PROTAGONISTI IL COMUNE, IL SUO BRACCIO IMMOBILIARE E LA INVITIM, SOCIETÀ D'INVESTIMENTO CHE FA CAPO AL MEF

Blueprint, si tratta per vendere gli edifici ex Fiera

La Spim potrebbe cedere gli immobili a un Fondo controllato dal ministero dell'Economia

ANNAMARIA COLUCCIA

DALLA Fiera al Comune, dal Comune a Spim, da Spim a un Fondo controllato dal Ministero dello Sviluppo economico. È uno scenario che si profila per gli immobili del quartiere ex fieristico che saranno oggetto della prima fase di trasformazione urbanistica disegnata dal Blueprint di Renzo Piano, quella che stanno gestendo il Comune e la sua società immobiliare Spim. L'area interessata da questa prima fase è quella che va dall' ex Nira al Palasport e comprende, oltre all'ex Nira appunto, che è del Comune, il padiglione C, il palasport e la palazzina degli uffici che sono della società controllata da Spim Nuova Foce srl, più il padiglione D che sta per tornare al Comune.

È noto da tempo che Tursi avesse avviato contatti per cercare di coinvolgere nell'operazione di trasformazione urbanistica, che ha bisogno di notevoli investimenti pubblici e privati, Invimit -Investimenti Immobiliari Italiani Sgr, la società del ministero dell'Economia e delle Finanze che ha fra i suoi obiettivi quello di svolgere un "ruolo di cerniera tra i soggetti pubblici, proprietari di ingenti patrimoni immobiliari, e il mercato". E ieri a Palazzo Tursi c'è stato un incontro fra il sindaco Marco Doria, l'amministratore delegato di Invitim, Elisabetta Spitz, e l'assessore comunale allo Sviluppo economico Emanuele Piazza.

Nell'incontro, l'amministratore delegato Spitz ha confermato che le linee e gli obiettivi del Blueprint sono compatibili con le strategie di Invimit e quindi adesso inizierà un lavoro a tre, fra Comune, Invimit e Spim, per verificare come si potrà concretizzare l'intervento della società del ministero nell'operazione genovese. «È un buon punto di partenza» commenta l'assessore Piazza.

E un'ipotesi che sembra profilarsi - in analogia con quanto è avvenuto altrove in giro per l'Italia - è che questa partnership comporti il conferimento a un Fondo, promosso o partecipato da Invimit, dei beni che erano della Fiera e che adesso sono di Spim e del Comune.

Non è detto che questo eventuale "cambio di proprietà" coinvolga tutti gli immobili del quartiere ex fieristico, ma senz'altro almeno quelli ora nelle mani di Spim, che avrebbe così la possibilità di "alleggerire" i suoi conti, visto che nel 2014 aveva pagato 18,6 milioni di euro per acquisire dal Comune i beni trasferiti dalla Fiera.

L'obiettivo dell'amministrazione comunale è evidentemente quello di avere un partner che possa rafforzare, dal punto di vista economico- finanziario, il lancio dell'operazione Blueprint nei confronti dei privati ai quali si chiederà di investire nell'area. E il fatto di gestire l'operazione con una società del ministero dell'Economia, dopo che il ministero dei Beni culturali ha già destinato 15 milioni di euro alle demolizioni propedeutiche alla realizzazione del Blueprint, dovrebbe dare maggiori garanzie a chi decidesse di investire.

Sembra, però, che questi scenari abbiano già provocato tensioni e scontri nella giunta di Tursi e che il vicesindaco e assessore all'Urbanistica, Stefano Bernini - già perplesso su altri aspetti del Blueprint - abbia manifestato apertamente anche al sindaco il suo dissenso rispetto a operazioni che prevedano il trasferimento di immobili ad altri soggetti. Bernini avrebbe motivato la sua contrarietà sostenendo che, in questo modo, s'indebolirebbe il ruolo del Comune, ma il sindaco sembra intenzionato ad andare avanti su questa strada.

Comunque, se il rapporto con Invitim si tradurrà in un accordo formale della società con Comune e Spim, solo nelle prossime settimane si conosceranno i termini dell'operazione, certamente complessa. Presto dovrebbero iniziare, infatti, i confronti tecnici per definire come strutturare l'accordo, e si partirà anche con perizie e valutazioni degli immobili.

Intanto, Comune e Spim continuano a lavorare alla preparazione del bando di gara per il concorso di progettazione che riguarderà il quartiere ex fieristico e che, salvo nuovi rinvii e colpi di scena, dovrebbe essere pubblicato entro la fine di questo mese e durare quattro mesi.

Una veduta aerea della Fiera del Mare

LA MISSIONE E VALORIZZARE I BENI PUBBLICI

INVIMIT Sgr, è una società interamente del ministero dell'Economia e delle Finanze che opera con l'obiettivo "di cogliere le opportunità derivanti dal generale processo di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico".

ACCORDO TRA PALAZZO TURSI, AUTORITÀ PORTUALE E SPIM

Firmato il patto per il nuovo fronte mare

Gli enti affronteranno insieme tutti i nodi: dalla viabilità all'uso delle aree

UNA convenzione fra Comune, Autorità portuale e Spim per procedere insieme verso l'attuazione del Blueprint. È stata firmata ieri a palazzo San Giorgio dal sindaco Marco Doria, dal commissario dell'Autorità portuale, Giovanni Pettorino e dal presidente di Spim, Stefano Franciolini. L'obiettivo è quello di procedere d'ora in poi con approfondimenti tecnico-urbanistici coordinati, da parte dei tre enti, sulle aree comprese tra calata Gadda e piazzale Kennedy, oggetto del Blueprint con il quale Renzo Piano ha ridisegnato il fronte mare di levante.

"L'integrazione/completamento di Porto Antico - si legge nella convenzione - coincide, per il lato levante, con il riassetto della Fiera e delle riparazioni navali, previa intesa tra Comune di Genova e Autorità Portuale al fine di definire l'obiettivo di lungo periodo della riconversione per usi urbani di calata Gadda e calata Boccardo, ambito che è anche direttamente interessato dal progetto del tunnel sub portuale", che torna ad essere citato dopo un lungo oblio.

Comune, Autorità portuale e Spim, in base alla convenzione, lavoreranno insieme soprattutto su alcuni dei principali nodi urbanistici: viabilità di servizio al distretto delle costruzioni e riparazioni navali; viabilità urbana di connessione tra le aree del Porto Antico e piazzale Kennedy; possibilità di realizzazione di percorsi ciclo/pedonali di collegamento tra le aree del Porto antico e piazzale Kennedy; sistemazione del fronte banchina in relazione ai nuovi canali d'acqua indicati nel Blueprint; sistemazione dello specchio acqueo del porticciolo Duca degli Abruzzi/Calata Marconi; ricollocazione dei circoli sportivi ad oggi situati negli spazi di molo Giano/calata Marconi/porticciolo Duca degli Abruzzi, nelle darsene prospicienti comparto fieristico e lungo i nuovi canali d'acqua. Adesso saranno istituiti tavoli di approfondimento con i tecnici di Autorità portuale e Spim per tradurre in atti concreti la convenzione.

Il sindaco Marco Doria

LA LETTERA

Disegno blu, le gare internazionali sono la via maestra

PAOLO RAFFETTO
BENEDETTO BESIO

NELLO SCORSO MESE di settembre Renzo Piano ha donato all'amministrazione e alla città il Blueprint, progetto di rigenerazione dell'area che si estende dal Molo vecchio a piazzale Kennedy.

Noi crediamo che il Blueprint sia per la città una straordinaria occasione di trasformazione e crescita, che sarebbe irresponsabile non riuscire a realizzare. Tale disegno, come si sa, deve trovare concretezza in successivi approfondimenti.

Per questi Renzo Piano ha sempre raccomandato all'amministrazione comunale di seguire la via maestra dei concorsi di progettazione, con molti vantaggi:

- mantenere alto il livello dell'elaborazione progettuale nella sua fase più complessa, favorendo la partecipazione di architetti di grande esperienza e creatività, con un confronto tra diverse soluzioni;
- rendere più appetibile sul mercato immobiliare l'intera operazione di trasformazione;
- creare occasioni di lavoro anche per i più giovani architetti: sia per la ricaduta della collaborazione con gli studi e società di progettazione impegnati nei progetti maggiori (potrebbe essere premiata dal bando l'obbligata associazione temporanea con uno studio locale), sia con la diretta partecipazione a concorsi, a loro riservati, su temi relativi a piccoli edifici o alla sistemazione degli spazi pubblici.

Noi condividiamo con convinzione l'impostazione proposta da Renzo Piano: siamo sicuri che la qualità progettuale cambi la qualità della vita dei cittadini, e che i buoni progetti trovino più facilmente il favore degli investitori.

Troppe, in anni recenti, sono state, accanto a realizzazioni di grande qualità come Porto Antico, o la facoltà di Architettura e la pedonalizzazione di via San Lorenzo, le delusioni e le occasioni perdute, dovute anche ad una gestione disattenta alla qualità urbana e progettuale: Erzelli, Fiumara, Campi, per esempio.

Confidiamo perciò che la linea proposta da Piano trovi conferma negli atti amministrativi. Ci auguriamo che i concorsi siano banditi con modalità che ricalchino molti esempi di successo in Europa. Pensiamo ad esempio a Bolzano o ad Amburgo dove in grandi aree di trasformazione le varie fasi - ricerca di operatori economici, progetti degli edifici, progetti di dettaglio degli spazi pubblici - sono state gestite interamente con concorsi di diverso livello e definizione, condivisi in modo coordinato dalle diverse pubbliche amministrazioni coinvolte (nel nostro caso: Comune e Autorità Portuale).

Auspichiamo quindi un concorso in due fasi: la prima finalizzata a selezionare le proposte da parte di investitori privati che diano profili di fattibilità al *master plan* di Renzo Piano; la seconda costituita da uno o più concorsi di architettura relativi agli edifici e agli spazi pubblici, dove dovrà essere dato grande peso alla valutazione della qualità dei progetti.

Con l'aiuto di Piano dovrà essere formata una giuria di alto profilo che veda fianco a fianco figure di primo piano nel panorama culturale internazionale con esponenti delle pubbliche amministrazioni interessate.

Questo è il processo che viene adottato in tutta Europa, dove è altissima la percentuale dei concorsi che si concretizzano in cantieri; non così in Italia dove purtroppo i concorsi vengono utilizzati molto spesso come strumento mediatico di propaganda e non all'interno di un coerente processo di programmazione.

Noi, per parte nostra, daremo il nostro contributo.

Se chiamati ad esprimere il nome di un membro della giuria, ci impegniamo fin d'ora per una scelta che individuerà una personalità di profilo internazionale nel campo della progettazione di waterfront (sostenendo la copertura parziale dei relativi costi di viaggio).

Infine metteremo a disposizione della città e degli amministratori un contributo di conoscenza su come in altre città sia stato affrontato il tema della rigenerazione di aree urbane costiere: inviteremo a Genova ad illustrare le loro esperienze progettisti e amministratori protagonisti di grandi processi di trasformazione.

Crediamo che Genova debba guardare alle proprie radici, ma anche a quanto accade fuori dei propri confini, per pensare al proprio futuro: solido come la sua storia, ma creativo ed aperto al nuovo come i suoi migliori talenti.

Gli autori sono presidente dell'Ordine degli Architetti di Genova e presidente della Fondazione Ordine degli Architetti di Genova