

## Comunicato dell'Istituto Nazionale di Urbanistica. Sezione Emilia Romagna

### STADI E OPERAZIONI IMMOBILIARI IN EMILIA ROMAGNA

L'Istituto Nazionale di Urbanistica con la sua Sezione Emilia Romagna apprezza la tempestività con cui il Governo nazionale sta cercando di affrontare, per la prima volta seriamente, i fenomeni patologici che si manifestano nel mondo del calcio spettacolo; in particolare per quanto riguarda gli stadi, tentando di renderne una volta per tutte sicura l'agibilità. L'INU rileva, però, che il modo con cui il problema degli stadi è affrontato in questi giorni a Bologna e a Rimini, desta la più viva preoccupazione e la più severa valutazione critica, per le scelte di metodo e di merito.

Per quanto riguarda il metodo adottato, l'INU ricorda che in entrambe i casi le operazioni immobiliari proposte si presentano come il "baratto di uno stadio contro diritti edificatori privati". Sistema che contrasta apertamente con la legislazione nazionale ancora vigente, per la quale si presenta come "interesse privato in variante di vincoli urbanistici"; ma ancor più confligge totalmente con lo spirito e con la lettera della legge, che dal 2000 ha realizzato la riforma urbanistica della Regione Emilia Romagna. Legge che attribuisce esclusivamente alle istituzioni elettive la proposta programmatica della struttura territoriale; e sollecita i privati a realizzarne le previsioni, con la cessione gratuita di tutte le aree pubbliche necessarie alla città, in contropartita dei diritti edificatori attribuiti dal piano. Senza scambi, né contropartite per opere di rilievo e senza valorizzazioni premiali di particolari aree private, come si propone, invece, a Bologna per un nuovo stadio a "Romilia" e a Rimini per il rinnovo dello stadio Neri.

A maggior ragione le operazioni immobiliari per gli stadi in Emilia Romagna, sono in aperta contraddizione con la nuova legge di principi per il governo del territorio, che i parlamentari dell'Ulivo stanno presentando alla Camera dei Deputati; disegno di legge ispirato anche dalla legge riformista dell' Emilia Romagna. E non sembra che le operazioni immobiliari promosse per gli stadi a Bologna e a Rimini, sarebbero un buon biglietto da visita per la nuova e impegnativa riforma urbanistica nazionale. L'obiettivo di restituire lo spettacolo sportivo alla sua normalità di attività ricreativa, va perseguito, quindi, affidando la scelta degli stadi da rinnovare o da decentrare, alle decisioni consapevoli della Pubblica Amministrazione e non a concessioni singolarmente contrattate, con irregolari baratti urbanistici, ma piuttosto all'attuazione di operatori privati, che potranno aggiudicarsi e realizzarli a proprie spese, in un regime di aperta concorrenza.

Per quanto riguarda il merito delle operazioni immobiliari, a Bologna si propone di decentrare in aperta campagna fra Imola ed il capoluogo, un grande insediamento isolato, dove insieme al nuovo stadio trovino posto un migliaio di alloggi e massicce attività commerciali e turistiche. Un grande polo funzionale oggi totalmente privo di accessibilità, in spregio totale della strategia generale del Piano Territoriale Provinciale approvato nel 2004 d'intesa con la Regione, strategia basata sulla valorizzazione insediativa delle direttrici ferroviarie e in modo particolare sulla direttrice nord. Soluzione che, inoltre, è in aperta violazione del Piano Paesistico Regionale per quanto riguarda la salvaguardia del corso d'acqua che costeggia il nuovo impianto. L'operazione richiede che gli strumenti urbanistici istituzionali vigenti siano modificati, per regalare alla proprietà dell'area prescelta, destinazioni insediative oggi inesistenti, allo scopo di procurare alla costruzione dello stadio, i finanziamenti che i promotori altrimenti non garantiscono.

Pur volendo accettare la logica del decentramento dello stadio, questa soluzione risulta, dunque, inaccettabile. Nulla vieta, però, di ricercare una soluzione organica alla strategia del PTCP per l'Area Metropolitana, individuando sulla direttrice di sviluppo privilegiata i luoghi idonei e le condizioni ambientali e di accessibilità ferroviaria e stradale, che sono indispensabili alla sostenibilità della grande attrezzatura. Evitando, comunque, per la nuova localizzazione, qualunque baratto urbanistico, nel quale gli oneri siano tutti della comunità e i vantaggi tutti della proprietà immobiliare.

Per il nuovo stadio di Rimini, invece, l'operazione immobiliare proposta - tesa a trasformare completamente lo stadio esistente -, investe diverse ubicazioni urbane con varianti che ne aumentano pesantemente le previsioni urbanistiche vigenti ed altre ne cambiano; sempre per accrescere il valore delle relative aree e finanziare in tal modo l'intervento sullo stadio, che i promotori non ritengono di poter fare a proprie spese. Anche in questo caso, in contrasto con il Piano Territoriale Provinciale vigente e con quello nuovo in via di elaborazione. E ciò mettendo di fronte al fatto compiuto il futuro Piano Strutturale Comunale rinviato da sette anni e da iniziare proprio in questi giorni, al quale non resterebbe che prenderne atto. Né si vede come questa operazione immobiliare, possa rientrare nel rispetto delle più elementari regole urbanistiche.

L'Istituto Nazionale di Urbanistica con la sua Sezione Emilia Romagna si rivolge, in conclusione, alla Regione, alle Province e a tutti i Comuni interessati, perché si facciano carico di affrontare la complessa vicenda degli stadi, ispirandosi alla responsabile linea politica del Governo nazionale e a quella linea urbanistica legata ai principi riformisti e al rispetto della legge, che per tradizione caratterizza da tempo le istituzioni rappresentative dell'Emilia Romagna.

Bologna, 8 febbraio 2007