



INTERPELLANZA SULL'INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA DEL NUOVO CENTRO CITTADINO DI CUI ALLA DELIBERA G.M. 35/2021 PER LA PARTECIPAZIONE AL BANDO RELATIVO AL “PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITA' DELL'ABITARE”

Presentata dal Gruppo Consiliare Sinistra Per Calenzano – Per la Mia Città

Premesso che

- Il 16 novembre 2020 è stato pubblicato sulla Gazzetta ufficiale il bando per il “Programma innovativo nazionale per la qualità dell’abitare”, di cui al Decreto Interministeriale n. 395 del 16/09/2020, che dava 120 giorni alle Regioni per presentare fino a tre proposte progettuali;
- Il Programma è finalizzato *“a riqualificare e incrementare il patrimonio destinato all’edilizia residenziale sociale, a rigenerare il tessuto socio-economico, a incrementare l’accessibilità, la sicurezza dei luoghi e la rifunzionalizzazione di spazi e immobili pubblici, nonché a migliorare la coesione sociale e la qualità della vita dei cittadini, in un’ottica di sostenibilità e densificazione, senza consumo di nuovo suolo e secondo i principi e gli indirizzi adottati dall’Unione europea, secondo il modello urbano della città intelligente, inclusiva e sostenibile (Smart City)”*;
- con delibera n. 35 del 9 marzo scorso la Giunta Municipale di Calenzano ha deliberato l’approvazione del progetto - condiviso con il Comune di Sesto Fiorentino - denominato “NUOVE CA.SE. QUALITA' DELL'ABITARE E DELLA COESIONE SOCIALE”, in cui viene richiesto un finanziamento per il Comune di Calenzano di € 10.338.184,68 per il progetto del NUOVO CENTRO URBANO connesso alla attuazione della Rigenerazione Urbana degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica del Pino ;
- la Regione Toscana lo scorso 12 marzo ha selezionato, fra i tre progetti da presentare al bando nazionale, anche quello presentato congiuntamente dal Comune di Calenzano e dal Comune di Sesto Fiorentino, riconoscendone la rilevanza strategica;
- nel prossimo mese di giugno si riunirà la commissione nazionale che valuterà le proposte presentate dalle regioni per poi procedere alla eventuale ammissione al finanziamento;

Evidenziato che

- mentre sul sito del Comune di Sesto Fiorentino era fin da subito disponibile la documentazione tecnica di propria pertinenza allegata alla delibera, invece alla sezione Amministrazione Trasparente / Provvedimenti del Comune di Calenzano, non è ancora ad oggi reperibile la documentazione tecnica allegata alla delibera G.M. n. 35, creando non poche difficoltà nell’esercizio del diritto all’accesso da parte dei cittadini;



- tale mancata pubblicazione degli elaborati progettuali allegati contrasta con la corretta prassi amministrativa che impone la massima informazione e trasparenza sugli atti, costringendo il nostro Gruppo consiliare a presentare richiesta di accesso agli atti per venirne in possesso e per poterli quindi visionare, quando invece dovrebbero essere liberamente accessibili a chiunque;
- per un siffatto progetto strategico non si è ritenuto di effettuare alcuna illustrazione verso la cittadinanza e nemmeno richiesto alcun passaggio informativo nelle appropriate sedi istituzionali, quali la commissione assetto del territorio;

Considerato che

- tale possibilità di finanziamento costituisce - insieme alla opportunità del Sismabonus e dell'Ecobonus - un'occasione importantissima, se non decisiva per dare concreta realizzazione al progetto di rigenerazione urbana che ridisegna il centro cittadino di Calenzano;
- il progetto di rigenerazione urbana, almeno nelle finalità esposte dall'Amministrazione Comunale, oltre a riqualificare il cuore del nostro centro cittadino si propone anche un aumento degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e di edilizia sociale;
- il programma di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, prevedendo la demolizione e ricostruzione degli attuali edifici che ospitano i 72 alloggi ERP, va ad interessare anche la vita delle famiglie che lo abitano, generando uno stato di apprensione ed una più che legittima richiesta di maggiori informazioni e chiarezza in relazione alle modalità con cui l'Amministrazione intenda procedere alla realizzazione degli interventi, nel caso vengano ammessi a finanziamento;

Rilevato che

- nella "Relazione della proposta - Documento di strategia" allegata alla delibera, alla scheda relativa all'intervento NUOVO CENTRO URBANO di Calenzano, viene descritto l'intervento nei seguenti termini:
"L'intervento prevede la demolizione di due fabbricati di alloggi ERP attualmente costituiti da 36 appartamenti per edificio per complessivi 72 appartamenti di circa **102 mq** cadauno, per realizzare 90 appartamenti di circa **82 mq**. La minore dimensione degli appartamenti consente di ottenere un maggior numero di appartamenti conservando la stessa funzionalità di quelli esistenti, a con notevoli risparmi per la manutenzione e nei canoni di locazione";
Inoltre: "E' prevista la realizzazione di un **fabbricato per alloggi temporanei** con strutture intelaiate in legno, senza incidenza di opere di urbanizzazione, ma compreso il costo di successiva demolizione con SUL per alloggio di 90 mq per complessivi 3.240 mq di SUL. L'edificio temporaneo di soli 36 alloggi, consentirà la realizzazione dei 90 alloggi in due fasi distinte nel tempo, alternando le demolizioni degli attuali edifici ERP. Prima fase: costruzione di fabbricato per alloggi provvisori e primo fabbricato di 45 alloggi; Seconda fase: costruzione di secondo fabbricato di 45 alloggi, con il termine dei lavori in cinque anni, ovvero una durata media di 2,5



anni per ciascun edificio. **Al termine della costruzione dei 90 appartamenti, i 36 appartamenti provvisori, verranno demoliti**".

- La descrizione che si ritrova nella suddetta scheda ricalca per intero il contenuto della "Relazione" di accompagnamento al Piano Operativo Comunale, in fase di approvazione definitiva;
- Da quanto sopra descritto si evince quindi:
 - una volontà di ridurre la dimensione degli alloggi esistenti, puntando a realizzare con la stessa volumetria il 25% di alloggi in più e di ridurre, di conseguenza, la dimensione media degli stessi del 20%;
 - la scelta di una modalità operativa inutilmente farraginoso, socialmente, economicamente ed ecologicamente insostenibile, secondo cui si realizzano **36 alloggi volano** destinati alla fine dei cinque anni ad essere demoliti, costringendo quindi le attuali 72 famiglie assegnatarie di alloggio ERP a dover effettuare due volte il trasloco, prima verso l'alloggio volano e poi verso l'alloggio definitivo, moltiplicando i disagi, producendo un assurdo ed insostenibile spreco di risorse economiche e di implementazione dei materiali di scarto;

Rilevato altresì che

nel cronoprogramma del Mastereplan allegato alla delibera, si prevede - nel 1° step progettuale del 1° stralcio - la realizzazione di un "edificio ERP volano" di 3.300 mq nell'area verde di Via Pertini per un importo di € 4.059.000, ma non risulta chiaro se poi tale edificio sarà demolito come descritto nella scheda e nella relazione di accompagnamento al POC, oppure sarà mantenuto in piedi alla fine del programma di rigenerazione urbana;

Preso atto che

negli scenari progettuali indicati nel Masterplan allegato alla delibera:

- si prevede una massiccia edificazione nell'area attualmente adibita a verde su Via Pertini, per complessivi 9.940 mq (di cui 6.640 mq di superficie edificabile di edilizia privata) che contrasta esplicitamente con le finalità del bando di sostenere interventi di rigenerazione urbana in alternativa al consumo di nuovo suolo espresse nel programma, configurando una pesante prevalenza della nuova edificazione rispetto alla riqualificazione dell'area attualmente impiegata;
- è contemplata una apprezzabile ipotesi di ampliamento della biblioteca e, di converso, una deprecabile riproposizione dell'interramento di via Pertini (ipotesi già rimossa dal POC quale errore materiale);
- non si prevede alcuna ipotesi di rigenerazione urbana dell'attuale area commerciale compresa fra via del Pino e Via Don Minzoni - risalente anch'essa alla fase storica degli edifici ERP oggetto di demolizione e ugualmente in avanzato stato di obsolescenza - che risulta avere caratteristiche tipologiche incongruenti con le finalità del progetto di realizzazione di un nuovo centro cittadino, con il paradosso che ci troveremmo alla fine del processo di rigenerazione ad avere una giustapposizione fra le nuove costruzioni e l'edificato fatiscente, senza avere più gli spazi e le condizioni per un ordinato processo di spostamento delle attività



direzionali e commerciali ivi insediate, possibile solo creando una sinergia osmotica fra le due aree contigue;

- non è in alcun modo presa in considerazione nel quadro economico le opportunità di finanziamento connesse all'utilizzo del superbonus al 110% con cessione del credito, che invece potrebbero – soltanto per la ristrutturazione edilizia della parte ERP – consentire l'impiego di ulteriori 10 milioni di euro, nonostante che nel Consiglio Comunale dell'11 febbraio il Sindaco avesse espresso interesse e disponibilità ad approfondire insieme a CASA SpA l'ipotesi di impiego di tale strumento di finanziamento dell'intervento di riqualificazione degli alloggi ERP del Pino;

INTERPELLA l'Amministrazione

Per sapere

- perché si è ritenuto opportuno non rendere disponibile nella sezione Provvedimenti / Amministrazione Trasparente del sito del Comune il Masterplan e l'altra documentazione tecnica alla delibera della Giunta Municipale n. 35 del 09/03/2021;
- se ritenga o meno un diritto dei cittadini che risiedono negli alloggi ERP di via del Pino di poter informarsi attraverso il sito del Comune sugli scenari progettuali ai diversi stadi che riguardano la demolizione e ricostruzione delle case ove risiedono;
- se non ritenga opportuno - appena le condizioni del contagio e le relative norme di contenimento lo consentiranno - prevedere un'assemblea cittadina a cui invitare i residenti e gli altri abitanti di Calenzano affinché possano conoscere come l'Amministrazione intenda procedere su questo importante intervento per Calenzano;
- se è confermata la volontà, espressa nella scheda accompagnatoria della delibera e nella Relazione al POC, di procedere alla realizzazione di alloggi volano in cui trasferire provvisoriamente le famiglie in attesa della costruzione degli alloggi ERP definitivi, per poi procedere alla demolizione finale una volta completato l'intervento;
- se le dimensioni medie di 102 mq ad appartamento corrispondono realmente agli alloggi ERP esistenti, oppure se si tratta di un dato di massima non corrispondente con l'effettiva attuale consistenza degli alloggi ERP come desumibili dai dati in possesso dell'Amministrazione per la gestione e l'assegnazione degli alloggi ERP;
- nel caso che i dati non collimassero con quanto riportato nella scheda allegata alla delibera e nella Relazione al POC, qual è l'effettiva consistenza degli alloggi articolata per dimensione media e per numero sulla base dei tagli dimensionali di massima;
- se alla luce della verifica sulle dimensioni degli alloggi di cui sopra, ritiene di confermare il progetto di una riduzione della loro dimensione del 20% e un corrispondente aumento da 72 a 90 alloggi impiegando la solita volumetria;



- se la verifica sulla opportunità di impiego del superbonus 110% e/o degli altri strumenti di agevolazione fiscale previsti dalla normativa vigente ha avuto esito positivo ovvero a che punto è tale verifica;
- se ritenga o meno opportuno prendere in considerazione uno scenario progettuale diverso e più ampio di quello contenuto nel Masterplan, che contempli anche la rigenerazione urbana dei fabbricati dell'area Conad compresi fra Via Don Minzoni e Viale del Pino;
- se la scelta di edificare nell'attuale area adibita a verde in Via Pertini, sia attribuite alla necessità di reperire risorse economiche con la valorizzazione delle potenzialità edificatorie per edilizia privata, ovvero se corrisponda ad un progetto di città da perseguirsi in sé, a prescindere della sostenibilità finanziaria dell'operazione;
- se ritenga utile lo meno 'apertura di un confronto in sede istituzionale, chiedendo alla Presidente della Commissione Consiliare Assetto del Territorio la convocazione di una Commissione per illustrare gli scenari progettuali del Masterplan e gli sviluppi degli eventuali approfondimenti in atto, al fine di consentire di raccogliere valutazioni e proposte propedeutiche ad una rielaborazione del progetto.

Calenzano 20/04/2021

Gruppo Consiliare
Sinistra Per Calenzano – Per la Mia Città

Marco Venturini

Giulia Romagnoli

Giuseppe Carovani