

**L'affaire dell'area ex Omb
Cronaca di una speculazione sventata o impedita (al-
meno per ora) a San Lazzaro**

**In appendice
Come risolvere il problema della case Andreatta senza l'affaire. Una modesta
proposta**

Premessa

Il titolo di questo volumetto aiuta ad individuare il genere letterario nel quale classificarlo, quello del pamphlet, del libretto di denuncia. La scrittura di un pamphlet è una forma di impegno civile, uno strumento con il quale si cerca di porre all'attenzione dell'opinione pubblica questioni ritenute meritevoli di battaglie ideali, politiche e di giustizia. Per tutti si pensi al libretto di Emile Zola sull'*affaire Dreyfus*. Il termine *affaire*, in questo opuscolo, viene usato proprio nel significato che se ne può ricavare dalla lettura della denuncia di Zola, cioè come sinonimo di questione.

Nei tempi a noi più vicini sembra essere diventato desueto ricorrere a questa forma di comunicazione e impegno. Le ragioni possono essere varie. A me pare di poterne individuare una delle principali in una certa assuefazione e sfiducia nei confronti di una politica che anziché suscitare passioni scoraggia dall'impegno. È, ritengo, una manifestazione di rassegnazione di fronte all'arroganza del potere, a comportamenti volti alla prevaricazione; è il risultato di un'indulgenza verso le vistose tendenze a far prevalere le attese di facile arricchimento di pochi sulla salvaguardia dell'interesse pubblico.

Enrico Berlinguer commentando l'evoluzione in atto nel Partito Socialista Italiano tra la fine degli anni '70 e la prima metà degli anni '80 del secolo scorso, la apostrofava come di "mutazione genetica", ritenendo che quel partito si stesse distaccando dai suoi valori originari. Non ho mai condiviso quell'analisi di Berlinguer, malgrado il Psi sia stato travolto dalla questione morale. Se egli oggi fosse ancora vivo e applicasse gli stessi canoni di rigore etico di allora probabilmente non potrebbe che constatare con amarezza che quei fenomeni di yuppismo, di arrampicamento sociale, di lassismo morale, di vite vissute al di sopra del giustificabile, sono sopravvissuti alle classi dirigenti del partito socialista alle quali li imputava. Anzi dovrebbe, forse, stupirsi dalla diffusione che hanno avuto oltre confini per lui inimmaginabili.

Non è, però, necessaria una tardiva adesione alla chiave di lettura berlingueriana, per constatare che nella loro prassi quotidiana non di rado i ceti politici periferici si ispirano a valori, sono mossi da obiettivi, hanno riferimenti sociali che hanno poco in comune con quelli propagandati della classi dirigenti nazionali dei partiti di appartenenza. La formale professione di fede in posizioni politiche nazionali viene elevata a motivo, per le classi politiche locali, per proporsi come difensori dell'ortodossia e ad organizzarsi in ristrette oligarchie. La loro aspirazione ad elevarsi in aristocrazie politiche in carriera, le rende facilmente più sensibili al "particolare", a dedicare tempo ed energia ad assecondare qualche specifico grande interesse, piuttosto che alla ricerca di soluzione di problemi di interesse collettivo; la conquista del consenso dei cittadini, o almeno una benevola opinione della popolazione, diviene un obiettivo solo strumentale ad altri.

Questo quadro, spesso neanche immaginato dai cittadini, con tinte desolanti può scoraggiare l'intrapresa di battaglie contro compromessi che vanno oltre il ragionevole, contro scelte i cui effetti sono palesemente e ingiustificatamente squilibrati a vantaggio di singoli o di pochi, contro singole decisioni assunte senza una preventiva valutazione delle conseguenze più generali che esse produrrebbero, o anche solo contro decisioni e comportamenti ritenuti sbagliati o dannosi. Ma la rinuncia, il farsi sopraffare dalla sfiducia e da una percezione di impotenza, non può che peggiorare le cose, anche alimentando nei protagonisti dei comportamenti censurabili la convinzione che il loro operato non solo è utile a se stessi, ma è anche eticamente corretto e socialmente accettato, dal momento che non suscita né proteste né denunce.

Una reazione o, per iniziare, anche solo un moto di stizza, può essere particolarmente utile quando i fenomeni che si reputano deleteri sono ancora in fieri o iniziano a manifestarsi. In situazioni caratterizzate da una degenerazione politico-amministrativa profonda, diffusa e protratta nel tempo è necessaria una catarsi, che generi nuovi costumi, nuove forze, nuovi comportamenti, quasi una nuova impronta antropologica della classe politico-amministrativa. Ma in contesti in cui la buona amministrazione ha nel passato piantato le proprie radici, anche una singola testimonianza può essere utile per tentare di stimolare una riflessione, per informare la comunità e renderla consapevole di ciò che succede, e per indurre chi ha il potere di decidere, i politici, gli amministratori a rivedere le proprie decisioni, i propri propositi, le proprie alleanze.

È questa convinzione che mi ha fatto ritenere non sprecato, ma ben impiegato, il tempo dedicato a scrivere questo libro. L'argomento del libro è stato ed è oggetto del mio impegno di cittadino e consigliere comunale, dei Democratici di Sinistra, del Comune di San Lazzaro di Savena, una cittadina alla porte di Bologna, con uno dei livelli di ricchezza e di benessere più elevati d'Italia. Su di esso mi sono prodigato con impegno nel consiglio comunale ed ho maturato la convinzione che meriti un più completo impegno civico mio e da proporre alla sensibilità della comunità e dell'opinione pubblica più in generale.

Quella raccolta nelle pagine che segue è la narrazione di una pervicace volontà di valorizzazione finanziaria di un'area della città, che, per la mancanza di altre motivazioni che non fosse la valorizzazione in sé, si può agevolmente ritenere finalizzata alla pura speculazione. Il filo della narrazione ripercorre le tappe del tentativo di trasformare una previsione del piano regolatore di circa 12.000 mq di superficie utile per la realizzazione di capannoni industriali in una superficie dello stesso ordine di grandezza per la costruzione di case. Non occorre essere tecnici del settore per farsi un'idea anche approssimativa dell'enorme vantaggio per i proprietari dell'area.

La trasformazione di un'area da una destinazione urbanistica meno pregiata ad una più pregiata non deve necessariamente essere motivo di scandalo. La classificazione urbanistica di terreni agricoli in edificabili e anche la trasformazione di aree già classificate ad uso costruttivo da una destinazione non residenziale ad una residenziale, producono sempre un vantaggio per i loro possessori. È però importante che

le scelte siano il risultato di una valutazione degli effetti complessivi da esse prodotte, che sia palese il vantaggio che trae la comunità o quanto meno che si escluda che essa debba sopportare i costi di decisioni che favoriscono i soli possessori delle aree. Nella vicenda esaminata nel seguito è mancata proprio questa valutazione svolta autonomamente dall'amministrazione. D'altra parte, se fosse stata fatta si sarebbe dovuto ammettere che l'operazione proposta non si giustifica se senza una forzatura.

Che di una forzatura si sia trattato e si tratti è inequivocabilmente documentato non solo dall'esame delle debolezze e delle contraddizioni che connotano la proposta urbanistica ma anche dalla ricostruzione della gestione amministrativa che dell'*Affaire* ne hanno fatto i principali protagonisti.

Superfuice a verde 75% in uno di questi quadranti

Una brutta pratica urbanistica

La fenomenologia dell'affaire

L'acronimo Omb sta per Officine Maini e Busi. Costituita in società a responsabilità limitata, questa azienda opera nel settore delle costruzioni meccaniche sia in conto proprio che in conto terzi. Dal maggio 2004 la sede legale è stata trasferita a Castel San Pietro Terme, sempre in provincia di Bologna. In precedenza la sede della società era a San Lazzaro in via Solarolo 2, dove le attività della società erano state trasferite nel 1980 da Bologna. Prima ancora del trasferimento della sede legale, già da tempo era cessata l'attività produttiva nei capannoni di via Solarolo. La società Maini e Busi a seguito del trasferimento ha ceduto la proprietà dell'area e della sua capacità edificatoria. Quello di cui qui ci si occupa è, quindi la proprietà ex Omb.

Il terreno sul quale sono stati costruiti i capannoni della società ha una superficie di 29.284 mq, che il Piano regolatore generale (Prg) classifica in parte (24.822 mq) come zona destinata ad attività produttive esistenti o di completamento (D1 secondo le norme di attuazione del Prg) ed in parte (4.462 mq) come agricola (E1). L'area è all'interno di un ampio quadrante delimitato oltre che dalla stessa via Solarolo, da un'ampia strada a scorrimento veloce, la via Palazzetti, dalla via Galletta, che porta all'antica borgata delle Mura San Carlo e al quartiere Pulce, e da un'altra strada a scorrimento veloce, la via Scuole Farneto.

Il Prg vigente attribuisce all'area classificata come D1 un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,50 mq/mq, cioè per ogni due mq di terreno è possibile costruire un mq di capannone. Nel complesso, quindi, l'area ha una capacità edificatoria di 12.411. Della capacità potenziale una parte, pari a 6.430 mq, è già stata sfruttata per la costruzione dei capannoni nei quali fino a non molto tempo fa si è svolta l'attività produttiva della società Omb. L'area ha quindi una capacità edificatoria residua che permette di realizzare ancora circa 6.000 metri di capannone.

Proprio questa possibilità di costruire nuovi capannoni che lo strumento urbanistico attribuisce alla proprietà dell'area diventa il fulcro sul quale si tenta di fare leva per fare decollare l'*affaire*.

A subentrare alla società Omb nella proprietà dell'area non è un'azienda produttiva interessata ad espandere gli spazi a disposizione per lo svolgimento dell'attività d'impresa, bensì un soggetto che svolge attività immobiliare, interessato a costruire su quell'area case destinate alla residenza. La nuova proprietà acquisisce l'area – con ogni probabilità inizialmente attraverso un'opzione – esclusivamente con la fondata previsione di costruire case anziché capannoni.

A questo obiettivo si inizia a lavorare. L'8 marzo 2001 viene, infatti, chiesta la concessione edilizia per utilizzare l'intera capacità edificatoria dell'area. La concessione viene rilasciata ma il richiedente non ha fretta di ritirarla. Ma non siamo in presenza né di una dimenticanza né di pigrizia. In realtà, nessuno ha mai avuto una

effettiva intenzione di costruire su quell'area nuovi capannoni ed il progetto è stato presentato proprio e solo con l'intento di costruire abitazioni al loro posto. È - come si legge in una bozza di delibera che il consiglio comunale boccherà - "in ragione delle mancate conclusioni delle trattative" che viene chiesta la proroga del ritiro della concessione. E, poiché non si determinano le condizioni di consenso tra le forze politiche cittadine e tra i consiglieri comunali necessarie per concludere le "trattative" e modificare la destinazione d'uso dell'area da produttivo a residenziale, la prima concessione viene fatta decadere. Nel settembre 2002 viene rilasciata una nuova concessione, che viene ritirata. Il 5 marzo 2003 viene comunicato in comune che il 10 febbraio 2003 avevano avuto inizio i lavori per la realizzazione delle opere oggetto della concessione. Anche nella realizzazione dei lavori la proprietà non ha nessuna fretta. Oltre due anni dopo, cioè nel maggio 2005, passando per via Solarolo o da via Scuole Farneto si può constatare che nel frattempo sono stati impiantati unicamente 9 pilastri prefabbricati. Non sono il segnale di una grande volontà di realizzare i capannoni. Piuttosto sono stati piantati lì come una spada di Damocle per tentare di sciogliere il nodo delle "trattative" con un esito favorevole alla proprietà.

L'amministrazione comunale, principalmente nelle persone del sindaco e dell'assessore di riferimento per le questioni urbanistiche del passato mandato amministrativo, si sono mostrate molto favorevoli a concludere le trattative, anche a costo di forzare le situazioni anche oltre ciò che consentiva l'esigenza di acquisizione del necessario consenso. Pochi mesi dopo la comunicazione di inizio dei lavori essi presentarono una delibera, che il consiglio rigettò, con la quale veniva proposto di trasformare la capacità edificatoria dell'area ex Omb trasformando i 12.411 mq di capannoni in 11.000 di superficie utile (Su) con destinazione residenziale. Non occorre molta fantasia per rendersi conto di quanto enormemente maggiore sarebbe la quantità di danaro che si potrebbe ricavare in questo secondo caso rispetto al primo. Lieviterebbe il valore dell'area, ma soprattutto sarebbero enormemente superiori gli utili dell'attività immobiliare svolta nel settore residenziale che non quella svolta nella realizzazione e vendita di capannoni industriali.

L'affaire ex Omb ha tutta la sua sostanza nella tenace volontà di fare case là dove ci sono capannoni. È del tutto comprensibile che questo sia l'obiettivo della proprietà dell'area e degli immobilariisti che su di essa vogliono realizzare le case. Le scelte urbanistiche producono sempre un incremento di valore, e, quindi, un soddisfano anche un interesse legittimo del privato fortunato proprietario delle aree. Ma il decisore politico può assumere decisioni che soddisfano legittimi interessi privati senza verificare quali effetti esse producono sulla collettività?

Ora, nel nostro caso specifico il punto è proprio questo. L'impegno posto dalla giunta comunale nell'intraprendere una battaglia amministrativa per soddisfare la richiesta della proprietà, è giustificato dalla previsione di evidenti proporzionali benefici pubblici? Sono state approfonditamente valutate le conseguenze negative per la città prodotte dall'assecondare le attese di chi in fin dei conti è interessato esclusivamente ad un'attività speculativa? Si è svolta una riflessione sulla coerenza tra la trasformazione della destinazione d'uso richiesta dalla proprietà e le strategie

urbanistiche che l'amministrazione si è data fino a quel momento? È stato ponderato se è interesse della comunità mantenere la zona che comprende anche l'area ex Omb nell'attuale destinazione a funzioni produttive oppure se trasformarla in un nuovo polo residenziale della città? Ci si è posti l'interrogativo sulle implicazioni che l'*affaire ex Omb* avrebbe sul futuro piano strutturale comunale? Sono tutte domande, queste, che la giunta si sarebbe dovuto porre. Ma che non si è poste, come denota la loro assenza dal dibattito pubblico sulla questione di cui oltre ad esserne la promotrice è stata anche la principale animatrice. D'altra parte, come risulterà chiaro in seguito, se si fosse posta questi ed altri interrogativi, avrebbe dovuto rinunciare a sostenere la bontà dell'operazione.

Le "verità" della proprietà

L'apertura di una discussione su tutte le implicazioni, positive e negative, prodotte dalla realizzazione di case sull'area ex Omb, avrebbe potuto contribuire ad una più approfondita comprensione della problematica ed avrebbe potuto rendere maggiormente consapevole anche i critici dell'operazione. Ciò avrebbe richiesto da parte della giunta una disponibilità a considerare anche le argomentazioni di chi manifestava forte scetticismo sull'operazione, ed anche la definizione di una posizione e di argomentazioni favorevoli si alla trasformazione dell'area, ma autonome rispetto a quelle presentate dalla proprietà.

Al contrario, come si vedrà, essa nel giustificare la proposta amministrativa di trasformare la destinazione dell'area assume le motivazioni riportate nella documentazione prodotta dalla proprietà, senza approntare alcuna propria documentazione che sarebbe stata utile quanto meno per verificare la fondatezza delle informazioni fornite dalla proprietà.

A consigliare la giunta ad approntare un proprio studio delle conseguenze complessive dell'operazione avrebbe dovuto anche essere la constatazione della limitatezza della documentazione presentata dalla proprietà a supporto della propria richiesta di convertire i capannoni in case.

La proprietà presenta due elaborati. Uno porta il titolo *Studio di compatibilità ambientale territoriale del comparto ex Omb*, ed è stato redatto nel febbraio 2003 dalla società Airis Srl di Bologna; si tratta di un elaborato di 77 pagine dedicato alla definizione del contesto ambientale dell'area. L'altro studio è intitolato *Studio di fattibilità per cambio di destinazione d'uso area ex Omb ed area limitrofa* ed è stato redatto, nel gennaio 2003, dall'ingegnere Vincenzo Sementa dello studio "Archingegno Studio Associato" e dagli architetti Ivanoe Castori (che a quel tempo era anche assessore all'urbanistica nel comune di Casalecchio di Reno) e Stefano Cantagalli, dello studio "Riglifo". All'elaborato viene pretenziosamente dato il titolo di studio di fattibilità, ma in realtà si tratta di un testo di 12 pagine ad interlinea due, corredato da un paio di planimetrie, qualche foto e simulazione grafica dello stato di fatto e di ciò che sarebbe successo nell'area a seguito dell'edificazione di abitazioni. Tuttavia, questi sono i testi ai quali è possibile rifarsi tanto per ricavare gli

elementi necessari per comprendere la proposta di trasformazione e per rintracciare la fonte delle argomentazioni con cui l'amministrazione fa propria la proposta di trasformazione.

Le aree sulle quali la proprietà propone di realizzare gli interventi di edilizia abitativa per 11.000 mq di Su hanno una estensione di 59.271 mq e sono identificate al catasto terreni del comune di San Lazzaro al foglio 29 mappali 116, 48, 163, 395 e 397. Il mappale 116 ha una superficie di 29.284 mq ed quello con destinazione in parte D1 con capacità edificatoria di 12.411 mq di capannoni. I restanti mappali sono tutti classificati come E1. La proposta della proprietà prevede di destinare le aree individuate da questi mappali in zona residenziale e in zona destinata a spazi e attrezzature pubbliche (zona G).

Nei documenti della proprietà è difficile trovare una qualche solida argomentazione che giustifichi la preferenza dell'insediamento residenziale rispetto all'insediamento produttivo. In realtà sarebbe difficile trovarne. E quelle che ci sono, non devono essere state ritenute molto nobili. Tant'è che nella seduta del 5 giugno 2003 della commissione consiliare comunale territorio e ambiente nella quale viene illustrato per la prima volta il progetto dai tecnici della proprietà, ingegner Sementa e il dottore agronomo Giordano, quest'ultimo alla domanda del consigliere Ds Valerio Minarelli che chiedeva di sapere "qual è la ragione che porta la proprietà a propendere per la soluzione del residenziale piuttosto che per le altre", afferma "non sono deputato a rispondere". Un segreto di Pulcinella, che certo non bisognava affidarsi a una zingara per svelare!

Oltre all'evidentemente inconfessabile motivo speculativo, le ragioni della buona causa del residenziale sono tutte appese alla dimostrazione del danno che deriverebbe dal realizzare quei 6.000 metri in più di capannoni che il Prg consente e per i quali è già stata rilasciata la concessione edilizia. Si fa leva principalmente sulla incombente e mai manifestata minaccia di continuare a piantare pilastri per convincere della determinazione della proprietà a realizzare i capannoni. L'uso di questa leva spinge il consigliere di centro destra Claudio Fenati ad evocare una situazione di ricatto (si veda oltre). Ma cosa avrebbe comportato sottostare a un tale ricatto? Quali irreparabili conseguenze deriverebbero dalla realizzazione di 6.000 mq di capannoni in più di quelli già presenti nell'area?

Anche nel fornire queste spiegazioni i documenti presentati dalla proprietà sono alquanto avari, limitandosi a proporre affermazioni che non sono supportate da evidenze empiriche oppure sono il risultato di congetture su scenari futuri costruiti su ipotesi, ovviamente, favorevoli all'ipotesi residenziale. Tuttavia, malgrado ciò le rilevazioni e le elaborazioni contenute nello studio di compatibilità ambientale non evidenziano risultati che portano chiaramente ed inequivocabilmente a favorire la residenza rispetto all'ampliamento dell'insediamento produttivo. Anche nei casi delle variabili più favorevoli alla residenza la formulazione dei giudizi avviene sempre declinando i verbi al condizionale; per alcune delle variabili prese in considerazione lo studio deve addirittura segnalare che le due ipotesi si equivalgono.

Nella tabella 1 sono riportate le principali informazioni quantitative che permettono di raffrontare la situazione attuale dell'area con quella che si determinerebbe se fosse attuata la previsione dell'attuale Prg e con la realizzazione alternativa di abitazioni.

In breve. Il volume complessivo dei manufatti passa 56.000 a 94.400 mc.. La realizzazione di tutta la capacità edificatoria dell'area comporta un'estensione della superficie impermeabile di 3.000 mq.. Al posto dei 6 capannoni attuali, ne verranno realizzati 4, per una superficie complessiva di 12.411 mq. ripartiti in 17 unità produttive, ognuna delle quali ha quindi una superficie media di circa 730 mq.

Tabella 1 Situazione attuale dell'area ex Omb e ipotesi di progetto di ampliamento

Caratteristiche	Situazione attuale	Ipotesi progettuale di ampliamento	Ipotesi trasformazione in residenza
Superficie territoriale Mq			59.271
Superficie fondiaria Mq	24.822	24.822	
Superficie utile Mq	6.430	12.411	11.000
Indice di utilizzazione della superficie fondiaria	0,259	0,50	
Indice di utilizzazione della superficie territoriale			0,19
Volume Mc	56.000	94.400	45.200
Numero unità produttive	1	17	157
Numero edifici	6	4	9
Superficie coperta Mq	6.604	10.203	7.500
Superficie impermeabile Mq	18.000	21.000	18.000

Fonte: Studio di fattibilità per cambio di destinazione d'uso area ex Omb ed area limitrofa

Perché la realizzazione di questi nuovi capannoni dovrebbe avere un impatto così devastante da far preferire la loro sostituzione con i 157 appartamenti che la prevede di realizzare? A questa domanda non risponde né la proprietà né l'amministrazione comunale. Lo sforzo è principalmente concentrato nel dimostrare, senza peraltro riuscirci completamente, una banalità, e cioè che una superficie doppia di capannoni ha un maggiore impatto rispetto a quello prodotto dalla loro attuale dimensione.

Conviene riportare le principali affermazioni contenute negli studi della proprietà. Si legge nello studio di compatibilità, (p. 7): "L'uso produttivo del comparto, aggravato nello scenario futuro da un incremento delle attività stesse (si passa dagli attuali 6.000 ai futuri 12.200 mq di Su e da una a 17 unità industriali) risulta sicuramente più gravoso sia in termini assoluti (traffico generato/attratto) che per tipo-

logia (presenza di mezzi pesanti) che per la distribuzione giornaliera (per le attività produttive presente lungo tutto l'arco della giornata)".

Più in dettaglio si prevede che il traffico indotto dall'attività industriale subirebbe un pesante incremento: si triplicherebbe il numero di mezzi leggeri dagli attuali 90 ai futuri 270 giornalieri; quello dei mezzi di trasporto pesante si moltiplicherebbe addirittura per nove, passando dai 10 giornalieri attuali a 90 futuri. Da questa intensificazione del traffico discende anche, come corollario, "l'aumento delle polveri e delle emissioni in atmosfera dei gas di scarico dovuto all'elevata percorrenza chilometrica necessaria ad un più grande numero di mezzi per raggiungere dalla via Solarolo la viabilità autostradale rispetto a quella percorsa dalle merci provenienti o destinate a zone industriali della zona nord del territorio comunale (mediamente km 7 contro 3), meglio servite. Vengono inoltre citati: "l'aumento della rumorosità della zona, impedendo il raggiungimento di livelli acustici del tutto incompatibili con la classificazione predisposta dal comune; il rischio di compromissione dell'equilibrio ecologico dell'adiacente parco a causa degli scarichi e delle lavorazioni connesse all'attività che potrebbero insediarsi nei nuovi capannoni; il considerevole incremento dell'impermeabilizzazione del suolo che, per effetto del progetto concessionato, passerebbe dal 15 al 27%; la creazione di un polo industriale di grande impatto visivo".

Qualche rilievo alle verità della proprietà

Se si esclude la semplice constatazione che restando ferma la superficie complessiva del terreno ed aumentando la quota di essa che viene edificata si ha un incremento dell'impermeabilizzazione del suolo¹, tutte le altre affermazioni che dovrebbero avvalorare l'ipotesi del peggioramento della condizione ambientale dell'area, sono il risultato di congetture, di cui è impossibile valutare a priori la fondatezza, mancando qualsiasi indicazione sul tipo di attività che verrebbe ospitata nei capannoni.

Non ha alcun fondamento la tesi secondo cui dall'ampliamento della superficie dei capannoni conseguirebbe un aggravamento del traffico pesante e leggero dell'ordine citato nello studio della proprietà. Al momento in cui quello studio fu redatto, nell'area in cui sono localizzati i capannoni era possibile leggere cartelli con i quali essi venivano offerti in vendita o in affitto. Se ne deduce che non si aveva idea, neanche alla lontana, di quali attività sarebbero state svolte nei capanno-

¹ Volendo essere pignoli si potrebbe far notare che l'impermeabilizzazione delle superfici non è ritenuta, dagli stessi estensori degli studi presentati dalla proprietà, un fattore negativo assoluto. Così, per esempio, riferendosi ai rischi di contaminazione del suolo, sottosuolo e delle acque di superficie e sotterranee, si osserva che l'impermeabilizzazione delle superfici costituisce "un elemento mitigante che tende ad abbassare quasi totalmente il rischio di infiltrazioni di liquidi nel terreno"(Studio di compatibilità ambientale territoriale del comparto ex Omb, p. 60).

ni. Ma senza sapere se i capannoni sarebbero stati utilizzati per produrre guanti o trattori, non è plausibile che gli autori dello studio commissionato dalla proprietà possano avere stabilito con fondatezza di quanto si sarebbe incrementato il traffico, spingendosi addirittura a suddividerlo tra quello leggero e quello pesante. Se i 17 laboratori fossero utilizzati per svolgere lavorazioni leggere o pregiate è possibile non solo che il traffico pesante anziché intensificarsi sarebbe del tutto eliminato, ma anche che ne derivi una diminuzione di quello leggero. D'altra parte, data la ridotta dimensione unitaria dei capannoni, li rende più adatti ad ospitare produzioni leggere che non di beni ingombranti, che richiederebbero mezzi pesanti per il loro trasporto.

Ma se le previsioni sui flussi di traffico hanno scarso fondamento, perdono valore anche le affermazioni, che da esse traevano sostegno, dell'aumento delle polveri e delle emissioni e dell'aumento delle rumorosità. Ma a soffermarsi brevemente su questi fenomeni, si svelano, tuttavia, alcuni interessanti schemi presenti nello studio fatto produrre dalla proprietà, che è difficile stabilire se sono finiti lì per scelta o se sono l'esito di un'attività subliminale.

Iniziamo con l'aumento delle polveri e delle emissioni in atmosfera dei gas di scarico. Nello studio della proprietà questo effetto viene attribuito oltre che all'aumento del traffico, anche alla maggiore distanza, stabilità in quattro chilometri, rispetto ad una localizzazione dei capannoni localizzati nell'area artigianale esistente a nord della via Emilia, e quindi più vicina agli svincoli dell'autostrada. Naturalmente anche in questo caso si potrebbe obiettare che i flussi di traffico non necessariamente debbono svilupparsi tra via Solarolo e l'autostrada, potendo benissimo le merci prodotte avere come sbocco e le materie prime provenire da Bologna sud, da Pianoro, da Monterenzio, da Castel San Pietro. Ma su questo è inutile infierire, mentre conviene concentrarsi sul riferimento alle "zone industriali della zona nord del territorio comunale".

Tra le argomentazioni addotte per chiedere la trasformazione dell'area da produttiva a residenziale, la proprietà non fa mai riferimento a possibili difficoltà del mercato degli immobili destinati ad attività industriali. Si sarebbe potuto mettere in relazione la richiesta di fare case al posto dei capannoni con la carenza di domanda di questi ultimi a causa della cattiva congiuntura economica, della delocalizzazione nei paesi a basso costo del lavoro ecc.. Perché questa argomentazione non viene proposta? Perché evocare un eccesso dell'offerta di capannoni industriali eccedente la domanda avrebbe contrastato, ed anzi del tutto vanificato, lo sforzo prodotto dall'amministrazione comunale e dai loro proprietari di realizzare oltre 60.000 mq di capannoni su aree attualmente agricole situate proprio a tre chilometri dagli svincoli autostradali, attigue "alle zone industriali della zona nord del territorio comunale". Insomma, evocando il timore dell'aumento delle emissioni di gas di scarico, si poteva ottenere un duplice obiettivo.

Sugli altri rischi ambientali citati nello studio², l'impressione è che i suoi autori abbiano un'idea delle condizioni di svolgimento delle attività industriali più vicine a quelle di ciò che Karl Marx avrebbe chiamato "capitalismo di rapina" che non a quelle di una moderna economia in cui il profitto viene prodotto rispettando corpi di regole. Solo così si riescono a giustificare le sorprendenti affermazioni sulla rumorosità e soprattutto sugli effetti inquinanti degli scarichi (quali?) e delle lavorazioni (quali?) riportate sopra. Sia sull'inquinamento atmosferico sia sullo smaltimento degli scarichi ecc. esistono normative europee, statali, regionali che devono essere rispettate attenendosi a precise prescrizioni. Via Solarolo non gode di una condizione di extraterritorialità rispetto a quelle norme. In alternativa, per giustificare quelle affermazioni si può solo ipotizzare che fosse già noto che in quei nuovi capannoni dovevano essere svolte solo attività impossibilitate a rispettare le normative in questione. Ma, allora, perché si dovrebbe permettere che essi inquinino a quattro chilometri da via Solarolo?

Tra le altre affermazioni contenute nello studio alle quali fare cenno vi è anche quella secondo cui l'ampliamento dei capannoni sarebbe sconsigliato poiché "determina un inquinamento atmosferico notevole a causa della distanza della rete viaria principale che determina una maggiore permanenza dei mezzi sulla

² Lo *Studio di compatibilità ambientale*, elaborato dalla proprietà in quasi 80 pagine, non riesce a fornire prove convincenti o almeno plausibili sui rischi ambientali connessi all'ampliamento dei capannoni e soprattutto che essi, in quest'ultimo caso, sarebbero maggiori di quelli che accompagnerebbero la realizzazione di abitazioni. L'affermazione secondo cui la realizzazione di nuovi capannoni produrrebbe, per esempio, nuove criticità in termini di emissioni sonore si basa su congetture, tant'è che si è costretti ad ammettere che la loro intensità non è "quantificabile in questa fase preliminare" (p. 27). In ogni caso la prospettiva di un peggioramento della situazione acustica è basata sempre sul presupposto, da dimostrare, di un aumento del traffico pesante. Infatti, secondo gli estensori dello studio, "non va dimenticato che il progetto già concessionato prevede la realizzazione di ulteriori e nuove attività il cui contributo, in termini di traffico indotto e/o rumorosità specifica, potrebbe presentare dei livelli quasi sicuramente superiori ai limiti imposti" (p.34); opportunamente i tecnici della proprietà lasciano qualche dubbio (quasi) visto che neanche loro possono sapere se le attività che verranno svolte nei nuovi capannoni produrranno più o meno traffico e più o meno rumore.

Per aggravare gli effetti negativi prodotti dall'attuazione delle previsioni del Prg vigente viene evocato l'effetto di induzione che l'ampliamento produttivo avrebbe. La criticità connessa al traffico veicolare sarebbe resa "sicuramente più importante in ragione del potenziamento previsto dal progetto produttivo già concessionato e, soprattutto di ulteriori futuri ampliamenti produttivi di completamento delle aree contermini" (p. 27); né "va dimenticato che tale destinazione d'uso andrebbe ad influenzare le dinamiche di trasformazione delle aree contermini con potenziale estensione del polo produttivo e conseguente ulteriore incremento delle criticità acustiche già attualmente riscontrate" (p.35). Nello studio, però, si evita accuratamente di fare congetture sulle criticità che in termini di traffico, di rumorosità e di altri fattori ambientali deriverebbero dall'affetto domino (vedi oltre) messo in moto dall'urbanizzazione di un ampio quadrante di qualche centinaio di ettari prodotto dalla realizzazione delle prime case sull'area ex Omb.

viabilità comunale con ricadute ambientali negative”. Questa asserzione è interessante per due ragioni, entrambe importanti.

Innanzitutto, è veramente problematico sostenere che l’area dell’intervento è distante dalla rete viaria principale. Ciò è vero solo se in questa tipologia di strade si fa rientrare esclusivamente la rete autostradale, dato che via Solarolo a nord termina in via Palazzetti. Questa è una via il cui tracciato è stato recentemente ridisegnato ed allargato per velocizzarne lo scorrimento. Il tratto di essa sul quale si affaccia via Solarolo è largo un decina di metri ed è compreso tra due rotonde con svincoli che permettono al traffico di scorrere senza neanche lambire i centri abitati. In particolare la rotonda nella quale termina ad est la strada già permette un collegamento veloce ed agevole con la tangenziale, seppure, per ora, solo in direzione sud. Anche la rotonda ad ovest potrebbe essere collegata alla tangenziale, e già ora permette di indirizzare il traffico verso Bologna senza attraversare la nostra città. La localizzazione dei capannoni nell’area in questione può, pertanto, ritenersi compatibile con il sistema viario del quale devono servirsi. Semmai ci si sarebbe dovuto chiedere se la realizzazione di case sia compatibile con l’attuale dotazione di infrastrutture viarie della zona e se il traffico generato dalla residenza possa essere totalmente indirizzato su strade di non attraversamento della città.

Un altro punto debole dell’affermazione in questione è che la trasformazione di destinazione proposta non risolverebbe il problema più complessivo della distanza dell’intera zona dalla “rete viaria principale”. Nella zona sono insediate, infatti, altre attività produttive ed artigianali, come è mostrato in altra parte del lavoro. La movimentazione delle merci da esse prodotte per una qualche ragione, non spiegata, si ritiene, evidentemente, non producano effetti ambientali negativi. Gli estensori dello studio preoccupandosi unicamente di trovare giustificazioni per raggiungere il loro particolare scopo, non si sono neanche posti il problema. Ma l’amministrazione comunale, nello stesso momento in cui accetta per buona questa giustificazione, avrebbe dovuto porsi l’interrogativo sulla coerenza di questa argomentazione con la permanenza dei restanti capannoni insediati nella zona.

La vocazione produttiva dell’area

La sottovalutazione ed anzi la completa non considerazione del contesto che fa da cornice alla proposta di trasformazione costituisce una necessità per i suoi propugnatori ma anche uno dei punti deboli di più immediata percezione.

I capannoni dell’Omb sono collocati a circa 200 metri dalla via Palazzetti, verso sud, in un contesto agricolo. Pur nella netta connotazione agricola del paesaggio e delle attività svolte nell’area circostante sono stati insediati alcuni manufatti, con una netta prevalenza di quelli destinati alle attività produttive su quelli destinati alla residenza.

Percorrendo la via Solarolo dalla via Palazzetti a via Galletta, non si incontrano abitazioni, oltre a quella abitata dai proprietari del vivaio prospiciente l'area ex Omb, fino ad una trattoria distante 600-700 metri dall'area in questione. Anche muovendosi sulla via Palazzetti nel tratto lungo di 2,5 chilometri tra la rotatoria all'incrocio con via Scuole del Farneto e la rotatoria all'incrocio con la via Idice il numero di case che si contano è molto esiguo. Percorrendo la via Palazzetti dalla rotatoria con via Scuole del Farneto sul lato sud della strada prima dell'incrocio con via Solarolo a circa 200 metri dalla rotatoria si incontrano dapprima una palazzina su due piani di un centinaio di mq di superficie ognuna, quattro-cinque piccole abitazioni unifamiliari e, sullo sfondo, si intravede un'altra piccola costruzione di 3-4 abitazioni; superato il magazzino di vendita di prodotti ortofrutticoli di una cooperativa (che prende il nome dalla strada sulla quale si affaccia), si incontrano due piccoli complessi residenziali, con una quindicina di famiglie. Superato via Solarolo, che dalla rotatoria di via Scuole Farneto dista circa 650 metri, per incontrare un'altra abitazione bisogna percorrere circa altri 400 metri ed arrivare all'incrocio con via Fondè; oltre non vi sono più abitazioni fino ad arrivare alla rotatoria dell'incrocio con via Idice. Sul lato nord della via Palazzetti si incontrano due piccole case coloniche, una all'incrocio con via Fondè, l'altra all'altezza di via Solarolo. Per contare un numero di alloggi che non supera in ogni caso la trentina occorre, quindi, allargare il raggio di osservazione lungo la via Palazzotti ad almeno un chilometro dall'area di insediamento dell'Omb. Questa mappa degli insediamenti residenziali rende quanto meno azzardata l'affermazione, ricorrente nello studio, ma che è anche uno dei principali cavalli di battaglia dei sostenitori della trasformazione dell'area Omb, secondo cui la zona avrebbe maturato una "vocazione residenziale".

Se si fosse fatto precedere la decisione da uno studio di fattibilità più strutturato, si sarebbe dovuto prendere atto che la zona è già una realtà produttiva. Infatti, nelle aree immediatamente attigue a quella dell'Omb sono già presenti capannoni per 8.305 mq di superficie utile, con una possibilità di espansione fino a 14.585 mq, su una superficie territoriale di 29.170 mq. Inoltre, immediatamente a nord della via Palazzetti, è operativo un insediamento produttivo con una decina di capannoni che assommano ad una superficie utile di 16.843 mq, su una superficie territoriale di 33.687. Fino alla crisi della società, il più grande di essi ha ospitato un'azienda produttrice di ciclomotori, la ItalJet³.

³ Probabilmente a questa fabbrica si riferisce l'architetto Fabio Conato, consulente dell'amministrazione comunale, in un documento commissionatogli dal sindaco nel quale sostiene che "un segnale inequivocabile della sua vocazione [dell'area ex Omb, n.d.a.] spontaneamente non industriale sta nella graduale dismissione delle maggiori realtà industriali che la caratterizzano e nella stessa mancata attuazione di ingenti quantità di edilizia industriale prevista". Per quanto riguarda il disinteresse ad attuare l'intera previsione del Prg è sufficiente fare osservare che esso è smentito proprio dalla richiesta della proprietà delle aree ex Omb di costruire l'intera superficie di capannoni possibile. Quanto all'ItalJet

Nella zona, quindi, sono presenti capannoni in cui si svolgono attività industriali, artigianali o di commercializzazione che hanno una superficie complessiva di oltre 30.000 mq di superficie utile. La loro dimensione è notevolmente superiore non solo all'attuale estensione dei capannoni dell'Omb, ma anche a quella che essi avrebbero con il loro ampliamento fino a duplicarne la superficie. L'attuazione delle previsioni del Prg vigente relative all'Omb sarebbe pertanto coerente con quella che è la realtà delle cose, senza creare rilevanti sconvolgimenti. Una realtà già contraddistinta dalla presenza di manufatti non destinati alla residenza, con un sostanziale continuum tra l'area dell'Omb e l'insediamento a nord della via Palazzetti. È, pertanto spuntata l'arma che la proprietà tenta di utilizzare quando, per avvalorare la bontà della propria proposta, evoca il timore che la realizzazione delle previsioni del Prg possa dare il via all'insediamento di nuovi capannoni tra l'area ex Omb e la via Palazzetti. "Dal punto di vista pianificatorio – si legge nello studio di fattibilità - l'accoglimento dell'occasione offerta di non dare attuazione al progetto concesso allontana il pericolo di un consolidamento dell'utilizzo produttivo dell'intera zona, cosa che diverrebbe praticamente ineluttabile se si procedesse all'ampliamento industriale previsto, in tale caso, infatti, il terreno intercluso tra l'area ex Omb e l'esistente zona industriale D1 posto sulla via Palazzetti non potrebbe avere altra prospettiva se non quella di divenire a propria volta industriale, rafforzando in tale modo quella destinazione d'uso che tutte le carte della pianificazione comunale e sopracomunale tendono ad escludere per quella zona". Sulla pianificazione comunale e sopracomunale si tornerà in seguito.

Effetto domino: casa chiama casa

Chi ha elaborato la documentazione presentata a corredo della proposta di trasformazione non aveva alcun interesse a farlo, ma per l'amministrazione avrebbe dovuto chiedersi se assecondare le richieste della proprietà delle aree dell'Omb non avrebbe messo in moto un effetto domino di rivendicazione anche da parte dei proprietari degli altri capannoni presenti nella zona. Durante tutta la lunga discussione sull'*affaire ex Omb* e in nessuna sede in cui sono stato presente, né il sindaco né l'assessore di riferimento, hanno mai fatto alcun accenno a questa questione, mal-

non si tratto di una "dismissione", bensì di una crisi produttiva, sulla quale veramente poco deve avere inciso la "vocazione" urbanistica dell'area. Il documento del consulente dell'amministrazione, inviato via Fax il 16 giugno 2003, fu consegnato in più copie alla portineria del comune senza imbustarlo, con appiccicato un post it con su scritto "devono venire a ritirarli i consiglieri". Fu quindi distribuito anche a quelli dell'opposizione.

Il breve e abbastanza evanescente documento di Conato, nelle intenzioni del sindaco, avrebbe dovuto controbattere gli argomenti che avevo raccolto in un testo non pubblico che avevo illustrato qualche sera prima ad una riunione dei Ds. La presentazione di quel testo mi valse, due giorni dopo, il recapito per posta di un biglietto del sindaco, con stemma del Comune, con la sola scritta *tu quoque* vergata a mano.

grado l'impatto non certo trascurabile che il prodursi di tale effetto avrebbe sulla città.

Sarebbe veramente grave se non avessero avuto la consapevolezza della rilevanza e della portata del problema. Né possono avere eluso il problema pensando di essere in grado di resistere alle richieste, avanzate dai proprietari degli altri capannoni, di trasformare la destinazione d'uso urbanistico delle loro aree.

Come avrebbero potuto rifiutare di concedere ad altri quello che ora concedevano per le aree ex Omb tanto più dopo che la zona con la realizzazione di un così ingente numero di case aveva già fatto tutti gli "esercizi" per manifestare la propria vocazione residenziale. Non è neanche del tutto plausibile ipotizzare un disinteresse per la situazione in cui sarebbero venuti a trovarsi gli amministratori che si sarebbero insediati dopo di loro. Se questa ipotesi poteva valere per il sindaco, costretto a non ricandidarsi per avere già ricoperta la carica per due mandati amministrativi, non era certo applicabile all'assessore di riferimento, che lungi dall'essere stanco dall'ultraventennale presenza tra banchi del consiglio e della giunta, non avrebbe disdegnato di assumere cariche di ancor maggiore rilievo all'interno dell'amministrazione comunale nel mandato successivo.

Escluse quindi queste motivazioni, la sola altra possibile spiegazione che può avere scongiurato la giunta dal fare mai neanche cenno all'effetto domino di urbanizzazione residenziale dell'area messo in moto dall'*affaire*, può essere individuata, forse, proprio nella consapevolezza, se non nella certezza, che esso si sarebbe effettivamente prodotto. Forse si stava già formando un lista d'attesa, al cui primo posto potrebbe esserci l'ItalJet. A seguito del fallimento dell'azienda produttrice di scooter, sembra che il capannone destinato a quella attività interessi una società immobiliare che vorrebbe trasformarne la destinazione d'uso a studentato. Questo è un caso di cui sono a conoscenza sull'avvio dell'effetto domino, ma probabilmente ve ne sono altri che io non conosco; e in ogni caso non tarderebbero ad essere avanzate rivendicazioni di parità di trattamento con le aree Omb.

La ragione che indusse a non porre all'attenzione, almeno dei consiglieri e delle forze politiche della maggioranza, il problema degli effetti diffusivi generalizzati della decisione relativa all'Omb non può quindi essere ricercata nella speranza di riuscire in qualche modo ad evitarli. Al contrario è probabile che si colga di più nel segno ipotizzando che chi si attendeva come risultato finale la valorizzazione di tutte le aree circostanti l'ex Omb abbia considerato più facilmente raggiungibile questo obiettivo tacendolo che esplicitandolo. Inoltre, anche il risultato immediato e intermedio della valorizzazione delle aree Omb poteva essere ritenuto più agevole da conseguire senza evocare il suo legame con gli altri capannoni circostanti.

Il timore dell'amministrazione era naturalmente che le forti perplessità suscitate nei consiglieri comunali e nelle forze politiche dall'*affaire ex Omb*, divenissero ancora più tenaci di fronte alla prospettiva di un intervento ben più ampio e impattante che si sarebbe realizzato senza alcun disegno di pianificazione e di sviluppo complessivo della città. Correttezza politica ma anche lungimiranza amministrativa avrebbero consigliato di affrontare le perplessità sottoponendo all'attenzione di tutti ogni

possibile proposta dando la possibilità ad ognuno di valutare e decidere con piena cognizione di causa. Ma probabilmente si considerò che comportarsi così sarebbe stato eccessivamente rischioso, e che sarebbe stato più conveniente tentare di sfogliare il carciofo delle perplessità foglia a foglia.

Per offrire ai consiglieri e alle forze politiche, ma anche alla cittadinanza, la possibilità di valutare e comparare le conseguenze prodotte dalle diverse possibili ipotesi di sviluppo dell'area ristretta dell'Omb e della zona circostante, sarebbe stato necessario che l'amministrazione elaborasse una propria valutazione delle decisioni alternative che potevano essere assunte. Si affida, invece, allo studio di fattibilità approntato dalla proprietà che si presenta metodologicamente debole: un'elaborazione già di per sé superficiale della problematica è resa scarsamente fruibile al fine dell'assunzione di una decisione ponderata dalla mancanza di una approfondita analisi delle alternative sul campo e delle conseguenze dirette ed indirette, immediate e differite nel tempo, prodotte da ognuna di esse. Uno dei pilastri di uno studio di fattibilità è costituito proprio dall'esame dei vantaggi e degli svantaggi derivanti da ognuna delle possibili decisioni che possono essere assunte per affrontare un problema. Nel caso specifico oltre a indagare sui costi e sui benefici (non solo monetari) dell'attuazione delle previsioni del piano regolatore con la conseguente duplicazioni delle superfici dei capannoni, sarebbe stato anche necessario prevedere quali sarebbero stati i costi ed i benefici della soluzione alternativa propugnata dalla proprietà, cioè la realizzazione di abitazioni.

La proprietà dell'area ex Omb non avrebbe avuto nessun interesse ad ampliare il campo d'indagine avendo essa un ben definito ed esclusivo obiettivo economico. Ma l'amministrazione, nell'assumere le proprie decisioni, non può accontentarsi della sola valutazione economica e per di più di una sola delle possibili scelte. Nel caso specifico essa avrebbe dovuto orientare le proprie scelte esaminando sia l'ipotesi del raddoppio dei capannoni sia quella di realizzare case al loro posto. Per entrambe le alternative sarebbe stato necessario considerare i costi ed i benefici diretti delle due soluzioni sia i vantaggi e gli svantaggi diretti prodotti da ognuna di esse. Il punto di vista dal quale deve porsi l'amministrazione per assumere delle decisioni non può essere quello finanziario-privatistico della proprietà, bensì quello economico-sociale della collettività. Per esempio sarebbe stato necessario verificare se l'impatto più rilevante sulla mobilità, con i conseguenti costi individuali e collettivi in termini di consumi energetici e di danno ambientale, l'avrebbe prodotto l'ipotesi residenziale o quella produttiva; e ancora, in quale delle due ipotesi la collettività avrebbe dovuto sopportare i maggiori costi per l'approntamento dei servizi. Tutte questioni che non hanno neanche sfiorato la giunta. Essa si è adagiata sul presupposto suggerito dalla proprietà che la trasformazione dell'area da produttiva a residenziale costituisce la scelta migliore, e ha trasformato ciò che è un "a priori" in una conclusione.

E tuttavia se anche una valutazione comparata delle due ipotesi relativamente alla specifica area ex Omb avesse fatto ritenere più vantaggiosa la realizzazione di abitazioni al posto dei capannoni, l'amministrazione comunale avrebbe dovuto far

precedere la decisione favorevole alla trasformazione da un'analisi che considerasse anche il contesto territoriale circostante. È evidente, infatti, che la costruzione di case sulle aree ex Omb, avrebbe messo presto in moto una spinta ad urbanizzare un ampio quadrante territoriale e nel giro di poco tempo avrebbe innescato un processo di induzione di analoghe attese da parte degli altri proprietari di capannoni posti a poca distanza dall'area in questione.

L'analisi da svolgere avrebbe dovuto considerare che proprio di fronte all'Omb vi è un'azienda vivaistica, dotata anche di un ampio capannone, la cui attività forse non sarebbe risultata proprio delle più adatte a convivere con un insediamento residenziale. È verosimile quindi ipotizzare che per far cessare quest'attività agricola occorrerebbe riconoscere anche ai terreni sui quali essa si svolge una capacità edificatoria. Sarebbe stato necessario non trascurare anche i possibili appetiti dei proprietari degli ampi terreni ora agricoli circostanti l'ex Omb: per soddisfare le attese della sola Acer di Bologna (l'Azienda casa dell'Emilia-Romagna, l'ex Iacp) proprietaria di uno di tali terreni, sarebbe necessario concederle una capacità edificatoria di circa 10.000 mq di superficie utile.

La giunta si sarebbe dovuta preoccupare di stimare l'impatto che avrebbero avuto l'urbanizzazione di alcune centinaia di ettari di terreno agricolo e la trasformazione in residenziale di qualche altra decina di migliaia di mq di capannoni, messe in moto dalla conclusione dell'operazione sulle aree ex Omb.

Agli 11.000 mq di Su dovuti alla trasformazione dell'area ex Omb, occorre aggiungere i circa 10.000 mq che l'Acer di Bologna spera di ottenere sui suoi terreni adiacenti all'area in questione ed i 30.000 mq che facilmente potrebbero spuntare i proprietari dei circa 31.500 mq capannoni e/o capacità edificatoria con questa destinazione presenti in un breve raggio di azione dall'ex Omb. A queste superfici occorrerebbe aggiungere quelle relative all'impresa agricola citata in precedenza che verrebbe a trovarsi in una zona non divenuta non "vocata" all'agricoltura ed alle altre aree agricole che diverrebbero interstiziali tra i nuovi insediamenti; una valutazione molto restrittiva può far quantificare la loro estensione iniziale in almeno 10.000 mq di Su, che in seguito potrebbe aumentare consistentemente.

Nel lasso di poco tempo dopo la definizione dell'*affaire* si può, quindi, realisticamente e per difetto quantificare in almeno 60.000-70.000 mq la superficie utile complessiva destinata all'edilizia residenziale che sarebbe generata dalla trasformazione della aree ex Omb. Una cifra destinata verosimilmente a moltiplicarsi negli anni successivi con l'urbanizzazione dell'ampio quadrante racchiuso dalle vie Solarolo-Galletta-Scuole Farneto-Palazzetti. Ma anche l'impatto degli effetti immediati non sarebbe certo trascurabile. In termini fisici i 60.000-70.000 mq di superficie utile devono essere aumentati almeno della metà, cioè della quota di superficie non residenziale che la normativa urbanistica comunale permette di realizzare fuori terra. La superficie complessiva minima edificabile diventa quindi di 90.000-100.000 mq. Ad essa va aggiunta la parte di superficie non residenziale interrata che, sempre per la normativa comunale, è senza limiti e la cui effettiva estensione dipende anche dalle tipologie costruttive che si realizzano; la costruzione di ville

permette di fare un maggiore uso di questa opportunità offerta dallo strumento urbanistico comunale. Facilmente la superficie complessiva da realizzare può attestarsi sui 120.000-140.000 mq.

Data la capacità edificatoria che si metterebbe in campo, la cifra di 700 alloggi da realizzare nella zona che ad un certo punto della discussione sulla vicenda viene pubblicata da un giornale, può quindi costituire un riferimento per difetto dell'impatto urbanistico complessivo prodotto dall'effetto domino. È più verosimile fissare tale numero in 900-1.000 appartamenti. In prevalenza essi attrarrebbero giovani coppie e famiglie di nuova formazione la cui dimensione è destinata a crescere nel tempo. In termini di abitanti, si insiederebbero almeno 2.500-3.000 persone, creando un quartiere più grande di quelli vicino della Cicogna e delle Mura San Carlo. Finalmente la profezia della "vocazione" residenziale dell'area ex Omb si avvererebbe.

Il nuovo quartiere nascerebbe per gemmazione spontanea. Non vi è nessuna razionalità, non solo urbanistica ma generale, nel costruire un nuovo pezzo di città, che in termini demografici può pesare un 7-10 per cento dei suoi attuali cittadini, senza alcuna visione del suo futuro, anche se ciò soddisfa interessi particolari. La città necessita di scelte per accrescere la sua densità urbanistica, mentre l'edificazione residenziale dell'area ex Omb alimenterebbe il processo di dispersione insediativa, amplificando i già enormi costi privati e pubblici che la comunità paga per questo fenomeno. L'amministrazione comunale avrebbe potuto – ma non lo ha fatto - anche decidere di creare nell'ampia zona in questione una nuova area di espansione della città. Ma in questo caso la giunta avrebbe dovuto rendere consapevoli i cittadini – ed acquisire consapevolezza essa stessa - di tutte le implicazioni di tale decisione, illustrandone i vantaggi e soprattutto i costi, che sono ben maggiori dei benefici. Una scelta consapevole in questa direzione per ispirarsi ad un criterio di razionalità e buona amministrazione avrebbe consigliato di fare precedere o affiancare la decisione da un insieme di altri adempimenti, per esempio elaborare un piano dei servizi, prevedere la realizzazione delle infrastrutture necessarie, verificare se si creavano le condizioni per insediare attività commerciali e di artigianato di servizi alle persone per evitare che la loro assenza creasse disagio agli abitanti del quartiere, soprattutto a quelli più anziani. Avrebbe anche dovuto, la giunta, ricercare una coerenza tra le scelte di politica urbanistica e le altre scelte settoriali. Di tale ricerca non si è affatto preoccupata in un campo fondamentale come quello del trasporto pubblico, dove è fondamentale approntare una adeguata offerta del servizio per cercare di rendere il ricorso a questa modalità di soddisfazione della domanda di mobilità più attraente del ricorso al trasporto privato. Emblematica, al riguardo, la scelta fatta per il capolinea della linea del tram che dovrebbe collegare San Lazzaro a Bologna. Vi è un'evidente contraddizione tra la tacita decisione di creare un nuovo grande insediamento residenziale a partire dal nucleo dell'area ex Omb e l'aver attestato il capolinea del tram in una zona della città scarsamente popolata. Sarebbe stato molto più ragionevole fare arrivare il nuovo servizio di trasporto pubblico molto più vicino alla zona di nuovo insediamento, per esempio nella vicina frazio-

ne della Cicogna, dove sarebbe stato possibile realizzare i necessari parcheggi scambiatori. Questa attestazione alternativa del capolinea avrebbe permesso di convogliare sul trasporto pubblico la domanda privata di mobilità degli abitanti oltre che della stessa frazione anche di quelli del nuovo quartiere e di quelli della frazione Pulce-Mura San Carlo?

L'affaire è compatibile con le altre scelte urbanistiche?

L'effetto domino innescato dalla realizzazione di case sull'area ex Omb, avrebbe, quindi, dilagato ben oltre le aree in cui sono ora insediati i capannoni industriali per coinvolgere un porzione di territorio vergine ben più rilevante. Che l'esito finale dell'operazione avviata con l'area Omb dovesse comportare l'edificazione di un territorio molto più ampio era già evidente da subito. Già allora forse costituiva un obiettivo o una speranza che però non si aveva il coraggio di esibire. Nel secondo tentativo di forzatura sull'*affaire* dell'area ex Omb, ogni malinteso senso del pudore venne abbandonato e sia l'amministrazione comunale che il Polo della libertà resero esplicito che alla trasformazione dell'area dell'ex fabbrica avrebbe fatto seguito la trasformazione da agricola a residenziale della destinazione di una vasta estensione di terreno di molte decine di ettari, delimitata dalle vie Solarolo, Galletta, Scuole del Farneto e Palazzetti. A conferma di ciò è sufficiente richiamare che una delle prime versioni (quella del 14 gennaio 2004), della documentazione preparata dalla società Oikos Ricerche, consulente dell'amministrazione, per il contratto di quartiere, aveva come titolo "Schema di assetto territoriale dell'ambito compreso tra le vie Palazzetti, Solarolo, Galletta, Scuole Farneto". L'ambizione di coinvolgere questo ampio quadrante sopravvisse ancora per un paio di mesi. Nel corso della seduta del consiglio comunale del 23 marzo 2004, in cui fu approvato il progetto con cui partecipare al bando sul contratto di quartiere, il capogruppo del polo della libertà, Maurizi, presentava un ordine del giorno per chiedere l'approvazione di un programma di "riqualificazione urbanistica ambientale completo e complessivo di tutta l'area, cosiddetta Quadrante tra Via Palazzetti, Via Solarolo, Via Galletta, Via Scuole del Farneto" presentato dalla giunta nel corso della riunione della commissione urbanistica del 16 marzo.

La giunta si vide costretta ad accantonare questa ipotesi e ripiegare su un progetto di dimensioni più contenute. Ma è evidente che non appena dovessero essere soddisfatti i desiderata dei proprietari l'ex area Omb si metterebbero in moto tutti gli interessi che porterebbero ad edificare l'intero ampio quadrante.

Nella proposta della proprietà si sostiene che la realizzazione di nuovi capannoni sull'ex area Omb sarebbe incompatibile con le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale comunale e provinciale. Con riferimento al Prg l'affermazione è palesemente sbagliata: è questo strumento che prevede il raddoppio della capacità edificatoria con destinazione produttiva dell'area. Con riferimento allo strumento di pianificazione territoriale provinciale (il Piano territoriale di coordinamento pro-

vinciale, Ptcp) le proposte della proprietà non presentano un livello di compatibilità maggiore di quello che potrebbe avere l'attuazione delle previsioni del Prg vigente. In ogni caso, ritenere eventualmente più aderente alle previsioni del Ptcp la realizzazione sull'area ex Omb di case e non di capannoni, peccherebbe di una parzialità che, se può essere ammessa in una valutazione con finalità privatistiche, è del tutto ingiustificata da parte dell'amministrazione comunale. Quest'ultima, infatti, si dovrebbe preoccupare di verificare se l'esito finale dell'effetto domino messo in moto con l'edificazione a residenza dell'area ex Omb sarebbe compatibile con le previsioni del Ptcp⁴. In altri termini, le buone prassi urbanistiche ed amministrative in genere avrebbero dovuto consigliare all'amministrazione comunale di verificare se la classificazione che il Ptcp attribuisce all'ampio quadrante delimitato dalle quattro vie più sopra citate permetterebbe di insediare su di esso un nuovo paese, e neanche tanto piccolo.

Che lo strumento provinciale di pianificazione territoriale non avrebbe consentito l'edificazione dell'area era ben noto all'amministrazione comunale, la quale, con la presentazione di una osservazione al Ptcp e di una successiva integrazione, cerca di contrastare le previsioni adottate dalla Provincia relative al territorio di San Lazzaro. Il sindaco, si legge nella lettera di trasmissione dell'osservazione, "in via preliminare, desidera mettere in evidenza che il Ptcp tende ad invadere le competenze del Comune affrontando non soltanto scelte ed interessi a livello sovracomunale ma, anche con indicazioni prescrittive tende a disciplinare in modo analitico l'intero territorio del Comune". Questa premessa di carattere politico fa da cornice ad una contestazione relativa ai contenuti del Ptcp. "Non è possibile considerare - si legge nell'osservazione del Comune - quasi la totalità del restante territorio non urbanizzato vincolato ad un uso essenzialmente agricolo"; e più oltre si insiste: "Pur condividendo l'opportunità di prevedere nell'ambito territoriale dell'area urbana centrale che comprende anche San Lazzaro [...] una politica insediativa improntata essenzialmente alla riqualificazione urbana ed ambientale, non è condivisibile l'indicazione della Relazione Generale e ripresa nella parte normativa, di non prevedere in questo ambito territoriale ulteriore occupazione di territorio per il sistema insediativo". In sostanza, per l'amministrazione comunale non è accettabile che nello strumento di pianificazione provinciale "si indica che non deve più essere previsto nessun aumento del sistema insediativo, e si aggiunge anche che nei cunei agricoli periurbani non è possibile nessun intervento se non in casi particolari attraverso accordi di pianificazione con la Provincia". Non avrebbero dovuto esserci dubbi sul fatto che la creazione di un nuovo insediamento di consistenti dimensioni, quale, alla fine, sarebbe risultato quello racchiuso tra le quattro strade citate, sarebbe stato in contrasto con le previsioni del Ptcp, e che quindi una variante urbanistica che l'avesse previsto difficilmente sarebbe stata approvata dalla Provincia. Nel caso specifico del quadrante in questione, era peraltro evidente che ad esso si

⁴ Si fa riferimento al Ptcp approvato con la delibera del Consiglio Provinciale n. 19 del 30 marzo 2004., che, quindi, tiene già conto delle osservazioni presentate alla sua versione adottata.

sarebbero dovute applicare alcune dettagliate norme del Ptcp sugli ambiti agricoli periurbani che non lasciano certo dubbi sull'impossibilità che esso possa essere urbanizzato. Quest'area costituisce uno degli ambiti rurali o interclusi degli insediamenti che compongono la conurbazione bolognese che costituiscono l'unico ambito agricolo periurbano individuato dal Ptcp. Il punto 1 (I) dell'articolo 11.10 delle norme del Ptcp stabilisce che "negli ambiti agricoli periurbani, la pianificazione persegue il mantenimento della conduzione agricola dei fondi, e la promozione di attività integrative del reddito degli operatori agricoli dirette : a contribuire al miglioramento della qualità ambientale urbana, attraverso la realizzazione di dotazioni ecologiche [...] e di servizi ambientali, compresi gli interventi per l'incremento della biomassa in funzione ecologica; a soddisfare la domanda di strutture ricreative per il tempo libero, sia all'aria aperta che attraverso il recupero di edifici esistenti; al mantenimento dei caratteri consolidato del paesaggio rurale". Possono essere individuate altre norme (come per esempio quelle sulla tutela delle risorse idriche) con le quali contrasterebbe l'urbanizzazione del quadrante.

Come si vedrà più avanti, la Provincia non mancherà, all'occorrenza, di manifestare le proprie perplessità sulla proposta della proprietà e dell'amministrazione. E, tuttavia, se anche la Provincia avesse assunto una posizione di maggiore flessibilità nei confronti dell'*affaire*, il Comune si sarebbe dovuto interrogare sulla compatibilità dell'espansione edilizia in una nuova area con le scelte urbanistiche che l'amministrazione comunale aveva già fatto. È del tutto evidente che un nuovo insediamento residenziale in aperta campagna contrasta con la necessità di evitare una ulteriore dispersione insediativa in una città già segnata da un basso livello di densità urbana. Le decisioni più rilevanti, che all'inizio del mandato amministrativo 1999-2004, la giunta aveva assunto in materia urbanistica e di infrastrutturazione viaria erano state argomentate proprio con la volontà di concentrare lo sviluppo del sistema insediativo residenziale in continuità con il centro del capoluogo. A questo fine furono assunte due importanti decisioni. Il disegno di un nuovo tracciato dell'ampia strada che collega la via Emilia alla tangenziale e all'ingresso dell'autostrada Bologna-Bari. Lo spostamento del vecchio tracciato della strada fino ad includere le aree che il Prg vigente già classificava come residenziali, fu motivata anche con la volontà di creare, in tal modo, quasi un confine fisico ad ogni ulteriore rilevante urbanizzazione.

Accanto e complementare a questa scelta ne fu fatta un'altra che ai nostri fini, è ancora più rilevante. L'apertura del mandato amministrativo 1999-2004 aveva pressoché coinciso con l'emanazione, da parte della Regione, di un bando per l'attuazione di una legge (la 19/1998) sulla riqualificazione urbana. L'amministrazione comunale aveva concorso a quel bando ottenendo un finanziamento per l'elaborazione di un master plan per la riqualificazione urbana di un ampio quadrante territoriale. La delimitazione degli ambiti nei quali successivamente realizzare specifici programmi di riqualificazione aveva selezionato un'area di oltre 200 ettari collocata a nord della via Emilia. Il Master Plan dell'area Nord, così viene denominato l'elaborato di delimitazione dell'area delimitata per concorrere al

bando regionale, individua un'area che ha un fronte di lunghezza pari a quello del capoluogo collocato a nord della via Emilia ed ha, nel complesso, un'estensione dello stesso ordine di grandezza dell'intera area urbana del capoluogo. Il sistema insediativo dell'area nord non presenta situazioni di degrado urbano o edilizio; esso si connota, per la parte ad ovest della via Caselle, che l'attraversa, per una diffusa presenza di manufatti destinati all'attività artigianale, commerciale o di servizi non alle persone (che occupano oltre 2.000 addetti) mentre, la sua parte est, ospita un polo scolastico, un palazzotto dello sport e ampie superfici non edificate. Entrambe le parti dell'area sono state oggetto, negli anni più recenti, di interventi di edilizia residenziale. Queste sue caratteristiche fanno di quella a nord della via Emilia, più che un'area necessitante di riqualificazione, un'area per la quale l'amministrazione ha ritenuto che sia venuta meno la sua vocazione produttiva, con la conseguenza di ritenere necessario rilocalizzare altrove i capannoni lì insediati per sostituirli con abitazioni (la condizione per indurre gli imprenditori le cui attività sono ora localizzate nell'area nord a trasferirsi altrove, è, naturalmente, una forte valorizzazione dell'area che abbandonano). La capacità edificatoria ad uso residenziale da attribuire alle aree degli imprenditori che trasferivano i loro capannoni, oltre a quella che sarebbe stata attribuita ai terreni agricoli trasformati in residenziali all'interno dell'area Nord, venne individuata dall'amministrazione comunale come la sola nuova superficie residenziale da aggiungere ai circa 70.000 mq di Su non ancora attuata del Prg vigente. La realizzazione dei piani di riqualificazione all'interno dell'area Nord renderà necessario approvare varianti al Prg con la previsione di una capacità edificatoria aggiuntiva di molto superiore alla cifra appena detta. Finora è stato approvato un solo piano di riqualificazione con la previsione di otto nuovi di edilizia residenziale, per una Su residenziale di quasi 30.000 mq di Su, che permettono di realizzare oltre 360 appartamenti. Per formarsi un'idea delle capacità edificatorie occorrenti per riqualificare tutta l'area a nord della via Emilia, si consideri che con il primo piano attuato si è provveduto a rilocalizzare una sola delle decine di aziende presenti nell'area.

Ma che la riqualificazione di tutta quella vasta area richiedesse di incrementare in misura consistente la Su residenziale aggiuntiva non costituisce affatto una sorpresa. È, al contrario, il risultato di una scelta consapevole dell'amministrazione, condivisa dall'intera maggioranza consiliare (me compreso) la quale, valutando funzionale per la città attestarsi intorno ai 32-33 mila abitanti (i risultati di proiezioni demografiche resi noti di recente dall'amministrazione quantificano in poco meno di 33 mila il numero massimo di abitanti residenti al 2019), ritenne di concentrare tra la via Emilia e la ferrovia la realizzazione delle ulteriori abitazioni, rispetto a quelle realizzabili con la capacità edificatoria non ancora attuata del Prg vigente, necessarie per raggiungere l'obiettivo demografico che ci si era prefissato.

Quello che allora la giunta prospettò fu un disegno di città molto condiviso, che aveva una sua razionalità e tentava di correggere i costi e gli errori di politiche urbanistiche e territoriali ritenute sbagliate. Se quel disegno non è cambiato, pare innegabile che la decisione di realizzare un grande insediamento residenziale in

un'area lontano dal capoluogo costituisce un errore ingiustificabile, una scelta che non risponde a nessun criterio di utilità per la comunità cittadina.

La rilevanza finanziaria dell'affaire

Come innegabilmente emerge da quanto fin qui argomentato, la documentazione prodotta dalla proprietà, pienamente condivisa dall'amministrazione, e le altre considerazioni svolte non forniscono alcun valido argomento a sostegno della "vocazione" residenziale dell'area. Certo è che se quella vocazione fosse soddisfatta, l'area in questione sarebbe fonte di rilevante ricchezza per gli immobiliari che ne hanno acquisito la proprietà, mentre i vantaggi per la collettività sarebbero ben poca cosa, sia in assoluto che per raffronto con i benefici dei privati. Anche per dimostrare la convenienza per la collettività della trasformazione dell'area, l'amministrazione comunale ripropone le cifre fornite dalla proprietà.

Come c'era naturalmente da attendersi, la proprietà redige un schema finanziario con il chiaro intento di convincere i consiglieri comunali ed eventualmente l'opinione pubblica che essa ricava un vantaggio esiguo dal passaggio dai 12.411 mq di superficie utile di capannoni agli 11.000 mq di superficie utile di case; per contro un vantaggio rilevante lo otterrebbe il comune. Insomma i conti dovrebbero concorrere a far passare un messaggio di disponibilità della proprietà ad assecondare non propri enormi interessi ma una necessità della collettività.

In base ai conteggi presentati dalla proprietà, infatti, il suo vantaggio e quello del comune sarebbero, in termini finanziari, dello stesso ordine di grandezza: 1.123.817 euro contro 1.073.000 euro. In definitiva se la proprietà anziché costruire i capannoni realizzasse abitazioni riceverebbe un beneficio tutto sommato modesto, e di poco superiore, circa 50.000 euro, a quello che ne ricaverebbe il Comune. Se anche il beneficio della trasformazione fosse distribuito con tanto equilibrio, ciò comunque non sarebbe sufficiente per dare il via libera all'operazione, poiché resterebbero valide tutte le altre ragioni che la sconsigliano. La loro rilevanza è tale che la proposta della proprietà dovrebbe essere accantonata anche nell'ipotesi, puramente scolastica, in cui ad avvantaggiarsi della trasformazione fosse unicamente il Comune e per importi ben superiori.

Il beneficio che la comunità cittadina riceverebbe dalla realizzazione dell'*affaire* sarebbe un terreno di 29.000 mq classificato agricolo dal Prg vigente. La proprietà che lo cede, e che in precedenza lo ha appositamente acquistato per trasferirne la proprietà al comune, lo valuta, appunto, 1.073.000 euro. Ma la sua valutazione deve essere fatta con riferimento alla sua destinazione agricola. Al "modico" prezzo indicato, il prezzo di un ettaro di terreno agricolo sarebbe di 370.000 euro, cioè 716.420.000 milioni di vecchie lire. Una cifra decisamente esagerata e per fortuna non corrispondente alla realtà. Stime attendibili, relative a terreni posti nelle vicinanze di quello in questione, apprezzano un valore massimo di 15 euro a mq, che fanno pur sempre circa 290 milioni di lire ad ettaro. Una valutazione comunque

non male per del terreno agricolo. A questo prezzo, il vantaggio finanziario per il Comune, calcolato a 15 euro a mq, è ben modesto attestandosi sui 435.000 euro. Qualcuno potrebbe volere argomentare che il vantaggio pubblico è molto maggiore di quello corrispondente al valore agricolo del terreno, poiché il Comune può modificarne la destinazione e quindi renderlo più pregiato anche sul versante finanziario. Ma questo eventuale incremento di valore deriverebbe esclusivamente da una decisione dell'amministrazione comunale, la quale potrebbe attribuire a qualunque altro terreno la destinazione d'uso, e quindi il valore, attribuita all'area ex Omb con la nuova classificazione urbanistica. Infatti, se gli amministratori riuscissero a convincere il consiglio comunale della bontà dell'iniziativa, cosa potrebbe impedire loro di acquisire un altro terreno in aperta campagna e dopo un po' trasformarlo in edificabile? Forse che non si troverebbe qualche banca disposta, all'occorrenza, ad anticipare la cifra necessaria all'acquisto? O forse che non si troverebbe qualche altro proprietario di terreni disposto a cederne una parte al comune in cambio dell'enorme arricchimento che ne avrebbe, se per la restante parte, gli fosse modificata la destinazione d'uso urbanistico? Sui 29.000 metri di terreno, il comune potrebbe decidere di rendersi edificabili per altri 11.000 mq di su residenziale; il loro valore aumenterebbe a dismisura, ma il vantaggio che il comune ne trae non è certo merito della proprietà dell'area ex Omb che ha ceduto terreni agricoli.

In ogni caso, il sacrificio che la proprietà deve sopportare con la cessione di un'area al comune è poca cosa rispetto all'enorme vantaggio finanziario complessivo che essa ne ricava. Il grande arricchimento che genera la trasformazione si compone di due parti, entrambe legate al possesso dell'area: una parte accompagna propriamente il suo passaggio dalla classificazione urbanistica produttiva a quella residenziale; l'altra deriva dalla grande differenza di valore tra un mq di capannone e un mq di abitazione. Di queste due parti quella nettamente più rilevante è la seconda; la quale, però, non potrebbe realizzarsi senza creare le condizioni per realizzare la prima.

Il vantaggio che si ottiene dalla sola trasformazione di destinazione d'uso è ben superiore alla cifra di circa un milione e centomila euro sopra indicata. A questa cifra la proprietà perviene sottraendo dal valore dell'area nell'ipotesi di destinazione residenziale la somma del valore dell'area che verrebbe ceduta al comune, il valore dell'area sulla base dell'attuale classificazione urbanistica e l'ammontare di alcune altre spese che la proprietà ritiene di addebitare all'operazione. Al calcolo del plusvalore prodotto dalla trasformazione si perviene secondo questo prospetto, ricostruito i parametri delle variabili riportati a pagina 12 dello studio di fattibilità della proprietà⁵ (i valori sono in euro).

⁵ Il prospetto è stato calcolato seguendo lo schema contabile e applicando i valori proposti dalla proprietà nel suo Sdf. Le cifre riportate nel nostro prospetto differiscono da quelle fornite dalla proprietà, per un errore di calcolo da essa commessa. Un sbaglio banale (un errore in una sottrazione che ha ridotto la Su produttiva non edificata), rivelatore, però, del

Il plusvalore secondo i calcoli della proprietà

(1) valore della capacità edificatoria ad uso residenziale	8.855.000
(2) valore attuale dell'area	5.398.504
(3) plusvalore (1) – (2)	3.456.496
(4) plusvalore (3) attualizzato per due anni al tasso di sconto del 7%	3.019.037

Altre somme spese o non incassate dalla proprietà da detrarre dal plusvalore attualizzato

(6) acquisto di 29.987 mq di terreno a 37 euro a mq	1.110.000
(7) interessi per tre anni al tasso del 7%	251.970
(8) bonifica terreno a corpo	115.000
(9) demolizione edifici, con smaltimento eternit, a corpo	120.000
(10) spese tecniche (progettazione, impatto ambientale) notarili legali	350.000
(11) totale altre somme spese (6)+(7)+(8)+(9)+(10)	1.946.970
(12) plusvalore per la proprietà sull'area (4) – (11)	1.072.067

Per verificare l'attendibilità della stima della proprietà conviene analizzare le singole voci sopra riportate nello stesso ordine in cui sono elencate nello schema; se ne può ricavare anche qualche interessante spunto di riflessione tecnica.

Il valore della capacità edificatoria ad uso residenziale è ottenuto moltiplicando gli 11.000 mq di superficie utile richiesta per il prezzo unitario di 805 euro a mq. Probabilmente la quotazione di questo prezzo unitario non rispecchia del tutto il mercato cittadino del momento in cui lo studio fu redatto. Ma lo si considera congruo al pari di quanto si farà per il prezzo di 300 euro a mq. dell'area a destinazione produttiva.

Se tutta l'area fosse venduta a questo prezzo il suo valore complessivo sarebbe di 3.732.300 euro e il plusvalore della voce (3) dello schema diverrebbe di 5.122.700 euro. La differenza tra quest'ultimo importo e quello di circa 3 milioni e mezzo, che la proprietà indica come plusvalore, è riconducibile a due voci: la contabilizzazione del valore di un'area agricola di 4.462 mq al prezzo unitario di 37 euro, per un valore complessivo di 165 mila euro (che diventano 69.000 al prezzo di 15 euro a mq, che è il valore massimo di mercato stimato) e la decisione di quotare a 703 euro a mq il prezzo di 3.570 mq di superficie sui quali è già insediato un capannone, che si ritiene di non abbattere bensì di vendere.

Quanto al valore del terreno sul quale esistono già dei capannoni, la stima viene fatta ad un prezzo a mq che anche il comune giudica esagerato e comunque troppo vicino al prezzo di manufatti nuovi. Si tratta, infatti, di capannoni vecchi di 25-30 anni in uno stato di conservazione non buono, che hanno necessità di essere bonificati, avendo una copertura in eternit che contiene amianto. Chi acquistasse quei capannoni al prezzo proposto dalla proprietà, dovrebbe sostenere un investimento ag-

fatto che la redazione di uno studio di fattibilità era ritenuto un accessorio ininfluenza per la riuscita dell'operazione.

giuntivo per recuperarli e ristrutturarli che porterebbe il loro prezzo finale ad eccedere quello di manufatti di nuova costruzione. Nessuno avrebbe convenienza ad acquistarli a queste condizioni. Un valore realistico di questi capannoni potrebbe aggirarsi sui 400-500 euro a mq.. Calcolando il valore complessivo dei 3.750 mq di terreno con sopra il capannone al prezzo di 500 euro al mq. e tenendo conto del valore del terreno agricolo a 15 euro a mq il plusvalore della voce (3) diventa 4,35 milioni di euro, contro i 3,45 indicati dalla proprietà.

Il plusvalore (3) complessivo che si ottiene come differenza del valore dell'area con le due distinte destinazioni, viene attualizzato ad un tasso di sconto del 7% annuo per due anni; esso si riduce a 3,02 milioni di euro nel calcolo della proprietà e a 3,80 nel nostro. Ma occorre domandarsi se ha senso in questo caso l'operazione di sconto ed anche se essa è svolta correttamente. È evidente che per raffrontarli, i valori relativi alla due diverse destinazioni devono riferirsi allo stesso tempo. Nello studio di fattibilità si ritiene che il valore dell'area con destinazione produttiva possa essere immediatamente realizzato, mentre quello riferito alla destinazione residenziale possa essere incassato solo dopo un periodo di due anni (Sdf, p. 11), necessario per ottenere la variazione della destinazione d'uso e per lo svolgimento degli altri compiti burocratici. Ma ammesso che questi tempi siano effettivamente necessari, perché non considerare nei calcoli il valore di un mq di superficie utile residenziale al valore di mercato del momento in cui viene fatta l'elaborazione? Nel gennaio 2003, data di redazione dello Sdf, si riteneva evidentemente che 805 euro mq/su non fosse il prezzo di mercato del momento, ma quello che poteva diventare congruo due anni dopo. Poiché il plusvalore viene scontato al tasso del 7% annuo, anche questo prezzo unitario deve essere scontato allo stesso tasso per portarlo a quello che si riteneva un prezzo di mercato congruo per la data dello Sdf. Scontando al 7% per due anni la cifra di 805, si ottiene un valore a mq di 703 euro. È metodologicamente alquanto bizzarro che si stimi il valore di una variabile all'anno X attribuendogli un valore per l'anno X+2 per poi attualizzarlo; in genere succede il contrario, si parte dal valore della variabile all'anno di partenza e si stimano i valori futuri.

Occorre allora domandarsi perché nello Sdf vengono fatti i conti con una stima del prezzo a mq/su a due anni e non con quello corrente di mercato, tanto più che in due anni l'esplosione di una bolla speculativa nel settore immobiliare avrebbe potuto rendere del tutto irrealistiche le previsioni di prezzo. La prima ragione che può avere sconsigliato di impiegare un prezzo di 703 euro è che esso appariva basso rispetto all'effettivo livello di mercato. Se la stessa proprietà indica in 300 euro il valore di un mq di capacità edificatoria produttiva, sarebbe stato problematico sostenere che un mq di superficie residenziale vale solo poco più del 130% della destinazione alternativa.

Ma adottare il prezzo di 703 euro avrebbe comportato anche un altro problema. Gli 11.000 mq/su residenziale a questo prezzo unitario valgono 7.733.957 euro. Poiché il valore della destinazione residenziale resta immutato a 5.339.000 euro, il plusvalore della voce (3) del prospetto diventa di 2.33 milioni di euro. Questo valore ovviamente non deve essere attualizzato ma, per calcolare la parte di esso di cui effet-

tivamente beneficia la proprietà, occorre sottrarre il 1.946.970 di tutte le altre spese che la stessa proprietà considera di dover sostenere. Alla fine restano 388 mila euro, un vantaggio di circa un terzo di quello che si reputa ne ricaverà l'amministrazione. Per meno di mezzo milioni di euro vale la pena scomodarsi in tante beghe con tecnici, ingegneri, amministratori? In fondo, se è vero che erano necessari due anni per condurre in porto l'operazione residenziale, lo stesso risultato finanziario poteva essere ottenuto facendo un investimento finanziario degli oltre 5 milioni di euro, che è possibile incassare subito vendendo l'area con l'attuale destinazione produttiva, ad un tasso di rendimento del 4-4.5%, che l'acquisto di quote di un buon fondo di investimenti riesce a garantire.

Tanto sforzo per un risultato così modesto non sarebbe stato credibile. Ma non si voleva neanche che si formasse la convinzione di un vantaggio eccessivo, come evidentemente si riteneva quello derivante dall'applicazione secca del più realistico prezzo degli 805 euro a mq/su. Si è scelta allora una via di mezzo: si applica questo prezzo di mercato realistico, ma si finge che non sia quello attuale bensì quello futuro, per cui occorre fare un'operazione di sconto⁶.

Ma se si considera rappresentativo delle condizioni di mercato del momento la quotazione a 805 del prezzo a mq/su, non si deve procedere all'attualizzazione (peraltro tecnicamente errata) del plusvalore (3), che pertanto ammonta a 3,45 milioni di euro secondo i calcoli della proprietà e a 4,35 in base a quelli qui esposti. Togliendo ad entrambe queste cifre il totale delle altre somme spese (11), il plusvalore per la proprietà diviene rispettivamente 1,50 e 2,40 milioni di euro. In realtà queste cifre sono sovrastimate, poiché le spese (6) e (7) del prospetto sono sopravvalutate (per le altre 3 voci di spesa cautelativamente si prendono per realistici i valori indicati nello Sfd). La spesa (6) per l'acquisto di 29.987 mq di terreno agricolo deve essere determinata al prezzo unitario di 15 euro a mq, per un importo complessivo di 449.805 euro, invece di 1.110.000 euro. La spesa (7) è relativa al pagamento degli interessi sul prestito bancario chiesto per acquistare questo stesso terreno. Si potrebbe eccepire sul livello del tasso di interesse; ma sarebbe un dettaglio, tanto più che esso viene usato anche come tasso di sconto. Si giungerebbe ad un livello di analisi eccessivamente minuzioso anche a volere ricercare la ragione per cui gli interessi sono contabilizzati per tre anni, mentre si prevede di concludere l'operazione in due (probabilmente la proprietà già un anno prima di avviare l'operazione di trasformazione, la riteneva altamente fattibile al punto da acquistare

⁶ Se non che, viene attualizzato il valore sbagliato. Poiché si deve raffrontare il valore dell'area nelle due diverse destinazioni, ciò che occorre attualizzare non è il valore del plusvalore (3), bensì il valore (1) dell'area con destinazione residenziale al prezzo unitario di 805 euro. Occorre trovare il valore attuale applicando un tasso di sconto del 7% annuo al valore di 8.855.000 euro che la proprietà avrebbe potuto incassare solo due anni dopo. Il valore attuale di questa cifra è ovviamente pari a 7.733.957 euro, che è esattamente l'importo che si ottiene valorizzando l'area al prezzo di 703 euro a mq/su. Ma proseguendo i calcoli con questo valore si sarebbe giunti a determinare il plusvalore della trasformazione nella modesta cifra dei poco meno di 388 mila euro, ritenuta evidentemente impresentabile.

in anticipo il terreno del quale fare omaggio al Comune). Ma riducendosi l'investimento per l'acquisto del terreno a poco meno di 450 mila euro, l'ammontare degli interessi si attesta a 101.225 euro, il totale delle altre somme spese (11) si riduce a 1.136.030, con la conseguenza che il plusvalore di cui si appropria la proprietà diventa 2,32 milioni di euro secondo i suoi stessi calcoli e 3,21 secondo i nostri. Il vantaggio finanziario della proprietà è, quindi, quasi 7,5 volte il valore del beneficio finanziario che ne ricava la collettività.

I rilievi mossi da qualcuno ai conti della proprietà spingono l'amministrazione a tentare di farne fare di propri. I risultati riportati in uno schema contabile, privo di commento, distribuito in vari incontri, datato 9 luglio 2003, pochi giorni prima della presentazione in consiglio comunale della delibera sull'*affaire*, non si discostano in misura rilevante da quelli della proprietà. Il vantaggio netto per la proprietà viene quantificato in 1.936.014 euro, con un aumento di poco più di 800.000 euro rispetto a quello indicato nello Sdf; il documento del Comune si premura di precisare che la cifra è al lordo delle imposte. Viene elevato anche quello per il Comune, aggiungendo al valore dei 29.000 mq del terreno valutato a 37 euro, 426.000 euro, attribuiti ad una superficie utile di 1.320 mq da destinare ad edilizia convenzionata, valutata al prezzo di 350 euro a mq/su. L'impostazione proposta dalla proprietà viene fatta propria dall'amministrazione, che nei suoi conteggi si limita a modificare lievemente il valore di qualche variabile, qualche tasso (peraltro utilizzando – senza argomentarlo – tassi diversi per il calcolo degli interessi e per l'attualizzazione) e la quantificazione delle spese di importo minore. In realtà, l'unico elemento degno di nota dello schema fatto preparare, sembrerebbe da consulenti esterni, dall'amministrazione è proprio la presenza di quella superficie utile per l'edilizia convenzionata. Nello schema del comune il valore di questa superficie è una posta che incrementa la convenienza finanziaria del Comune e per lo stesso valore diminuisce il plusvalore di cui si appropria l'immobiliarista. Quest'ultima detrazione sembrerebbe indicare che alla proprietà viene posto un vincolo sulla utilizzazione di una parte degli 11.000 metri di superficie utile di residenziale. Ma non è così, poiché la superficie destinata all'edilizia convenzionata non è sottratta agli 11.000 mq previsti nella proposta della proprietà, ma si aggiunge ad essa. verosimilmente è l'amministrazione che ipotizzava di prevedere questa capacità edificatoria aggiuntiva sul terreno ricevuto dalla proprietà. È, allora, del tutto incomprensibile la ragione che giustificerebbe la sottrazione del valore dei 1.320 metri dal plusvalore di cui si appropria l'operatore economico, che pertanto, nell'ipotesi del Comune⁷, potrebbe elevarsi a circa 2,4 milioni di euro, mentre il beneficio che il comune trae dall'operazione resta fermo a 1,07 milioni di euro oppure a 435.000

⁷ In una precedente scheda contabile data 3 luglio 2003, l'amministrazione aveva destinato 1.000 mq di Su all'edilizia convenzionata sottraendo questa superficie dalla capacità edificatoria attribuita alla proprietà. Ma lo scheda era stata abbandonata, non ritenendo, evidentemente, presentabile conteggi dai quali risultava che il beneficio finanziario per il comune era addirittura superiore rispetto a quello dei privati: 1,42 contro 1,34 milioni di euro.

euro a seconda che il terreno di 29.000 mq cedutogli dalla proprietà venga valutato 37 oppure a 15 euro a mq..

Se il soggetto proprietario dell'area non fosse un immobiliare e si limitasse a venderla dopo la trasformazione, il vantaggio che trarrebbe ammonterebbe solo alla differenza del plusvalore netto di cui potrebbe appropriarsi nelle due ipotesi. Quando, invece, il proprietario dell'area non la vende ma realizza esso stesso gli interventi costruttivi, l'arricchimento che può ricavare da questa fase dell'operazione è molto maggiore dell'incremento di valore dell'area dovuto al cambio di destinazione. Anche quando quest'ultimo incremento di valore è alto, in termini assoluto il vantaggio economico che accompagna la realizzazione degli immobili è un multiplo elevato del primo. Per l'immobiliare è fondamentale essere proprietario dell'area. Il vantaggio aggiuntivo che, nella fase di realizzazione e vendita dei manufatti, si può ottenere con la trasformazione di un'area da produttiva a residenziale dipende da svariati fattori. Ha, per esempio, rilievo l'andamento dei mercati dei due segmenti del settore edilizio, ma è fondamentale anche il contenuto delle norme tecniche di attuazione del Prg. Quelle del comune di San Lazzaro, con la disciplina dei parametri urbanistici ed edilizi, attribuiscono un vantaggio economico comparato rilevante agli interventi di edilizia residenziale rispetto a quelli di edilizia produttiva. Ai fini di quanto qui interessa, è sufficiente evidenziare che nel caso dell'edilizia residenziale ad ogni mq di superficie utile che il piano permette di realizzare è possibile aggiungere fino al 50% di superficie accessoria (Sa) fuori terra o seminterrata e non vi è limitazione per la Sa interrata; per l'edilizia con destinazione produttiva la Su può essere incrementata del 20% di Sa fuori terra e di una estensione pari interrata non superiore all'area di sedime dell'edificio al quale si riferisce. Ciò significa, per semplificare, che se costruisco una casa di 100 mq di Su, posso realizzare anche 50 mq di Sa fuori terra più tutta la Sa interrata che desidero; a 100 mq di Su di capannoni posso, invece, aggiungere 20 mq di Sa fuori terra e al massimo 100 mq di Sa interrati.

Non è difficile rendersi conto delle implicazioni economiche che il diverso prezzo a mq di una casa e di un capannone e la differente disciplina delle superfici hanno nel caso specifico di cui ci stiamo occupando. Per farsene un'idea facciamo qualche conto, fondato su ipotesi che si possono ritenere restrittive. Ipotizziamo che sia nella costruzione di abitazioni che in quella di capannoni per ogni mq di Su venga realizzato 0,5 mq. di Sa fuori terra ed altrettanto interrato. Gli 11.100 di Su residenziale permettono una superficie complessiva di progetto di 22.000 mq.. Ovviamente gli 11.000 di Sa complessivi non possono essere venduti a prezzo pieno, bensì, realisticamente, al 50% del prezzo unitario. La superficie vendibile di edilizia produttiva deve essere calcolata sugli 8.841 mq di Su destinata alla edificazione di nuovi capannoni (come si ricorderà 3.570 mq sono già coperti da capannoni destinati alla vendita). A questa capacità edificatoria corrisponde una superficie di progetto di 17.682 mq di superficie complessiva ed una superficie vendibile di 13.261 mq..

L'andamento del mercato cittadino dell'edilizia residenziale consente di fissare il prezzo a mq di superficie vendibile tra i 3.000 ed i 3.500 euro, il che significa che il ricavo lordo che si può ottenere dall'*affaire* oscilla tra i 49,50 e 57,75 milioni di euro. Per realizzare abitazioni di buona qualità si può realisticamente ipotizzare che occorre sostenere costi di costruzione, progettazione, oneri di urbanizzazione ecc. che oscillano intorno al 50% del prezzo di vendita, quindi tra i 1.500 ed i 1.750 euro (queste cifre sono comprensive anche del profitto dell'impresa che materialmente esegue le costruzioni, e del quale può appropriarsi lo stesso immobiliare se esso stesso è titolare di un'impresa di costruzione); si ipotizza che con il crescere del prezzo cresca anche la qualità dell'intervento, con la conseguenza di un proporzionale aumento dei costi. Questi costi (al netto del costo dell'area) sono stimati con una certa abbondanza. I ricavi lordi complessivi appena citati, devono, quindi, essere tutti dimezzati. L'ammontare di un primo ricavo netto derivante dalla realizzazione di case può oscillare quindi tra i 24,75 e i quasi 28,75 milioni di euro. Togliendo a queste cifre il valore dell'area (la proprietà avrebbe comunque potuto ricavare 8,83 milioni di euro vendendo la capacità edificatoria) si ottiene un ricavo netto rispettivamente di 15.917.000 e 20.420.000 euro.

Per determinare il valore aggiunto apportato dalla destinazione residenziale, questi risultati devono essere confrontati con quelli che potrebbero essere conseguiti realizzando sull'area i capannoni. Il prezzo di mercato dei nuovi capannoni oscilla tra i 1.000 ed i 1.200 euro al mq.. Dalla loro vendita dei 13.261 mq. di superficie vendibile che è possibile realizzare nell'area ex Omb si possono, quindi, ricavare tra i 13,26 e i 15,91 milioni di euro. Assumendo, anche in questo caso, che il costo di realizzazione sia pari alla metà del prezzo, l'importo di un primo ricavo netto ottenibile dalla realizzazione di questi capannoni diviene rispettivamente 6,63 e 7,95 milioni di euro. Questi importi contengono anche il valore della capacità edificatoria degli 8.841 mq di capannoni, che la proprietà avrebbe potuto vendere a 2.652.300. Il ricavo al netto delle valore dell'area oscilla, pertanto, tra 3,97 e 5,30 milioni di euro. Per valutare la differenza effettiva tra il ricavo netto della realizzazione di alloggi e la realizzazione di capannoni alle ultime due cifre riferite ai capannoni occorre aggiungere anche i 2,58 milioni di euro che valgono i 3.570 mq di capannoni esistenti. Pertanto dalla vendita dei capannoni che non vengono abbattuti e dalla vendita dei nuovi da costruire si può ricavare un utile netto di 6,56 o di 7,88 milioni di euro a seconda che i nuovi capannoni vengano venduti a 1.000 o a 1.200 euro a mq..

Quanto fin qui illustrato può essere sintetizzato in questo modo. Se l'area ex Omb viene utilizzata per realizzare le previsioni urbanistiche previste dal Prg vigente può fruttare un ricavo netto tra i 6,56 e i 7,88 milioni di euro; se invece fosse accettata la proposta della proprietà di renderla residenziale, il ricavo netto potrebbe oscillare tra i 15,92 e i 20,04 milioni di euro. Il passaggio da una destinazione produttiva ad una residenziale farebbe crescere l'utile netto ricavabile dall'attività di realizzazione e vendita degli immobili da un minimo di 8,04 milioni di euro (15,92-7,88) ad un massimo di 13,48 milioni di euro (20,04 - 6,56).

Ma per ottenere il vantaggio differenziale complessivo occorre anche aggiungere l'incremento di valore che deriverebbe all'area trasformandone la destinazione d'uso (e che naturalmente concorre alla determinazione del prezzo a cui gli immobili vengono venduti). Aggiungendo alle ultime due cifre, un valore del plusvalore "fondiario" intermedio tra quello proposto dalla proprietà e quello qui calcolato, si può affermare che costruendo case al posto di capannoni il guadagno netto oscillerebbe tra i 10 ed i 15 milioni.

Niente di irregolare, naturalmente. E lungi da me l'idea che il danaro sia sterco del diavolo. Ma riportare l'*affaire* al suo ordine di grandezza finanziario più attendibile aiuta a capire qual'è la posta in gioco e come esso valga la candela. Alla fine giustifica anche la pervicacia posta nel cercare di concluderlo secondo le attese.

2. Una brutta pratica amministrativa

Una lettera pressoché anonima ...

La narrazione della battaglia politico-amministrativa condotta con tenacia dalla giunta può iniziare con la lettura di un articolo dal titolo *Lodi a sindaco e assessori...per pugarli*, apparso sulla cronaca locale de *Il Resto del Carlino* del 17 febbraio 2003. In esso si dà conto di una lettera ricevuta dal sindaco e dall'assessore di riferimento per l'urbanistica. La missiva è anonima, o meglio - come con ironia sottile non scevra di un pizzico di malizia si esprime l'autore dell'articolo, Giancarlo Fabbri, è "pressoché anonima". Cosa nasconde quell'avverbio un po' arcaico che precede l'aggettivo? L'arguzia del giornalista con quella sola parola in più sembra voler mettere sull'avviso il lettore: guarda – pare suggerirgli - la lettera è quasi anonima, perché non sappiamo chi l'ha spedita, però sappiamo che chi l'ha scritta vuole ciò che in essa dichiara di non volere; insomma, lettore, non distrarti sul mittente ma rifletti sul cui prodest. Con una puntigliosità da verbale di polizia il sindaco rende noto che – come si legge nel virgolettato dell'articolo – che il giorno dopo, cioè il 18 febbraio, alla lettera dedica il quotidiano *il Domani* (*Lettera anonima al sindaco*, di Jessica d'Agostino) – la lettera è pervenuta via fax "il 12 febbraio alle ore 17.44 all'Urp" (Ufficio relazioni per il pubblico) ed è stata ricevuta tramite "tal Andrea Galli", un nome verosimilmente di fantasia. L'auto qualificazione di "elettori fedeli e riconoscenti" che gli autori della lettera si attribuiscono è un impasto di scherno ed ironia. Una certa ilarità suscita anche la motivazione con la quale il sindaco ha deciso di renderla pubblica. "Poiché si tratta di uno scritto anonimo che magari potrebbe girare in modo clandestino per seminare zizzania e maldicenze, ho deciso di renderlo pubblico in nome della trasparenza dell'azione della pubblica amministrazione". Effettivamente, non vi è niente di più clandestino di una lettera anonima. Naturalmente, dovendo ritenere che l'amministrazione di San Lazzaro abbia sempre ispirato la propria azione alla trasparenza amministrativa, dal fatto che, fino al quel momento non ne era mai stata data nessuna alla stampa, è facile dedurre che, nel panorama nazionale, e forse anche internazionale, San Lazzaro è l'unico Comune a non avere mai ricevuto in precedenza una lettera anonima. Ma di fronte a questa che, quindi, si deve ritenere la prima anonima missiva ricevuta dal sindaco vi è da chiedersi: chi altri avrebbe potuto farla circolare, visto che, si deve ritenere, fosse stata spedita solo a lui e all'assessore all'urbanistica? Il sindaco non si fidava della discrezione degli addetti all'Urp e del suo assessore, i quali avrebbe potuto soffiare ai giornali? Oppure quella lettera aveva avuto una larga circolazione, trasformandosi in un volantino anonimo?. In quest'ultimo caso come avrebbero potuto pensare, i suoi autori, che ad essa non sarebbe stato riservato il trattamento che in genere viene riservato a questo genere di documenti: trasmettendola alle autorità giudiziaria o di polizia se contenente notizie di reato, oppure trasformandola in carta riciclata per un utilizzo migliore? Se, invece, la preoc-

cupazione aveva una finalità nobile e disinteressata, come si potrebbe credere leggendo qualche sua frase, perché i suoi autori non la hanno inviata direttamente ai giornali, come alla fine è stato fatto da uno dei suoi destinatari?

Essa potrebbe, allora, essere stata scritta con la speranza – o forse con la speranzosa certezza – che fosse resa di pubblico dominio e che servisse a smuovere le acque. L'inconsueta decisione di rendere pubblica una lettera anonima diventa, così, un espediente per mettere all'ordine del giorno un'operazione che incontrava l'opposizione di molte componenti della maggioranza e robuste perplessità anche negli organi dirigenti e nel gruppo consiliare dei Democratici di Sinistra, il partito nettamente maggioritario a livello locale. Il tentativo da parte, dei responsabili politici dell'amministrazione comunale, di utilizzare i mezzi di informazione come strumenti di pressione sui consiglieri e sulle forze politiche non convinte della bontà dell'operazione è come, si vedrà, costante in tutta la vicenda. L'iniziale pubblicazione della lettera pressoché anonima segnala un'impellenza ed un'attenzione, in chi ne ha deciso la pubblicazione, di intensità crescente che raggiungerà il suo acme, quanto a strategia comunicativa, nel tentativo finale – quasi un disperato grido di dolore - di utilizzare la stampa come gogna mediatica sulla quale esporre al pubblico ludibrio quelli a cui si voleva attribuire il fallimento dell'iniziativa.

La lettera anonima, per ciò che di essa è dato conoscere dagli articoli apparsi sulla stampa locale, accusa il sindaco e l'assessore all'urbanistica, di volere cementificare un'area in via Solarolo, tra il Parco dell'Idice, la collina di Pizzocalvo, gli storici 'Palazzetti' e l'ex ospedale San Camillo, « con migliaia di metri cubi di prefabbricati e relative pertinenze di asfalto, che sarà apprezzata dai sanlazzaresi ansiosi di veder sostituita la tutela del verde agricolo e delle piante di alto fusto. Piante che rilasciano pollini e foglie secche più pericolose del già esistente deposito di veicoli per il trasporto dei rifiuti tossici». Il testo è un mal riuscito esercizio di ironia, da non assumere come esempio di chiarezza espositiva, come si addice, peraltro ad una lettera anonima, un genere letterario nel quale chi lo pratica si finge sgrammaticato e sprovveduto per depistare da sé il sospetto di esserne l'autore.

Tuttavia, anche gli stralci della lettera riportati negli articoli, contengono indicazioni di grande importanza per comprendere sia gli obiettivi perseguiti che la strategia comunicativa sui cui si incentrerà lo sviluppo successivo della questione.

Ciò che preoccupa gli autori della lettera è il danno al verde agricolo recato da "migliaia di metri cubi di prefabbricati". Dal momento che la prefabbricazione è una tecnica costruttiva ormai in disuso nell'edilizia residenziale, è evidente che ciò che non si gradisce è la costruzione di capannoni industriali, dove tale tecnologia è ancora molto diffusa. Non è l'impatto ambientale dell'attività costruttiva in generale che impensierisce, ma solo quella di contenitori destinati ad ospitare attività industriali e artigianali. Tutte le argomentazioni successive, favorevoli alle richieste della proprietà dell'area, fanno tutte perno sull'impatto ambientale e paesaggistico devastante che accompagnerebbe la realizzazione di interventi di edilizia industriale e sugli effetti positivi su entrambi i versanti prodotti da un insediamento residenziale. Come è illustrato altrove, per sostenere tale posizione non mancheranno funambolismi da festival del circo. Ma anche nella lettera, l'ansia da risultato spinge i

suoi pressoché anonimi autori ad affermazioni che vorrebbero essere a sostegno della tesi propugnata, ma che al contrario potrebbero far sorgere dubbi profondi sull'opportunità di realizzare sull'area in questione un qualche insediamento, tanto più se residenziale. Si scopre, infatti, che nell'area è "già esistente [un] deposito di veicoli per il trasporto dei rifiuti tossici". Se effettivamente questi veicoli sono stazionati in quell'area, la loro presenza ha comportato anche la creazione di un deposito di tali rifiuti o, comunque, un qualche impatto? Oppure il deposito viene evocato per alimentare una strategia di comunicazione allarmistica?

Di certo nei resoconti giornalistici della dichiarazione del sindaco che accompagnano la divulgazione alla stampa della lettera, non vi è traccia di dubbio sulle affermazioni contenute nella missiva, bensì una rabbiosa reazione contro una presunta "ignobile ed infondata campagna diffamatoria", senza che sia dato sapere da chi condotta e con quali scopi; a meno che non fosse in atto, senza, peraltro che io me ne accorgessi, tra e all'interno delle forze politiche e dei gruppi consiliari, e della quale, ad ogni modo e fino alla pubblicazione dell'articolo, l'opinione pubblica ignorava l'esistenza.

Il comunicato stampa del sindaco ricorda che "i proprietari dell'area, sulla base del Prg entrato in vigore nel '96, sono titolari di un diritto a realizzare un certo numero di capannoni ad uso industriale o artigianale"; non senza, però, sottolineare che "si tratta quindi di orientamenti assunti prima del '95 confermati nel Prg", quando ancora egli non era stato eletto sindaco. Come dire: il danno di prevedere la costruzione di capannoni industriali in aperta campagna l'ha fatto il sindaco di allora, la signora Sonia Parisi; chiedete conto a lei, mentre dovrete essermi grati che io mi proponga di rimediare ad un errore. Ed infatti annuncia che l'amministrazione sta valutando se non sia il caso, «nel rispetto degli equilibri ambientali e paesistici», di prevedere destinazioni di tipo residenziale «e un adeguato soddisfacimento di esigenze di interesse pubblico».

Ecco entrare in gioco l'elemento – l'interesse pubblico - che dovrebbe consentire la quadratura del cerchio e mettere a tacere chiunque osasse avanzare riserve e critiche sull'*affaire*. Più avanti si vedrà come nella cassetta degli attrezzi di cui ci si serve per cercare di fare pressione su chi la valuta criticamente e chiede di considerare l'operazione nel contesto delle scelte generali riguardanti il futuro della città, l'interesse pubblico verrà affiancato da finalità sociali. Con l'evocazione della portata sociale dell'iniziativa sono stati posti all'opera tutte gli elementi sui quali provare ad affrontare la questione. E il merito va riconosciuto agli autori pressoché anonimi della lettera. A volte oltre alle lodi possono essere gradite anche le pugnate, se il pugnale è di spugna.

...e una protocollata

Qualche giorno prima di ricevere la missiva anonima, l'Urp del comune apponeva il timbro del suo protocollo su una lettera con la quale la società Edilpianoro Srl presentava il progetto per la realizzazione di abitazioni che interessa i proprietari

degli edifici ex Omb e delle altre aree interessate all'operazione. Non occorre una grande fantasia per indovinarne il contenuto e le argomentazioni a sostegno della richiesta. Verosimilmente non ci si discosta molto dal testo se si immagina che nella lettera si prenda atto di una presunta evoluzione urbanistica del comparto e si riferisca degli esiti dello studio di fattibilità che evidenzia l'incompatibilità dell'area in questione con la destinazione d'uso produttiva e la sua vocazione residenziale. In altra parte del lavoro queste affermazioni sono state argomentatamente, si ritiene, confutate. Conviene, qui, semmai soffermarsi su una parola spesso impiegata in tutta la vicenda: vocazione urbanistica; solo però per rilevare che al contrario della vocazione religiosa che la infonde lo Spirito Santo, la vocazione urbanistica non è innata ma è sempre il risultato molto più prosaico delle scelte degli uomini. Alcuni uomini avendo il potere di porre dei retini sulle mappe catastali possono determinare la vocazione urbanistica di una area territoriale. Ciò può rivelarsi un bene per la comunità, ma può anche risultare un dono solo per i proprietari delle aree interessate, che senza merito alcuno, lucrano un aumento smisurato del loro valore. Ma, tralasciando questi incisi, ci si può interrogare sul perché il sindaco anziché rendere pubblico il contenuto di una lettera ufficiale, abbia deciso di consegnare alla stampa una lettera anonima, che, in fondo, manifestava le stesse preoccupazioni sulla vocazione urbanistica dell'area, contenute nella lettera dell'Edilpianoro.

Il blitz

Non è inverosimile attribuire l'insolita scelta del sindaco di rendere pubblica la lettera pressoché anonima alla convinzione – priva di un effettivo fondamento – di riuscire, in tal modo a meglio gestire la conduzione della questione verso il finale desiderato. L'iniziativa doveva essere indirizzata soprattutto verso la sua stessa maggioranza.

Nei gruppi consiliari e nei partiti di maggioranza erano, infatti, emerse forti perplessità sull'operazione. Nessuno dei sei gruppi che sostenevano il sindaco e la giunta manifestò una esplicita adesione all'ipotesi della trasformazione urbanistica. Anche nel gruppo con il maggior numero di consiglieri, quello dei democratici di sinistra, non vi era certo una unanime disponibilità a sostenere l'iniziativa del sindaco e dell'assessore di settore, anch'essi esponenti dello stesso partito. Le posizioni dei partiti locali del centro sinistra manifestavano la stessa indisponibilità o, quanto meno, le stesse perplessità dei rispettivi rappresentanti in consiglio comunale.

Le condizioni di contorno politico, non certo di entusiasmo, e il palese deficit di consenso creato attorno all'operazione avrebbero dovuto consigliare tutti ad accantonare l'iniziativa. I gruppi dirigenti dei partiti provvisti di senso di responsabilità avrebbero dovuto evitare che la volontà di forzare su una soluzione non condivisa producesse laceranti malcontenti sia nei partiti che nei gruppi; avrebbero dovuto farlo soprattutto i partiti più grandi, sia per il loro rilievo sociale ed amministrativo sia per l'elevato numero di consiglieri di cui si componevano i loro gruppi consilia-

ri. Ma evidentemente le tensioni che si sarebbero potute creare non costituivano un loro cruccio; anzi, per quelli di essi che, successivamente, si fossero proposti di fare un uso strumentale di eventuali tensioni e contrasti insorti all'interno delle proprie rappresentanze istituzionali, la piega che andava prendendo la vicenda ex Omb, offriva un'occasione da non perdere. E non fu persa!

Anche la stessa giunta avrebbe avuto interesse a soprassedere su una proposta che prevedibilmente non avrebbe raccolto il consenso della maggioranza del numero dei consiglieri di centrosinistra; sarebbe stato interesse di ogni singolo assessore; anche quella espressione dei gruppi più piccoli avrebbero avuto interesse a non rendere pubblico che l'adesione ad un progetto non condiviso dai loro partiti e gruppi consiliari avrebbe quantomeno dimezzata la loro capacità di rappresentanza. Soprattutto il sindaco avrebbero dovuto preoccuparsi di non esasperare un rapporto con la propria maggioranza, che vicende passate avevano già evidenziato non certo idilliaco quanto piuttosto improntato a reciproca crescente intolleranza. Ma, evidentemente, si deve ritenere che alla realizzazione del progetto si attribuiva un'importanza di gran lunga superiore rispetto all'eventualità di produrre un'ulteriore eventuale lacerazione nei rapporti giunta-maggioranza.

Malgrado questa prospettiva che, con elevatissima probabilità, non avrebbe permesso di raccogliere sull'ipotesi della proprietà una maggioranza consigliere formata da soli consiglieri del centro sinistra, il sindaco e l'assessore di settore decisero di marciare lancia in resta sul consiglio con una deliberazione sull'*affaire* ex Omb. Allo stato della discussione una palese forzatura, quasi un blitz. Ma su cosa confidava per la sua riuscita? Come mai un politico di lungo corso e di grande prudenza, affidava alla sorte un progetto ritenuto tanto importante, pur sapendo delle resistenze presenti in una maggioranza che, verosimilmente, ormai da tempo non era più in sintonia?

La maggioranza di riserva

Anche senza scomodare Tiresia, non gli era evidentemente difficile vaticinare che ad assisterlo in questa avventura sarebbe stata una sorte "buona" e non avversa, se ciò che interessava era non far passare la delibera con i voti della maggioranza, ma ottenere la maggioranza dei voti per approvare l'atto. Se i consiglieri di centro sinistra non erano disponibili in numero sufficiente a costituire tale maggioranza, si poteva sempre tentare di fare appello ad una "maggioranza di riserva", formata anche con i voti dell'opposizione. La speranza di potersi avvalere di una maggioranza di riserva affonda le radici in una dotta e antica cultura italica sulla quale si sono formate legioni di politici e amministratori. È abusato il richiamo ai fini che giustificano i mezzi o anche al Franza o Spagna purché se magna; anche se forse per uomini di sinistra è meno imbarazzante riferirsi al capo comunista cinese Deng Xiaoping: non importa se il gatto è rosso o nero, è importante che prenda il topo. Ma da dove si poteva trarre la ragionevole certezza che, all'occorrenza, ad una eventuale giunta in difficoltà sarebbe venuta in soccorso l'opposizione di centro de-

stra?. Naturalmente, potrebbero essere intercorsi contatti e accordi; se vi siano stati oppure no, potrebbero dirlo solo i protagonisti. E, tuttavia, anche la sola esperienza passata offriva se non la certezza una buona probabilità che con l'aiuto dell'opposizione l'operazione avrebbe potuto avere un approdo tranquillo.

Durante tutto il precedente periodo del mandato amministrativo, il centro destra aveva svolto un'opposizione né brillante né pressante, né propositiva, ma opaca e mansueta, di rimando. La sua era un'opposizione dissociata: avversione di principio agli atti di programmazione e disponibilità ad accompagnare le decisioni puntuali, anche nei casi in cui queste ultime potevano avere un impatto complessivo ben maggiore dei primi. In campo urbanistico questa prassi si traduceva nell'opposizione a piani o a programmi di interesse generale, nei quali non erano identificabili palesemente ed immediatamente costi e benefici, interessi e soggetti in gioco, vantaggi e svantaggi. Prevalentemente l'opposizione alle proposte della giunta era argomentata con l'incapacità dell'amministrazione di realizzare il programma proposto, ritenuto sempre "faraonico", senza una puntuale contestazione dei suoi contenuti e senza la formulazione di effettive alternative. Emblematico di tale prassi l'atteggiamento tenuto in occasione della variante urbanistica sulle infrastrutture viarie e di quella sul piano di riqualificazione urbana dell'area a nord della via Emilia. Del tutto differente è stato, invece, il comportamento tenuto dall'opposizione quando il consiglio doveva assumere decisioni riguardanti situazioni ben individuate. In questi casi il centro destra perdeva il suo già tenue alito di combattività, timoroso, forse, delle conseguenze - elettorali o sulle relazioni con gli specifici soggetti - che sarebbero state prodotte dall'ostacolare la soddisfazione di ben individuate aspettative. L'eventualità che, in alcuni casi, le tensioni all'interno della maggioranza potessero mettere a repentaglio l'approvazione di una delibera "finalizzata", anziché dare fiato all'opposizione, agli squilli della tromba che incitano, alla carica suonavano come le dolci note del silenzio serale che invitano alla pacificazione. Il caso più eclatante al riguardo si era avuto in occasione dell'approvazione della variante urbanistica che prevedeva la realizzazione di un albergo nel parco della villa Cicogna. Anche in quell'occasione la delibera della giunta di approvazione del piano particolareggiato fu portata in consiglio, avendo in anticipo la quasi certezza che i voti favorevoli dei consiglieri di centro sinistra non sarebbero stati sufficienti a far passare il provvedimento e che la sola possibilità di raggiungere la maggioranza era di affidarsi alla minoranza. La fiducia si rivelò ben riposta. Senza esserne richiesta - almeno esplicitamente e pubblicamente, la qual cosa avrebbe almeno dato un senso politico al comportamento - l'opposizione, alla fine di una seduta del consiglio comunale non certo tranquilla, accertasi che, come previsto, la maggioranza non sarebbe stata in grado di approvare da sola la delibera, annunciò il proprio voto favorevole e il provvedimento passò. Naturalmente il centro destra giustificò la propria decisione con argomenti nobili: si trattava di non privare il paese di una opportunità, di non danneggiare la libera iniziativa, ecc.. Di volta in volta venivano proposte le motivazioni ritenute più idonee.

Ciò che ora importa sottolineare è che la riflessione sui comportamenti passati dell'opposizione faceva ritenere plausibile che anche nel caso dell'Omb l'opposizione non si sarebbe tirata indietro all'occorrenza, cioè qualora la maggioranza dei consiglieri di centro sinistra non avesse assecondato la volontà della giunta. E, infatti, anche in questo caso il sindaco e l'assessore all'urbanistica sembra proprio che avessero visto giusto. In questo caso, però, la ciambella di salvataggio che l'opposizione sembrava disposta a lanciare si rivelò inutilizzabile, forata dalla cerbottana sparata dall'eccesso di astuzia di cui voleva fare sfoggio chi si riteneva regista dell'operazione.

Al voto al voto

Ma per comprendere come accadde che la sorte voltò le spalle a chi di essa aveva fatto il perno di una strategia, è necessario riprendere la narrazione dalla seduta del consiglio comunale del 22 luglio 2003. Era prassi iscrivere gli argomenti più importanti da discutere all'ultimo punto dell'ordine del giorno del consiglio. Soprattutto quelli per i quali si prevedeva "maretta" non sfuggivano a questo destino. La speranza era di affidare alla stanchezza che accompagna le sedute lunghe dei consigli comunali una parte del lavoro che si sarebbe dovuto fare per costruire il consenso sulla problematica oggetto dell'atto amministrativo da approvare.

La deliberazione relativa all'Omb non sfuggì a questa prassi. Alle 20,30 circa (il consiglio inizia alla 18) la presidente del consiglio mise, infatti, in discussione l'ultimo punto all'ordine del giorno: *Riqualificazione urbanistico-ambientale area ex Omb. Mandato al sindaco per l'apertura di una Conferenza di Servizi funzionale all'approvazione di un accordo di programma in variante al vigente Prg.* L'illustrazione della proposta viene affidata all'assessore del settore, quello all'urbanistica. L'intervento iniziale della giunta ha, di norma, la funzione di rendere immediatamente percettibile l'importanza del punto in discussione, le ragioni che lo motivano, il suo inserimento in un eventuale contesto più generale, le procedure che occorre seguire, gli obiettivi che si intende perseguire, ecc.. Ciò che dall'intervento dell'assessore risulta inequivocabilmente chiaro è l'obiettivo della delibera, e cioè che si vuole procedere alla trasformazione della destinazione d'uso dell'area Omb da produttiva a residenziale. Per il resto l'intervento è un tortuoso percorso di affermazioni e negazioni, di parole mezze dette e mezze non dette, nello sforzo strenuo e ingenuo (e, forse, per i destinatari anche offensivo) di blandire i consiglieri perplessi con la pronuncia di qualche frase che potesse fare intravedere loro una adesione alle tesi di ognuno. Ne venne fuori una relazione non lineare e contraddittoria. È probabile, a giudicare dall'esito finale, che questa impostazione della relazione introduttiva, voluta o naturale che fosse, anziché rivelarsi una scelta furba, come forse si sperava, abbia prodotto effetti contrari a quelli attesi.

L'oggetto della delibera chiarisce che al consiglio viene chiesto di approvare non una variante al Prg ma di dare mandato al sindaco per l'apertura di una procedura che attraverso una conferenza di servizi e un accordo di programma avrebbe dovu-

to poi portare ad un successivo atto di variante (per una breve illustrazione della procedura si veda oltre). Prima che l'argomento approdasse in consiglio, vennero fatte circolare diverse versioni della delibera. Quella che fu illustrata nella commissione consiliare competente per l'urbanistica prevedeva anche l'approvazione di uno schema di accordo di programma in cui si dettagliavano minuziosamente le condizioni dell'operazione, che soddisfacevano completamente le attese della proprietà, già illustrate in precedenza ed alle quali si rinvia. Nel centro sinistra la discussione non aveva mai affrontato il problema della negoziazione delle condizioni con la proprietà, essendosi sempre focalizzata sulla opportunità o meno di procedere alla trasformazione della destinazione d'uso di quel territorio. Dare per acquisito un consenso che non si era manifestato e bruciare addirittura le tappe mettendo nero su bianco l'adesione totale ai desiderata della proprietà era un evidente tentativo di chiudere la partita con una forzatura sui tempi, sui contenuti e sul metodo. Con riferimento a quest'ultimo aspetto la proposta di uno schema di accordo di programma con quei contenuti si presentava quasi come una sfida lanciata a chi riteneva di potersi sottrarre ad un comportamento arrogante al limite dello spregio, teso a dimostrare la vanità dello sforzo di avanzare convincimenti e proposte differenti da quelle di chi a sua volta ritiene che l'esercizio del potere autorizzi il raggiungimento di un obiettivo a tutti i costi e senza guardare in faccia a nessuno. Il dubbio che la proposta potesse risultare una manifestazione di arroganza e prepotenza, e sortire risultati contrari a quelli sperati, deve essersi affacciato anche in qualcuno dei promotori della forzatura, consigliando di provare con una proposta di deliberazione dal contenuto apparentemente più neutro, ma che comunque non impediva di raggiungere il risultato finale.

La delibera che fu sottoposta al consiglio per l'approvazione divenne, perciò, un testo molto più scarno di quello discusso nella commissione urbanistica, essendo stato ripulito di tutti i riferimenti di dettaglio mutuati dalla proposta della proprietà. Una sua attenta lettura non avrebbe, tuttavia, impedito di metter in luce tutte le insidie che in essa si nascondevano. Infatti, il consiglio comunale propose al testo ben dieci emendamenti, con l'intenzione di limitare la discrezionalità della giunta. Gli emendamenti riguardavano sia la parte narrativa che il dispositivo decisionale della delibera.

Nella parte narrativa dell'atto la giunta aveva enfatizzato i benefici ambientali che sarebbero derivati alla città dalla costruzione di abitazioni al posto di capannoni industriali. Sorprendentemente, la giunta si accorge dei rischi ambientali che accompagnano i capannoni solo due anni dopo che rilascia la prima concessione edilizia per la costruzione di nuovi capannoni. Probabilmente non si sarebbe accorta e preoccupata del disastro ambientale incombente se, alla fine, non l'avesse messa sull'avviso la proprietà, accompagnando la richiesta di maggiore valorizzazione delle proprie aree con uno studio allarmante sugli effetti ecologico-ambientali della realizzazione dei meno redditizi capannoni. Sembrerebbe, che senza la richiesta di valorizzazione la giunta non sarebbe stata messa sull'avviso del pericolo e senza quello studio non avrebbe avuto argomenti per sostenere la richiesta. Lo studio è una fonte inesauribile per le motivazioni della delibera. E non lo si nasconde.

La decisione di soddisfare le richieste delle proprietà si giustifica, infatti, con la considerazione che “dallo studio prodotto emerge che la trasformazione residenziale di parte dell’area produttiva e di parte dell’area agricola, attraverso un’attenta ed oculata integrazione dell’edificato nel verde, ridurrebbe la frammentazione di quest’ultimo costituendo un importante elemento di ricucitura ecologica con la trama biotica circostante; al fine di armonizzare l’edificato con l’ambiente circostante, evitando la concentrazione della volumetria nella zona attualmente industriale, nello studio presentato si è optato per distribuire la medesima lungo la via Solarolo, su parte della zona attualmente D1 e su parte della zona attualmente E1; attraverso la rivisitazione della destinazione d’uso da insediare nell’area di cui trattasi con tale proposta si sostiene che si può pervenire ad una effettiva riqualificazione ambientale ed urbanistica della medesima in quanto dagli elaborati emerge che: a) si migliorerebbe l’impatto sul paesaggio dell’area; b) si migliorerebbero le condizioni di criticità relativamente agli impatti acustici indotti; si conterrebbero gli impatti derivanti dalla percorrenza di mezzi pesanti; si verificherebbe un contenimento delle superfici impermeabili ed un significativo incremento della biomassa; si acquisirebbe gratuitamente al patrimonio del comune una superficie molto vasta (29.000), oltre gli standard, per la realizzazione di interventi pubblici significativi”.

L’amministrazione assume le ipotesi formulate nello studio di fattibilità della proprietà con una naturalezza disarmante, quasi che l’unica preoccupazione dei suoi committenti e redattori fosse unicamente la salvaguardia dell’interesse collettivo. Le evidenti coincidenze tra le proposte della proprietà e le scelte dell’amministrazione pervadono il testo della deliberazione. Per giustificare le decisioni racchiuse nel suo dispositivo si premette che: “l’amministrazione comunale, prendendo atto che l’assunzione dei progetti concessionati pregiudicava in modo rilevante lo stato ambientale di un’area di indubbio pregio, e già di per sé in parte compromessa dall’attuale agglomerato industriale, ha avviato delle trattative informali con la proprietà nel tentativo di scongiurare l’attuazione di quella tipologia edilizia (industriale) impattante; in particolare l’amministrazione comunale ha provveduto in rapporto con le proprietà a verificare la possibilità di soluzioni urbanistiche alternative che contemperassero in modo ottimale l’interesse pubblico alla salvaguardia ambientale di un’area di indubbio pregio da un’operazione edilizia che l’avrebbe seriamente compromessa, e l’interesse privato ad esercitare il proprio diritto di edificazione comunque riconosciuto dal vigente P.R.G.; senza giungere ad ipotesi concordate sufficientemente approfondite da essere valutabili; [...] che in relazione alla proposta avanzata dai privati ci possono essere le condizioni per giungere ad un accordo di programma qualora la trasformazione proposta si dimostri compatibile con la vocazione urbanistica dell’intero quadrante territoriale, apportando miglioramenti rispetto a quanto proposto, al fine di ridurre il più possibile l’impatto ambientale e aumentare l’interesse pubblico, contemperando nello stesso tempo l’interesse privato”. *Del pregio* dell’area si era effettivamente accorto anche la proprietà, per prima. E meno male! Così era stato possibile avviare trattative informali, e la giunta aveva potuto esperire il suo tentativo di scongiurare un incom-

bente pericolo. Ma, ironia a parte, è evidente che per tessere la trama argomentativa e logica dell'atto sottoposto al consiglio, la giunta è costretta a richiamarsi continuamente alle proposte della proprietà. Pur senza essere mai documentato (anche attraverso una comparazione delle diverse ipotesi), viene sempre ribadito che la salvaguardia ambientale verrebbe compromessa dalla costruzione dei capannoni. Le soluzioni urbanistiche alternative (quali?) per scongiurare il presunto disastro sono state verificate con la proprietà *senza giungere in prima istanza ad ipotesi concordate sufficientemente approfondite da essere valutabili*. Cosa significa che non si è potuto giungere in prima istanza? Perché non si è proceduto ad una seconda istanza? E perché le ipotesi non potevano essere approfondite? Cosa può avere spinto a fare scelte con conseguenze rilevanti sul futuro assetto della città sulla base di valutazioni non approfondite, cioè superficiali? Una ragionevole risposta a queste domande la si può trovare nell'ultimo dei periodi della delibera citati. A che servono, infatti, istanze successive, approfondimento ecc., se si ritiene che *nella proposta avanza dai privati ci possono essere le condizioni per giungere ad un accordo di programma*? Certo bisogna verificare che la *trasformazione proposta si dimostri compatibile con la vocazione urbanistica dell'intero quadrante*. (e dagli con la vocazione) Ma la delibera non è tutta impernata sul presupposto che la vocazione urbanistica dell'area non è compatibile con altro che non sia l'edilizia residenziale? In sostanza l'assunto diventa l'argomento.

La maggioranza non ci sta

Questa circolarità viziosa era tanto palese, quanto era evidente che attraverso queste costruzioni letterarie ci si proponeva di far fronte alle critiche alle quali la delibera si prestava. Ma il consiglio percepì con chiarezza i rischi insiti nel testo che gli si chiedeva di approvare e si propose di evitare che fosse approvato un testo che successivamente costringesse ad aderire obbligatoriamente alle richieste già note della proprietà.

Per neutralizzare tali rischi furono proposte due batterie di emendamenti. Un primo gruppo di modifiche al testo fu proposto dalla capogruppo della Margherita, Angela Soverini. Con i suoi emendamenti la Soverini si proponeva di restringere la discrezionalità della giunta in sede di accordo di programma, ritenendo che la delibera dovesse limitarsi ad incaricarla di svolgere una valutazione preliminare sul destino urbanistico dell'area; non è disposta a concedere di più, e in ogni caso non quello che la giunta e la proprietà auspicavano, cioè il via libera alla trasformazione. "Siamo convinti - sostiene la capogruppo della Margherita - che sia necessario fare questa valutazione senza avere idee a priori rispetto a quelli che saranno i risultati di questa valutazione. Per questo propongo alcuni emendamenti soppressivi alla delibera. Sostanzialmente vorremmo togliere dalla delibera qualunque riferimento di indirizzo, perché in questo momento il consiglio non è in grado di dare linee di indirizzo. Il consiglio dà alla giunta l'autorizzazione ad aprire la conferenza di servizi [...] evitando di dire già che l'orientamento sarà quello di valutare la re-

sidenza al posto dei capannoni che si sarebbero costruiti”. In sostanza la Soverini propone di eliminare dalla delibera tutte le parti della stessa riportate più sopra con sola eccezione della frase “ che in particolare l’amministrazione comunale ha provveduto in rapporto con le proprietà a verificare la possibilità di soluzioni urbanistiche alternative”.

Questa frase sarà però oggetto di uno degli emendamenti soppressivi da me proposti. Con questo, e con gli altri emendamenti che presentai, mi posi l’obiettivo di evitare che potessero insorgere equivoci sul fatto che alla giunta veniva dato un mandato unicamente ad approfondire le diverse ipotesi, togliendo ogni possibilità di interpretare l’approvazione della delibera come l’accettazione della trasformazione di destinazione d’uso urbanistico invocata dalla proprietà dell’area. Gli emendamenti che proposi riguardavano sia la parte argomentativa della delibera sia il suo dispositivo.

Per valutare il rilievo degli emendamenti riguardanti quest’ultimo punto è opportuno riportare l’intero dispositivo della delibera. Ciò che la giunta chiede al consiglio di deliberare è: “1) di conferire al Sindaco, o Assessore delegato, il mandato di indire una conferenza dei servizi con la Provincia di Bologna e le proprietà dell’area di cui trattasi per la conclusione di un Accordo di Programma ex art. 40 della legge regionale n. 20/2000 in variante al vigente P.R.G.; 2) di autorizzare il sindaco, o suo delegato, a concordare in sede di conferenza di servizi i contenuti di uno specifico schema d’accordo di programma al fine di ottimizzare l’operazione urbanistica di cui in premessa, contenere ulteriormente l’impatto ambientale e incrementare il pubblico interesse; 3) di dare atto che in sede di elaborazione dello Schema Direttore propedeutico al P.S.C., sarà definito l’assetto urbanistico dell’intero quadrante territoriale in cui l’area è collocata; 4) di subordinare la stipula dell’accordo di programma all’approvazione dello Schema Direttore; o comunque ad un giudizio positivo da parte del consiglio comunale in sede d’esame dello schema direttore del corretto inserimento della trasformazione proposta rispetto alla vocazione dell’intero quadrante, e all’approvazione dei contenuti dell’accordo stesso, prima di chiudere la conferenza preliminare; 5) di dare atto che l’Accordo di programma che sarà sottoscritto, in variante al vigente P.R.G., dovrà essere ratificato dal Consiglio Comunale nel termine perentorio di 30 giorni; 6) di dare atto che, se entro dicembre 2003 il Consiglio comunale non avesse ancora approvato lo Schema Direttore, pur avendo espresso un parere positivo sul corretto inserimento della trasformazione d’uso, si potrà procedere, previa intesa con l’Amministrazione provinciale alla ratifica dell’Accordo di Programma, restando comunque impregiudicato il diritto dei proponenti, qualora non venisse approvato l’accordo in parola da parte del consiglio comunale, alla realizzazione dei manufatti produttivi oggetto della concessione edilizia in premessa citata”.

Per depotenziare il dispositivo della delibera era necessario mettere in chiaro le “furberie”, peraltro facilmente rilevabili, sulle quali era costruita l’architettura del dispositivo. I punti 3) e 4) di esso, nelle intenzioni della giunta, avrebbero dovuto, probabilmente, svolgere una funzione rassicuratrice di chi riteneva quella oggetto della delibera una operazione urbanistica affrettata, avventata e avulsa da qualsiasi

contesto di pianificazione. Al punto 3) Si cerca allora di contenere la dirompenza di questi possibili rilievi tentando di fare intendere che solo successivamente alla redazione dello schema direttore del piano strutturale comunale sarebbe stato deciso il destino dell'area. Ma già dal successivo punto 4) questa buona intenzione inizia a vacillare. La sottoscrizione dell'accordo di programma – in variante al Prg – sembra subordinato all'approvazione di uno schema di direttore (cioè di un documento che non rientra tra gli strumenti di pianificazione territoriale introdotti dalla normativa regionale in materia). Se non che, immediatamente dopo, si rende esplicito che tale approvazione non costituisce una condizione sine qua non per la sottoscrizione dell'accordo. Infatti, per sottoscrivere il programma sarebbe stato sufficiente che in sede di *“esame dello schema direttore”* il consiglio comunale avesse espresso un giudizio positivo sul *“corretto inserimento della trasformazione proposta rispetto alla vocazione dell'intero quadrante”*. Sarebbe stato interessante scoprire, se la cosa fosse andata avanti, la singolare e certamente non rituale forma in cui il consiglio comunale avrebbe potuto esprimere un giudizio positivo sull'auspicato inserimento *“in sede di esame dello schema direttore”*. Abitualmente il consiglio delibera, approvando o rigettando le proposte di deliberazioni che gli vengono sottoposte. Per l'esame evidentemente si pensava ad una seduta-evento, come si dice adesso, per sbirciare lo schema direttore e vedere se da qualche pertugio si potesse far passare l'Omb. Ma tralasciando l'originalità procedurale, è evidente che, sul versante dei contenuti, torna in primo piano la vocazione dell'area – definita aprioristicamente – e vi è un rimescolamento delle fasi procedurali. Non è più il Psc la cornice entro cui valutare la compatibilità della trasformazione, ma è la vocazione dell'area all'insediamento residenziale che diviene un vincolo per l'elaborazione dello strumento di pianificazione.

Ma la *“furberia”* raggiunge l'apice al punto 6) del dispositivo, dove si prevedeva la possibilità di sottoscrivere comunque l'accordo di programma se entro dicembre 2003 anche lo schema direttore non fosse stata approvato, purché però fosse stato espresso il fantomatico parere positivo di cui si è appena detto. La delibera fu discussa in consiglio il 22 luglio e se fosse stata approvata si avrebbero avuto a disposizione cinque mesi, compreso agosto e le feste natalizie, per approvare lo schema direttore. In tempi talmente ristretti vi era la quasi matematica certezza che ciò non sarebbe potuto avvenire. Forse si scommetteva proprio su questo. Per non correre questo rischio presentai un emendamento per sopprimere il punto 6 del dispositivo della delibera.

Gli altri emendamenti che proposi miravano a spogliare sia il dispositivo sia la parte narrativa della delibera da tutte quelle espressioni tese a ribadire un giudizio positivo sulla trasformazione proposta. Così si chiedeva la soppressione del punto 2) del dispositivo perché il proposito in esso contenuto di *ottimizzare l'operazione urbanistica [...] contenendo ulteriormente l'impatto ambientale* attribuiva implicitamente alla destinazione residenziale il minore impatto. Per queste stesse ragioni veniva chiesto al consiglio di spogliare la parte narrativa della delibera di questi punti.

Visti i seguenti elaborati che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente delibera:

- Stralcio P.R.G. vigente con evidenziazione del perimetro del territorio urbanizzato;
- Stralcio P.R.G. variato con evidenziazione del perimetro del territorio urbanizzato;
- Proposta di scheda da inserire nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G.;
- Stralcio planimetria catastale;
- Tavv. A – C – Viste prospettiche stato di fatto;
- Tavv. B – D – Viste prospettiche del progetto produttivo concessionato e proposta residenziale;
- Relazione tecnica studio di compatibilità ambientale territoriale;
- Tav. 1 – Sintesi studio preliminare compatibilità ambientale relativo all'intervento industriale concessionato scala 1:2000;
- Tav. 2 – Sintesi studio preliminare compatibilità ambientale relativo alla proposta progettuale residenziale scala 1:2000.

Vista la relazione istruttoria del direttore del settore sviluppo del territorio nella quale si dà un giudizio positivo sulla proposta di trasformazione radicale della destinazione d'uso dell'area, per il minore impatto e minori vincoli che si sarebbero nella definizione urbanistica del territorio circostante (testo oggetto dell'emendamento soppressivo n° 7)

Si ritiene pertanto di conferire al sindaco o assessore delegato il mandato [...] di concludere tale conferenza se la destinazione d'uso proposta si dimostrerà compatibile con la vocazione dell'intero quadrante coinvolto, possibilmente con contenuti migliorativi da valutare e eventualmente approvare da parte del consiglio comunale in occasione dell'esame dello schema direttore (testo oggetto dell'emendamento soppressivo n° 8).

L'ultimo dei periodi di cui proposi la soppressione non è un esempio di chiarezza espositiva forse anche a causa di qualche rifiuto. Tuttavia, nei testi che sono oggetto degli emendamenti 7 e 8, è palese che votando la delibera nella formulazione che ne ha fatto la giunta, automaticamente si decide la trasformazione. Per votare successivamente in senso contrario il consiglio comunale avrebbe dovuto assumersi la responsabilità di smentire un *giudizio positivo sulla proposta di una trasformazione radicale...* formulata sul piano tecnico e che dà già per acquisito che la nuova destinazione ha un minore impatto. D'altra parte non avrebbe potuto essere diversamente, visto che la fonte principale dell'informazione dell'amministrazione è costituita dagli elaborati prodotti dalla proprietà e che formano anche parte degli elaborati elencati nel testo che si propone di sopprimere. Ed è sempre dallo studio di fattibilità prodotto dalla proprietà che la giunta attinge per dimostrare la compatibilità della destinazione d'uso proposta con la vocazione dell'intero territorio. La compatibilità della trasformazione e la vocazione del quadrante si sostengono reciprocamente: la trasformazione urbanistica dell'area da un uso produttivo ad uno residenziale è compatibile con la vocazione del comparto; ma al comparto la vocazione la dà proprio la trasformazione proposta. Come si vede il testo della delibera è nel complesso pervaso dall'intenzione di fondare la decisione che si chiede al consiglio di assumere sul tentativo di convincerlo che il cortocircuito tra trasformazione e vocazione possa essere stabilito aprioristicamente e senza riferimento ad

una più complessiva ipotesi di sviluppo della città e della sua pianificazione urbanistica.

La problematicità di una decisione così rilevante in assenza di un disegno urbanistico in cui contestualizzarla è evidenziata anche nella relazione istruttoria della questione preparata dai tecnici. In essa, è detto nella delibera, si darebbe un giudizio positivo sulla trasformazione. Tale relazione è in realtà un breve testo, di una sessantina di righe, nel quale il direttore del settore sviluppo del territorio dell'amministrazione, l'architetto Angelo Premi, prende atto dei risultati degli studi prodotti dalla proprietà dell'area senza sbilanciarsi molto nei giudizi. Premi, tuttavia, non può fare a meno di rilevare che "un elemento di debolezza dell'operazione risulta per sintesi essere quindi rappresentato dalla attuale mancanza di un preciso quadro previsionale del quadrante territoriale in cui l'area è collocata". È indispensabile notare che la relazione in questione costituisce l'unico atto istruttorio formale elaborato dall'amministrazione.

Una parola politicamente scorretta, la speculazione

Gli emendamenti proposti sembrano interpretare anche le perplessità presenti nel gruppo Ds. Su otto consiglieri che nel complesso intervengono nella discussione, tre appartengono al partito più importante della coalizione. Oltre a me, dello stesso gruppo intervengono anche la capogruppo Miria Rosato e Valerio Minarelli.

La capogruppo dei Democratici di sinistra – che interviene prima degli altri due consiglieri del suo partito – appoggia gli emendamenti presentati da Angela Soverini affinché sia chiaro che il consiglio vota "non una delibera di indirizzi che già prefigura la soluzione finale, ma la possibilità di capire le convenienze che derivano da questa modifica"; probabilmente avrebbe voluto essere più critica, ma votare anche le delibere sgradite è una delle pene dei capogruppo.

Molto più diretto è il giudizio di Minarelli, che già in apertura del suo intervento sembra annunciare il voto contrario alla delibera. "La pianificazione è importante, per questo sono contrario anche questa volta a fare delle varianti ai piani regolatori, anche se a volte nel piano regolatore ci sono stati degli errori". Con l'intervento di Minarelli, per la prima volta in tutta la discussione, risuona la parola che un malinteso pudore del politicamente corretto aveva indotti molti ad auto censurarsi: speculazione. Nel suo breve intervento – gli interventi di tutti i consiglieri sono molto brevi – egli adotta un criterio di analisi che una volta si sarebbe detto marxista, cercare la radice economica dei fatti. "Nelle motivazioni della proprietà si legge un amore per l'ambiente, per il paesaggio che [...] nasconde altre cose: quello che c'è sempre sotto le problematiche urbanistiche. Il problema è anche economico e sociale e non solo ambientale. Se io modifico un prg [...] cambiano enormemente i valori di quei suoli che vado a favorire. La battaglia si svolge tutta intorno a queste questioni. Improvvisamente un territorio diventa ambientalmente rilevante quando, invece, ci possono stare anche i capannoni; però i capannoni non ci possono stare perché se ci faccio le casette, anche i territori circostanti si elevano enormemente di

valore creando una speculazione che a qualcuno porta enormi vantaggi. Allora perché dovremmo prestarci ad un'operazione di questo tipo?"

Il quesito naturalmente è fondamentale, ma pochi sembrano intenzionati a porsi. E tra questi certo non l'opposizione in consiglio comunale.

Uno strano "canone di logica"

L'opposizione di fatto assecondò l'intenzione della giunta. Nella discussione intervennero, i capigruppo della lega nord, Giampiero Bagni, del gruppo misto, Renzo Bronchi e del polo della libertà, Omer Maurizi, oltre a Claudio Fenati e Luca Govoni anche loro del polo. L'unico capogruppo di opposizione che non intervenne fu Stefano Mariotti di rifondazione comunista. Gli interventi più rilevanti sono senz'altro quelli di Maurizi e Fenati.

Bagni si limita a criticare la sintassi dell'atto che lo renderebbe poco comprensibile e per questo ne propone il ritiro e la riproposizione in una successiva seduta del consiglio.

Maurizi e Fenati non deluderanno le attese della giunta. La trascrizione dell'intervento di Fenati sta in meno di una cartella, ma ciò che egli dice è di grande interesse per avere qualche sprazzo sul contesto in cui l'opposizione ritiene si svolga l'operazione. Riferendosi alla proposta di trasformazione il consigliere del polo si augura che "sia un episodio da dimenticare. [...] si parte da un grossolano errore – se vogliamo chiamarlo così, ma secondo me non è così - tale per cui ci sono delle persone che oggi tengono sotto scacco il comune, per cui dicono noi facciamo la cosa più brutta del mondo, schiacciamo solo dell'acciaio di notte, così in cambio vogliamo...., perché questa poi è la realtà dei fatti. Ma quando è stato inserito nel prg questa cosa, cosa c'era in mente: la giunta è sempre la stessa, è evidente che c'è qualcosa di anomalo in tutto questo. Poi bisogna dare atto all'assessore che si è cercato di inquadrare la cosa secondo un canone di logica: e cioè va bene farsi ricattare, però cerchiamo di ottenere qualcosa".

Dalle parole di Fenati, è del tutto evidente che è lungi da lui ritenere la trasformazione un'operazione motivata da una qualche ragione ambientale o da una particolare vocazione urbanistica dell'area. Il comune è semplicemente tenuto *sotto scacco* dalla proprietà, che *minaccia di fare la cosa più brutta del mondo*, e cioè di fare dei capannoni industriali dove già ci sono. Il modo in cui si propone di evitare che l'amministrazione resti – come egli sembra ritenere - ostaggio della proprietà dell'area è veramente singolare: si faccia dare una parte del riscatto che essa stessa paga. Quello al quale Fenati propone di ispirarsi è un *canone di logica* da grande magistero morale: accettiamo il ricatto, ma chiediamo uno sconto. Poiché sarebbe riuscito ad applicare questo canone, l'assessore del settore merita un riconoscimento.

Anche con l'intervento del capogruppo Maurizi, l'opposizione evidenzia la sua difficoltà o forse semplicemente la sua mancanza di intenzione di fare una analisi critica dell'operazione proposta dalla giunta, di rilevarne le incoerenze con le scelte

urbanistiche fatte in precedenza, di indicare eventualmente un disegno di città entro cui valutare l'iniziativa specifica, ecc..

L'accusa mossa dall'opposizione alla maggioranza consiliare di essere scarsamente coesa è stato un refrain di tutto il mandato amministrativo, ma costituisce una delle manifestazioni di più radicale opposizione di cui si è mostrata capace, senza, tuttavia, essere mai stata in grado di trarre vantaggio dalle eventuali divisioni della maggioranza. Anche intervenendo su questa delibera Maurizi non si sottrae alla liturgia di manifestare la propria opposizione al pluralismo di idee che si manifesta nella maggioranza; sullo stesso argomento incentra il suo intervento anche Govoni. Per il resto Maurizi legge un testo scritto che contiene alcune interessanti notazioni. Il capogruppo del polo, per preparare il comportamento che verosimilmente avrebbe mantenuto in sede di votazione sulla delibera, rivela che l'opposizione di centro destra aveva posto il problema della Omb già nel passato mandato, con una interrogazione a risposta scritta presentata l'11 dicembre 1995 e alla quale aveva risposto lo stesso assessore ancora in carica nel 2003. Maurizi pone un quesito fondamentale per capire le ragioni che inducono oggi l'amministrazione ad assecondare la trasformazione dell'area: "perché a fronte dei medesimi problemi, cioè a fronte dell'ampliamento della struttura produttiva, 10 anni fa – la prima domanda di ampliamento risale al 1993 - non si produsse la soluzione che oggi viene prospettata? Non vi erano forse le motivazioni che oggi il medesimo assessore individua nelle premesse della delibera: cioè che la struttura dei capannoni industriali non si integra nell'ambiente circostante deturpandone la visuale panoramica, che vi è un elevato inquinamento acustico.....?" L'intervento di Maurizi prosegue accontentandosi di punzecchiare la giunta sulla incoerenza dei comportamenti, sul fallimento del piano regolatore vigente, ma non ricerca la risposta ai perché che egli stesso aveva posto. Un'opposizione che avesse voluto mettere in difficoltà la giunta avrebbe dovuto cercare di fare emergere le ragioni della diversità di atteggiamento nel tempo di fronte ad un problema che essa ritiene sia rimasto identico. In altri termini il capogruppo del polo nel suo intervento avrebbe dovuto interrogarsi su quali condizioni erano mutate in dieci anni per giustificare il cambiamento di orientamento della giunta. Tra tali condizioni avrebbe certamente trovato che una delle principali, se non *la condizione*, è che nel frattempo sono cambiati gli interessi dei privati sull'area. Nel 1993 i proprietari dell'area erano industriali che operavano nel campo della manifattura industriale, verosimilmente interessati, prioritariamente, allo sviluppo delle attività produttive e non alla valorizzazione fondiaria dell'area. Nel 2003 la proprietà dell'area è nella mani di immobiljaristi esclusivamente interessati, legittimamente, alla valorizzazione delle aree. E, naturalmente, per raggiungere questo obiettivo occorre cambiarne la destinazione d'uso urbanistico.

Contrariamente a ciò che ritiene Maurizi, su questa vicenda, l'atteggiamento tenuto nel tempo dall'amministrazione – che dal 1995 in poi ha lo stesso assessore all'urbanistica e lo stesso sindaco – lungi dall'essere schizofrenico, sembrerebbe, invece, avere una sua coerenza, rinvenibile nella disponibilità a negoziare le soluzioni non confliggenti con gli interessi degli interlocutori che di volta in volta avanzano proposte.

Maurizi non ebbe il coraggio politico di accentuare, non la contraddittorietà bensì la coerenza dell'atteggiamento della giunta. Anche perché se avesse spinto la sua opposizione oltre il rilievo classico della "preoccupazione" per la litigiosità della maggioranza si sarebbe precluso la strada del compromesso che sembrava ricercare con la giunta. E difatti, come conclude Maurizi il suo intervento? Con la presentazione di un ordine del giorno, che, però, non riguarda l'oggetto della delibera, ma il problema più complessivo della localizzazione delle imprese industriali, da affrontare con la costituzione di una commissione consigliere speciale, cioè di durata delimitata, dedicata all'argomento. L'accettazione, da parte della giunta, dell'istituzione della commissione farebbe ritenere appagata l'opposizione. Questa disponibilità viene immediatamente colta dalla giunta che nella replica al dibattito consiliare affidata all'assessore all'urbanistica accetta la proposta di Maurizi. L'ansia di ottenere l'appoggio del polo per le libertà è tale che la giunta sorvola sul fatto che l'ordine del giorno conteneva una critica al piano di riqualificazione dell'area Nord e che quindi alla maggioranza veniva chiesto di certificare il fallimento della principale decisione urbanistica assunta fino a quel momento.

La ciambella con il buco

La buona predisposizione del polo per le libertà nei confronti della proposta della giunta sembrava offrire un buon margine di sicurezza alla giunta. Anche nell'ipotesi in cui qualche componente della maggioranza avesse rifiutato il proprio voto favorevole, grazie alla benevolenza del gruppo di Maurizi l'approvazione della delibera non sarebbe stata messa a repentaglio. Tutto quindi sembrava instradato verso la soluzione auspicata dalla giunta e dalla proprietà. Sennonché il diavolo mise la coda in un meccanismo che sembrava ben oleato. E lo inceppò.

A complicare una cosa in sé semplice penso l'assessore all'urbanistica al momento in cui replicò agli interventi dei consiglieri. Probabilmente con l'intenzione di contenerne l'impatto, tentò di emendare gli emendamenti da me presentati. Ma intervenne la presidente del consiglio, Marisa Calabri, ricordando che un assessore, che non è consigliere, non può proporre modifiche agli emendamenti proposti dai consiglieri. L'assessore provò ad insistere, ottenendo però, come unico risultato, di impasticciare la situazione al punto che non risultava più chiaro l'atteggiamento della giunta verso gli emendamenti presentati da consiglieri pur sempre della sua maggioranza.

Per ristabilire un poco di chiarezza fu costretto ad intervenire il sindaco, che invitò la maggioranza a votare tutti gli emendamenti. E facendo di necessità virtù, nell'estremo tentativo di salvare il poco che ancora restava dell'originaria delibera, motivò l'adesione agli emendamenti con il fatto che essi "rendono formalmente esplicito quello che dal punto di vista di commento a tutte le fasi della delibera la giunta ha sempre sostenuto. Non c'è da parte nostra nessuna impostazione che in via preventiva opta per una tesi o per un'altra. Di conseguenza gli emendamenti che sono stati presentati non modificano la volontà che era alla base della giunta".

Questo improvviso compattamento della maggioranza spiazzava Maurizi, che aveva puntato sulle divisioni all'interno della maggioranza, per potere enfatizzare il ruolo dell'opposizione, forse anche nei confronti della proprietà, nella soluzione del problema. Nella situazione nuova che si era venuta a creare non appariva più come il salvatore della patria, e, non essendo più i suoi voti determinanti – come in altri casi –, rischiava di fare la figura di chi va in soccorso del vincitore. Non proprio una bella figura. Ed infatti la sua reazione è rabbiosa, quasi da amante tradito. “Noi – sbotta Maurizi - non ci stiamo a questo gioco delle parti fatto dalla maggioranza che cerca una quadratura di un cerchio che rimarrà un quadrato”; e annuncia che “il polo per le libertà non parteciperà al voto degli emendamenti che verranno via via presentati”.

Quando pronuncia quest'ultima frase Maurizi ha già contato i consiglieri di maggioranza presenti nell'aula del consiglio: sono 11, un numero insufficiente a raggiungere il numero legale richiesto di 16 e garantire legittimità alle votazioni. Ed infatti alla votazione del primo emendamento presentato dalla consigliera Soverini manca il numero legale. Come prevede il regolamento il consiglio viene sospeso per dieci minuti.

Tutto ormai sembrava compromesso. Ma nei 10 minuti di durata della sospensione della seduta succede un miracolo: l'opposizione si pente, solo a metà, ma si pente. Il polo per le libertà chiede di votare gli emendamenti non seguendo il testo della delibera, ma in base al loro ordine di presentazione (proposta che trova l'immediata adesione della presidente Calabri, che però in precedenza aveva dichiarato che gli emendamenti sarebbero stati votati seguendo il loro ordine nella delibera); per cui prima vengono messi al voto tutti quelli presenti dalla Soverini e poi tutti quelli presentati da me. Una pensata “furba”, anche se si rivelerà inutile.

Smentendo il comportamento precedente Maurizi e il suo gruppo votano l'emendamento della Soverini sul quale in precedenza avevano fatto mancare il numero legale; lo stesso faranno anche per tutti gli altri emendamenti presentati dalla capogruppo della Margherita. La pratica ostruzionistica riprende puntualmente quando viene posto in votazione il primo emendamento presentato da me. L'emendamento riceve 11 voti a favore, ma sono gli unici voti espressi. Poiché non si è raggiunto il numero legale la seduta viene nuovamente sospesa per 10 minuti. L'obiettivo era di fare lo stesso gioco anche con gli altri 4 emendamenti, salvo poi fare tornare il numero legale al momento del voto complessivo sulla delibera, che nelle intenzioni di chi aveva ideato il gioco sarebbe così stata approvata con gli emendamenti della Soverini ma non con i miei. È molto dubbio che alla ripresa del consiglio si potesse mettere ai voti un altro emendamento e non fosse obbligatorio sottoporre al consiglio lo stesso sul quale era stato fatto mancare il numero legale. Quando nella votazione sul primo emendamento della Soverini era mancato per la prima volta il numero legale, non si era passato al voto sull'emendamento successivo, ma si era proceduto ad una nuova votazione sullo stesso emendamento.

È probabile, però, che qualche consigliere non facesse molto affidamento sulla neutralità o forse anche sulla competenza del presidente del consiglio nel decidere su questa questione, e si aspettasse che, malgrado ne sarebbe derivato una evidente

disparità di trattamento di due casi simili, i miei emendamenti votati in mancanza del numero legale non sarebbe stati di nuovo sottoposti al voto, ma considerati bocciati.

Forse proprio per evitare questo rischio alcuni consiglieri, durante la seconda sospensione della seduta del consiglio, abbandonarono definitivamente il consiglio. Gli ultimi a farlo fummo Minarelli ed io. Alla ripresa dei lavori all'appello risultarono presenti 14 consiglieri. Constatata per la seconda volta consecutiva la mancanza del numero legale, il presidente del consiglio non poté che dichiarare sciolta la seduta del consiglio comunale. Erano le 23,00 di martedì 22 luglio 2003 e il consiglio comunale archiviava, senza averla evasa, la pratica ex Omb.

Tentar non nuoce

Ma non sono dello stesso avviso il sindaco e l'assessore: peggio per il consiglio se non è d'accordo con noi, sembrano pensare. E si rimettono alacrememente al lavoro con l'intenzione di porre il consiglio comunale di fronte al fatto compiuto e sfidarlo nuovamente, questa volta a smentire l'operato della giunta.

Trascorso il mese feriale di agosto, il sindaco al ritorno dalle vacanze con solerzia indice, con proprio decreto n. 31513 dell'11 settembre una conferenza di servizi preliminare alla conclusione di un accordo di programma "funzionale all'approvazione dell'intervento di riconversione urbana di a destinazione produttiva tra le vie Palazzetti e Solarolo".

La conferenza viene convocata per il 6 ottobre successivo, con la partecipazione della Provincia di Bologna, dell'Ausl Bologna sud, dell'Arpa (agenzia regionale per l'ambiente) e dei proprietari delle aree interessate all'accordo, e cioè le società Immobiliare Srl, Panoramica Srl, Nord Est Immobiliare Srl e Sola Disopra Srl. Per la prima volta fanno la loro comparsa in tutto l'*affaire* i proprietari delle aree, che finora erano stati rappresentati dalla Edilpianoro Srl; di essi, però, non vengono forniti gli elementi identificativi di domiciliazione o fiscali, né viene indicato da chi le società sono rappresentate alla conferenza. Non sembra che la partecipazione alla conferenza dell'avvocato Maria Grazia Mazza – della quale anche non si indica il domicilio – "in qualità di legale delle proprietà proponenti" risolva il problema formale dell'identificazione dei soggetti titolati ad assumere impegni per la proprietà. Ma una certa irritualità sembra improntare nel complesso lo svolgimento della conferenza. Anche i rappresentanti dell'Ausl e dell'Arpa vi partecipano, infatti, senza un formale atto di delega da parte dei legali rappresentanti dei rispettivi enti. Che la delega fosse necessaria è riconosciuto dalla rappresentante dell'Arpa, signora Federica Forti, la quale annuncia che la dott.essa Cornovaglia, che lei sostituisce, "farà a breve pervenire una delega, atta a legittimare la presenza di Arpa in sede si conferenza preliminare"; inoltre è palese anche dalla constatazione che gli estremi di tale atto sono riportati nel verbale della prima seduta della conferenza sia per l'ingegnere Giuseppe Petrucci, rappresentante della provincia, sia per l'assessore di settore del comune di San Lazzaro in rappresentanza del sindaco.

D'altra parte che la conferenza sia più interessata alla sostanza che alla forma è anche testimoniato dalla partecipazione ad essa di un soggetto terzo rispetto alla problematica, il quale, come si vedrà, addirittura interviene nella discussione.

Se la conferenza si fosse conclusa con il consenso unanime di tutti gli enti partecipanti sul contenuto dell'accordo di programma, quest'ultimo sarebbe approvato ai sensi dell'articolo 40 della legge regionale 20/2000, di disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio. A conclusione della procedura prevista da questa norma, il presidente della Provincia avrebbe emanato un decreto di approvazione dell'accordo di programma che avrebbe apportato al Prg del comune le variazioni necessarie a consentire il raggiungimento dell'obiettivo voluto. La norma regionale prevede, però, anche che il decreto di approvazione dell'accordo produce i suoi effetti solo se le conclusioni dell'accordo sono ratificate dagli organi elettivi degli enti territoriali che lo hanno sottoscritto, nei successivi trenta giorni. Nel caso specifico l'accordo avrebbe dovuto essere ratificato anche dal consiglio comunale di San Lazzaro.

Naturalmente, il contenuto dell'accordo sarebbe stato esattamente lo stesso previsto dalla delibera già bocciata dal consiglio. Ma qui si inizia a lavorare ad un intreccio tra vocazione residenziale dell'area e perseguimento di obiettivi sociali, che sarà il tema dominante della fase successiva dell'iniziativa politico-amministrativa dell'*affaire* ex Omb. Alla conferenza interviene, senza essere tra i potenziali sottoscrittori dell'eventuale accordo, Marco Giardini, presidente dell'Acer (ex Iacp) di Bologna, "proprietaria di una consistente area insistente all'interno del quadrante". Giardini sottolinea che "la partecipazione al presente accordo di programma rappresenta una valida opportunità per realizzare nuovi interventi di edilizia convenzionata atti, tra l'altro, a favorire la mobilità di nuclei familiari ora insediati in condizioni disagiate nella frazione Mura San Carlo. Il Dott. Giardini dà atto che è interesse dell'Acer partecipare al recente bando regionale per il finanziamento dei contratti di quartiere al fine di recuperare le risorse finanziarie atte a sostenere l'intervento all'interno del presente programma". La prosa non è delle migliori, ma per la sola ragione, probabilmente, che il verbalizzante è stato costretto a fare convivere la manifestazione di un proposito chiaro con una certa nebulosità sia riguardo alle procedure e agli strumenti ai quali fare ricorso sia con riferimento alla portata sociale dell'iniziativa dell'Acer.

L'interessata disponibilità del presidente dell'Acer viene prontamente accolta da un non meglio identificato ing. Venturoli - verbalizzato come rappresentante delle proprietà, senza tuttavia che siano indicati gli estremi di una qualche delega - il quale si manifesta pronto a "concertare un disegno urbanistico con la partecipazione di Acer a modifica del programma presentato". Si noti per inciso, se a questo punto occorresse ancora un'ulteriore conferma che oggetto dell'accordo sarebbe stato unicamente il progetto della proprietà, che Venturoli è disponibile a modificare il "programma presentato".

Anche l'assessore di settore del Comune dà atto che la proposta dell'Acer consente di dare alla trasformazione delle aree Omb "valenza sociale". È interessante, poiché dà la possibilità di farsi un'idea di una modalità di affrontare le questioni quan-

to meno caotica, riportare le poche righe del verbale in cui è sintetizzato ciò che dice l'assessore. "L'Assessore dando atto che la proposta oggetto dell'accordo subirà delle modifiche in conseguenza dell'intervento dell'Acer Bologna, della necessità di ottenere un nuovo mandato dal Sindaco per presenziare alla Conferenza Di Servizi stante la modifica dell'oggetto, ritenuto necessario un ulteriore approfondimento dei temi trattati anche alla luce dell'esposizione delle linee strategiche della bozza di schema direttore inerenti il quadrante in esame propone di convocare la seconda seduta della conferenza preliminare per il 28 ottobre 2003 alle ore 15,00 previo invio della documentazione integrativa agli enti partecipanti almeno sette giorni prima. Invita pertanto le proprietà e l'Acer a presentare con sollecitudine gli elaborati e la documentazione del programma modificati".

Lo schema direttore al quale si riferisce l'assessore è quello propedeutico al Piano Strutturale Comunale, al "quale sta lavorando in veste di consulente dell'Amministrazione Comunale" l'ing. Farina, le cui prime risultanze egli illustra ai partecipanti alla conferenza. Viene da domandarsi perché è necessario un ulteriore approfondimento a seguito dell'esposizione di tali prime risultanze. L'amministrazione non le conosceva già prima di indire la conferenza? Oppure conoscendole ha sottovalutato che qualche risultato non era coerente con il "presente programma"? Ma, in quest'ultimo caso, perché non si è preoccupata di verificarlo prima? Oppure, ancora, la proposta dell'Acer è di tale impatto da richiedere modifiche profonde all'impostazione dello schema direttore?

La presenza del presidente dell'Acer alla conferenza anche se irrituale sul piano formale, risulta comunque lodevole. Dal coro di consensi che accoglie la sua disponibilità, sembra quasi che la sua partecipazione alla conferenza sia un'inattesa ma piacevole casuale sorpresa, visto che non risulta tra i soggetti convocati.

Ma se nei soli quindici giorni dal 6 al 21 ottobre (sette giorni prima della data in cui è stata convocata la seconda seduta della conferenza) si riteneva che l'Acer fosse in grado approntare gli elaborati e la documentazione del programma che essa proponeva di realizzare, la presenza del suo presidente alla conferenza non poteva avere un'origine così casuale.

Bisogna allora chiedersi perché l'Acer non era stata invitata in prima battuta e a pieno titolo a partecipare alla conferenza preliminare di servizi?

La trasformazione della destinazione d'uso anche dell'area dell'Acer da agricola a residenziale avrebbe potuto dare una mano a rendere l'incremento di valore delle aree Omb socialmente più simpatico, e contribuire a neutralizzare un'accusa, per la verità mai formulata da nessuno, dalla quale il sindaco riterrà in seguito di doversi scansare, smentendo "con la forza della ragione le calunnie di quanti tentano di accreditare una deriva cementificatrice del governo di San Lazzaro" (*Sentirsi a casa nella propria città*, in *Città San Lazzaro*, 1/2004). Allora perché non pensare da subito a coinvolgere nella partita anche l'Acer? La motivazione va, verosimilmente, individuata nella verbalizzazione delle parole di Giardini. Ignaro che ad esso potevano partecipare solo i Comuni, egli ritiene di poter risolvere il problema della sua area partecipando al bando regionale sui contratti di quartiere. Il presidente

dell'Acer pensa di "recuperare le risorse finanziarie atte a sostenere l'intervento all'interno del presente programma" con la partecipazione al contratto di quartiere. Il fatto nuovo è quindi il bando regionale sui contratti di quartiere (sul quale ci si soffermerà in seguito). È questo che permette di introdurre un elemento di socialità in tutta l'operazione, ed è anzi il fattore che giustifica anche la valorizzazione delle aree di proprietà dell'Acer. Già al momento della preparazione della delibera sull'ex Omb bocciata a luglio, le aree dell'Acer erano state evocate. Su di esse, però, l'Acer era interessata a realizzare alloggi di edilizia convenzionata destinati alla vendita. L'obiettivo principale dell'Azienda era pertanto la valorizzazione economica delle aree. Gli alloggi di edilizia convenzionata destinati alla proprietà vengono venduti a prezzi inferiori a quelli di mercato, e, quindi, anche questo tipo di intervento ha una componente di socialità. Ma è evidente che la portata politico-mediatica della socialità legata alla proprietà a prezzi inferiori a quelli di mercato (ma a San Lazzaro la differenza è contenuta dalle scelte dell'amministrazione) è molto inferiore a quella che accompagna la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a canoni più bassi di quelli di mercato. Il contratto di quartiere avrebbe, invece, permesso di fare partecipare l'Acer a dare una impronta di socialità all'*affaire* ex Omb, senza, tuttavia, pregiudicare più di tanto la valorizzazione delle sue aree, visto che si ipotizzava di realizzare gli alloggi per "favorire la mobilità di nuclei familiari, ora insediati in condizioni disagiate nella frazione Mura San Carlo", con risorse pubbliche "recuperate" concorrendo al bando regionale sui contratti di quartiere.

Nel coro di reciproci sostegni – che in parte coinvolge anche il rappresentante dell'Ausl – vi è un'unica voce dissonante, che essendosi fatta sentire all'inizio della discussione avrebbe dovuto rendere meno entusiasti gli altri partecipanti e fare prendere al confronto un'altra piega. Il rappresentante della Provincia, ingegnere Giuseppe Petrucci, decreta sostanzialmente l'impossibilità di proseguire la conferenza. Si "osserva – si legge nel verbale della riunione della conferenza -che al fine di potere esprimere un parere positivo in ordine al programma in oggetto è opportuno conoscere le linee strategiche di pianificazione del quadrante complessivo all'interno del quale si sviluppa la proposta di programma; pertanto appare opportuno attendere le scelte del piano strutturale sull'intero quadrante". Una presa di posizione che rende palese l'impossibilità per la provincia di sottoscrivere l'accordo, che, è bene ricordarlo, per produrre gli effetti di variante deve ottenere il consenso unanime di tutti i soggetti partecipanti.

Questa posizione fondamentale e critica del rappresentate della Provincia fu del tutto ignorata. È probabile che se ne sia sottovalutato l'importanza, ritenendo che, essendo stata espressa da un tecnico, non avesse grande valore e che potesse essere fatta modificare a livello di rapporti "politici" tra assessori. Questa speranza deve essersi, però, rivelata senza fondamento, visto che la seconda seduta della conferenza non verrà mai convocata. Ma la discussione che si era svolta nella prima non era stata inutile: aveva permesso di iniziare ad abbozzare una nuova strategia con la quale tentare ancora una volta di centrare l'obiettivo.

3. Un grimaldello sociale per l'affaire ex Omb: le case Andretta

Cogli l'attimo

Le gradazioni del rosso che accompagnano l'autunno alimentarono nuove speranze. Alla fine di settembre 2003 sembrò sul punto di potersi verificare quel miracolo che l'afa estiva aveva soffocato sul nascere e per il quale tanto intensamente, quanto inutilmente, si era lavorato con alacrità dall'inizio dell'anno fino alla seduta del consiglio comunale del 22 luglio. Alla giunta si presentò presto l'occasione per tentare un nuovo affondo nei confronti dei consiglieri. L'opportunità fu offerta dall'emanazione, da parte della Regione, del bando di un programma di edilizia residenziale pubblica denominato "contratti di quartiere II".

Come si vedrà una buona conoscenza degli obiettivi e delle caratteristiche dei contratti di quartiere avrebbe consigliato fin dall'inizio di concentrare l'attenzione sull'area delimitata sulla quale con questo strumento era possibile intervenire. Date le sue finalità con esso, a San Lazzaro sarebbe stato possibile elaborare due distinti programmi relativi ad aree circoscritte, con una massiccia presenza di alloggi di edilizia residenziale pubblica. Un programma avrebbe potuto riguardare l'area di via Canova e l'altro l'area di Via Galletta.

Il programma dell'area di via Canova – ai confini con il comune di Bologna - avrebbe interessato un certo numero di alloggi pubblici, costruiti nell'immediato dopo guerra ed in pessimo stato di conservazione, al punto che alcuni non sono abitati da un certo numero di anni. In alternativa sarebbe stato possibile assumere ad oggetto del contratto di quartiere l'area di via Galletta – in località La Pulce – dove negli anni ottanta del secolo scorso furono realizzati due stabili, per un numero complessivo di 133 (Comune di San Lazzaro. Contratto di quartiere, *Relazione descrittiva* p. 6) alloggi, noti come "Case Andretta".

Tra le due possibili alternative, la scelta della giunta cadde su quest'ultima. Si trattò di una scelta che teneva conto di una effettiva priorità, dato che gli alloggi di via Canova sono in parte vuoti, mentre le condizioni delle Case Andretta sono fonte di antico e crescente disagio per le famiglie che le abitano.

Fatta questa scelta, lo studio attento dello strumento con cui risolvere il problema avrebbe senz'altro dovuto indurre a delimitare il perimetro del programma quanto più possibile a ridosso del contesto urbanizzato entro cui erano localizzati due stabili che si voleva risanare. Ma, e purtroppo per gli abitanti di quelle case, via Galletta dista circa 1.000 metri dai capannoni ex Omb. Una distanza di certo non piccola, coperta da campi coltivati, ma tale ritenuta da chi si riproponeva di iniziare a giocare di nuovo la partita del cambio della destinazione urbanistica delle aree ex Omb.

Il contratto di quartiere era un'occasione ghiotta per servire come una leccornia quella che, invece, era una polpetta avvelenata. L'opportunità offerta dal bando re-

gionale di risolvere finalmente un problema annoso e grave permetteva di ammantare l'*affaire* Omb di quell'afflato di socialità che in precedenza era stato impossibile far emergere con prepotenza. Per quanto potesse sforzarsi la giunta nel sostenerlo e per quanta buona volontà potessero porvi i destinatari del messaggio nel far finta di crederci, sarebbe stato impossibile fare emergere nella proposta di soluzione dell'*affaire* ex Omb, presentata alla fine di luglio, la portata sociale di una soluzione in cui era evidente l'enorme beneficio che avrebbe ricavato la proprietà dell'area ed il modesto effetto di utilità pubblica prodotto dalla trasformazione.

Due mesi dopo la bocciatura da parte del consiglio di quella proposta, la riproposizione della trasformazione della destinazione d'uso urbanistico dell'area, negli stessi termini già prospettati a luglio ma nella cornice del contratto di quartiere, avrebbe naturalmente soddisfatto appieno i desiderata della proprietà. Ma la speranza accarezzata era di mascherare – o almeno attenuare la sua percezione - l'impatto speculativo dell'operazione con la "socialità" che avrebbe accompagnato la soluzione delle case Andreatta, coinvolgendo l'Acer di Bologna, proprietaria, come si ricorderà, di un'area confinante con quella dell'Omb.

Il contratto di quartiere diventa lo strumento, quindi, attraverso cui tentare nuovamente di fare aumentare il valore delle aree ex Omb. Ma per raggiungere questo obiettivo era indispensabile convincere i critici dell'*affaire* Omb che l'estensione dei confini del contratto di quartiere fino a quelle aree era indispensabile per avere se non la certezza, almeno ottime chances, per ottenere il finanziamento del programma e quindi risolvere un grave problema sociale. Opporsi alla nuova proposta della giunta avrebbe significato – si voleva far intendere - negare alle oltre 130 famiglie che vivono una condizione di grave disagio abitativo la possibilità di risolvere il loro problema. Prima ancora di porre attenzione agli aspetti tecnici e procedurali della problematica, il sindaco e l'assessore del settore si avventurarono in una nuova campagna di stampa per tentare di far passare nell'opinione pubblica cittadina l'idea che senza risolvere il problema dell'ex Omb non sarebbe stato possibile risolvere il problema delle case Andretta. Obiettivo finale di questa campagna era, ovviamente, fare pressione su quelle forze politiche e su quella parte del consiglio comunale che non vedevano nessuna necessità di legare la soluzione del problema delle case Andreatta alle aree Acer ed ex Omb.

Se non che la "portata sociale" del problema delle case Andretta era implicita nella stessa questione e la sua soluzione non dipendeva affatto dall'ampliamento del confine del contratto di quartiere. L'esito finale del concorso avvalorava semmai l'ipotesi contraria: le possibilità di ottenere il finanziamento sarebbero state, forse, maggiori se l'ambito del contratto fosse stato più contenuto rispetto a quello effettivamente delimitato. D'altra parte, gli stessi tecnici assunti come consulenti dall'amministrazione già nella fase finale di preparazione degli elaborati avvertivano, come pure si vedrà, che il programma presentato dall'amministrazione avrebbe avuto più possibilità di successo se non avesse incluso l'area ex Omb (anche se, ovviamente, nessuno avrebbe potuto garantire con certezza la selezione del programma anche nell'ipotesi di una delimitazione dell'ambito del contratto di quartiere ai soli edifici interessati).

Ma il successo del contratto di quartiere era l'obiettivo prioritario? Non va ignorato che se si fosse riusciti a convincere, o indurre, il consiglio ad approvare nella stessa delibera il contratto di quartiere e la variante al prg per la trasformazione delle destinazioni d'uso delle altre aree, un risultato lo si sarebbe comunque ottenuto. Difatti, anche nell'ipotesi in cui il contratto di quartiere presentato dall'amministrazione non fosse stato finanziato, con la conseguente perdita della portata sociale dell'operazione, comunque sarebbe sopravvissuta la trasformazione da produttiva a residenziale dell'area Omb e la trasformazione da agricola a residenziale dell'area dell'Acer. Un traguardo non da poco, che ben valeva la piccola tempesta mediatica di cui si resero protagonisti i sostenitori della proposta.

Le case Andreatta

Il corpo pulsante al quale la giunta si propone di legare con un vitale cordone ombelicale la vicenda dell'Omb è, dunque, costituito dalla condizione di grave e prolungato disagio abitativo delle famiglie che vivono in due stabili ai numeri civici della via Galletta, nel quartiere denominato Mura San Carlo. Il quartiere, collocato a circa 3 chilometri a sud-est del capoluogo, è abitato da circa 1.500 persone, suddivise in 666 famiglie abitanti in 467 abitazioni; le mura San Carlo ospitano circa il 5% della popolazione e del numero totale delle famiglie della città in circa il 3,5% del suo patrimonio abitativo. I dati sono quelli del censimento della popolazione e delle abitazioni del 2001 e li ho tratti dall'allegato F del materiale che costituisce la documentazione approntata per partecipare al bando regionale sui programmi innovativi in ambito urbano denominati "Contratti di quartiere II". Secondo questi dati alle Mura San Carlo il numero delle famiglie eccederebbe di 200 unità il numero delle abitazioni. La gran parte del patrimonio abitativo del quartiere sarebbe di proprietà pubblica. Sempre nell'allegato F è infatti specificato che "nell'area del progetto" il patrimonio pubblico sarebbe costituito da 209 alloggi dell'Iacp da 131, di proprietà del Comune e 3 di proprietà di altri enti. Nel quartiere sono quindi localizzate 343 delle 551 abitazioni che costituiscono l'insieme del patrimonio abitativo pubblico presente sul territorio del Comune di San Lazzaro. Circa un quarto delle case pubbliche della città e più di un terzo di quelle localizzate nel quartiere delle Mura San Carlo è costituito dalle 133 abitazioni dei numeri civici 56 e 68 della Via Galletta. Si tratta di due lunghi fabbricati composti uno da 65 e l'altro da 68 alloggi a tutti noti come "case Andreatta".

Andreatta è Beniamino, il politico democristiano che agli inizi degli anni '80 dello scorso secolo ricoprì la carica di ministro del Tesoro. In questa veste egli promosse (con la legge n. 25 del 15 febbraio 1980 di conversione del D. L. 15/12/1979, n. 629 contenente norme per la dilazione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio per gli immobili adibiti ad uso di abitazione e provvedimenti urgenti per l'edilizia) un programma di edilizia residenziale pubblica per la realizzazione di alloggi destinati, principalmente, alle famiglie soggette a sfratto esecutivo. Con la loro realizzazione si voleva far fronte ad una situazione di emergenza abitativa particolar-

mente grave. La costruzione degli alloggi doveva essere finanziata dai Comuni attraverso l'accensione di mutui ipotecari, da ammortizzare con il ricavato dei canoni, determinati applicando la legge sull'equo canone.

La necessità di contenere al massimo i costi di realizzazione degli edifici, fu pagato con una bassa qualità edilizia delle abitazioni. Furono realizzati "alloggi al limite dei requisiti di abitabilità e carenti in tutto: struttura in prefabbricazione pesante malamente coibentata (spessore pareti esterne cm 22), divisori interni e tra unità immobiliari in cartongesso (spessore 8-10 cm), impiantistica disastrosa, pochissimi alloggi con loggia, assenza di autorimesse, assenza di ascensori in presenza di popolazione prevalentemente anziana, spazi comuni improbabili". È la descrizione delle caratteristiche delle case Andreatta che viene fatta dal Comune di San Lazzaro nella relazione descrittiva approntata per partecipare al bando regionale sui contratti di quartiere. Potrebbe valere per illustrare anche le caratteristiche di interventi analoghi in altri Comuni. Data la bassa qualità di partenza delle abitazioni, la loro condizione nel tempo è venuta via via peggiorando. Ma già dopo breve tempo dalla loro inaugurazione i problemi risultarono evidenti. Le disfunzioni degli immobili e il conseguente disagio per gli inquilini hanno accompagnato la vita delle case Andreatta dalla loro nascita. La cronaca locale de *Il Resto del Carlino* se ne è occupata da sempre, documentando sia il loro progressivo degrado sia i tentativi del Comune di porvi riparo. Nel 1996 il corrispondente del giornale da San Lazzaro dava conto che "Mentre sono in corso lavori per 650 milioni di lire, per la sistemazione degli impianti di riscaldamento, il Piano degli investimenti 1997-99 prevede la spesa, nel 1997, di 100 di lire milioni per l'ampliamento dei parcheggi e, nel 1999, di 2 miliardi di lire per un programma di recupero di queste abitazioni". Le cronache avrebbero continuato ad occuparsi anche dopo del disagio degli abitanti di quelle case: lo stesso giornale il 2 novembre 1999 dà conto di una dichiarazione del capogruppo del polo Maurizi con la quale si chiedeva una variazione di bilancio per destinare ad interventi sulle case Andreatta 950 milioni di lire stanziati per la realizzazione di un nuovo campo nomadi.

Polemiche politiche a parte, sia le forze di maggioranza, sia quelle di opposizione, sia, anche, i tecnici concordano sulla gravità del degrado degli immobili e sulla conseguente situazione di accentuato disagio delle famiglie che in essi vivono. Gli interventi di manutenzione, anche non superficiali, che sono stati realizzati nel tempo si sono rivelati inefficaci a fronteggiare problemi che originano da carenze strutturali ritenute insuperabili.

Tutti sembrano, pertanto, convinti che l'unica definitiva soluzione del problema sia quella di demolire i due immobili e ricostruirli, nello stesso posto o altrove. Ad orientarsi verso questa soluzione è la stessa amministrazione comunale, già prima che si presentasse l'occasione del Contratto di quartiere. Aveva, infatti, già ottenuto un finanziamento della Regione per realizzare, nella zona residenziale del quartiere Cicogna, a circa 2 chilometri dalla via Galletta, uno stabile composto da 27 appartamenti, nei quali "parcheggiare" altrettante famiglie delle case Andreatta, per il periodo necessario alla loro demolizione e ricostruzione. Il numero di "case parcheggio" è pari a circa un quinto del numero delle abitazioni da abbattere e ricostruire.

In mancanza della disponibilità di altri alloggi in cui ospitare temporaneamente le famiglie degli stabili di via Galletta, per completare il rifacimento dei due stabili, sarebbe stato necessario suddividere le famiglie stesse in cinque gruppi e ospitarli temporaneamente, uno per volta, nelle 27 abitazioni già destinate a questo scopo. La costruzione delle nuove case sarebbe dovuta avvenire per stralci temporalmente successivi uno all'altro. Se tecnicamente fosse stato possibile abbattere di volta in volta solo una parte di ognuno dei due stabili, questa possibile soluzione del problema avrebbe potuto aiutare l'amministrazione nel reperimento delle risorse finanziarie da investire, poiché si sarebbe potuto distribuire la spesa sui bilanci comunali nell'arco di 7-10 anni.

Il contratto di quartiere

La possibilità di accorciare i tempi per porre fine al disagio di quelle famiglie, realizzando in un unico lasso di tempo tutti i nuovi alloggi necessari e, contestualmente, ridurre l'ammontare delle risorse finanziarie da reperire nel bilancio comunale, fu offerta da una deliberazione della giunta regionale dell'Emilia-Romagna (la numero 1425 del 21 luglio 2003) avente come oggetto *Approvazione de bando regionale dei programmi innovativi in ambito urbano denominati Contratti di quartiere II. Legge 8/2/2001, n. 21.*

Quel II in numeri romani, serve a distinguere questa "ondata" dei Contratti di quartiere da quella precedente, promossa agli inizi del 1998 dall'allora Ministero dei Lavori Pubblici, successivamente trasformato in Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, per promuovere o incrementare la dotazione di servizi in aree degradate delle città, la crescita dell'occupazione e dell'integrazione sociale, la partecipazione dei cittadini alla scelta degli obiettivi, iniziative sperimentali in campo ambientale, per far fronte a situazioni di disagio abitativo; per realizzare questi obiettivi si punta anche sul coinvolgimento degli operatori privati. Attuando la legge 21/2001, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, promuove una seconda tranche dei contratti di quartiere. Con i Decreti ministeriali del 27/12/2001 e del 31/12/2002, vengono definite le caratteristiche che devono avere questi programmi che si propongono di coniugare le esigenze dello sviluppo economico e sociale con la necessità riqualificare e recuperare il degrado urbano e abitativo di determinate aree; si procede anche a ripartire tra le regioni le risorse finanziarie stanziato dallo Stato.

Differentemente da quanto successe con i primi contratti di quartiere, i cui finanziamenti furono gestiti dal ministero, con i Contratti di quartiere II le Regioni vengono incaricate di emanare i bandi per invitare i comuni a presentare dei progetti per concorrere all'assegnazione dei fondi.

Riprendendo le indicazioni del decreto ministeriale del 27 dicembre 2001, la delibera della giunta regionale definisce i Contratti di quartiere II, "come programmi finalizzati sia alla riqualificazione edilizia, al miglioramento delle condizioni ambientali, all'adeguamento e sviluppo delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni di servizi, sia all'integrazione sociale ed all'incentivazione dell'offerta occupazio-

nale”. Gli obiettivi più di dettaglio vengono elencati: nel rinnovo dei caratteri edilizi e nell’aumento della funzionalità del quartiere “assicurando, nel contempo, il risparmio dell’uso delle risorse naturali ed in particolare il contenimento del consumo delle risorse energetiche”; nell’aumento dei servizi, del verde pubblico e delle infrastrutture necessarie a “ricomporre il tessuto insediativo per migliorare l’integrazione all’interno del quartiere” e di questo con il restante contesto urbano; migliorare la qualità abitativa e urbana del quartiere sia elevando i livelli di sicurezza e di qualità ambientale, sia allontanando i rischi derivanti dalla presenza di stabilimenti con elevata probabilità di incidenti.

Le disponibilità finanziarie sulle quali poteva contare la regione Emilia-Romagna erano costituite da 52,49 milioni di euro di risorse statali, nella forma di limiti di impegno di durata di 15 anni, e da fondi regionali per 28,21 milioni di euro, per un totale di 80,61 milioni. Poiché i contributi ai comuni vengono erogati in conto capitale, le risorse statali in limiti d’impegno devono essere attualizzate, con una conseguente riduzione dei finanziamenti erogabili. Pertanto la cifra che può essere effettivamente ripartita tra i comuni ammonta a , che per il 40% può essere destinata al finanziamento di opere infrastrutturali e di urbanizzazione primaria e secondaria e per il restante 60% all’edilizia residenziale e alle urbanizzazioni ad essa annesse; di quest’ultima quota non più di un quarto può essere impiegata per finanziare interventi a carattere sperimentale.

Gli interventi di miglioramento della dotazione infrastrutturale, dei servizi e della qualità ambientale dovevano essere realizzati negli insediamenti di edilizia abitativa. Con lo sviluppo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ci si deve proporre di ridurre le varie forme di inquinamento, migliorare la qualità ambientale urbana e la sicurezza, superare le barriere architettoniche ecc..

Gli interventi finanziati con i contratti di quartiere, devono essere finalizzati alla “riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nell’ambito di interventi integrati di edilizia residenziale pubblica e convenzionata agevolata (compresi i buoni casa), con particolare riferimento a quella in locazione, per perseguire l’integrazione sociale attraverso la contestuale previsione di alloggi destinati a diverse tipologie di utenza”. Questa finalità può essere conseguita con la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia, restauro, risanamento conservativo, manutenzione, adeguamento normativo degli alloggi e delle parti comuni degli edifici. Sono classificati di riqualificazione anche gli interventi di ristrutturazione urbanistica, con interventi di recupero o demolizione e ricostruzione di edifici, nonché quelli di nuova costruzione di alloggi destinati alla locazione per specifiche tipologie di utenza (anziani, disabili, lavoratori in mobilità ecc.). Questi interventi sul patrimonio edilizio possono essere finalizzati anche alla realizzazione di alloggi “parcheggio” per la sistemazione temporanea di famiglie che abitano in alloggi da riqualificare.

Il bando regionale è più dettagliato della sintesi essenziale che se ne è fatto con il solo scopo di evidenziarne gli aspetti rilevanti per la narrazione dell’*Affaire* ex Omb. Ma anche dalla breve sintesi che se ne è fatto, risulta inequivocabile, dalle loro finalità e dalle tipologie di interventi con essi finanziabili, che i contratti di quartiere sono programmi da realizzare in aree a forte insediamento di edilizia po-

polare, sia essa pubblica o realizzata in regime di convenzione con o senza agevolazione pubblica. Altrettanto evidente dovrebbe essere che occorre una vigorosa quanto infondata e strumentale forzatura per ampliare i confini di un programma che deve avere le caratteristiche illustrate fino a 700- 800 metri dalla localizzazione del patrimonio da riqualificare, con la sola motivazione di cogliere l'obiettivo, che non si è riusciti a centrare per altre vie, di valorizzare economicamente determinate aree. Di certo l'estensione - come fortemente desiderato dal sindaco e dall'assessore di riferimento - del programma fino alle aree dell'Omb, passando per quelle di proprietà dell'Acer di Bologna, non avrebbe certo risparmiato "l'uso delle risorse naturali disponibili", comportando necessariamente un consumo di nuovo territorio; né si può sostenere che avrebbe contribuito a ricomporre il tessuto insediativo e all'integrazione all'interno del quartiere e di questo con il contesto urbano, giacché al contrario avrebbe creato una dispersione insediativa e nuove discontinuità, a meno che, la qual cosa forse non sarebbe dispiaciuta ai sostenitori dell'estensione del programma, successivamente non fosse stata favorita un'intensa edificazione di tutta l'area.

Una corsa contro il tempo ... e le norme

Ma non è solo sul versante della coerenza dei contenuti e delle finalità che l'ipotesi di Contratto ampio contrasta con quanto prescrive il bando regionale. La proposta di un Contratto di quartiere esteso oltre i confini dell'ambito di insediamento delle case Andretta avrebbe, infatti, cozzato contro le condizioni di fattibilità urbanistica richieste dalla Regione, alcune delle quali, peraltro, erano state imposte alle Regioni dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

Il bando della Regione prevede che l'area interessata al Contratto di quartiere debba essere compresa in un ambito di riqualificazione urbana individuato, già prima della presentazione della domanda, ai sensi dell'articolo 2 della legge regionale n° 19 del 3 luglio 1998, *Norme in materia di riqualificazione urbana*. Poiché nel nostro caso l'approvazione da parte del consiglio comunale del programma avrebbe comportato variante al Prg, sarebbe stato necessario un preventivo assenso della Provincia.

Il Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti, con una circolare, aveva prescritto alle Regioni di inserire nei propri bandi la richiesta che i programmi fossero "conformi agli strumenti urbanistici vigenti o adottati individuando un ambito all'interno del quale le opere da finanziare risultino inserite in un sistema disciplinato da idoneo piano attuativo (piano di recupero o piano equipollente) o qualora sufficientemente dettagliato, dal piano regolatore generale" (Circolare prot. 851 del 4 luglio 2003). Per garantire la celere cantierabilità degli interventi e la fattibilità amministrativa dell'intero programma la normativa sui contratti di quartiere richiede dunque che il programma stesso sia conforme sul piano urbanistico, anche se lo strumento che l'attesta è solo adottato.

Nel nostro caso il programma del contratto di quartiere doveva essere approvato in variante al Prg, anche nella versione ridotta con la quale si concorrerà al bando, poiché è richiesto un ampliamento della capacità edificatoria per realizzare nuove costruzioni. Naturalmente, e a maggior ragione, sarebbe stato necessario variare il piano regolatore generale, nell'ipotesi di contratto ampio, considerato che in questo caso sarebbe stato necessario prevedere nuove Su intorno ai 10.000 mq sulle aree dell'Acer e di 11.000 sulle aree ex Omb. Vediamo perché.

Chi aveva "pensato in grande" probabilmente riteneva che l'unico ostacolo da superare consistesse nel costruire il consenso politico, senza preoccuparsi eccessivamente e per tempo di verificare se la normativa urbanistica regionale consentisse o meno di fare una variante al prg della portata richiesta dal grande Contratto. Se ci si fosse preoccupati di questo aspetto si sarebbe evitato tanto rumore per nulla.

Nel 2000 la Regione approvò una nuova legge sulla pianificazione territoriale (L. R. n. 20 del 24 marzo 2000 di *Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*, in sostituzione della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47 di *Tutela ed uso del territorio*). Della nuova normativa a noi interessa qui esclusivamente quella parte indispensabile per la nostra narrazione. Per introdurre varianti agli strumenti di pianificazione territoriale comunale vigenti siano essi quelli previsti dalla nuova normativa⁸ o il vecchio Prg, la legge regionale 20/2000 dettaglia, all'articolo 40, la procedura per il ricorso all'accordo di programma⁹, uno strumento, quest'ultimo, introdotto dalla legge 142/90, il testo unico sugli enti locali.

⁸ Gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale introdotti dalla nuova legge regionale sono il Piano strutturale comunale (Psc), il Piano operativo comunale (Poc), il Piano urbanistico attuativo (Pua) e il Regolamento urbanistico edilizio (Rue).

⁹ Per promuovere l'accordo di programma l'amministrazione interessata, nel nostro caso il Comune (la Provincia o la Regione, per programmi a scala provinciale o regionale), deve convocare una conferenza preliminare di servizi alla quale partecipano anche i soggetti privati interessati al contenuto dell'accordo. Introdotta sempre dalla legge 142/90 alla valutazione della conferenza vengono sottoposti gli interventi oggetto dell'accordo. Gli interventi proposti devono essere corredati da uno studio sugli effetti che essi comportano sul sistema ambientale e territoriale e dagli elaborati relativi alla variazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

Se all'unanimità le amministrazioni interessate concordano, la proposta di accordo di programma e gli studi e gli elaborati di cui è corredata, vengono depositati presso le sedi degli enti partecipanti, pubblicati sul Bur e su un quotidiano a diffusione regionale. A questo punto della procedura si conclude la fase preliminare della conferenza di servizi.

Entro i 60 giorni dalla pubblicazione sul Bur dell'avviso dell'avvenuta conclusione dell'accordo preliminare, chiunque, privato o ente pubblico, ritenga che l'accordo possa produrre effetti diretti nei suoi confronti, può presentare proposte e osservazioni. Nei successivi 60 giorni dalla scadenza di tale termine, il sindaco convoca tutti i soggetti pubblici e privati interessati per la conclusione dell'accordo, tenendo conto ovviamente delle proposte e delle osservazioni presentate.

L'accordo di programma produce i suoi effetti con l'emanazione, da parte del presidente della Provincia di Bologna, di un decreto di approvazione, che deve essere preceduto

Per variare i vecchi Prg vigenti i comuni possono ricorrere all'articolo 41 della legge 20/2000, se ricorrono determinate condizioni. Della normativa contenuta in questo articolo qui interessa la lettera b) del comma 2, la quale consente che i comuni, fino all'approvazione del Psc, del Rue e del Poc, possono approvare "varianti al Prg di cui ai commi 4 e 7 dell'art. 15 della L. R. 7 dicembre 1978, n. 47".

Tra le possibili motivazioni che consentono di ricorrere al comma 4 dell'articolo 14 della L. R. 15/47 per variare il Prg vigente qui ne interessano particolarmente due¹⁰: a) la "realizzazione di programmi di edilizia residenziale pubblica, in attuazione di provvedimenti legislativi nazionali e regionali" e b) incrementi complessivi, nell'arco di validità del Prg, della nuova capacità insediativa o incrementi delle zone omogenee D (quelle parti del territorio, già totalmente o parzialmente edificate, destinate ad insediamenti non residenziali), non superiori al 3% nei comuni con abitanti teorici superiori ai 30.000 e del 6% negli altri.

La variante necessaria ad adottare il contratto di quartiere con il quale l'amministrazione comunale ha concorso al bando regionale è stata adottata in applicazione del citato punto a): delimitando gli interventi da realizzare alle sole case Andreatta, il programma, anche se prevede la costruzione di alloggi da cedere a privati, può essere considerato di edilizia residenziale pubblica, realizzato, peraltro, in attuazione di un provvedimento normativo al tempo stesso nazionale e regionale. Se si fosse dovuto adottare una variante che prevedesse la realizzazione di case anche sulle aree Acer ed ex Omb, si sarebbe dovuto ricorrere alla previsione contenuta nella lettera b) del comma 4, articolo 15 della L. R. 47/78, oppure sottoscrivere un accordo di programma ex articolo 40 della legge 20/2000. Ma entrambe queste ipotesi erano impercorribili.

La prima era preclusa poiché le varianti al prg già approvate in passato avevano pienamente utilizzato la capacità di incremento percentuale prevista. Ma era impraticabile anche la seconda ipotesi. Dall'inizio, a metà di febbraio, della campagna di stampa avviata per vagliare le possibilità di successo di un contratto di quartiere ampio, al 29 marzo, ultima data utile per l'approvazione in consiglio comunale del programma da presentare in regione, correavano poco più di 40 giorni, compresi i festivi. Un periodo di durata assolutamente insufficiente per svolgere tutte le procedure previste dall'articolo 40 della l. r. 20/2000 e arrivare all'emanazione del de-

dall'assenso alla conclusione dell'accordo e alla variante dell'organismo consiliare di ogni ente.

¹⁰ Questa norma può essere applicato anche quando la variante è finalizzata a realizzare opere pubbliche anche non promosse dai comuni, ad adeguare il Prg agli standard urbanistici previsti dalla normativa regionale, ad adeguare le previsioni del Prg a prescrizioni contenute in strumenti provinciali e regionali di programmazione e pianificazione territoriale. Quando ricorre una di queste condizioni è possibile apportare variazioni al Prg con la procedura semplificata stabilita (dall'articolo 21 della legge in questione) per i piani particolareggiati di iniziativa pubblica, integrata con l'obbligo di trasmissione della variante alla Provincia, la quale entro 60 giorni può formulare osservazioni, alle quali i comuni sono tenuti, in sede di approvazione della strumento, ad adeguarsi o a motivare la loro non approvazione.

creto di approvazione dell'accordo di programma da parte del presidente della Provincia. Probabilmente, il tempo a disposizione non sarebbe stato sufficiente neanche a concludere la conferenza dei servizi preliminare all'accordo di programma.

Il "tradimento" dei tecnici

Tuttavia, a remare contro non era solo il tempo, ma anche il contenuto dell'accordo. Per non indebolire il fronte dei sostenitori del contratto ampio, non furono mai fatte trapelare le forti perplessità manifestate dalla provincia circa la compatibilità del programma ampio con le previsioni contenute nello strumento di pianificazione provinciale già adottato al momento in cui si discute del Contratto. Ma in una nota – datata 1 marzo - inviata all'amministrazione comunale dall'ingegner Farina, da essa incaricato di predisporre il programma, il tecnico si mostra fortemente preoccupato per l'atteggiamento critico della Provincia, tant'è che invita il Comune "a non considerare certa la conclusione positiva della Conferenza dei servizi per l'accordo di programma, in quanto sussistono tuttora – nonostante l'impegno riconosciuto al Comune – seri dubbi sulla coerenza della proposta urbanistica con il quadro delle scelte della pianificazione territoriale a livello provinciale (PTCP)".

La provincia aveva già espresso le proprie perplessità sulla correttezza della trasformazione di destinazione urbanistica delle aree Acer e Omb nell'unica seduta della conferenza dei servizi convocata dal sindaco dopo la bocciatura, da parte del consiglio, della delibera sull'Omb nel luglio 2003. Poiché da quel momento nulla era cambiato nella strumentazione urbanistica comunale, era facilmente prevedibile che la reiterazione delle stesse proposte in quest'occasione, non avrebbe ottenuto il parere favorevole della Provincia. Ciò avrebbe dovuto essere sufficiente per intraprendere da subito la strada del contratto avente come ambito quello alla fine delineato.

Ma quand'anche si fosse giunti ad ottenere il consenso unanime delle forze politiche ed anche quello della Provincia, ciò sarebbe stato di per se stesso sufficiente per ritenere soddisfatta la condizione del bando regionale circa la compatibilità del programma con le previsioni urbanistiche? Condizione che nel caso specifico consistente nell'adozione della variante relativa allo stesso programma. Sempre dalla citata nota dell'ingegner Farina, si apprende che l'orientamento del dirigente della struttura regionale che aveva redatto il bando sui Contratti era di non ritenere equiparabile la conclusione della conferenza preliminare di servizi all'adozione di una variante,. Sul punto scrive Farina: a parere del dirigente della Regione "la conclusione della fase preliminare della Conferenza dei servizi per la stipula dell'accordo in variante al PRG non ha gli stessi effetti di una variante adottata". Naturalmente, questo del dirigente della regione potrebbe anche essere ritenuto un parere opinabile. E, tuttavia, è pur sempre il parere del tecnico che certamente avrebbe partecipato all'istruttoria delle domande, e che perciò avrebbe valutato tutte le condizioni di ammissibilità dei programmi, compresa quella di fattibilità urbanistica. In ogni ca-

so il parere del tecnico regionale, non viene contestato dal tecnico di fiducia dell'amministrazione comunale ingegner Farina . Saggiamente egli suggerisce agli amministratori di prendere atto delle rilevanti difficoltà a proseguire sulla strada del grande contratto. “In conclusione, scrive Farina, appare decisamente a rischio (politico ma anche tecnico) la procedura dell'adozione di variante al Prg attraverso Accordo di Programma da concludere, nella fase preliminare, in tempo utile per la scadenza del 29 marzo (Contratti di Quartiere).

Sembra più opportuno anche a me, così stanti le posizioni di regione e Provincia, predisporre con Acer una nuova versione del Programma di Quartiere, tutta interna alle aree di proprietà comunale, che potrebbe essere adottata direttamente dal Comune come variante ex art. 14 della L. R. 47/78 (a condizione che l'oggetto degli interventi sia ERP).

Con una mia forzatura interpretativa (condivisa dalla Provincia) la variante potrebbe contenere [non¹¹]solo Erp, a condizione che la valorizzazione ai fini di vendita fosse effettuata sull'area edificabile di proprietà comunale su cui oggi insiste uno dei fabbricati ex L. 25.

Il programma si ridurrebbe, ma consentirebbe comunque – mettendo in gioco una quota di 27 alloggi comunali alla Cicogna ed una quota di alloggi comunali del PRU – di attuare la riqualificazione della frazione”.

Loro Malgrado, il sindaco e l'assessore di riferimento devono rinunciare al tentativo di rimettere in gioco l'area ex Omb e sottopongono all'approvazione del consiglio comunale un programma di interventi coerente con le finalità indicate nel bando regionale. Ma non era questo il risultato sperato.

Dagli all'oppositore

Era evidente che il contratto di quartiere era ritenuto l'ultimo autobus, prima della fine del mandato amministrativo, che potesse portare a destinazione l'*affaire*. Questa consapevolezza, quasi disperante, rendeva necessario giocare ogni carta per non fare svanire l'occasione. Per il successo si faceva molto affidamento su una strategia di comunicazione tesa a suscitare una corrente di opinione pubblica favorevole all'abbinamento case Andreatta-*affaire* ex Omb, da utilizzare dapprima come arma di pressione per indurre a più miti consigli i prevedibili oppositori della combine e, nell'eventualità che il contratto di quartiere non fosse stato finanziato, per addossarne ad essi la responsabilità. Malgrado l'impegno profuso dai principali sostenitori dell'abbinamento questa strategia comunicativa si rivelò fallimentare, senza, peraltro, che per ottenere questo risultato fosse necessario un grande impegno da parte degli oppositori, tanto si rivelò debole sul piano tecnico la proposta.

Anche in questo caso per ricostruire i comportamenti dei protagonisti della vicenda sono preziose le cronache degli avvenimenti raccontati da Vincenzo Branà su *il*

¹¹ Il non tra parentesi quadre deve essere rimasto nella penna dell'ingegner Farina. Senza la frase non ha senso.

Domani e da Giancarlo Fabbri su *Il Resto del Carlino*. La danza mediatica inizia a metà febbraio 2004 (esattamente il 13) e termina nei primi dieci giorni di aprile dopo l'approvazione, da parte del consiglio comunale, della delibera contenente la proposta del contratto di quartiere. La prima di queste due date è importante: è successiva di ben quattro mesi e mezzo dalla data di pubblicazione nel bollettino ufficiale della regione del bando sui contratti di quartiere e precede di soli 45 giorni la data ultima per la presentazione della domanda di partecipazione al bando. L'aver fatto trascorrere così tanto tempo potrebbe non essere casuale, bensì un tassello importante della strategia: spostare l'avvio della discussione, almeno di quella pubblica, quanto più possibile a ridosso della data di scadenza del bando per incalzare gli eventuali riottosi con la fretta e la necessità di evitare ogni discussione per non fare perdere una occasione alla città. Arnaldo Vannelli, leader di quella che sarebbe diventata la lista civica "La città che vorremmo" riferendosi al Laboratorio, di cui si dirà più sotto, organizzato dal Comune e dall'Acer rileva: "gli esperti di comunicazione dell'Acer che hanno condotto gli incontri hanno dato la sensazione di volere trasformare dei bisogni in emergenze al fine di giustificare una massiccia espansione urbanistica" (da *il Domani* del 17 febbraio 2004).

Il battesimo pubblico del contratto di quartiere avvenne il 13 febbraio. Per quel giorno e per quello successivo l'amministrazione comunale organizzò, nella sala condominiale delle case Andreatta, un "Laboratorio progettuale con gli abitanti" coordinato da Antonella Marucco, architetto della Federcasa, l'associazione nazionale degli Iacp che assiste il comune in questa vicenda. Un'attività di coinvolgimento degli interessati era prevista dal bando regionale. Nelle intenzioni del Comune questi incontri avrebbero dovuto, si legge nella cronaca del *Carlino* del 13 febbraio, "consentire a tecnici e residenti nell'area di lavorare insieme esprimendo idee e soluzioni progettuali". In seguito non si avranno notizie di stampa di ulteriori incontri, per cui è da presumere che non ve ne siano stati altri. D'altra parte se il loro scopo era anche quello di ottenere un assenso degli interessati alle soluzioni progettuali proposte non vi era bisogno di ulteriori confronti. È vero che la soluzione progettuale ad essi proposta prevedeva, oltre alla soluzione del loro problema, anche, si legge sempre nella stessa cronaca del giornale, "una contenuta espansione edilizia (aree Acer ed ex Omb) [che] consentirebbe, con gli oneri di urbanizzazione, di completare il finanziamento del progetto". Ma dal loro punto di vista, se fosse stato prospettato che da una espansione edilizia ulteriore dipendeva la soluzione del loro problema, essi avrebbero, giustamente, acconsentito al progetto, anche se tale espansione fosse stata enorme e non contenuta.

E, però, il diniego di un'espansione anche contenuta da parte di un numero rilevante di forze politiche e di gruppi consiliari della maggioranza sembra diventare un cruccio per l'assessore del settore e per il sindaco.

Su *il Domani* dello stesso 13 febbraio, il sindaco ricorda ai socialisti dello Sdi - i quali non si erano ancora pronunciati, né si pronunceranno in seguito, sull'ipotesi di ampliamento del contratto di quartiere - che non è ancora stata sottoscritta la convenzione, per l'affidamento ad un'associazione della Casa Bastelli, un immobile di proprietà pubblica, che sta loro particolarmente a cuore; ma, nel mentre divie-

ne audace fino al punto da ritenere che con una “compiuta dimensione urbana noi vogliamo in qualche modo sanare una sorta di coitus interruptus”, viene fatto oggetto di una doccia fredda da parte di tutti i gruppi della sua maggioranza, nel silenzio del Ds e dello Sdi. Il raggruppamento Verdi-Prc-Pdci “si esprime con linee programmatiche critiche sul consumo di territorio derivante dall’intervento edilizio”. Un esplicito alt alla “contenuta espansione edilizia” viene dato dal capogruppo dei verdi in consiglio comunale, Marco Marcaccio: “la riqualificazione delle case Andretta deve essere scollegata da varianti di grossa portata che non sono compatibili con tempi così brevi”. Tuttavia sembra che il richiamo alla brevità del tempo a disposizione per assumere una decisione tanto rilevante, faccia da schermo alla vera motivazione della indisponibilità dei verdi. Intervenendo al Laboratorio progettuale di cui si è detto, il coordinatore locale dei Verdi, Angelo Michelacci, pur senza negare l’importanza delle ristrettezza dei tempi, va alla sostanza della loro indisponibilità: “Ovviamente riteniamo prioritaria la ristrutturazione delle case Andretta, come pure l’assegnazione di alloggi ai più bisognosi. Ma l’ampiezza dell’insediamento previsto dà in pasto una grossa porzione del nostro pregiato territorio alla possibilità di speculazione edilizia”.

Verosimilmente queste erano opposizioni attese, e non suscitarono, perciò, alcuna reazione. La stessa buona sorte non accompagnò l’analoga presa di posizione della capogruppo in consiglio comunale della Margherita. Anche Angela Soverini tiene distinta la soluzione del problema delle case Andretta dalla variante urbanistica sull’*affaire* Omb. “Va colta prontamente – sostiene Soverini – l’opportunità di dare una soluzione definitiva alla ristrutturazione degli edifici di edilizia popolare fatiscenti che costituiscono estremo disagio per le famiglie che li abitano. Questo intervento non sarebbe oggetto di variante urbanistica o di ulteriore consumo di territorio e potrebbe essere condotto speditamente in porto dal punto di vista istituzionale” (da *il Domani* del 19 febbraio 2004). Una posizione, come si vede, del tutto simile a quella manifestata dagli altri gruppi consiliari di maggioranza che si erano già espressi. Ma evidentemente dalla Soverini ci si attendeva una adesione senza riserve al progetto della giunta. Lo si capisce chiaramente dalla reazione del sindaco: “temo i greci anche quando portano regali”. E continua “mi riservo di decodificare questa inattesa e calorosa solidarietà. Il tema relevantissimo delle case Andretta si iscrive in un contesto più ampio senza apriorismi e nel rispetto delle compatibilità più generali” (sempre da *il Domani* del 19 febbraio 2004). In realtà nella presa di posizione della Soverini non c’è niente da decodificare, si tratta solo di prendere nota di una posizione chiara e probabilmente, questo sì, inaspettata da parte del sindaco.

Il bilancio che i suoi promotori possono trarre da questo inizio di dibattito non può assolutamente dirsi lusinghiero. Di certo sono consapevoli che una sua prosecuzione sullo stesso binario farebbe deviare dall’obiettivo della “contenuta espansione”. Diviene allora assolutamente vitale, per la riuscita della strategia, rispondere massicciamente a questo ampio fronte avverso che intravede nel progetto della giunta una “possibilità di speculazione edilizia”. L’incombente del rischio consiglia di non lasciare niente di intentato.

La prima mossa che viene fatta è il tentativo di neutralizzare la manifestazione di “dissenso sull’espansione edilizia sostenuta dal sindaco e dall’assessore” del settore, espressa dalla Soverini (così sintetizza la questione Vincenzo Branà, su *il Domani*, del 21 febbraio, 2004). La quale viene accerchiata dal suo partito e dal rappresentante della Margherita in giunta. Per la verità l’intervento del vice sindaco, Francesco Motta, non deve avere risollevato di molto l’umore del sindaco, essendosi egli limitato (almeno da ciò che risulta dal resoconto di stampa) a ribadire che “i contratti di quartiere sono l’unico strumento economico in grado di rendere realizzabile la ristrutturazione delle case Andreatta” (da *il Domani*, del 22 febbraio, 2004). Sicuramente più gradita deve essere stata la dichiarazione con cui Manlio Balestrini, coordinatore locale della Margherita, rende noto che il partito “sta valutando con attenzione e con favore la possibilità di interventi più ampi, come prospettato dalla giunta comunale” (da *il Domani*, del 22 febbraio, 2004). Dopo dieci giorni di dibattito con magre soddisfazioni finalmente una buona notizia. Da sola però non sufficiente a cambiare il corso degli eventi.

Assessore aiutaci

Occorre una mobilitazione più generale, con nuovi alleati, senza naturalmente rinunciare a nessuna forzatura. La strada di fare passare per il “tavolo programmatico dell’Ulivo”, istituito in vista delle imminenti elezioni amministrative, ciò che veniva rifiutato dai consiglieri in carica, si rivela immediatamente impercorribile. Restano altre due possibilità: tentare di mettere alla gogna chi si oppone; tentare di far credere che la sola possibilità di ottenere il finanziamento del contratto di quartiere fosse legata al progetto proposto dalla giunta. Naturalmente si tratta di possibilità che si sostengono reciprocamente.

“Chi si oppone al nostro progetto fa perdere un’occasione unica”, con questo titolo *Il Resto del Carlino* del 26 febbraio sintetizzava una dichiarazione dell’assessore del settore. Secondo l’assessore “la contrarietà emersa in questi giorni (da parte di Prc, Verdi e Pdc, ndr) può far perdere a San Lazzaro un’occasione irripetibile, quella di partecipare al bando sui “contratti di quartiere” che potrebbero fornire una parte (6 milioni di euro da Stato e Regione) delle risorse necessarie per il recupero delle case Andreatta e per la riqualificazione della frazione Mura San Carlo”. È evidente il tentativo di mettere alla berlina chi non concorda con la giunta. Ma altrettanto evidente è la mistificazione alla quale occorre ricorrere per mettere in atto questo tentativo. Con palese scorrettezza si cerca di presentare come contrari all’elaborazione del contratto di quartiere chi ha dichiarato solo di non essere disponibile ad assecondare “l’espansione edilizia sostenuta dal sindaco e dall’assessore”, come ebbe a scrivere il giornalista del *il Domani*. Per accentuare la responsabilità che ricadrebbe su chi commette il delitto di lesa maestà di opporsi, si quantifica già l’eventuale danno di cui potrebbero portare la colpa: sei milioni di euro. Poiché l’assessore non aveva alcun elemento per stabilire l’ammontare del contributo ottenibile, è evidente che ha indicato una cifra rilevante al solo scopo di

indirizzare verso “chi si oppone” l’eventuale indignazione della cittadinanza e degli abitanti della case Andreatta.

Poiché questa minaccia non sembrava impressionare molto quelli a cui era destinata, si tenta di mettere a segno il colpaccio, un uppercut con cui mandare al tappeto gli avversari e vincere il match per knock out. Il colpo di teatro o l’asso nella manica che il sindaco aveva tenuto in serbo per la partita finale era il coinvolgimento della Regione, con l’assessore alla riqualificazione urbana e alle politiche abitative, Pier Antonio Rivola, i cui uffici avevano emanato il bando sui contratti di quartiere. Rivola viene invitato alla seduta della giunta del 25 febbraio, nel corso della quale deve essergli stata illustrata – è ciò che si può desumere dai resoconti che dell’incontro si legge sulla stampa locale - una formulazione del contratto di quartiere dai confini territoriali allargati fino a comprendere l’area ex Omb. Ma l’esito dell’incontro non deve avere soddisfatto appieno le attese del sindaco e dell’assessore del settore. Forse, il risultato migliore di tanta mobilitazione che il sindaco e l’assessore del settore possono vantare è la foto pubblica da *Il Resto del Carlino* il 26 febbraio 2004 a corredo del breve articolo che dà notizia dell’incontro. In essa è ritratto l’assessore Rivola che poggia amichevolmente una mano protettiva sulla spalla dell’assessore di settore, che è a sua volta affiancato dal sindaco.

Rivola, da navigato politico, si guarda bene dal rilasciare qualsivoglia dichiarazione. L’unico a parlare dopo l’incontro è il sindaco, secondo il quale “l’assessore regionale alla riqualificazione urbana, Pier Antonio Rivola, ha apprezzato la nostra proposta, in fase istruttoria, di intervenire sulla frazione Mura di San Carlo, aderendo al bando dei contratti di Quartiere per una parte dei finanziamenti necessari”. (*Il Resto del Carlino*, 26 febbraio 2004). Il sindaco non specifica quale è “la nostra proposta”, ma si può dare per assodato che si tratti della “nostra” per antonomasia, cioè quella che include l’area ex Omb. Per fugare ogni dubbio al riguardo è sufficiente proseguire nella lettura del giornale, per scoprire che “la validità della proposta [...] è stata recentemente messa in evidenza anche dal presidente dell’Acer Marco Giardini”; da *il Domani* del 26 febbraio veniamo informati che secondo Giardini “l’efficacia della riqualificazione degli alloggi pubblici non può prescindere da un intervento sul contesto più ampio”. Giardini non poteva che esprimersi così, dato che il contesto più ampio comprende proprio aree di proprietà dell’Acer che egli vuole trasformare da agricole a edificabili.

La cronaca della visita dell’assessore regionale ci fa partecipare alla puntigliosa chiamata, da parte del sindaco, a testimonianza dell’apprezzamento che dichiara di avere ricevuto da Rivola, degli “assessori Alberto Piras (Verdi), Claudio Adelmi (Pdc) e Mauro Ottavi (Sdi)”, citati per nome, cognome e partito di appartenenza. Si deve immaginare che anche gli altri assessori fossero testimoni. Ma quelli non era necessario citarli poiché si dava per acquisito l’assenso all’ipotesi di allargamento. Rendere pubblico, nominandoli espressamente, che proprio questi tre avevano assistito all’apprezzamento dell’assessore regionale, avrebbe dovuto, nella strategia comunicativa adottata, togliere loro argomenti per continuare ad opporsi al cambiamento di destinazione urbanistica dell’Omb.

In questa ottica la citazione di Mauro Ottavi potrebbe apparire superflua, dal momento che lo Sdi non aveva assunto una posizione pubblica ostile all'*affaire* Omb. E tuttavia, egli non aveva fatto mistero che avrebbe preferito utilizzare gli eventuali finanziamenti del contratto di quartiere per risanare gli alloggi pubblici di via Canova. Non va neanche trascurato un ulteriore fattore: Ottavi è un dipendente della Regione in forza proprio in uno dei servizi che fanno capo all'assessore Rivola. Dipendenti della regione siamo anche Angela Soverini ed io, che sono dirigente proprio presso l'assessorato allora retto da Rivola. Possono dei dipendenti regionali non aderire ad una proposta che un assessore regionale – specie se proprio quello di diretta pertinenza del dipendente – “ha apprezzato”? Se la risposta fosse stata no, questo sarebbe stato l'unico vero apprezzabile risultato della visita dell'assessore che si sarebbe potuto vantare.

D'altra parte quale ulteriore risultato avrebbe potuto scaturire dall'incontro? La scarsa loquacità dell'assessore Rivola al termine dell'incontro rende evidente che egli lo riteneva, verosimilmente, solo un gesto di cortesia istituzionale, resa possibile, a bando aperto, dalle specifiche modalità di formazione della graduatoria dei programmi da finanziare; graduatoria che, naturalmente, sarebbe stata formulata attribuendo dei punteggi a indicatori predeterminati. Ma ad applicare i criteri del bando non sarebbe stato un nucleo di valutazione costituito a livello regionale, bensì una commissione con sede a Roma presso il ministero delle infrastrutture e dei trasporti e composta da 3 membri designati dalla Regione e da 4 di nomina ministeriale. Verosimilmente l'assessore regionale avrebbe evitato di manifestare qualsiasi valutazione sull'iniziativa, che potesse fare intendere un suo giudizio positivo ai fini della concessione del finanziamento, anche se a decidere fosse stata una commissione formata tutta da componenti nominati dalla regione.

Finalmente una soddisfazione

Il silenzio di Rivola consiglia al sindaco e all'assessore comunale del settore di non enfatizzare troppo l'incontro, tant'è che nei giorni successivi non viene più richiamato nei loro interventi sulla stampa. La ragione non va ricercata solo nell'avarizia di parole del politico regionale, ma anche nella loquacità dei suoi tecnici, sia di quelli che lo avevano accompagnato all'incontro con la giunta comunale, sia di quelli ai quali si erano rivolti i tecnici di San Lazzaro. In una nota datata 1 marzo 2004, firmata (anche se non sottoscritta, almeno nella copia pervenuta a chi scrive) dall'ingegnere Roberto Farina, consulente dell'amministrazione comunale, si ammette che i tecnici regionali “sostengono che l'aver incluso nella proposta di contratto di Quartiere una vasta area non edificata (proprietà Acer) mette in crisi il concetto di riqualificazione, e che sarebbe preferibile limitarsi alle aree di proprietà comunale già insediate”. Va notato che nella nota del consulente si fa riferimento solo all'area di proprietà dell'Acer. Nel comunicato stampa dell'assessore del settore del 23 febbraio 2004, si auspica di potere evitare “il raddoppio dei capannoni industriali limitrofi all'area Acer e al parco dei gessi, collegati in un contesto im-

proprio, con la partecipazione degli operatori privati al contratto di quartiere, aumentando così la qualità della proposta”. Prescindendo dal fatto che in tutte le dichiarazioni la qualità della proposta aumenta per definizione se vi è la partecipazione dei privati, sorge, incidentalmente, un quesito: ma la proposta sulla quale Rivola avrebbe manifestato il proprio apprezzamento era quella a cui fa riferimento Farina o quella dell’assessore comunale di riferimento il quale, introducendo la delibera di approvazione del progetto di contratto di quartiere nella seduta del consiglio comunale del 23, marzo svelerà che era stato chiesto all’Acer e ai privati proprietari dell’area Omb di “farci avere delle proposte”?

Inciso a parte, in ogni caso la conclusione che Farina trae dagli incontri avuti anche con i tecnici della provincia è sconsolante per il sindaco e l’assessore del settore: “Mi sembra pertanto molto rischioso – insiste Farina - nelle condizioni che ho cercato di descrivere in sintesi, puntare su una procedura con scarse possibilità di successo”. Torneremo in seguito su quelle condizioni.

Qualche giorno dopo la visita dell’assessore Rivola e della breve campagna di stampa di pressione sui consiglieri comunali e sulle forze politiche contrarie al contratto ampio, risulta palese che non è stato ottenuto nessun risultato. Quando anche il tecnico di fiducia esprime perplessità è segno che bisogna acconciarsi a preparare la ritirata.

E, nell’apprestarsi a rinunciare all’idea di stravolgere la finalità del contratto di quartiere viene finalmente svelata anche l’effettiva dimensione dell’operazione immobiliare che ci si prefiggeva di realizzare. L’edizione del 9 marzo de *il Domani* finalmente mette le carte in chiaro: il sindaco e l’assessore del settore si propongono di concorrere al bando sui contratti di quartiere con un progetto “volto- scrive l’autore dell’articolo Vincenzo Branà – all’abbattimento di una delle due stecche Andreatta, al restauro della seconda, alla costruzione di alcuni alloggi Erp in sostituzione di quelli demoliti per degrado, alla creazione di un quartiere residenziale, in corrispondenza dei terreni Acer ex Omb, con alloggi di edilizia convenzionata o a libero mercato, 750 in tutto, nonché aree sportive per l’attività non agonistica”. In un altro articolo pubblicato lo stesso giorno sullo stesso giornale, si parla esplicitamente di un “nuovo quartiere residenziale con oltre 750 alloggi”. Questa cifra non fu mai smentita dall’amministrazione ed è di gran lunga superiore a quella di 100-150 alloggi che era stata fatta circolare fino a quel momento. La dimensione dell’intervento edilizio prevede quindi la creazione di un paese neanche tanto piccolo.

Su *Il Resto del Carlino* del 14 marzo anche l’assessore di settore, pur dovendo ammettere che il contratto di quartiere “riguarderà l’ambito totalmente urbanizzato a sud di via Galletta”, cioè l’area in cui sono localizzate le case Andreatta, non rinuncia a fare partecipi i lettori della sua delusione: “ma il progetto del nuovo quartiere era valido”, è il virgolettato nel titolo dell’articolo che riesce a conquistare.

Anche nella discussione in consiglio comunale sulla delibera di approvazione del progetto con cui concorrere al bando, l’assessore si produrrà in una difesa dell’ipotesi espansiva, forse sperando anche che la discussione potesse ancora, se non ribaltare il risultato, almeno lasciare aperto uno spiraglio.

La speranza è alimentata anche dal comportamento dell'opposizione di centro destra. La discussione in consiglio comunale sull'argomento è estremamente breve, con pochi interventi. Intervengono Renzo Bronchi, la capogruppo Ds (gruppo che vota a favore della delibera della giunta) e Fenati e Maurizi dell'opposizione di centro destra. Durante l'intero arco di oltre un mese in cui il sindaco e l'assessore di riferimento avevano tentato di tenere viva sulla stampa la prospettiva di un nuovo quartiere, Maurizi interviene solo per lamentarsi della "maggioranza litigiosa ed eterogenea del centro sinistra" (è una sorta di antifona che non manca mai nelle prese di posizione dell'opposizione). In consiglio comunale, nella seduta in cui si discute del contratto di quartiere, il capogruppo del polo si limita a proporre un ordine del giorno (che non viene approvato, ricevendo solo il voto favore del Polo per le libertà e della Lega e l'astensione della Margherita), con cui si prova a tenere ancora aperta la possibilità di trasformare l'area Omb. Con l'ordine del giorno si chiede in sostanza di porre all'approvazione del consiglio comunale "entro e non oltre il 27 aprile p.v." un programma di riqualificazione nella versione illustrata dalla giunta nella seduta della commissione urbanistica del precedente 16 marzo, comprendente "tutta l'area così detta del Quadrante tra via palazzotti, via Solarolo, via Galletta, e via Scuole del Farneto"; quadrante che, naturalmente, comprende l'area Omb. Che l'obiettivo dell'opposizione fosse anche quest'ultimo è esplicitato nel rilevare "che è contro ogni logica urbanistica di riqualificazione [...] procedere con la realizzazione di ulteriori 12.000 mq circa di capannoni industriali (già previsti nel Prg attuale, con regolare concessione edilizia) in via Solarolo, che comporterebbe gravi danni di carattere ambientale in una zona di particolare pregio paesaggistico". Insomma, la lingua batte dove il dente duole! Ma ormai è tardi anche per la giunta: non vi è più tempo per tentare di aggrapparsi al salvagente di Maurizi.

La delibera verrà votata, nel testo presentato, da una maggioranza compatta e senza il voto del sindaco. Al momento della votazione il sindaco abbandona l'aula consiliare e lascia a presidiare i banchi sguarniti della giunta il solo assessore di settore. Nella lunga battaglia combattuta per raggiungere lo scopo comune, tra i due si era cementata un'intensa solidarietà e unità d'intenti. Ma l'ultimo fotogramma del film che la racconta ci mostra la solitudine dell'assessore di settore che incassa la sconfitta in una battaglia che non aveva voluta da solo e che, tra la parte combattuta in trincea e le scaramucce delle retrovie, era durata metà mandato amministrativo.

4. La speranza che non muore. Marco pensaci tu

In poco più di un mese di campagna di stampa, anche la seconda battaglia era stata combattuta e perduta. Il 23 marzo il consiglio comunale vota il progetto con cui concorrere al bando sui contratti di quartiere, rinunciando a creare un nuovo quartiere. I propugnatori della trasformazione dell'area ex Omb, per la seconda volta venivano delusi. Non avevano, però, nulla da rimproverarsi o da farsi rimproverare: tutto ciò che si poteva tentare era stato tentato, tutto ciò che si poteva muovere era stata mosso.

Sconfitti ma non domi erano pronti a riorganizzarsi per proseguire la battaglia, senza trascurare alcuna possibilità. La prima deve essere stata offerta dalla preparazione del programma elettorale del nuovo candidato sindaco del centrosinistra. Nella "seconda bozza non corretta – redazione del 7 aprile 2004" di tale programma nel breve paragrafo sull'urbanistica si prospetta di redigere il nuovo piano strutturale comunale "a partire da quanto è già stato attuato, o in corso di attuazione o comunque programmato". In questa cornice gli unici impegni specifici che vengono assunti sono dettagliati in 5 punti: "1) una impostazione largamente partecipata del nuovo piano strutturale comunale; 2) un piano di riqualificazione urbana a Nord della via Emilia; 3) la riqualificazione della zona Omb; 4) un intervento organico nella zona artigianale Cicogna oltre la ferrovia; 5) la realizzazione del Parco delle Ville (Villa Cicogna)".

Perché in un programma che non ha una struttura fatta di indicazioni puntuali degli obiettivi da perseguire nel mandato amministrativo, fare un'eccezione per indicare proprio questi cinque? Se si esclude quella, generica, del punto 1), le altre quattro sono tutte previsioni sulle quali la discussione già avviata su ognuna aveva evidenziato posizioni divergenti. Sull'Omb non c'è bisogno di insistere. Ma anche sulle altre questioni non vi era unanimità e, se non fosse giunto a conclusione il mandato amministrativo, anche su di esse sarebbero potute emergere opinioni differenti.

La loro citazione nel programma del nuovo sindaco doveva allora costituire, nelle intenzioni di chi lo aveva redatto, una sorta di polizza assicurativa che avrebbe dovuto garantire che nel nuovo mandato amministrativo si sarebbe provveduto a dare il via libera a qualsiasi proposta riguardante quelle tematiche. Come avrebbero potuto i nuovi consiglieri di maggioranza opporsi non solo all'*affaire* Omb, ma al trasferimento-ampliamento del supermercato della Coop (punto 2) se su di essi era stato chiesto e ottenuto il consenso elettorale? Oppure negare la realizzazione di nuove case nell'area del Gese, rientrante nel pacchetto delle iniziative del Parco delle Ville? Oppure alla realizzazione di un'area artigianale di oltre 65.000 mq a nord della ferrovia?

Sicuramente per pura casualità, ma il 7 aprile 2004, cioè lo stesso giorno in cui viene datata la seconda bozza del programma del candidato sindaco, la cronaca locale de *Il Resto del Carlino* pubblica un articolo, dal titolo *L'impronta di Bacchiocchi*, con un occhiello *Il sindaco uscente ha tracciato linee direttrici indelebili*, che ne anticipa il contenuto. "In un modo o nell'altro – scrive Giancarlo Fabbri – e

nel bene o nel male, il sindaco di San Lazzaro Aldo Bacchiocchi anche se a fine mandato, e ostacolato da comitati e dalla sinistra rossoverde, lascerà un'impronta indelebile nel territorio sanlazzarese. Lo ha fatto con l'avvio del piano della viabilità, con il piano di riqualificazione dell'area nord ed ora ha delineato le linee direttrici del prossimo Master Plan del Parco delle Ville, con l'adesione ai Contratti di Quartiere (per il recupero delle case Andreatta) e con la proposta di riqualificazione dell'area ex Omb alle Mura San Carlo".

Nella versione definitiva del programma del candidato sindaco, che vincerà le elezioni in una gara che in partenza si annunciava senza patos, vengono cancellate tutte le previsioni urbanistiche con beneficiari già individuati¹². Ciò non significa, però, che oltre che dal programma elettorale siano sparite anche dalle intenzioni politiche del nuovo sindaco e della nuova giunta. La nuova amministrazione effettivamente sembra non volersi assolutamente discostare dalla strada segnata dal precedente sindaco e dal precedente assessore di riferimento. Tanto è forte il vincolo a realizzare alcune grandi operazioni immobiliari già proposte in precedenza, che la volontà di liberarsene potrebbe avere provocato le prime dimissioni dalla giunta, quelle dell'assessore all'urbanistica Alessandra Furlani. Scelta per questo incarico personalmente dal segretario della locale sezione dei Ds, potrebbe essersi rivelata meno accondiscendente di quanto preteso per ricoprire quella carica ed essere entrata in conflitto con gli interessi forti che premono sull'amministrazione, senza ottenere alcun sostegno dal sindaco e dal segretario del suo stesso partito. Non susciterebbe alcuna sorpresa se dovesse risultare che l'assessore Furlani, posta di fronte all'alternativa tra salvare la propria dignità, non assecondando scelte non condivisibili, e abbozzare ha scelto la prima opzione. A poco più di sei mesi dal momento della nomina, alla vigilia di Natale del 2004, il sindaco apre una raccomandata con ricevuta di ritorno con la quale Alessandra Furlani rassegna le dimissioni dalla carica di assessore all'urbanistica, con motivazioni di carattere familiare. Il modo ancor m'offende, direbbe il sommo poeta. La motivazione cortese, e sicuramente anche reale, non riesce a nascondere l'irritazione palese nella modalità di comunicazione: dimettersi con una raccomandata equivale ad andarsene sbattendo la porta. Non vi sarà mai una versione ufficiale ad ammettere che l'assessore Furlani se ne è andata – o è stata indotta ad andarsene – per il suo dissenso con il sindaco, con gli altri componenti della giunta e con il segretario-capogruppo dei Ds sulle principali scelte urbanistiche della città.

¹² Mi è stato riferito che in una delle riunioni preparatorie del programma, il sindaco e l'assessore all'urbanistica si siano presentati ad una riunione dei partiti che dovevano formare la nuova coalizione accompagnati dai tecnici incaricati dall'amministrazione con tanto di progetti e tavole sull'area ex Omb e sulle altre tre o quattro questioni. L'accoglienza non fu delle più entusiaste. Qualcuno pare abbia chiamato il segretario del Ds per manifestare la propria indisponibilità a riportare quelle problematiche nel programma della coalizione. Sembra che, il sindaco avvisato dal segretario del suo partito della situazione, abbia sbattuto sdegnato le carte sul tavolo ed abbandonato irritato la riunione, seguito dai tecnici. Per la seconda volta l'assessore di riferimento veniva lasciato solo.

In sostituzione dell'assessore dimissionario il segretario-capogruppo dei Ds e il sindaco hanno nominato un nuovo assessore di riferimento per l'urbanistica, sostenitore dell'*affaire* dell'area ex Omb e delle grandi altre operazioni. Con la sua nomina si è ricreata un'unanimità di intenti all'interno della giunta. Chi è in attesa può riprendere a sperare con fiducia. Alla bisogna neanche l'opposizione del Polo della libertà deluderà. Per questo nel titolo del pamphlet vi è tra parentesi (almeno per ora).

Appendice

Come risolvere il problema della case Andreatta senza l'affaire. Una modesta proposta

La proposta di contratto di quartiere formulata dal comune di San Lazzaro ha dovuto naturalmente concorrere con le proposte presentate dagli altri comuni della regione, poiché come era facilmente prevedibile l'ammontare delle risorse disponibili per erogare i contributi era di molto inferiore alla somma che sarebbe stata necessaria per soddisfare tutte le richieste. Tra le 45 proposte che la commissione mista regione-ministro delle infrastrutture ha ritenuto valide, il programma relativo alla case Andreatta, è stato collocato al 17° posto della graduatoria (vengono finanziati i primi 10). Una buona posizione, ma non sufficientemente elevata per potere aspirare ad ottenere il finanziamento.

Ancor prima che i risultati dell'istruttoria della commissione mista fossero ufficializzati e resi noti fu immediatamente messa in moto la caccia al colpevole e riavviato il tentativo di incatenare di nuovo la soluzione del problema delle case Andreatta alla sorte dell'*affaire* dell'area ex Omb.

In campo, questa volta, scendono vecchi e nuovi amministratori. *Il Domani* del 3 ottobre 2004 dedica un ampio servizio al problema (Vincenzo Branà, Recupero Case Andreatta addio) ed un articolo gli dedicherà anche *Il Resto del Carlino* dell'8 dello stesso mese. In quest'ultimo articolo (Mura, niente fondi da Roma. Ping-pong di accuse nell'Ulivo, di Giancarlo Fabbri), un ex amministratore anonimo inizia ad additare tra i responsabili di ciò che, erroneamente, quasi tutti ritengono una bocciatura della proposta. Essendo anch'io tra i chiamati in causa lo invito ad un confronto pubblico (Giancarlo Fabbri, Sono altri i responsabili del mancato finanziamento, *Il Resto del Carlino*, 12 ottobre 2004): sto ancora aspettando una risposta.

Il servizio de *Il Domani* era corredato di un piccolo riquadro (*Maxi progetto. La proposta di Bacchiocchi*) in cui si poteva leggere che "la ristrutturazione delle case Andreatta, obiettivo oneroso e quindi alla portata delle casse comunali, deve avvenire attraverso la stesura di un progetto di ampio respiro. Solo così – spiega l'ex sindaco – si potrà essere in corsa per l'attribuzione di importanti risorse economiche". Visto che è egli stesso ad anticipare che la proposta del comune non è ben posizionata per accedere ai finanziamenti statali e regionali, non si capisce per l'attribuzione di quali importanti risorse economiche il sindaco pensa ci si debba mettere in corsa. Potrebbero essere quelle derivanti della valorizzazione dell'area ex Omb con al realizzazione di un "progetto di ampio respiro". Ma in questo caso il comune non avrebbe concorrenti nel pretendere ciò che gli sarebbe dovuto.

Ma ciò che è importante rilevare in questa ripresa di attenzione alla questione è che malgrado l'ipotesi di una combine case Andreatta-affaire area ex Omb non abbia avuto successo in passato viene evocata come l'unica strada possibile per risolvere il problema degli stabili di via Galletta. Anche nei mesi successivi verrà mai fatto

alcuna seria riflessione per individuare una possibile ipotesi di intervento realizzabile finanziariamente in piena autonomia dall'amministrazione comunale.

La nuova amministrazione, alla ricerca dei contributi regionali perduti, convoca una riunione con gli abitanti delle case Andretta, alla quale invita anche l'assessore regionale alla casa, Pierantonio Rivola. Il 24 gennaio 2005, gli inquilini degli stabili, il sindaco, il vice sindaco l'assessore comunale alla casa (l'assessore all'urbanistica si era già dimessa e non era ancora stato nominato il nuovo) e il presidente dell'Acer, ascoltano l'assessore regionale che prospetta la possibilità di ottenere una parte dei finanziamenti richiesti con il contratto di quartiere a partire almeno dal 2007. Il mantenimento della promessa della regione, era subordinato, specificava Rivola, al trasferimento di finanziamenti da parte dello stato.

In quella occasione, pur ritenendo importante l'impegno dell'assessore regionale, ritenni opportuno segnalare ai cittadini ed agli amministratori comunali la necessità di avviare da subito un intervento per affrontare la situazione di grave disagio delle famiglie che vivevano negli stabili in questione. Illustrai le ragioni per cui ritenevo che esistessero già allora le condizioni per fare un programma finanziario ed organizzativo per avviare e risolvere in breve tempo il problema. Nei giorni successivi, a seguito della pubblicazione sui giornali locali (v.b. *Case Andretta, nel 2007 i fondi dalla Regione, Il Domani*, 2 febbraio 2005; Giancarlo Fabbri, *L'idea dei contratti di quartiere scioglierà il nodo delle Case Andretta, Il Resto del Carlino*, 2 febbraio 2005) di quanto avevo sostenuto nel corso dell'assemblea, potei constatare dell'elevato livello di irritazione che avevo suscitato nell'amministrazione. Nel corso dell'assemblea il sindaco abilmente fece buon viso a cattivo gioco ed annunciò che entro il successivo mese di marzo sarebbe stata convocata una nuova assemblea, con gli stessi protagonisti per discutere una più concreta ipotesi di intervento.

La seconda assemblea si tenne il successivo 31. L'amministrazione si presentò senza alcuna concreta ipotesi di intervento, ma con l'intenzione di iniziare a preparare il terreno per un rilancio dell'ipotesi di agganciare le case Andretta alla valorizzazione dell'area ex Omb. Naturalmente l'affaire non veniva mai chiamato in causa, ma incombeva sullo sfondo ed era visibile in maniera quasi plastica nelle parole del nuovo assessore di riferimento per l'urbanistica, sulla necessità di riqualificare l'intero quadrante e reperire risorse private. Il presidente dell'Acer di Bologna, Marco Giardini, rese noto che sul territorio di San Lazzaro sono in corso di costruzione (o se ne sta per avviare la costruzione) 113 alloggi pubblici. La notizia mi offrì l'opportunità di specificare meglio, rispetto a quanto aveva fatto nell'assemblea precedente, un'ipotesi per avviare da subito la soluzione del problema. Il Resto del Carlino del 3 aprile 2003 intitolò la cronaca dell'incontro, *Molti bla bla, nessuna certezza sul futuro delle Case Andretta*. Poiché le idee che avevo illustrato era la sola cosa concreta emersa dall'incontro, furono riportate con un certo risalto sulla stampa locale. Vivere a San Lazzaro (Anno IV, n. 2 aprile 2005) nel dossier dedicato alla problematica conteneva un articolo dal titolo: Lungarella (Ds): "una soluzione in 2 anni; *Il Resto del Carlino* dedicò alla mia proposta un articolo il 12 aprile (Giancarlo Fabbri, *Occorre accelerare i tempi*) e lo stesso fece Vincenzo Branà

su *Il Domani* del 2 aprile con un titolo a tutta pagina, *Soluzione per le Case. Il vademecum di Lungarella*. Anche questa volta non deve essere stata gradita questa pubblicità. Ma ancor meno deve essere stata gradita l'ipotesi in sé che avevo illustrato.

Ancora una volta l'incontro con gli abitanti delle case Andreatta si concluse con la promessa del sindaco di riconvocare una nuova assemblea "subito prima dell'estate o subito dopo" per discutere una proposta concreta di intervento.

È ormai evidente che l'eventuale nuova assemblea si potrà fare solo "subito dopo l'estate". Ho ritenuto, perciò, utile aggiungere questa appendice che illustra un'ipotesi di intervento sui numeri civici 56 e 68 di via Galletta, senza sperare in un futuro finanziamento regionale e senza strumentalizzare la grave condizione di disagio abitativo delle famiglie che in essi abitano per assecondare gli interessi speculativi che si sono appuntati su un'area. Il proposito è quello di offrire un contributo all'amministrazione comunale e materiale di riflessione per i cittadini e le forze politiche. Per costruire la mia proposta di soluzione mi avvarrò, come punto di partenza, delle informazioni e delle previsioni contenute negli elaborati con i quali l'amministrazione comunale ha partecipato al bando regionale sui contratti di quartiere.

Gli investimenti previsti dal progetto elaborato dall'amministrazione avrebbero dovuto contribuire a migliorare la situazione della frazione Mura San Carlo accrescendone la dotazione di servizi, migliorandone la sicurezza ecc.. attraverso la "completa sostituzione del patrimonio di edifici pubblici esistente, la qualificazione degli spazi pubblici esistenti e la loro implementazione con nuove aree, la dotazione di nuovi servizi al quartiere, sotto forma di esercizi commerciali, di esercizi pubblici, di attrezzature di interesse comune" (Comune di San Lazzaro. Contratto di quartiere. Relazione descrittiva, p. 10, allegato alla delibera del consiglio 18/2004). Oltre ad interventi relativi all'ambiente, agli spazi pubblici, alla viabilità, alla dotazione di attrezzature sportive e di giochi per i bambini negli aree verdi pubbliche, è anche prevista la realizzazione di attrezzature commerciali per 1.000 metri di superficie utile.

La parte più consistente dell'investimento è finalizzata alla realizzazione di 108 nuovi alloggi, che aggiunti a 27 "alloggi parcheggio" già in costruzione alla Cicogna, la completa soluzione del problema delle case Andretta. Del numero complessivo dei nuovi alloggi, 10 (di cui 5 riservati agli abitanti delle case Andretta) dovrebbero essere realizzati dall'Acer su un'area di sua proprietà,, per una superficie utile di 700 mq; dovrebbero essere destinati alla locazione temporanea per dieci anni e al successivo riscatto da parte dei locatari. I restanti 98 alloggi, destinati alla locazione permanente, dovrebbero essere realizzati nell'area dove ora è localizzato lo stabile di via Galletta 68. La loro realizzazione è prevista in due fasi. Inizialmente ne sarebbero costruiti 33 (per un superficie utile di 2.000 mq.). In essi e nei 27 alloggi parcheggio sarebbero trasferite le famiglie abitanti nello stabile di via Galletta 68, che verrebbe abbattuto e al suo posto verrebbe costruito, e siamo alla se-

conda fase, un nuovo stabile formato da 65 appartamenti (per 3.800 mq di superficie utile).

Completato il nuovo edificio si provvederebbe al trasferimento delle famiglie che abitano nello stabile di via Galletta 56, che a sua volta verrebbe demolito.

Al suo posto verrebbero realizzati appartamenti destinati alla vendita a prezzo di mercato per una superficie utile di 4.000 mq., Le somme ricavate dalla cessione di questa capacità edificatoria e di quella necessaria per la realizzazione dei 1.000 mq per attività commerciali avrebbero dovuto concorrere al finanziamento dell'intero programma.

Il costo complessivo degli interventi da realizzare ammontava a 17.107.531,10 euro. Il contributo richiesto sul bando regionale era di 8.903.038,00 euro pari al 52,32% dell'intero costo del programma. L'investimento totale comprende anche il costo di realizzazione dei 27 alloggi di Erp, per 2.582.285,00, già interamente finanziato dalla Regione e dal Comune. Al netto di quest'ultima cifra, la spesa complessiva da sostenere si riduce 14.435.245,43 euro (facendo elevare al 61,68% la percentuale del finanziamento richiesto sul bando dei contratti di quartiere). Di questa cifra 1.534.200,00 euro coprono i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal progetto. Queste opere costituite da interventi sulla viabilità, attrezzature sportive, giochi per bambini, sono importanti per la qualificazione della frazione, ma non strettamente connesse all'intervento edilizio sulle case Andretta.

La realizzazione dei 108 alloggi previsti richiederebbe quindi un investimento complessivo di 12.991.046 euro, dei quali 1.726.706 per realizzare di 10 alloggi dell'Acer ed i restanti 11.264.339 euro per gli altri 98. Questa cifra comprende anche 1.519.091 di euro per realizzare sperimentali relativi agli interventi edilizi ed alle urbanizzazioni ad esse annessi.

Dal lato delle fonti di finanziamento del piano finanziario, e limitatamente ai 108 alloggi, ai 8.018.838 euro richiesti alla regione ed allo stato, 751.952 per i 10 alloggi Acer, si sommano 4.163.253 euro di fondi propri del comune, tutti a copertura dei 98 alloggi da realizzare nell'area di via Galletta 68, e 974.754 euro di altri fondi pubblici, tutti a copertura dell'intervento Acer. I fondi propri del comune derivano per 3.120.000 euro della vendita al prezzo unitario di 780 euro a mq dei 4000 mq di Su ricavata dall'abbattimento del caseggiato di via Galletta 56; per 400.000 euro dalla vendita al prezzo unitario di 400 euro a mq. dei 1.000 mq di Su commerciale e la restante parte da entrate per oneri di urbanizzazione.

Ovviamente, le uniche risorse che possono essere reperite, essendo venuta meno la possibilità del finanziamento del contratto di quartiere sono queste del bilancio regionale e, forse, la quota di fondi destinati a finanziare l'intervento Acer proveniente da altri enti pubblici (verosimilmente la stessa Acer).

È evidente l'insufficienza delle risorse finanziarie disponibili rispetto al fabbisogno finanziario necessario per realizzare l'intero investimento. Lo scarto resta anche considerando, come è opportuno, i soli fondi occorrenti per realizzare gli interventi edilizi per risolvere il problema delle case Andretta. per comporre il divario è ne-

nessario verificare la possibilità di intervenire sia dal lato del fabbisogno sia a quello delle risorse disponibili.

Qui di seguito vengono proposte delle possibili vie per pareggiare costo dell'investimento e risorse disponibili. Naturalmente le cifre che verranno indicate potrebbero risultare non precise all'unità, ma l'ordine di grandezza si avvicina molto alla realtà. In ogni caso viene indicato un modello attraverso cui verificare la fattibilità del progetto.

La prima verifica da fare è se per risolvere il nostro problema è proprio necessario costruire 103 nuovi appartamenti (si indica la cifra di 103 e non di 108 poiché dei 10 alloggi realizzati da Acer solo 5 sono destinati agli inquilini delle case Andreatta). Con questo numero di appartamenti e con i 27 delle case parcheggio, nel contratto di quartiere è ipotizzato di poter dare un nuovo alloggio a tutti, malgrado il numero degli alloggi delle due stecche sia leggermente superiore a 130.

Il presidente dell'Acer, nel corso dell'assemblea del 31 marzo 2005, ha rivelato, quasi a suggerirne l'impiego ai nostri fini, che sono in corso di realizzazione 86 alloggi pubblici, al netto dei 27 già classificati come case parcheggio per le case Andreatta. Se 38 di tali appartamenti vengono destinati al nostro scopo, per risolvere completamente il problema sarebbe sufficiente costruire solo i 65 nuovi alloggi previsti in via Galletta 68.

Quanto costa realizzarli, considerato che era prevista che la loro superficie utile complessiva era prevista in 3.800? Per un calcolo di massima, ma non aleatorio, calcoliamo quale potrebbe essere il prezzo di aggiudicazione dell'intervento tramite appalto. A questo fine trasformiamo la superficie utile in superficie complessiva dell'intervento, incrementando la superficie utile di superfici accessorie e non residenziali nella misura del 65% e considerando il costo di realizzazione di quest'ultima pari al 60% del costo di realizzazione della Su. Le superfici accessorie e non residenziali ammontano quindi a 2.470 mq ($3.800 \times 0,65$); ai fini della determinazione del costo di realizzazione dell'intervento essi valgono 1.482 mq ($2.470 \times 0,60$). Pertanto costruire i 65 appartamenti occorre pagare la realizzazione di 5.282 mq di superficie complessiva.

Per determinare il valore dell'investimento complessivo da effettuare occorre stabilire anche costo a mq. di superficie complessiva. Nel nostro caso tra le diverse componenti di tale costo, possono essere escluse l'area che è già del comune ed anche le opere di urbanizzazione, i cui costi non devono essere realmente sostenuti, realizzando il nuovo edificio in un'area già urbanizzata. Occorre naturalmente finanziare la costruzione fisica dell'edificio. Nelle aste per la realizzazione di alloggi pubblici aggiudicate con il criterio del massimo ribasso i prezzi posti a base d'asta oscillano tra gli 850 e i 900 euro a mq di superficie complessiva. In genere i lavori vengono aggiudicati con un ribasso medio intorno al 12-13%. Nell'ipotesi più onerosa il costo unitario si attesterebbe sui 792 euro ($900 \times 0,88$). Con questo prezzo di aggiudicazione per realizzare la sola costruzione dello stabile occorrerebbero 4.183.344 euro. Quello appena indicato è un prezzo al quale vengono effettivamente aggiudicati degli interventi, ma si può incorrere nel rischio di non vedere completati i lavori nei tempi previsti o di incorrere in altre problematiche. Per selezio-

nare imprese affidabili e per realizzare appartamenti di buona qualità, qui si ipotizzerà che di aggiudicare l'asta a 1.000 euro a mq, per cui il costo di costruzione complessivo dell'intervento ammonterebbe a 5.282.000 euro. A questa cifra occorre aggiungere le spese tecniche (progettazione, direzione lavori ecc), che possiamo quantificare nel 10% del costo di costruzione, quindi in 528.200 euro: se la progettazione fosse fatta dall'ufficio tecnico del comune questi costi si abbasserebbero in misura rilevante. A questi costi occorre aggiungere anche la spesa per la demolizione dei due stabili esistenti (si considera anche lo stabile di via Galletta 56 al fine di poter contabilizzare un prezzo netto di vendita della relativa area), che viene quantificata in 582.200 euro, una cifra stimata per eccesso rispetto a quella che si ricava considerando le tariffe per l'abbattimento di manufatti in cemento armato e il conferimento in discarica del relativo materiale.

Per realizzare i 65 alloggi è, pertanto, necessario investire nel complesso 6.338.400 euro. Più sopra si è visto che i fondi che il comune può ricavare dalla vendita delle aree e dalle entrate per oneri di urbanizzazione ammontano a 4.163.253 di euro, che sono insufficienti per 2.175.147 euro rispetto al fabbisogno. Dove reperire queste ulteriori risorse?. Innanzi tutto occorre osservare che il prezzo unitario dei 4.000 di Su che il comune intende vendere è rilevantemente più basso del prezzo del mercato locale. Se anche non ci si volesse attestare su quest'ultimo prezzo, ma sui 900 euro a mq di Su la cifra che il comune potrebbe ricavare dalla sua vendita si eleverebbe di 480.000 euro.

Ma questa non è la sola entrata aggiuntiva ottenuta. Con la soluzione qui proposta, non è più necessario costruire i 33 alloggi di cui si è detto sopra. Ciò rende disponibile una capacità edificatorio di 2.000 di Su che può essere venduta a 1.800.000 euro. le risorse proprie del comune potrebbero pertanto elevarsi 6.443.253 euro, una cifra dello stesso ordine di grandezza dell'investimento richiesto. Si potrebbe obiettare che stabilire un prezzo di prezzo unitario di vendita della aree superiore a 780 euro indicato nella documentazione preparata per il bando regionale, potrebbe alimentare un spinta inflazionistica. Accettare questa obiezione implica la vendita dei 2.000 mq di cui si è appena detto a 1.560.000 euro (2000X780). In questa ipotesi le risorse comunali si attesterebbero sui 5.723.253 euro, cioè a circa 600.000 euro in meno della spesa da sostenere.

Se può rinunciare ad una rapida soluzione del problema per una cifra così relativamente modesta.? Ovviamente no, ma è necessario trovarla. Se proprio non sarà possibile ottenerla in altro modo, sarà necessario ricorrere ad un mutuo. Ammortizzato in 30 anni al tasso fisso del 3,85 (praticato dalla Cassa depositi e prestiti il 25 giugno 2005) la restituzione di un capitale di 600.000 comporta il pagamento di rate semestrali di 16.874 euro; per un mutuo ventennale con tasso del 3,61% la rata diventa di 21.130, che cresce a 35.079 euro per un mutuo di 10 anni ammortizzato al tasso fisso del 3,10%.

I canoni che le 65 famiglie pagano sono più che sufficienti per ammortizzare un mutuo di questo importo anche se volesse restituire tutto il capitale in 10 anni. Se si ipotizza un canone medio di 200 euro, i ricavi complessivi da canoni ammonterebbero a 156.000 euro. Con questa cifra sarebbe possibile ammortizzare un mutuo

decennale di oltre 1,3 milioni di euro, oppure uno ventennale di oltre 2,2 milioni, oppure, infine, di quasi 2,8 milioni in 30 anni. Vi è un ampio margine per far fronte ad eventuali imprevisti che dovessero comportare un qualche aumento dell'ammontare dell'investimento necessario.