente. Sarebbe quindi opportuno procedere prima alla variazione delle destinazioni d'uso e poi alla vendita dell'area meglio se già libera dagli edifici, per la cui demolizione il Comune potrebbe accedere a fondi destinati alla bonifica di aree dismesse e contaminate.

Altra sono le considerazioni relative ai casi del Mulino in prossimità del parco del Sangonetto e del Palazzo Bellavista, che potrebbero, se alienati, garantire un consistente introito alle casse comunali solo se inseriti all'interno di un più ampio processo di riqualificazione urbana. Per il palazzo Bellavista la possibilità di valorizzazione passa attraverso l'ipotesi di ricucire il proprio piano terra ad una ipotesi di trasformazione dell'ex cinema e dell'area a sud dell'attuale municipio, in continuità con la piazza stessa del Municipio; mentre per il mulino la possibilità di valorizzazione può realizzarsi attribuendo al mulino stesso quell'uso collettivo (ristoro, pub ...) possibile solo a condizione che l'edificio assuma un ruolo di cerniera urbana tra il bordo dell'edificato cittadino e il nuovo parco sud del Sangonetto.

In ultimo può essere utile sottolineare come, nell'ipotesi del trasferimento degli uffici comunali, si ponga il problema di cosa fare dell'edificio dell'attuale municipio, nonché di casa Archinti. Mentre per quest'ultima si potrebbe prevedere una vendita (assicurandosi però le condizioni affinché l'intervento di rifunzionalizzazione si inserisca correttamente nel contesto urbano rispetto al quale l'edificio è una presenza di rilievo), l'alienazione non dovrebbe risultare possibile per l'edificio dell'attuale municipio. Durante il corso della ricerca, infatti, è parso chiaro che, per la sua posizione e per il valore simbolico dell'immobile, non sia opportuno pensare ad una vendita, ma piuttosto ad un suo riutilizzo per insediarvi funzioni attualmente disperse in altre proprietà comunali. Va dunque sottolineato che anche nel caso di rilocalizzazione del nuovo municipio sarà necessario provvedere alla ristrutturazione dell'edificio del vecchio municipio, con conseguente lievitare dei costi. E' importante inoltre sottolineare che un'eventuale rinvio della rifunzionalizzazione del vecchio municipio, qualunque sia la sua destinazione, esporrebbe l'immobile al rischio di degrado.