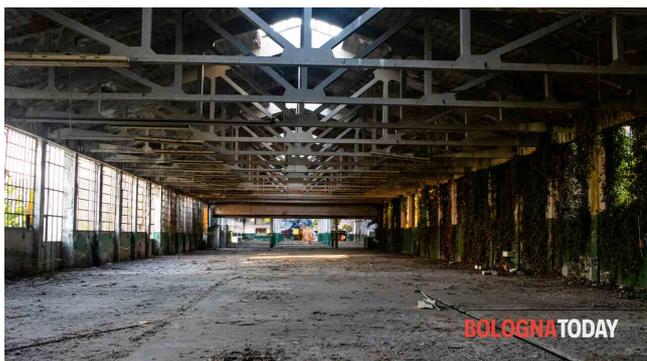


Ex caserme militari: incastrate da interessi economici e abbandonate al degrado

Sono una ventina e tutte insieme occupano una superficie pari a 52 campi di calcio. Tra aste milionarie e degrado, a tenerle ferme sono la burocrazia e gli interessi economici

REDAZIONE



QUI PER ISCRIVERSI AL CANALE WHATSAPP DI BOLOGNATODAY

Abbandonate da decenni, lasciate al degrado, incastrate tra la burocrazia e i soldi. A Bologna le ex caserme militari compongono una città nella città: se mettessimo in fila i venti immobili principali, otterremmo la superficie di 400mila metri quadrati. Pari a 56 volte quella del campo del Dall'Ara. Non minore la quantità di

documenti, accordi quadri, protocolli e manifestazioni d'interesse da parte di enti pubblici e aziende private, che negli anni si sono susseguiti per poi molte spegnersi nel silenzio. Lo stesso silenzio che rimbomba in queste enormi "aree vuote ma piene di interessi", per citare Luca Gullì, urbanista ed esperto in materia. Interessi che sono soprattutto economici.

Cedute a prezzi monstre: la mappa delle aree militari abbandonate in città

Perché tutto è cominciato proprio con una legge finanziaria: quella del 2007. Governo Prodi bis. Per cercare di ridurre la zavorra del debito pubblico sui propri conti, in quella manovra lo Stato ha avviato con varie città d'Italia un 'Programma unitario di valorizzazione (Puv)' degli immobili di proprietà della Difesa: caserme, armerie, foresterie, depositi di mezzi. Costruiti tra gli anni '20 e '40, se non prima. E che con la fine della guerra e della leva militare obbligatoria, e la razionalizzazione delle risorse dell'Esercito, erano stati dismessi. Questi beni, dal valore di centinaia di migliaia quando non milioni di euro, sono passati a un altro ente pubblico, l'Agenzia del Demanio. Questa, dopo averli acquistati mettendo a bilancio cifre monstre, aveva il dovere di ristrutturare, risanare e valorizzare (leggasi 'rivendere' o 'rendere redditizie') quelle aree insieme all'amministrazione locale. Bologna, allora il sindaco era Sergio Cofferati, ha 'ereditato' diciannove immobili a cui se ne sono aggiunti altri due - l'ex Stamoto e l'ex Perotti - nel 2020.

"Il paradosso: un ente pubblico entra in conflitto con l'altro"

Che farci di questi nuovi 'inquilini' che ingombrano il piano urbanistico? Tra il 2009 e il 2010 Ministero dell'Economia e Finanza, Comune e Demanio stendono il documento che sembra decidere il loro futuro: ad esempio nella ex caserma Sani "hotel, ostelli e spazi per attività creative"; "negozi, laboratori e uffici" al posto dell'ex Chiarini. Risanare l'ex Masini dove "si realizzerà un nuovo grande albero insieme ad abitazioni e autorimesse". Diciannove progetti che però si scontrano con la realtà: mancano le risorse. Il Comune non può

acquistare gli immobili perché i valori sono proibitivi. E il Demanio non intende perdere soldi “Si crea così un paradosso nel quale un ente pubblico entra in conflitto con un altro ente pubblico – spiega Gioacchino Piras, dottorando in Urbanistica e membro dell’osservatorio sulle trasformazioni urbane OsservaBo –. Oltre all’acquisto ci sono anche i soldi da spendere per la ristrutturazione e la bonifica dei terreni. Cifre veramente alte. Ed è qui che entrano in gioco i grandi capitali privati”.

Aste milionarie per trasformarle in abitazioni di lusso

Ma all’inizio pure gli investitori sembrano tenersi lontani. Le prime aste sono un flop e rimangono deserte. Riescono a essere vendute solamente le caserme più piccole, e a cifre astronomiche: l’ex teatro della Minghetti, in zona Saragozza, a quasi 4 milioni di euro acquistata da un imprenditore dell’immobiliare; 1 milione e 700mila euro per l’ex polveriera Val d’Aposa sui colli, oggi trasformata in case di lusso. L’accordo prevede che il Comune guadagni tra il 5 e il 15% su ogni vendita. Ma al 2012 gli immobili ancora invenduti sono ben undici: “Gli investitori hanno preferito puntare su aree vergini e non su quelle militari, interessanti come posizioni ma con strutture preesistenti che diventa oneroso abbattere e sistemare”, aveva dichiarato l’allora assessora all’Urbanistica Patrizia Gibellini al Corriere della Sera. Quelle più grosse vengono affidate ai fondi di gestione economica come Cassa depositi e prestiti per Mazzoni, Masini; Prati di Caprara e Staveco a Invimit. Anche Cdp e Invimit sono società detenute dal Mef. E il loro compito è sbloccare la situazione. Che però è per lo più ferma ancora oggi.

Viaggio dentro l'ex caserma Stamoto abbandonata. Foto: Davide Blotta

Centro migranti e bistrot: come sono diventate oggi

Oggi l’ex Chiarini in via Mattei ospita il Centro di accoglienza straordinaria per persone migranti. Minghetti e Val D’Aposa convertite in abitazioni chic. Nella birreria della Mameli ha aperto un bistrot. Altri immobili sono stati venduti senza che il loro destino sia cambiato, come la Batteria Alemanni, in San Donato, acquistata e rimasta inutilizzata. Più intricati gli sviluppi legati alle grandi aree, su cui l’attuale assessore Raffaele Laudani ha fatto il punto nell’ultima Commissione consiliare che avevamo raccontato più dettagliatamente in questo articolo. Un paio di esempi: nel 2015 Invimit aveva annunciato la chiusura dell’accordo con l’UniBo per far sorgere un nuovo studentato dentro l’ex Staveco. Progetto abbandonato in favore di una nuova ‘cittadella della giustizia’ annunciata recentemente. L’ex caserma Perotti spera di vincere un bando internazionale per avviare il recupero grazie al lavoro di una cordata di imprenditori, architetti ed enti. I Prati di Caprara avrebbero dovuto fare posto prima a un nuovo outlet, poi a una nuova scuola. Ma l’opposizione dei cittadini, che intendono salvaguardare il florido bosco urbano cresciuto negli anni, ha permesso il blocco delle ruspe che avevano già disboscato e un riconoscimento (almeno a parole) dell’importanza di questo polmone verde.

Occupazioni, degrado e la voce dei cittadini

Perché il tema della restituzione delle ex aree militari è molto sentito anche dalla popolazione comune. Le caserme dismesse vengono spesso occupate per ospitare eventi non autorizzati, e in alcune si sono stanziati accampamenti di popolazioni per lo più nomadi.

Situazioni che spesso attirano le lamentele dei residenti in quelle zone. Ci sono poi associazioni, collettivi e reti civiche che si preoccupano di rivitalizzare questi siti e preferiscono violare la proprietà privata piuttosto che vederla rimanere inerte, come il comitato 'Rigenerazione no speculazione' ai Prati di Caprara o il Làbas, centro sociale di casa nell'ex Masini prima che venisse sgomberato, o ancora D(i)ritti alla città. "Restituire questi luoghi eviterebbe di andare a pesare su altri quartieri – dice Piras –. Ma deve essere fatto preservando un valore sociale, non solo per attrarre grandi investitori".

Mercato inesistente e perdita di valore: perché le proprietà temporeggiano

L'intento dichiarato dall'amministrazione è quello di riservare buona parte dei progetti sulle ex caserme "all'edilizia residenziale anche sociale". L'intenzione sarebbe quella di costruire nuove case e studentati per dare una risposta – seppur parziale – alla crisi abitativa. Ma, paradosso nel paradosso, questa direzione è una delle cause dell'eterno braccio di ferro tra Comune e proprietà, spiega l'amministratore delegato di Nomisma Luca Dondi: "Funzioni sociali come case, scuole o parchi sono meno redditizie rispetto a negozi e uffici – spiega –. I valori di queste aree sono stati attribuiti in fretta e furia dallo Stato per fare cassa senza nessuna verifica sul mercato. Così ancora oggi i proprietari hanno l'esigenza di salvaguardare i soldi che hanno speso. Con il tempo gli immobili hanno subito una forte svalutazione, ma nessun amministratore delegato si sognerebbe di mettere a bilancio una minus-valenza così pesante". Dall'altra parte, prosegue Dondi, "l'amministrazione si dice non disponibile a rinunciare alle sue condizioni sulle funzionalità sociali. E tutto rimarrà fermo finché nessuno farà un passo verso l'altro, come ad esempio inserire dotazioni 'più ricche' tra quelle 'meno ricche'".

Alberi tagliati e meno edilizia residenziale sociale: il caso della Sani

Negli anni il Comune ha provato a smuovere le acque attraverso l'uso temporaneo di alcuni spazi oppure la permuta di immobili. Ma non sono strumenti applicabili a ogni casistica. E un'altra incognita si annida tra le righe degli accordi sottoscritti con la società: l'impatto che la riqualificazione può avere sulla natura e sul consumo di suolo. È il caso dell'ex caserma Sani, in via Ferrarese. All'interno dell'accordo di programma siglato dall'ex sindaco Virginio Merola, l'assessora Valentina Orioli e i vertici di Cassa depositi e prestiti è indicato che dei 549 alberi oggi esistenti nelle aree verdi della caserma, dopo l'intervento "gli esemplari conservati sono 168 di cui il 70% in buona salute" per aggiungere "716 nuovi esemplari di varie taglie". Il progetto prevede la realizzazione di nuovi giardini pubblici, uffici, negozi, edilizia residenziale privata ed edilizia residenziale sociale (Ers). Riguardo all'Ers, anche qui si affaccia il problema della redditività. La quota, infatti, è stata sì aumentata dal 10% al 20% rispetto al piano precedente, ma rimane inferiore alla soglia del 30% indicata dal Piano urbanistico generale "che non [può] essere pienamente [soddisfatta] per non compromettere l'equilibrio finanziario dell'operazione di rigenerazione".