

## **La collaborazione pubblico privato quattro casi di riqualificazione**

### **la riqualificazione del Centro direzionale *il completamento del Centro direzionale***

promotore **Agorà 6 spa**  
progetto definitivo in approvazione

Per il completamento del Centro direzionale -previsto dal vecchio Prg al margine orientale del centro storico, concepito come un'isola nel tessuto urbano e in parte già edificato- il Comune ha messo a punto una strategia orientata a ridurre l'elevata densità edilizia, contestualmente ampliando lo spazio delle attrezzature pubbliche. La rinuncia a parte dei diritti edificatori sulle aree di proprietà comunale ha reso possibile questa strategia, disciplinata dal nuovo Prg.

L'effetto atteso è la riconfigurazione del Centro direzionale su criteri di più alta qualità ambientale e di maggiore sostenibilità sociale, oltre che, alla scala più grande, la sua integrazione nella città.

Questa strategia è stata attuata mediante le procedure del *project financing* e, selezionata una proposta, ne è scaturito, per passaggi successivi, il progetto definitivo, oggi in approvazione, caratterizzato da una grande ricchezza di attrezzature e spazi pubblici, il cui finanziamento è interamente garantito dal meccanismo attuativo del piano urbanistico. Le opere pubbliche previste sono distinte fra quelle che verranno direttamente cedute al Comune (il parco pubblico di 10 ha ca, un complesso scolastico oltre la rete delle urbanizzazioni primarie) e quelle che saranno gestite per 30 anni dal concedente (2 piscine e altri impianti sportivi, un multicinema, parcheggi e alloggi a canone convenzionato).

### **la grande attrezzatura in una nuova parte di città *centro polifunzionale della Polizia e insediamento urbano integrato***

promotore **Fintecna Immobiliare srl**  
programma d'intervento in approvazione

L'area dell'ex Manifattura tabacchi (21,2 ha ca. con altre limitrofe), interna alla zona industriale e prossima alla stazione centrale, è stata scelta dal Ministero degli Interni per insediarvi il *Centro polifunzionale della Polizia di Stato*, ideato per migliorare le condizioni logistiche dell'azione di controllo del territorio e i servizi al pubblico delle forze dell'ordine. Nella definizione del progetto, che si attua mediante accordo di programma, l'insediamento in un'area dismessa di questa attrezzatura di scala territoriale ha costituito l'occasione per formare un più ampio tessuto urbano, commisto di funzioni pubbliche e private, nuove strade e spazi pubblici.

In un luogo di connessione fra il centro urbano e la vecchia zona industriale, inizia a prendere forma il ridisegno della periferia est, destinata dal Prg ad assumere le qualità proprie della città; a questo scopo è rilevante il nuovo schema viario con un primo tratto del viale urbano di collegamento fra la stazione ferroviaria centrale e il limite est della città, la riqualificazione delle strade esistenti e l'introduzione di nuove.

Il nuovo tessuto urbano, ricco di spazi pubblici e aree verdi, è così organizzato: sul lato ovest, il centro polifunzionale, che si apre in una posizione centrale dei percorsi; in adiacenza, strutture universitarie tratte dal recupero di capannoni industriali e nuovi edifici per residenze, uffici, commercio e servizi.

**il palaeventi in periferia**  
***il PalaPonticelli***  
promotore **PalaPonticelli srl**  
progetto definitivo in approvazione

Un'area di circa 8,4 ha, posta al confine comunale, a Ponticelli, è destinata dal Prg ad attrezzature di scala territoriale. Dal confronto con il soggetto promotore è scaturito il progetto di un insediamento unitario, costituito intorno a un complesso in grado di ospitare eventi diversi per una capienza fino a 11mila posti, il PalaPonticelli, integrato da diverse funzioni pubbliche, di uso pubblico e private e servito da un'ampia rete di strade e spazi pubblici che connettono al territorio circostante l'insediamento.

Lo scopo è configurare un centro di zona, cioè una "piazza della metropoli" che, come quelle della città storica, costituisca, per la qualità delle funzioni, luogo di riferimento per il territorio metropolitano e, al tempo stesso, integri e migliori il tessuto del quartiere limitrofo e la sua dotazione funzionale; il complesso, introdotto da una piazza pubblica pedonale, è configurato come uno spazio aperto, diversamente dai recinti di strutture analoghe.

Il palaeventi sarà gestito dal proponente per 30 anni, e al termine trasferito al Comune; le attrezzature di quartiere sono anch'esse in gestione trentennale con destinazioni e modalità da concordare con la locale Municipalità; riguardo le funzioni private, è previsto un centro commerciale e di servizi, caratterizzato da una specializzazione unitaria.

**il centro commerciale e il quartiere**  
***la Birreria***  
promotore **Media Com srl**  
piano di recupero in approvazione

Lo stabilimento della Peroni, dismesso da tempo, sta a ridosso del centro di Miano, in periferia nord. Dalla proposta di riuso avanzata dal promotore si è pervenuti a un intervento di riqualificazione che fa perno sul recupero dell'area dismessa, che ospita funzioni private e pubbliche, e si estende al tessuto stradale circostante e ai collegamenti con la ferrovia metropolitana e la viabilità interquartiere.

Il vecchio recinto della fabbrica viene aperto in più punti privilegiando l'accessibilità pedonale, le nuove funzioni private –centro commerciale, albergo, servizi e residenze- sono disposte intorno a spazi aperti, un ampio giardino, ceduto al Comune, arricchisce la dotazione di verde del quartiere, inoltre si stabilisce l'uso pubblico mediante convenzione di strutture del centro polifunzionale e della piazza su cui si affaccia.

Dal recupero del complesso, progettato conservando la memoria dell'impianto nella sua interezza come testimonianza di una storia industriale e civile, si forma un insediamento formato dalla combinazione di funzioni diverse, private, pubbliche e di uso pubblico, e aperto al quartiere in un più ampio contesto urbano dove vengono migliorate le condizioni di mobilità e accessibilità, scongiurando lo scenario di mera occupazione dell'area dismessa, con il peso sul tessuto urbano circostante che generalmente caratterizza gli interventi di semplice riconversione.