

7 STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

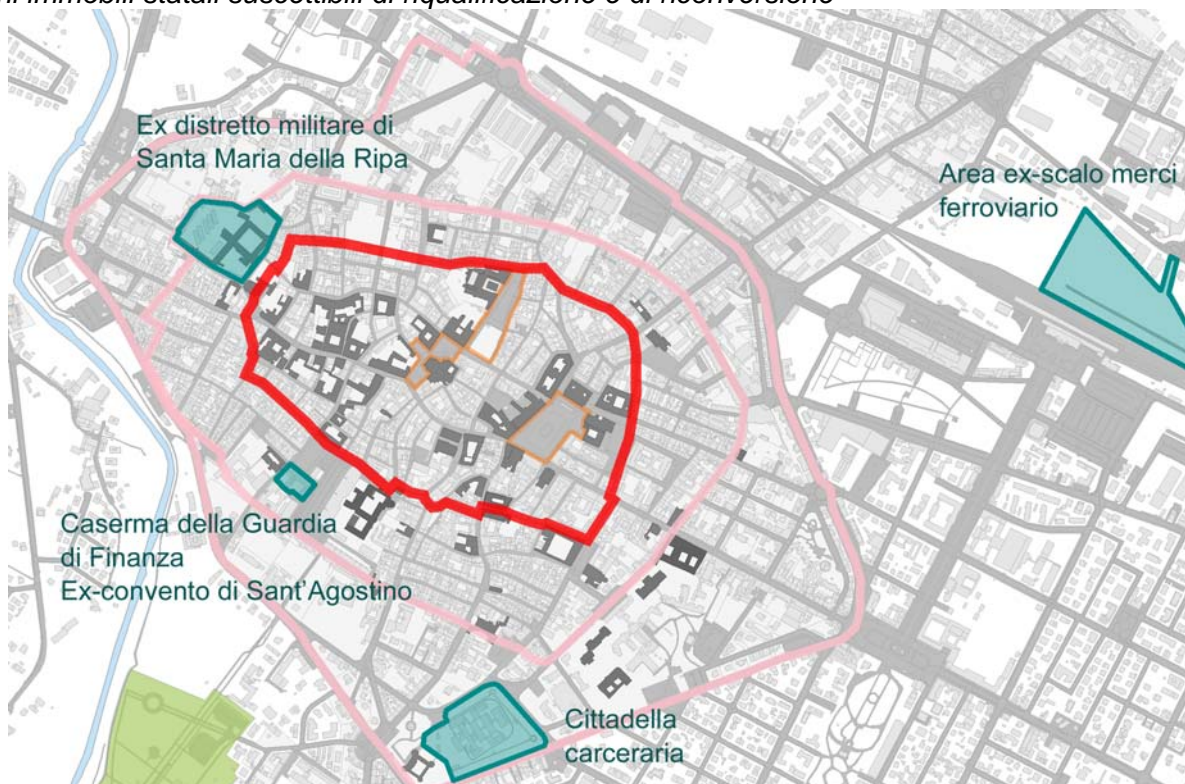
7.1 L'integrazione degli strumenti

Il carattere integrato del Centro Storico implica che il Progetto predisposto per la sua valorizzazione, nell'utilizzare una pluralità di strumenti, provveda ad integrarli in modo da massimizzare i benefici scaturenti dalle sinergie che possono così svilupparsi.

La prospettazione di un uso sinergico di più strumenti – il “centro commerciale naturale” e l'Agenzia, gli investimenti pubblici e quelli privati, gli incentivi tributari e le agevolazioni normative insieme con gli investimenti pubblici – percorre l'intero elaborato progettuale.

In questo capitolo è proposta una specifica attenzione su alcuni strumenti, in parte di nuova creazione, che vengono proposti per realizzare i progetti cardine e complementari. I primi due strumenti si riferiscono al riuso e al recupero dei beni immobiliari di proprietà dello Stato.

Beni immobili statali suscettibili di riqualificazione e di riconversione



7.2 Il programma unitario di valorizzazione e la “concessione lunga”

La Legge Finanziaria 2007 ha sancito il passaggio al patrimonio immobiliare pubblico, e quindi all’Agenzia del Demanio, di un numero consistente di beni immobili del Ministero della Difesa non più necessari per usi militari, attribuendone la gestione all’Agenzia del Demanio.

La Finanziaria 2007 ha inoltre introdotto due nuovi strumenti funzionali alla riqualificazione e riconversioni degli immobili: la “concessione di valorizzazione”, per cui un bene può essere dato in concessione fino a 50 anni, e dei “Programmi Unitari di Valorizzazione” (PUV), finalizzati alla valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici situati nello stesso contesto territoriale.

Per quanto riguarda il comune di Forlì, nel primo elenco di immobili trasferiti (DM 28.02.2007) figura la Caserma Monti (Monastero della Torre con Chiesa di S.ta Maria della Ripa).

Tuttavia il Comune di Forlì intende allargare l’accordo da conseguire con l’Agenzia del Demanio agli altri beni statali del Centro Storico, e in particolare all’ex Convento Sant’Agostino, che oggi è occupato dalla Guardia di Finanza, e della Cittadella, dopo che saranno entrate in funzione le nuove carceri.

L’obiettivo di breve periodo dell’Amministrazione Comunale è dunque quello di giungere alla sottoscrizione di un Protocollo di Intesa con l’Agenzia del Demanio, e quindi di procedere alla elaborazione di un PUV per conciliare la valorizzazione degli immobili pubblici con le esigenze della comunità locale. La valorizzazione, per quanto concerne la conversione a nuove destinazioni suscettibili di attrarre investimenti privati, potrà avvalersi della “concessione lunga”.

7.3 L’accordo di programma con RFI

Le strategie di RFI – Rete Ferroviaria Italiana nel campo dei trasporti possono essere così sintetizzate: realizzare nuove linee per il trasporto dei passeggeri a lunga distanza (sistema AV/AC), spostare i terminali merci al di fuori dei nodi urbani, potenziare o costruire linee di gronda per tenere il traffico merci fuori dai nodi urbani.

Tali strategie, che interessano in modo diretto anche l’area forlivese, hanno rilevanti implicazioni urbanistiche. Aree ferroviarie urbane utilizzate per le merci vengono infatti dimesse e si prestano ad essere riconvertite ad altre funzioni.

Nel caso di Forlì l’Amministrazione Comunale e RFI potrebbero raggiungere un Accordo di Programma analogo a quelli definiti per le città di Milano e di Bologna, che preveda: a) l’impegno del Comune a programmare opportune trasformazioni urbanistiche per le aree ferroviarie in dismissione; b) l’impegno di RFI a destinare i proventi della valorizzazione immobiliare delle aree ferroviarie dimesse al miglioramento del sistema ferroviario romagnolo.

7.4 La finanza di progetto immobiliare

Nel caso della realizzazione di opere pubbliche suscettibili di essere realizzate in finanza di progetto ma con contributo pubblico, lo stato delle finanze pubbliche rende sempre più difficoltosa la previsione di un contributo pubblico in denaro.

In tale contesto, risulta crescente l’interesse per la possibilità di corrispondere il contributo pubblico sotto forma di beni immobili ossia di cessione di diritti reali.

Al riguardo, il nuovo Codice dei Contratti pubblici, art. 53,c. 6, stabilisce che:

“A titolo di prezzo, i soggetti aggiudicatori possono cedere in proprietà o diritto di godimento beni immobili nella propria disponibilità, o allo scopo espropriati, ... la cui utilizzazione sia strumentale o connessa all’opera da affidare in concessione, ... nonché beni immobili che non assolvono più a funzioni di interesse pubblico, già indicati nel programma di cui all’articolo 14 [...]”.

Un’interpretazione avanzata nel dibattito corrente indica la possibilità che la Legge si riferisca anche a beni immobili non ancora esistenti (cessione di cosa futura), i quali saranno realizzati dal concessionario, diverranno pertanto di proprietà dell’Amministrazione concedente o potranno essere parzialmente alienati al concessionario stesso.

Una ulteriore fonte di finanziamento può essere individuata non tanto nella cessione di beni immobili strumentali (esistenti o futuri), quanto nella cessione di beni immobili non più strumentali ed anche di diritti edificatori generati dal piano urbanistico.

La finanza di progetto di natura immobiliare, che così viene a generarsi, nel caso del PCS di Forlì si presta a rendere fattibili alcuni importanti progetti, fra cui la riqualificazione di Piazza Guido da Montefeltro con la l'unita realizzazione di parcheggi interrati.

7.5 Gli strumenti per la rivitalizzazione delle attività miste

La rivitalizzazione del sistema di attività miste può essere realizzata attraverso l'utilizzo di strumenti diversificati.

Piani di valorizzazione commerciale di cui alla L.R. n. 41/97 che possono contenere misure plurime e implicano la partecipazione tra Amministrazione comunale e privati, questi ultimi riuniti in organismo consortile quali per esempio Associazione temporanea d'impresa (ATI) che usufruiscono di una quota parte dei finanziamenti emessi dalla Regione E.R. tramite la Provincia all'A.C.

Programmazione regionale 2007 – 2013 dell'Ue (Fondi comunitari a finalità strutturali) fondata su cinque assi:

- 1, ricerca industriale e trasferimento tecnologico;
- 2, sviluppo innovativo delle imprese;
- 3, qualificazione ambientale e sviluppo sostenibile;
- 4, valorizzazione e qualificazione dell'economia turistica e dei servizi;
- 5, assistenza tecnica;

di cui il terzo e il quarto possono risultare utili.

L'asse sulla qualificazione ambientale e sviluppo sostenibile si propone di promuovere la competitività energetica e la qualificazione energetico-ambientale e logistica attraverso i seguenti obiettivi operativi:

- sostenere la qualificazione ambientale ed energetica del sistema produttivo;
- promuovere soluzioni sperimentali di mobilità sostenibile e di logistica di merci e persone.

Il secondo obiettivo operativo, dell'asse 2, prevede un'attuazione attraverso le seguenti attività e modalità:

- sostegno a progetti pilota di mobilità e logistica merci e persone;
- bandi e procedure negoziali indirizzati a enti pubblici, partenariato pubblico-privato e consorzi di imprese, ecc.

L'obiettivo specifico dell'asse 4 promuove una progettualità locale integrata in grado di valorizzare le risorse territoriali innalzandone i livelli di fruibilità attraverso i seguenti obiettivi operativi:

- valorizzare e promuovere il patrimonio culturale, ambientale e territoriale;
- qualificare e innovare le attività e i servizi per accrescere il livello di fruibilità del territorio.

Il primo obiettivo operativo, dell'asse 4, prevede un'attuazione attraverso le seguenti attività e modalità:

- progettazione integrata per la valorizzazione delle risorse territoriali e degli ambiti urbani, attraverso procedure negoziali indirizzate a enti locali anche in forma associata e loro consorzi;
- azioni di valorizzazione e promozione del patrimonio culturale, ambientale e turistico, attraverso procedure negoziali indirizzate a enti locali anche in forma associata e forme di partenariato pubblico-privato.

Il secondo obiettivo operativo, dell'asse 4, prevede un'attuazione attraverso le seguenti attività e modalità:

- sostegno alla qualificazione e innovazione delle PMI del commercio e del turismo per interventi integrati e di sistemi, attraverso bandi indirizzati alle Piccole medie imprese o associate.

FAS, Fondi per le aree sottoutilizzate, dotazioni nazionali assegnate alle regioni sulle infrastrutture e definite dalla Legge finanziaria per il 2007 con l'obiettivo principale di migliorare il quadro strategico del territorio.

PRIP, programmi rurali integrati provinciali e banca dati del PTCP sui progetti di valorizzazione.

Programmi speciali d'area (PSA) di cui alla L.R. 30 che si sviluppano, com'è stato per la costa adriatica, all'interno di un'ampia perimetrazione in cui si fanno confluire vari finanziamenti di settore ma in un'ottica d'integrazione tra gli interventi.

Bandi della Camera di commercio di Forlì dedicati al sostegno dei tre progetti pilota e dell'attività di formazione.

Protocolli d'intesa specificamente promossi dall'Agenzia CS per l'avvio di programmi speciali quali, per esempio il riutilizzo dei locali liberi e l'inserimento delle nuove attività; la qualificazione delle attività su percorsi da rilanciare attraverso il rifacimento degli affacci, delle insegne, degli accessori urbani, della segnaletica, della pubblicità, ecc.