

Sulle prospettive della trasformazione urbanistica  
**dell'AREA DELLE REGGIANE**

Prime note per la discussione





**SULLE PROSPETTIVE DELLA TRASFORMAZIONE URBANISTICA  
DELL' AREA DELLE REGGIANE**

***Prime note per la discussione***

**novembre 2005**

## SULLE PROSPETTIVE DELLA TRASFORMAZIONE URBANISTICA DELL' AREA DELLE REGGIANE

### *Prime note per la discussione*



### **Una premessa**

Le dimensioni e il rilievo urbanistico dell'area delle Officine Meccaniche Reggiane sono evidenti già ad un primo sguardo: con 25 ha di superficie fondiaria lo stabilimento fronteggia un Centro Storico di appena 80 ha di superficie territoriale, subito oltre la linea ferroviaria Milano-Bologna.

Queste dimensioni fisiche si proiettano con immediatezza in una dimensione finanziaria altrettanto cospicua del progetto di trasformazione/riqualificazione che la dovrebbe investire. Queste dimensioni danno conto della complessità della manovra e rendono evidente al tempo stesso l'impraticabilità di ogni scorciatoia nel processo decisionale relativo a queste trasformazioni.

Ad oggi l'area ha perso ogni significato operativo nella strategia industriale del gruppo Fantuzzi-Reggiane, che ne è proprietario, per il quale rappresenta esclusivamente un *asset* di bilancio, decisivo per fronteggiare la relevantissima esposizione finanziaria del gruppo.

In questa situazione, e in un contesto finanziario che ha già fatto temere la eventualità dello scatenarsi di condizioni di crisi del gruppo, l'intervento di trasformazione dovrebbe poggiare su una strategia che tenga in pieno conto distinte esigenze.



### ***In primo luogo***

In primo luogo bisogna considerare che **il fattore tempo è essenziale**: c'è una scala temporale di mesi, entro cui la dismissione patrimoniale deve avvenire per evitare il precipitare di situazioni di crisi (con riflessi assai negativi per la proprietà, evidentemente, ma anche per l'interesse generale della comunità locale, visto che il precipitare della crisi rischierebbe di incagliare le vicende dell'area in procedure giudiziarie di incerto calendario) e c'è una scala temporale di anni, che sono quelli necessari a perfezionare le decisioni urbanistiche sulla trasformazione e a costruire il consenso e la partecipazione attorno a queste stesse scelte.

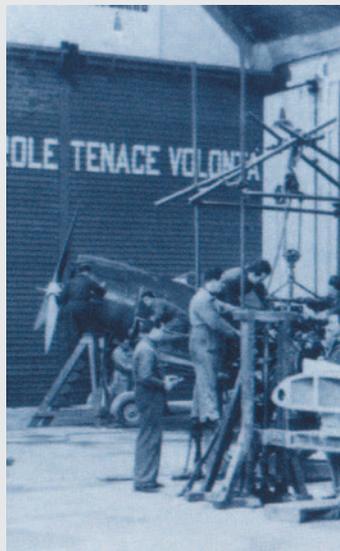
Le soluzioni da adottare per avviare il processo di trasformazione devono assicurare il raccordo tra queste distinte scale temporali senza che l'inerzia dei processi urbanistici penalizzi il processo di valorizzazione ma anche senza che l'urgenza delle vicende aziendali pregiudichi per fretta eccessiva un esito urbanistico adeguato.



### ***In secondo luogo***

In secondo luogo bisogna avere ben presente che il percorso di valorizzazione immobiliare si deve misurare con una platea ampia di interessi e valori in gioco, di cui sono protagoniste diverse categorie di *stakeholders*, sia sul fronte "aziendale" che su quello "sociale":

- a) Sul fronte aziendale (quello che si muove all'interno dei cancelli) in primo piano sono gli interessi della **proprietà**, la cui esigenza reale non è tanto quella di spuntare la massima valorizzazione teoricamente possibile (cioè gli indici più elevati e la più ampia gamma di destinazioni ammissibili) ma il miglior prezzo di liquidazione in tempi certi (e ravvicinati, compatibili per intenderci con un processo di revisione urbanistica che però non si è ancora perfezionato);
- b) In secondo luogo, con un peso sulla decisione forse ancora più forte, ci sono gli interessi delle **istituzioni finanziarie** (le banche creditrici del Gruppo Fan-



tuzzi) cui dovrebbero essere destinati i fondi ricavati dalla liquidazione degli immobili; il loro coinvolgimento nella *governance* del processo pare quanto mai necessario, anche come soggetti di una possibile operazione di finanza di progetto

- c) In ultimo luogo – e più sul piano sul piano simbolico che su quello materiale – ci sono gli interessi del **mondo del lavoro** (che ha già abbandonato l'area dal punto di vista dalle attività ma ci ha lasciato un patrimonio di memoria e di valori – anche fisicamente rappresentati – di grande rilievo, come la straordinaria partecipazione alla giornata di apertura dello stabilimento dello scorso ottobre ha reso palpabile nella sua dimensione di massa. Questo interesse "della memoria" preme – tra gli altri – sul fronte della conservazione delle architetture industriali storiche e, in termini di funzioni, sottolinea l'esigenza di prevedere esplicitamente ruoli museali.
- d) Sul fronte sociale (l'ambiente esterno) gli interessi (e i valori) in primo piano sono due, con pari peso e dignità. Il primo è quello della **comunità urbana** che si estrinseca tanto sul piano della memoria (vedi punto c), che sul piano della integrazione funzionale (con le necessarie e complesse opere infrastrutturali che sono necessarie a stabilire legami attraverso la ferrovia tra le Reggiane e il Centro Storico) che, infine, sul piano della necessaria appropriazione da parte della *città pubblica* di una quota del plusvalore realizzato dalla trasformazione; una quota da impiegare, magari, proprio per promuovere l'insediamento nell'area di quelle funzioni a più bassa solvibilità che non riuscirebbero a spuntare i valori di mercato ma che possono contribuire non poco – se ben calibrate- a garantire la necessaria *mixité* della città e forse non si deve pensare, in questo caso, tanto al tema della residenza sovvenzionata quanto piuttosto a quello di funzioni produttive (piccole manifatture urbane, laboratori, *pepinieres*).



- e) Il secondo interesse pubblico in primo piano, un interesse che non può essere diluito nell'interesse generale della città, è quello del **quartiere di Santa Croce** esterna; un quartiere strettamente legato alle Reggiane nella propria vicenda storica, ma soprattutto fortemente condizionato nei propri destini e nella propria vivibilità dalla natura e dalla qualità delle trasformazioni in gioco nell'area delle reggiane. Tanto più che si tratta di un quartiere che già oggi ha una percezione di forte crisi nel proprio rapporto con la città ed è alla ricerca di un punto di equilibrio (non ancora raggiunto) tra le esigenze di riqualificazione interna, alla scala del vicinato, e le istanze di trasformazione suscitate da logiche pertinenti alla scala urbana (vedi viabilità, centro di interscambio) ma che risultano sostanzialmente indifferenti (e talvolta appaiono anche come minacciose) per la vita del quartiere.
- f) Un terzo fronte di interesse pubblico – forse un po' meno evidente dei precedenti ma non per questo meno importante – è quello **"distrettuale-regionale"**. Un interesse legato al valore simbolico che le Reggiane assumono in una strategia che voglia confermare i ruoli manifatturieri dell'area centrale emiliana, proponendo un suo riposizionamento a scala globale come cuore di una delle grandi aree manifatture del mondo: per intenderci di un'area che deve misurarsi con la concorrenza del produrre manifatturiero non alla frontiera dei costi del lavoro cinesi, ma a quella delle alte tecnologie con gli Stati Uniti/Canada (che, dal 1985 al 2001 hanno visto crescere il loro apporto al valore aggiunto manifatturiero del mondo dal 23,9% al 26,3%, mentre l'Unione Europea lo riduceva dal 32,3% al 28,3% e la Cina cresceva dal 2,1% al 7,4%). Stabilire un legame non effimero tra il destino e le funzioni insediate nell'area ed il sentiero di sviluppo del "nocciolo manifatturiero" della Regione è una prospettiva sicuramente ambiziosa e non facile ma che potrebbe riservare positive sorprese anche per la valorizzazione immobiliare dell'area (partecipazione finanziaria della Regione, presenza dell'Università,



museo della meccanica.....). In particolare il tema del museo della meccanica potrebbe rappresentare l'opportunità per immaginare una versione del tutto nuova del tema "museo della scienza" che si distacchi dalla tradizione positivista ottocentesca e si immagini anche come un museo di storia economica e sociale (oltreché scientifica e tecnologica) proponendosi così come luogo centrale di ricerca e di animazione culturale in una prospettiva più che regionale, pienamente internazionale.

### ***Un'ipotesi***

Un modo possibile per affrontare e cercare di comporre questi distinti e complessi interessi è quello di immaginare un percorso che consenta alla città di essere protagonista in modo pieno e trasparente del processo di trasformazione urbanistica e di valorizzazione immobiliare dell'area.

Un percorso che parte anche dalla consapevolezza che la portata della trasformazione in gioco è sostanzialmente fuori scala anche per i singoli operatori locali, se i loro interessi non si coalizzano in una forma convincente con quelli delle istituzioni, degli intermediari finanziari e forse anche dei cittadini risparmiatori (oltre che dei cittadini utenti).

L'ipotesi a cui si allude è quella di promuovere il trasferimento della proprietà – in tempi brevi, nel quadro delle previsioni urbanistiche attualmente vigenti e ai valori di mercato – dal gruppo Fantuzzi ad un Fondo Immobiliare Chiuso (passando o meno per la costituzione di una STU) promosso e garantito da un gruppo di istituzioni creditizie (locali) direttamente interessate (come creditrici del gruppo) al buon esito della transazione, Fondo le cui quote siano collocate da queste istituzioni sul mercato del risparmio (locale ma forse non solo).

Una richiesta, insomma, alla Città di investire sul (suo) futuro delle (alle) Reggiane.

Tutto questo mentre, nei tempi e nei modi appropriati, si precisano i destini urbanistici dell'area e i ruoli di questa nelle strategie di sviluppo della Città, si sviluppano i percorsi partecipativi necessari, si bandiscono i concorsi di architettura del caso.

Sulle prospettive della trasformazione urbanistica  
**dell'AREA DELLE REGGIANE**

---