

PUBBLICO E PRIVATI COSÌ LA CITTÀ SI FA BELLA

La riqualificazione delle piazze di Sondrio, ma anche di altre aree come il parco creato alla confluenza tra il Mallero e l'Adda, esempi di sinergie virtuose tra Comune, imprese edili e proprietari degli immobili

BENEDETTO ABBIATI

In questo periodo sono sotto i riflettori dell'opinione pubblica esempi di interventi edificatori in cui gli interessi degli imprenditori privati sembrano poco compatibili con l'interesse della comunità e con il ruolo degli enti preposti a promuovere questo interesse. Queste vicende poco edificanti paradossalmente richiamano l'attenzione su di una cultura della leale e costruttiva collaborazione tra istituzioni pubbliche e imprenditori privati che al contrario, utilizzando gli strumenti urbanistici e le procedure giuridiche espressamente previste dalla normativa, hanno prodotto in passato risultati di grande rilevanza e qualità, soprattutto nel campo della riqualificazione del tessuto urbano.

Dopo la fase storica dei Piani di Recupero, istituiti dalla L. 457/78 e poi aggiornati dalla L. 493/93, una nuova e più ampia concezione

recupero del sistema delle tre piazze centrali di Sondrio, che in un periodo di poco più di 5 anni (dal 2006 al 2011) ha radicalmente trasformato la realtà urbana del centro del capoluogo sia rispetto agli spazi pubblici che a molti edifici privati.

Oltre il Patto di stabilità

Come si è arrivati ad un intervento di questa ampiezza, in un momento in cui le Amministrazioni comunali erano sostanzialmente impossibilitate ad assumere impegni finanziari diretti a causa del vigente Patto di Stabilità?

Innanzitutto i promotori hanno individuato d'intesa con l'Amministrazione un ambito di intervento comprendente le tre piazze principali della città (Garibaldi, Campello e Cavour) con alcuni degli edifici affacciati su di esse; hanno poi proceduto a costituire una società denominata "Sondrio Città Centro", partecipata da Stelline S.I. (Gruppo Credito Valtellinese) e da due primarie imprese di costruzione (Cossi Costruzioni e Quadrio Costruzioni), che sotto la guida del direttore di Stelline, ingegner Giovanni Del Curto, predispose un progetto di intervento urbanistico, avvalendosi proprio di quello strumento urbanistico denominato "Programma Integrato di Intervento" che consentiva agli operatori privati di porsi quali interlocutori privilegiati delle Amministrazioni comunali per interventi su porzioni edificate del centro storico attraverso una trattativa riservata, anche in variante al Piano Regolatore.

La legge regionale prevedeva la condizione che il privato avesse la proprietà o la disponibilità di una elevata percentuale degli immobili all'interno del perimetro del piano urbanistico, condizione che venne soddisfatta con il coinvolgimento nel Programma Integrato di edifici privati come il Teatro Sociale, l'Hotel della Posta, la Chiesa Collegiata dei SS. Gervasio e Protasio e la adiacente casa parrocchiale, l'Agenzia delle Entrate interessata all'area coinvolta nel progetto di una autorimessa interrata. Il Programma Integrato di Intervento venne approvato nel 2006 e successivamente modificato in base a prescrizioni della Soprintendenza, fino ad arrivare alla stipula di una convenzione tra Comune di Sondrio e operatori privati che fissava obblighi, diritti e doveri dei diversi protago-



Uno scatto notturno di piazza Garibaldi a Sondrio, una delle tre interessate da importanti interventi di riqualificazione tra il 2006 e il 2011

IL CONVEGNO



Benedetto Abbiati INGEGNERE

TAVOLA ROTONDA SUL TEMA VENERDÌ

Il tema di questo articolo, scritto dal presidente della Società Economica Valtellinese (Sev) Benedetto Abbiati, verrà approfondito in occasione di un convegno in programma a Sondrio venerdì 14 marzo. L'evento, organizzato da Sev con il Comune di Sondrio e gli Ordini degli Ingegneri e degli Architetti, ha per titolo "La collaborazione pubblico-privato per la riqualificazione urbana" e si terrà dalle 15 alle 18.30 nella Sala Martinelli della Camera di Commercio in via Piazzini 23. Interverranno Elisabetta Venco, professoressa universitaria di materie urbanistiche, l'avvocato amministrativista Lorenzo Spallino, l'ingegnere Gianluca Venturini e gli architetti Fernando Grattirolo e Fabio Della Torre. Per info: segreteria@ordineingegnerisondrio.it, ufficio@sev.it.

nisti; in base a questa convenzione vennero avviati i lavori, che coinvolsero in sequenza prima piazza Garibaldi, poi piazza Campello e infine piazza Cavour.

L'intervento su piazza Garibaldi (2007-2010), che dovette confrontarsi con rilevanti ritrovamenti archeologici, portò alla realizzazione di una autorimessa interrata su due livelli per complessivi 300 posti auto, con la creazione di una nuova area pedonalizzata che oggi rappresenta il salotto della città, con fontane e rinnovamento delle aree a verde; oltre a ciò costituì l'occasione per la ristrutturazione e la riapertura del Teatro Sociale, per il recupero e l'ampliamento dell'Hotel della Posta, per la destinazione a spazi terziari del Palazzo Lambertenghi, originariamente di proprietà comunale e permutato con l'adiacente Teatro Sociale.

L'intervento su piazza Campello (2010-2011), pure caratterizzato da significative problematiche archeologiche, oltre alla riqualificazione e pedonalizzazione degli spazi aperti, solo parzialmente di proprietà pubblica, portò al restauro di alcune componenti della chiesa collegiata e dell'adiacente casa parrocchiale.

L'intervento sulla centralissima piazza Cavour (2007-2012) dovette confrontarsi con la presenza degli storici canali "malletti", e delle strutture del mercato pubblico di inizio novecento, ma consentì anch'esso la realizzazione di autorimesse interrate, la pavimentazione della nuova piaz-

za pedonalizzata con fontane a memoria dell'antica funzione dei corsi d'acqua, e il recupero della storica struttura che oggi ospita la locale sede di Confindustria.

A fronte di investimenti complessivi per circa 20 milioni di euro vennero realizzati lavori di urbanizzazione per circa 8 milioni con un apporto finanziario del comune di circa 1 milione di euro, vennero riqualificati oltre 15.000 mq. di edifici privati e realizzati oltre 5.000 mq. di parcheggio pubblico. Ma il risultato più significativo fu soprattutto quello di ottenere un centro urbano trasformato, riqualificato e caratterizzato da una nuova vivibilità, sollevando l'Amministrazione dagli oneri progettuali, dalla pluralità delle gare d'appalto, dalle incertezze dei cronogrammi, dagli imprevisti inevitabili operando sull'edificato, e dal lievitare dei costi di costruzione, integralmente assunti a proprio carico dall'operatore privato. Un'operazione su così vasta scala richiede infatti da parte dell'Amministrazione pubblica grandi capacità di trasparenza, di confronto e di controllo, una forte condivisione di obiettivi, la presenza di personale preparato e motivato, ma trova un punto di forza nella possibilità che la sua attuazione operativa veda il coinvolgimento di soggetti che possano operare con procedure tipiche del contesto imprenditoriale.

Questa positiva esperienza di collaborazione pubblico-privato ha poi costituito il modello per al-

tre iniziative svoltesi successivamente nel contesto sondriese, ispirate alla medesima logica, come ad esempio la realizzazione del "Nodo di interscambio" tra Campus e area FS nella zona sud della città, o l'operazione di recupero di una vasta area di oltre 120.000 mq. alla confluenza del torrente Mallero con il fiume Adda, in passato utilizzata come cava e deposito di inerti, che è stata risanata e trasformata in parco con corsi di acqua, laghetti, percorsi ciclo-pedonali, parcheggi, una struttura con bar e servizi igienici, parcheggi, con un investimento finanziario ed operativo totalmente a carico della società. Recentemente questo parco, diventato uno dei luoghi più frequentati dalla cittadinanza per motivi di relax e svago, è stato collegato tramite una nuova passerella ciclo-pedonale con il quartiere di edilizia economica pedonale denominato "La Piastra"; anche questo intervento è parte di un più ampio programma di riqualificazione del quartiere, che ha coinvolto immobili, risorse finanziarie e gestionali sia pubbliche che private, che a fronte di un importo complessivo di interventi pari a 18 milioni di euro, per la sua credibilità e validità ha ottenuto un significativo contributo finanziario da parte dello Stato.

Un ulteriore esempio dei frutti positivi che la leale e trasparente collaborazione tra soggetti pubblici e privati può generare nell'interesse dell'intera comunità.