

Tavolo del Confronto Creativo

Verbale incontro 22 maggio 2007

Presenti: Proposte nn. 3, 4, 5, 6, 7, 8-10, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 20

Assenti: Proposte nn. 1, 2, 16, 17, 19

Ordine del giorno:

1° parte: illustrazione da parte della facilitatrice dei contenuti delle consultazioni svolte con i rappresentanti delle proposte a seguito della presentazione della bozza di Testo Unico.

2° parte: illustrazione da parte degli assessori Frieri e Sitta di alcuni aspetti di fattibilità economica.

Resoconto

1° parte

Un primo accorgimento emerso dalle consultazioni è che il nome "DAST alle fonderie" debba essere modificato in **"DAST alle ex Fonderie Riunite"**.

E' stato redatto ad ora, con l'ausilio prezioso dell'Ordine degli Architetti, un elenco degli spazi per ciascuna proposta che, incrociandoli tra loro, danno alcune informazioni sul tipo di spazi condivisi possibili e evidenziano che **è maggiore la richiesta di spazi comuni rispetto a quelli esclusivi della singola proposta**.

Tutti gli esponenti delle singole proposte hanno riconosciuto che lo spazio di compenetrazione che si ottiene incrociando i "quattro elementi" (design, arti, scienza e tecnica, memoria) è un arricchimento fondamentale per il progetto di riqualificazione delle ex fonderie riunite.

Un elemento importante riguarda la gestione degli spazi: è importante che ci sia **una fondazione partecipata** che gestisca gli spazi comuni e condivisibili, questo tipo gestione farà in modo che nessuno degli spazi rimanga vuoto, il progetto unitario sarà presente anche nella parte gestionale.

Dal punto di vista fisico, si avrà uno spazio dirigenziale comune posto in una zona autorevole dell'area delle ex fonderie, di molti metri quadri e strutturato ad open space, in modo che le diverse anime che popoleranno questo spazio possano interagire e portare avanti la fondazione partecipata.

Diversi esponenti delle proposte preferiscono **avere una scrivania all'interno di questo spazio**, piuttosto che altre cose.

L'idea di questo tipo di gestione corrisponde alla *Proposta n.5*, che giustifica tale cosa riportando alcuni esempi di gestione simile che avvengono in Italia con risultati positivi.

Interviene la *rappresentante della Proposta n.18* dicendo che la sua proposta, man mano che il lavori del Tavolo avanzano, trova sempre più spazio e voce nelle idee spaziali e funzionali di altre proposte, ed è per questo che non ha quantificato lo spazio necessario, ha provato quindi a trovare delle contaminazioni: ci potrebbe essere un luogo dove poter "appoggiare" i bambini sotto tutela e controllo, soprattutto se si riesce a far sì che il DAST rimanga aperto quasi 24

ore al giorno. Questo potrebbe avere **una localizzazione nel quartiere e non necessariamente nell'edificio delle ex fonderie.**

La facilitatrice spiega ai partecipanti che questo intervento è la dimostrazione che il tavolo sta lavorando bene.

Il rappresentante dell'Ordine degli Architetti ritiene sia necessario affrontare in modo collettivo e dichiarare quali sono gli spazi esclusivi per ciascuna proposta e se su questi si possano fare dei ritocchi.

La facilitatrice spiega che quando ha proposto gli spazi comuni, non si è basata solo sulla tabella dell'Ordine degli Architetti, ma ha estrapolato delle idee che le sembravano coerenti col progetto modificandole, un esempio è la foresteria. Un'azione del genere è un esempio di **gestione dei conflitti.**

La scelta operativa propende per procedere prima con gli spazi comuni, poi con gli spazi condivisibili ed infine con gli spazi esclusivi. **Gli spazi esclusivi sono la parte più complessa**, perché ci si deve rendere conto che anche in questi si deve rendere conto di cosa si vuole andare a fare. La facilitatrice chiede quindi all'Ordine degli Architetti di aiutarla a fare delle domande buone riguardo gli spazi esclusivi in modo da arrivare al 29 o meglio al 28 maggio ad una carta degli spazi completa.

Rappresentante Proposta n.3: si sta andando a costruire una **"scommessa delle relazioni"**, e ciò corrisponde alle esigenze della proposta n.3, perché nelle associazioni di volontariato, se scompare il fondatore, scompaiono anche le associazioni, quindi questo tipo di gestione partecipata fa sì che la memoria o le iniziative di queste associazioni resti. Le attività della proposta n.3 hanno bisogno sostanzialmente di fare ufficio stampa, e di avere un giro, un open space, insomma di stare in mezzo a delle persone che portano risorse.

La rappresentante della Proposta n.6 dichiara che la fonderia delle arti è condivisibile con tutte le altre, salvo alcuni magazzini ad uso esclusivo. Inoltre **nella condivisione si riesce anche a fare un ammortizzamento dei costi.**

Proposta n.8-10: razionalmente questo è un progetto molto convincente, **il quartiere tiene moltissimo alla sua rivitalizzazione culturale**, e questo si sta dimostrando.

Il rappresentante della Proposta n.7 esprime due perplessità: uno è il gioco d'incastri che per la parte relativa alla storia presenta qualche complicazione: nel senso che questo gioco per il DAST ha una sua coerenza, mentre per la storia gli incastri non sono così scontati.

Riguardo agli spazi come Istituto Storico **si devono garantire delle sicurezze e devono essere tutelati degli archivi**, quindi bisogna avere alcune garanzie di base affinché le cose funzionino, ciò probabilmente non solo per le esigenze degli archivi ma anche per quelle di altri come l'università o Officina Emilia che avranno delle esigenze specifiche di tutela imposte dalla legge.

La rappresentante della Proposta n.13 esprime l'esigenza di **una relazione umana, di un dialogo faccia a faccia per lavorare sulla suddivisione degli spazi**, e non unicamente di una compilazione di una tabella. Inoltre quando si parla di spazi condivisi, si intende che tutte le norme tecniche siano già state prese in considerazione.

2° parte

Gli assessori Frieri e Sitta intervengono riguardo alle indicazioni di fattibilità economica.

Assessore Frieri

Se si trova un investimento iniziale, si eliminano gli ammortamenti, senza l'investimento iniziale ovviamente questi costi ci saranno.

Il costo a metro quadro dell'area è stimato di **1.200 euro**, per l'area è una cifra modesta

Ai partecipanti viene distribuita una tabella con i **costi della stima dei valori comunali** per il 2007 che viene brevemente illustrata dall'assessore, in modo che si abbia un'idea su i costi che il Comune deve affrontare per mantenere i propri spazi, nei costi non è compreso il personale.

Assessore Sitta

Prende atto che il lavoro fatto per cercare di vedere quali sono le parti da mettere in comune è stato uno sforzo importante da parte del Tavolo del Confronto Creativo, perché ha permesso di capire che gli spazi condivisi possono avere un certo tipo di impatto economico.

Guardando la tabella dell'Ordine degli Architetti, la somma dei metri quadri delle attività, è di circa **21.000 mq**; pensando semplicemente ai costi di luce e delle pulizie per un'area del genere ci si trova attorno ai **3 milioni di euro di spesa**.

Tutto ciò che finora è stato prodotto in termini di richieste di spazi deve essere ridotto all'essenziale e **stabilire precisamente gli spazi comuni in modo che si contengano i costi** il più possibile per rendere il progetto sostenibile sia economicamente che spazialmente. Una volta definiti funzioni e spazi, con la collaborazione dell'Ordine degli Architetti, **verrà promosso un concorso d'architettura per la elaborazione del progetto finale**.

Il rappresentante dell'Ordine degli Architetti constata che la cifra di 1.200 euro a mq, è comprensiva di tutto, e se nel prezzo indicato **a che tipo di costruzione si pensa**, perché se si pensa ad un "Beabourg" la cifra è bassa, se si pensa ad un prefabbricato è anche troppo.

La rappresentante della Proposta n.6 chiede delucidazioni riguardo ad una ipotetica **redazione di un business plan**, che a queste condizioni al momento è abbastanza complicato fare.

L'assessore Frieri dice che il Comune spende 1 milione e centomila euro su 10000 mq di affitto, quindi, **sarebbe ottimale eliminare questi costi**. Bisogna capire quanto conviene vendere l'area.

Il rappresentante della Proposta n.7 aggiunge che uno dei punti di forza possibili del progetto è proprio quello di utilizzare alcuni spazi per delle sedi comunali in modo da abbattere i costi, inoltre questo è un luogo della memoria, e **se si incrociano e scorporano dettagliatamente tutti i progetti ci si accorgerà che la somma di 21.000 mq diminuisce** di molto proprio per la condivisione degli spazi.

La facilitatrice ribadisce che la tabella redatta dall'Ordine degli Architetti è solo **il punto iniziale del lavoro**. Adesso ci si trova ad un punto molto più avanzato che merita una nuova tabella più aggiornata. Oggi il rappresentante della Proposta n. 17 ha detto che **il museo Expotecnica necessita di 3000 mq** e che è disposto a rinunciare alla torre.

La rappresentante della Proposta n. 13 suggerisce di chiedere ai singoli di preparare un business plan per ogni proposta, per capire nella concretezza se questa sia economicamente sostenibile, e ricorda a tutti di pensare che **la sostenibilità economica del progetto non arriva unicamente dal Comune, ma anche da altri soggetti**, e di considerare seriamente questo punto.

La rappresentante della Proposta n. 11 ritiene che si sia lontani da una soluzione, e pensa che sarebbe il caso che **qualcuno rinunci alla propria richiesta di spazi a favore di un progetto più grande**. Per quanto riguarda la sua proposta, è disposta a tirarsi fuori dalla richiesta di spazi, perché da questo aspetto il volontariato può rientrare in altre proposte.

Viene a questo punto disegnata dalla facilitatrice la pianta dell'area delle ex fonderie, in cui emerge che c'è la **"coda" dell'area, di circa 9.000 mq di superficie fondiaria**, che è staccata dal resto del complesso ed è divisa anche da una strada. Quella potrebbe essere l'area da vendere o da destinare ad uffici comunali.

L'assessore Sitta spiega al Tavolo che su **9.000 mq** di superficie fondiaria, **4.500 mq** sono edificabili; se quest'area viene venduta a dei privati, si può ottenere per spazi pubblici un terzo dell'area edificabile, cioè **1.500 mq**.

Interviene il *rappresentante della Proposta n.4* che ha calcolato che l'area vale circa 14 milioni di euro più 36 milioni circa di restauro, quindi **vale in totale 50 milioni di euro**.

Propone di interpellare la **Fondazione**, che probabilmente è l'unico soggetto che può acquistare e fare un **tasso d'affitto dell'ordine del 2%**, in modo da avere un milione all'anno di affitto, che è la cifra più economicamente sostenibile, e i proventi di tale affitto possono essere utilizzati dalla fondazione stessa nelle attività che si faranno alle fonderie.

L'interrogativo è capire se la Fondazione è disposta a fare un'operazione del genere.

La facilitatrice si impegna a presentare una **seconda versione di bozza di Testo Unico** nei giorni seguenti, raccogliere le osservazioni dei rappresentanti del Tavolo e presentare una **terza versione** di questa il 31 maggio, data dell'ultimo incontro del Tavolo del Confronto Creativo.