Incontro 03 giugno Voglio la Gavoglio presso la Parrocchia San Giuseppe al Lagaccio – ore 18.00.

Tema: Sostenibilità economica del progetto.

Verbale redatto da Paola Spagnolli

Presenti:

Giorgio Perri, Angelo Chiapparo, Angelo Guasco, Salvatore Perri, Marina Sartorio, Maria Capra, Rosa Capra, Anna Gariglio, Vincenzo Mannella, Marco Mantelli, Paola Spagnolli, Ermanno Segalini, Francesco Rosadini, Gian Michele Farinini, Chiara Cifatte, Giampiero Parodi, Salvatore Fraccavento, Martino Proietto, Enrico Testino.

Introduzione di **Paola Spagnolli:** questa sera il tema è quello di suggerire le modalità, i canali, le formule per finanziare gli interventi e le opere che il progetto prevederà di realizzare nell’area Gavoglio. Infatti il Piano di Valorizzazione che il Comune deve presentare deve essere corredato di un piano dei costi realistico e realizzabile, quindi bisogna prevedere nel progetto solo quello che si sa che può essere finanziato. Occorre tenere conto che il Comune e la Regione non hanno molti fondi da mettere a disposizione, visto anche il periodo di crisi, perciò occorre pensare a diverse formule che, adottate in parallelo o in sequenza, consentano di realizzare uno o l’altro pezzo di progetto. Faccio solo alcuni esempi: se nell’edificio principale restaurato si dovesse spostare la scuola D. degli Abruzzi, come è stato ipotizzato in altri incontri, allora si potrebbe accedere, per questa parte, ai fondi che il governo ha di recente stanziato per le scuole. Per risanare i muraglioni si potrebbe accedere ai fondi per la prevenzione del dissesto idrogeologico; poi c’è il bando cd. Social Housing, con il quale la Regione finanzia interventi di rigenerazione urbana connessi a edilizia residenziale sociale e valorizzazione del patrimonio pubblico. Poi c’è la formula del Civic Crowdfunding, una raccolta fondi civica che, in altre città, è stata promosso da associazioni di tutela dell’ambiente (Legambiente) insieme a compagnie di assicurazioni (UnipolSai) consentendo il recupero di strutture importanti per il territorio. E poi ci sono le formule delle sponsorizzazioni, ad esempio le squadre di calcio cittadine potrebbero sostenere, in toto o in parte, la costruzione di strutture sportive.

**Angelo Guasco:** la volta scorsa avevo già fatto la proposta di costruire un insediamento sportivo nella parte alta dell’area Gavoglio, riallacciandosi ai campi esistenti oltre il ponte Don Acciai, dunque un centro sportivo polivalente con campo da hockey su prato, campo sportivo, campi da tennis, piscina…ecc.,; si potrebbe dare alla cosa un significato anche di aggregazione sociale, dando ai ragazzi la possibilità di fare sport in estate, e allo sport di essere divulgato, e alle scuole di adottare programmi sportivi completi, ecc. Così queste opere, in toto o in parte, potrebbero essere finanziate dalle varie organizzazioni sportive nazionali come CONI, Federazioni italiane del Tennis e del Nuoto, ecc. Non si tratta di costruire grandi strutture, anche la piscina basterebbe da 25 m, magari adatta per manifestazioni ma non necessariamente enorme.

Poi si potrebbe pensare di insediare un museo dedicato a Guido Rossa e agli anni di piombo, magari nell’edificio vincolato, perché per queste attività culturali i fondi si potrebbero cercare presso il ministero della cultura.

**Vincenzo Mannella:** riporta le linee guida del Ministero dei Beni Culturali per i piani di valorizzazione e illustra, a titolo di esempio, il Piano di Valorizzazione preparato da una Associazione (simile a VogliolaGavoglio) e adottato dal Comune di Brindisi per la valorizzazione del Castello Alfonsino – vedi allegati. Sicuramente il Programma di valorizzazione dovrà contenere indicazioni riguardo alle risorse sia per l’avviamento, sia per l’attuazione, sia per la gestione del progetto; inoltre occorrerà indicare le risorse umane e strumentali disponibili e indisponibili e infine le tempistiche, con scadenze e crono programma.

Poi ci sono altri strumenti possibili ch sono la finanza di progetto e i POR.

**Salvatore Perri:** vedo più fattibile il project financing – ad esempio ad Oregina è stato usato questo strumento per ristrutturare un campetto da calcio facendoci fare dei box sotto e di fianco. Così al Comune i soldi chiesti sono stati pochi. Una cosa del genere si potrebbe fare nella parte alta dell’area Gavoglio, ad es. per campi da tennis e, perché no, per la piscina. I tempi sono in genere brevi perché il privato che investe ha voglia di finire in fretta per recuperare l’investimento Sarebbe, questa, una opportunità soprattutto per le cose piccole. C’è anche già un progetto fatto da alcuni caseggiati di via Napoli per realizzare una ventina di parcheggi e una strada sull’area in alto, quella che è già del Comune; da questo progetto era poi nata anche l’idea che la stessa strada che porterebbe ai parcheggi venisse prolungata per passare sotto il ponte e collegarsi con via Lagaccio direttamente.

**Giorgio Perri:** sì alla riqualificazione ma la caserma Gavoglio non è come il Castello di Brindisi. Il Comune non ha fondi e ha messo una rete per cintare i palazzi attorno a piazzale Italia, ma ci vogliono giochi per bambini. Riqualificare è fare prato, posti macchina e una strada che scenda al Lagaccio da via Napoli. La questione ex-Sati è stata una presa in giro e i posti auto sono e restano un bel problema. Anche quando è venuto il Sindaco ha fatto la cronistoria della Gavoglio ma poi non dà risposte ai cittadini.

**Francesco Rosadini:** i centri sportivi costano molto come investimento iniziale e poi hanno costi di gestione molto alti. Se si parla di strutture da finanziare con project financing occorre considerare che i privati intervengono quando hanno un tornaconto pesante in contraccambio. Si potrebbe contattare l’uffico del comune che fa da interfaccia per i progetti in project financing e capire se e cosa è stato messo nel piano triennale delle opere che il Comune redige. Però il project financing per Gavoglio potrebbe interessare forse di più per piccoli interventi puntuali , perché per i grandi interventi si rischiano tempistiche lunghe se non addirittura blocchi dei lavori, come è successo a Nervi per i box che finanziavano l’ascensore per San Rocco.

Occorre mettere in conto delle costruzioni se si vogliono ottenere interventi di servizi. E comunque, se si fanno box interrati per avere dei servie, alla fine pagano i cittadini che quei box se li comprano.

Un’altra linea è quella del Ministero dei Beni Culturali, che in genere, se vincola dei beni pubblici prevede anche dei finanziamenti ai fini del loro recupero e manutenzione. Alcuni anni fa per il recupreo dei beni monumentali il Ministero finanziava fino al 60% dell’importo complessivo. G>li ultimi decreti del Ministro Franceschini estendono i finanziamenti dal solo recupero anche ad altri interenti sugli immobili. Per questo occorre informarsi in Soprintendenza.

I finanziamenti europei sono di 4 tipi: progetto LIFE che finanzia miglioramento ambientale e anche operazioni pilota sul territorio. Ad esempio: la caserma è situata su un sottosuolo intriso di rivi e quindi costruire così com’è non è possibile. Si potrebbero proporre sistemi a carattere innovativo e allora LIFE li finanzia. Altro esempio è quello di costruire ascensori inclinati come nuovo strumento di mobilità pubblica. Comunque ci sono sportelli informativi sui progetti europei sia in Regione che presso la Camera di Commercio.

**Gian Michele Farinini:** bisogna guardarsi bene dal pensare a costruzioni finanziate con lo strumento della compensazione, perché è come mettere tante proprietà private nell’area Gavoglio. Quindi sì alle attività gestite dai privati ma no alle proprietà private. La ex-caserma costituisce un problema urbanistico e il Fondo Sociale Europeo (FSE) ha stanziato 3 mld di Euro per lo sviluppo sociale, la lotta alla occupazione giovanile, le esigenze lavorative: occorre dare delle destinazioni d’uso alle varie parti di immobili e dell’area e impostare su queste dei progetti che possano essere finanziati dal FSE. Invece l’idea del finanziamento dal Ministero dei beni culturali vale solo per gli immobili vincolati.

**Angelo Chiapparo:** per contrastare il generale scetticismo va detto che la cessione del bene avverrà in tempi certi se questo progetto si dispiega secondo alcune coordinate che rispondono a criteri validi. Qui c’è un soggetto preciso che cede un bene a precise condizioni che l’Amministrazione accetta e inserisce in un percorso che dà certezze e l’Amministrazione propone lei stessa. Per le difficoltà espresse spero che tutti i suggerimenti ci aiutino a favorire idee per realizzare quello che abbiamo in mente da un po’ di anni. Va ricordato che l’Amministrazione, prima che ci fosse l’opportunità di acquisire gratuitamente il bene, aveva messo a disposizione dei denari per comprarlo – bisogna vedere di che cifre si trattava e fare in modo che siano disponibili.

Favorirei un progetto di minima che dia spazio con un territorio recuperato a verde e reso vivibile, questo è già un obiettivo nobilissimo, i cui costi ci saranno pure (anche la demolizione è un costo) ma può essere un obiettivo di minima per dare un parco a disposizione di un bacino più ampio (via Napoli, Oregina, Granarolo, ecc.). E poi su questo progetto di minima sovrapporre tutti gli interventi che via via si riusciranno a finanziare. L’idea che questo luogo potesse essere ponte tra mare e monti fa pensare a una ovovia che colleghi il mare con i forti e che va in parallelo con i percorsi pedonali; sarebbe un’opera di richiamo per questo circuito turistico che si è attivato.

**Gian Michele Farinini:** la demolizione è una spesa senza ritorno però dato che abbiamo a che fare con il Comune (se i beni demaniali diventeranno comunali) occorrerebbe poi pensare al mantenimento di questi edifici, e il loro mantenimento costa non poco. Perciò è possibile che tra spendere per mantenere o spendere per demolire, al Comune convenga demolire.

Per quanto riguarda l’ovovia, il progetto era stato accennato anche dalla Fondazione Labò. Il problema è che una ovovia deve volare sempre sopra terreni di proprietà quindi potrebbero essere necessari degli espropri, che in città non sono facili. Inoltre c’è il problema della distanza minima da mantenere tra l’ovovia e gli edifici. Poi se si vola sopra al Lagaccio e non ci si ferma, il turista alla Gavoglio non arriverebbe. Se l’attrazione principale diventa Begato, sicuramente il Lagaccio ne soffre.

**Giampiero Parodi:** demolizione e riempimento si possono compensare perché i materiali demoliti se inertizzati, possono essere depositati nelle aree attorno alla piana della ex-caserma, con un risparmio di costi.

L’edificio storico della ex-caserma è enorme – sono circa 6000 mq nei quali c’è la possibilità di fare qualsiasi cosa. Un’idea per autofinanziarsi è avere dei redditi ospitando università, case per studenti, appartamenti che possano diventare case per studenti e anche case per gente che ha bisogno, cioè case con funzionalità multipla intercambiabile.

L’edificio va utilizzato subito anche così com’è, ad esempio per associazioni come l’ANPI che stanno morendo sul territorio ma che di per sé non hanno grandi esigenze. E queste associazioni hanno interesse, si creerebbe un buon passaggio di persone e un’attrattiva.

Secondo calcoli semplici dal punto di vista economico per sistemare questo edificio ci vorrebbe un milione di euro, perciò occorre trovare soluzioni semplici e iniziare dal poco e piano piano dare tempo all’Amministrazione di trovare le risorse necessarie.

Il perimetro della ex-caserma deve essere analizzato per prevenire altri cedimenti.

**Ermanno Segalini:** occorre fare distinzione tra la destinazione di interesse pubblico e i servizi di pubblica utilità (anche un ristorante è un servizio di interesse pubblico ma è di proprietà e/o gestione privata). Quello che non vogliamo è la svendita del diritto di superficie per 99 anni per funzioni che non siano al servizio dei cittadini. Occorre mantenere alta l’attenzione.

C’è la possibilità di costruire alloggi in cohousing con accesso a finanziamenti della cassa depositi e prestiti da un lato e di ARTE dall’altro. Se le abitazioni si rifanno a questi schemi si evita la svendita del diritto di superficie. Ci sono delle possibilità per evitare gli oneri di urbanizzazione. Non limitiamoci al fatto che se non viene il privato non abbiamo possibilità, il privato può intervenire se mi fa un servizio di pubblica utilità.

Gli spazi van mantenuti fruibili per tutti i cittadini e va considerato che anche le società sportive sono un po’ degli occupanti di spazi pubblici.

**Vincenzo Mannella:** per garantire la sostenibilità economica il programma di valorizzazione deve prevedere di fare cose a piccoli pezzi, partendo dal cancello e andando avanti (per quanto riguarda la parte bassa dell’area) e in parallelo scendere con gli interventi da sotto il ponte in giù. Insomma na sorta di accerchiamento del nemico. Cercare di riutilizzare spazi nell’area Gavoglio da subito è difficile, deve essere risolto il problema dei tempi ma vanno conquistati presto spazi da iniziare a usare.

Anche lui chiede il controllo dei perimetri e una rivalutazione delle strutture murarie per aumentare la sicurezza e la viviblità.

Occorre cercare di avere un diritto d’uso per posti auto anche nell’area non ancora sistemata definitivamente – anche a costo zero ma almeno così si iniziano a risolvere i problemi,

La linea da adottare è quella di programmare piccoli step con cose sostenibili da subito.

**Paola Spagnolli:** per rendere questo percorso di partecipazione più visibile e dare il senso che il lavoro scorre si mettano sia i verbali sia altri documenti come la delibera in formato cartaceo presso le sedi delle varie associazioni partecipanti alla rete.

La riunione è terminata intorno alle 20.