

Bergamo, 8 maggio 2013  
Prot. 11127

Spett.  
REDAZIONE

### **Ex Ospedali Riuniti. Un contributo al dibattito in corso**

Dopo il fallimento dell'asta si riapre la discussione sul destino dell'area degli Ex Ospedali Riuniti e insieme del futuro urbanistico di Bergamo.

Pur nel suo carattere eccezionale l'area in questione ci offre infatti la possibilità di riflettere su questioni e contenuti generali, che riguardano le modalità di sviluppo e di trasformazione dell'intera città.

Aldilà di qualsiasi polemica è importante far tesoro del fallimento, imparare dagli errori e dalla crisi e mettere a punto nuovi strumenti e nuovi processi di governance: ci aiuta molto capire come altri contesti stanno affrontando problemi analoghi.

Ci sono alcuni temi sui quali vale la pena di ragionare.

Centrale è il concetto di "valorizzazione" delle aree dismesse di proprietà dello Stato o della Regione: la logica fin qui seguita è, nella gran parte dei casi, quella di metterle sul mercato con l'obiettivo di incassare il più possibile, ispirati dalla logica del massimo profitto economico. Questo approccio fa sì che nella trattativa di compravendita venga esclusa a priori la possibilità che siano gli Enti Locali, i Comuni, ad acquisire le aree dismesse e, vista l'entità ragguardevole delle somme in gioco, riduce i possibili acquirenti ad una rosa ristretta di developers costituita da grandi operatori finanziari a cui, una volta ceduta l'area, viene poi interamente delegato l'onere di proporre i progetti di trasformazione, montando operazioni che garantiscano adeguati margini di profitto privato in grado di assorbire i costi dei servizi richiesti come contropartita in nome dell'interesse pubblico.

Questo meccanismo porta con sé una lievitazione inevitabile delle rendite fondiarie con tutto ciò che ne consegue, desertificazione sociale dei quartieri, spostamento di intere fasce di popolazione verso l'esterno dei centri urbani, sprawl territoriale, consumo di suolo agricolo, inquinamento e squilibrio.

In Germania, per fare un esempio, la legge federale sull'edilizia consente ai Comuni di acquistare dallo Stato beni demaniali dismessi a costi molto bassi, paragonabili a quelli di terreni non edificabili: come proprietari delle aree i Comuni possono mantenere saldamente la regia pubblica dei processi di trasformazione.

Come avviene questa regia?

Il Comune redige un *masterplan*, spesso avvalendosi di un concorso di progettazione: si tratta di uno strumento agile e flessibile nella sua attuazione, ma molto rigoroso nel fissare le linee guida, i criteri di sostenibilità ambientale e sociale, le modalità di partecipazione dei cittadini, le prestazioni richieste in materia di accessibilità e mobilità urbana, la dotazione dei servizi. Il masterplan non è quindi finalizzato al disegno di "forme architettoniche", ma al progetto di un processo.

Il Comune segue poi tutte le fasi del percorso, a partire dalla vendita diretta ai privati dei lotti individuati dal masterplan: la differenza tra l'esborso basso per l'acquisto del bene dismesso dallo Stato

e il ricavo delle vendite ai privati viene utilizzato per realizzare direttamente le opere di infrastrutturazione necessarie.

Via via, dalla progettazione iniziale fino al completamento dei lavori, il Comune è continuamente presente come garante pubblico della buona riuscita del processo di trasformazione.

Molta attenzione viene posta nell'adozione di strategie di calmierazione delle rendite fondiari con l'obiettivo di creare quartieri ricchi di categorie sociali miste, in cui anche i giovani e le famiglie possano trovare casa a costi calmierati.

Proprio per questo i lotti individuati nel masterplan sono spesso di piccola dimensione e vengono assegnati a cooperative composte dai futuri residenti che il Comune stesso segue e favorisce nella loro costituzione.

I futuri abitanti, riuniti in cooperative, seguono direttamente le fasi di sviluppo del loro quartiere, dall'ideazione alla realizzazione, scelgono il progettista del loro edificio, l'impresa esecutrice cui appaltare i lavori, in un quadro che però è fortemente legato da una visione comune.

Abitare per questi cittadini sarà quindi l'esito di un percorso di cittadinanza attiva, di conoscenza reciproca e di consapevolezza delle regole di condivisione sociale e di sostenibilità ambientale.

I risultati si vedono e ci colpiscono nei quartieri ecosostenibili di Friburgo, di Tubingen e di molti altri luoghi.

Tornando all'area degli Ex Ospedali Riuniti e alla discussione in corso concernente le opportunità e i rischi della vendita a lotti, l'esperienza tedesca ci insegna molto.

Vendere a lotti non vuol dire necessariamente lasciare che ognuno nel suo faccia ciò che vuole.

Al contrario, adottando il metodo seguito negli esempi citati, può voler dire, all'opposto, una città per i cittadini e una nuova qualità della vita urbana.

È quindi sul progetto della governance del processo che dobbiamo concentrarci.

È infatti qui che si annidano tutte le debolezze della situazione italiana, soffocata da una burocrazia opprimente che però, paradossalmente, non è in grado di esercitare il suo compito fondamentale che è quello di operare la regia del territorio, in nome della qualità e dell'interesse diffuso.

In rete, senza polemiche e frammentazioni, ciascuno con il suo ruolo.

Ciò di cui abbiamo bisogno è il ridisegno generale delle forme di governance territoriale. A livello locale e a livello nazionale, il riordino dei ruoli, delle forme di coordinamento, delle norme spesso contraddittorie che non funzionano più.

Ai parlamentari bergamaschi chiediamo un impegno forte in questa direzione.

A chi governa la nostra città chiediamo invece di attivarsi da subito per gestire con creatività e intelligenza il lungo periodo "transitorio" che ci separa da un futuro certo per quest'area così importante.

Anche in proposito possiamo ispirarci alle numerose esperienze di governo transitorio che stanno nascendo in molte città italiane e straniere per far fronte ai casi di dismissione del patrimonio pubblico, evitando che i luoghi muoiano e propaghino la malattia del degrado.

ITALIA NOSTRA ONLUS  
Sezione di Bergamo  
Il presidente  
Maria Claudia Peretti