



Mercoledì 9 Novembre 2011

Workshop proposto dai cittadini

“POC, proprietà private, cittadini e amministrazione: quali collaborazioni, quali percorsi di lavoro si possono compiere?”

REPORT

PARTECIPANTI

COGNOME	NOME
Plazzi	Agide
Montanari	Loris
Biolcati	Angelo
Mannucci	Marina
Cassani	Alberto Giorgio
Bianchi	Paola
Olivucci	Antonio
Mazzani	Ivano
Gatta	Guerrino
Tassinari	Silvano
Focaccia	Paolo
Chiarini	Nevio
Buosi	Piero
Turchetti	Giorgio
Mattarozzi	Claudio
Luozzo	Enrico
Barbieri	Fabrizio
Franceschini	Gian Paolo
Poncetta	Marco
Caporossi	

Apri la serata Citt@ttiva che descrive sinteticamente i passi compiuti ad oggi nel percorso partecipativo “La darsena che vorrei” e i futuri, a partire dall’incontro prossimo del 15 Novembre fino agli incontri conclusivi dell’OST che si terranno il 19 e 20 novembre presso la Scuola B. Pasini - Via Caorle.

Spiega che il workshop è stato definito e deciso con i portavoce dei Focus Group durante la serata del 14 Ottobre 2011. In quell’occasione i cittadini hanno espresso il desiderio di incontrare i proprietari per sentire direttamente da loro quali sono i problemi degli imprenditori, cosa frena la riqualificazione e quali sono i rapporti/comunicazioni passati e presenti con l’Amministrazione.

Citt@ttiva ha organizzato il workshop cercando di seguire le tracce date dai cittadini e per questo ha contattato il maggior numero di proprietari e Agen.Da Srl.

In questo workshop, a differenza dei precedenti, non intervengono direttamente i tecnici del Comune per illustrare le criticità e le risorse dello stato di fatto dei luoghi, ma partecipano figure esterne all'amministrazione comunale come il Presidente di Agen.Da Srl, Elio Gasperoni e l'Ing. Marco Poncetta in rappresentanza della CMC Immobiliare, unico proprietario a essersi reso disponibile a partecipare all'incontro.

La parola passa a Elio Gasperoni che inizialmente illustra gli obiettivi di Agen.Da.

Agen.Da è una società costituita tra soggetti pubblici quali Comune di Ravenna, Provincia di Ravenna, Camera di Commercio e Autorità Portuale di Ravenna.

I suoi principali compiti sono:

- gestione dei rapporti tra istituzioni pubbliche e imprese della Darsena
- monitoraggio dei processi di trasformazione edilizia, urbanistica, demografica, sociale ed economica all'interno dell'area del POC Tematico della Darsena di Città
- elaborazione di proposte di piani e programmi attuativi, integrativi o modificativi
- ricerca e acquisizione di finanziamenti
- attività finalizzate allo sviluppo dell'area Darsena di Città, così come indicata dal Piano Regolatore Generale, su scala locale, nazionale e internazionale.

Poi spiega che la riqualificazione della Darsena non è solo un problema per il quartiere ma per tutta Ravenna in quanto il suo dimensionamento è molto esteso (circa 137 ettari), contiguo al centro storico e alla Cittadella della Nautica di prossima realizzazione.

Gli aspetti tra i più importanti da tenere in considerazione visto il dimensionamento sono:

- la rilevanza delle potenzialità edificatorie. **Il mercato locale potrà assorbire un tale dimensionamento?**
- lo sviluppo lento della zona

Lo sviluppo della darsena è stato molto lento sin dai primi progetti agli inizi anni '80. Sono stati comunque realizzati alcuni importanti progetti con grande valenza pubblica, es. Parco Teodorico , tombamento elettrodotti,ecc...

Gasperoni ribadisce poi l'importanza di un disegno strategico che dia una nuova traiettoria di sviluppo della nostra città altrimenti queste nuove superfici non potranno essere assorbite dal mercato, almeno in tempi brevi. Sono necessarie anche forme di collaborazione, alcune già attivate es. quella con il Nomisma.

Le traiettorie che possono garantire uno sviluppo della darsena sono:

1. forte interconnessione con matrice storica della città. **Quali vocazioni artistico culturali potrebbero essere insediate?**
2. una matrice di ordine produttivo/commerciale
3. qualità nello sviluppo dell'area: verde di qualità, mobilità leggera, sostenibilità energetica

Attualmente Agen.Da ha in essere un processo di interlocuzione con alcuni proprietari privati. Occorre tenere conto però di alcune criticità. Es. la Pansac (dx Candiano) essendo in forte crisi aziendale pone molta cautela nelle decisioni di tipo immobiliare.

Ci sono poi significative proprietà che hanno presentato già dei progetti che sono attualmente depositati in comune. In futuro ci si augura un confronto tra istituzioni e almeno 5-6 interlocutori privati che presentino un progetto condiviso.

Agen.Da fornirà un Master Plan con numeri che mostrano che il progetto di riqualificazione della darsena è realistico e ha capacità di assorbimento non rivolto solo alle realtà locali.

Tempi di definizione prefigurati per presentare un quadro unitario supportato da dati economico-finanziari per poter poi attivare in modo concreto un progetto di riqualificazione: seconda metà del 2012.

Segue l'intervento dell'Ing. Marco Poncetta

La CMC ha presentato un PUA (sui suoi comparti 8 e 9) che prevede una pluralità di funzioni per collegare la città pubblica e privata. La sede con gli uffici rimarrà in Darsena mentre la parte operativa (SIC) verrà decentrata.

In Darsena oltre agli uffici CMC sono previsti partendo da via Trieste fino al waterfront: una galleria commerciale nell'edificio di archeologia industriale, una ampia piazza pubblica con spazi commerciali, un edificio con finalità sportive, una ipotesi ricettiva (albergo), una zona ERP (circa 5.000 mq) in via Zara, un parcheggio multipiano e una ulteriore piazza e un parco.

La realizzazione del progetto è ipotizzato in 2 fasi:

- I fase – fascia sud: decentramento operatività CMC, riqualificazione dell'archeologia industriale e realizzazione della piazza
- II fase- fascia nord: residenze e spazio ricettivo con piazza e esercizi commerciali

Tre rischi possibili:

- Il completamento dell'iter autorizzativo
- la costruzione
- il mercato: trovare soggetti interessati a spazi commerciali, ricettivi e residenziali

La CMC ha investito molto e crede in questo progetto.

Interviene anche Caporossi della ditta Italmet (altro proprietario partecipante alla serata) - azienda in sx candiano che opera nel settore dell'armamento navale e del sollevamento.

Spiega che la loro situazione è un po' anomala rispetto alle altre. Sono una società di eccellenza per Ravenna, per l'Europa, ma anche per tutto il mediterraneo ed essendo lì da 40 anni sono molto ben inseriti e non possono andare via. L'azienda infatti è molto radicata ed avrebbe dei costi eccessivi spostarla.

Precisa che la loro attività è di tipo marittimo/portuale e che quindi non inquina e non produce rumori o polveri.

Prende la parole l'assessore Maraldi che spiega che in zona ci sono ancora 3 grandi punti produttivi rilevanti:

- la Sic, che ha già in programma la delocalizzazione
- la Nuova Pansac –ha presentato un piano di ristrutturazione a livello nazionale che prevede la chiusura della sede di Ravenna
- Italmetec

L'amministrazione comunale non ha imposto a nessuno la delocalizzazione. Ha messo in campo dei meccanismi di incentivazione per favorire e spostare le attività creando le condizioni di trasferimento delle aziende produttive a costi sostenibili.

Seguono le domande dei partecipanti alla serata e le risposte

Domande per l'ing. Poncetta

Domanda Quanto sarà grande l'intervento?

Risposta In totale il progetto è compreso in circa 50.000 mq di cui 30.000 nuovi.

Domanda - Speriamo che la SIC si sposti e in tempi brevi. Sarà così?

- E' importante una progettualità e una tipologia costruttiva di qualità (che non è stata effettuata per alcuni edifici in zona darsena), verrà realizzata?

Risposta

- La SIC si sposterà, abbiamo già presentato un progetto per il suo decentramento.
- Possiamo garantire una qualità urbanistica e costruttiva. La nostra attenzione è molto alta in questo senso anche perché siamo una parte viva e forte di questa realtà. La nostra migliore garanzia è comunque data da:
 - la committenza è parte del territorio (non speculiamo, siamo qui da più di 100 anni)
 - facciamo interventi in tutto il mondo
 - abbiamo progettisti di fama internazionale
 - ci confrontiamo con il mercato

Domande per il dott. Gasperoni

Domanda C'è qualcosa di ben definito e chiaro che possa interessare investitori esteri?

Risposta Alla Fiera di Cannes sono stati presentati alcuni progetti urbanistici. Comunque anticipare la presenza di un progetto potrebbe far perdere di credibilità se poi i tempi non sono garantiti e rispettati. Quindi nel caso della Darsena bisogna prestare attenzione.

Domanda L'interesse verso la darsena non dovrebbe essere solo locale ma anche regionale, nazionale ed europeo visto il potenziale di nuovi abitanti. Cosa si intende per 7.000 nuovi abitativi di cui si è parlato?

Risposta I 7.000 sono gli abitanti teorici ossia gli abitanti possibili nello sviluppo potenziale dell'area.

Domanda Nella presentazione del Tecnopolo tenutasi tempo fa, è stato illustrato il progetto della Cittadella della nautica. Qual è attualmente lo stato del progetto?

Risposta La Cittadella della Nautica è un progetto interessante ma il nodo economico-finanziario (finanziamento pubblico) su cui era basato non è attualmente certo.

Domanda Mi aspettavo una serata con più proprietari e più propositori per potersi confrontare. Come la pensano i privati sul progetto?

Siamo in una fase di recessione, più che ad una crescita bisognerebbe forse pensare ad una decrescita?

Risposta Per tentare di definire un progetto unitario abbiamo, per la maggior parte, con il sistema delle imprenditorie private delle interlocuzioni positive. Gli altri sono in una fase di attesa per capire come va il mercato.

La strada futura non so se sarà quella della decrescita. I volumi che potrebbero essere messi in gioco sono una condizione per attuare un disegno strategico, mentre volumi minori potrebbero al contrario causare un disequilibrio.