



▶ 30 giugno 2017

PESCHIERA. La gestione dovrebbe essere di un fondo immobiliare

Maxi operazione cambia il volto del centro storico

Ottanta milioni: è il valore del progetto promosso da Serenissima Sgr per destinare a nuovo uso gli ex beni demaniali e l'ex casa di riposo Gandini

Katia Ferraro

Ottanta milioni di euro cambieranno l'aspetto del centro storico di Peschiera. È il valore stimato da Serenissima Sgr spa, società di gestione del risparmio con sede a Verona, per i lavori che porteranno a ristrutturare e destinare a nuovo uso gli ex beni demaniali (Padiglione ufficiali, caserme La Rocca e XXX Maggio) e l'ex casa di riposo comunale Gandini, a costruire un complesso residenziale al posto dell'attuale scuola media affacciata su lungolago Garibaldi e a realizzare una nuova scuola vicino alla primaria di località Porto Vecchio, su un terreno che sarà acquistato dal Comune.

Una complessa operazione che verrà gestita attraverso un fondo immobiliare in cui confluiranno sei immobili: quelli apportati dal Comune (l'attuale scuola media, il terreno dove sorgerà quella nuova e l'ex casa di riposo) e gli ex beni demaniali acquisiti tre anni fa da Cassa depositi e prestiti Investimenti sgr.

Regista dell'operazione Serenissima Sgr, promotrice del progetto e possibile futuro gestore del fondo. Tra gli attori anche Invimit sgr spa, che fa capo al ministero dell'Economia e delle Finanze e che attraverso il fondo «i3Core», sottoscritto dall'Inail, metterebbe sul tavolo la quasi totalità del capitale necessario per attuare il progetto di valorizzazione.

Franco Torra, responsabile gestione fondi immobiliari di Serenissima Sgr, parla della proposta a cui sta lavorando da circa due anni: «Grazie

ai capitali apportati da Invimit sarà realizzata la nuova scuola media e valorizzata l'ex casa di riposo, con lavori stimati in circa 15 milioni di euro», spiega. Per la Gandini «il progetto prevede al piano terra un centro servizi e ambulatori per anziani e al piano superiore sette alloggi di senior housing (appartamenti per anziani autonomi con la possibilità di accedere a servizi dedicati compresi nel canone d'affitto, ndr)».

«Una volta realizzati, i due immobili torneranno subito nella disponibilità del Comune», assicura Torra, rispondendo ai molti dubbi sollevati nell'ultimo anno dentro e fuori il Consiglio comunale di Peschiera, dove la trattativa in corso tra la sindaca Maria Orietta Gaiulli e Serenissima è diventata di dominio pubblico in seguito alla richiesta di accesso agli atti dei consiglieri di opposizione. In cambio il Comune cederà l'attuale scuola, che diventerà un complesso residenziale messo in vendita sul mercato.

Per il nuovo edificio scolastico l'ente non dovrà pagare alcun canone di locazione, in origine previsto per la durata del fondo (8-12 anni). «Visto che il beneficio economico complessivo è estremamente elevato, ci possiamo permettere di restituire la scuola al Comune subito dopo la sua realizzazione», puntualizza Torra.

LA PARTE più consistente del pacchetto è costituita dai tre beni storici che circondano il centro storico del paese, le cui destinazioni d'uso future

sono invariate rispetto a quanto stabilito finora: turistico-ricettivo per le caserme e residenziale-commerciale per il Padiglione. Anche in questo caso, precisa Torra, «i capitali per la valorizzazione arriveranno da Invimit». La XXX Maggio e buona parte della Rocca diventeranno un hotel 4 stelle superior con 133 camere, mentre nella restante parte della Rocca (che dovrebbe coincidere con il 34% destinato alla proprietà pubblica) sarà realizzata una struttura convegnistica e museale. Di proprietà privata anche le pertinenze esterne delle caserme, mura e bastioni fino al ponte dei Voltoni, per cui sarà mantenuto l'uso pubblico.

LE TEMPISTICHE? «La procedura richiede ancora un anno intero, poi si procederà con la cantierizzazione e i lavori, per i quali abbiamo stimato tre anni», risponde Torra. La proposta di valorizzazione sarà soggetta a una gara pubblica indetta dal Comune per trovare chi gestirà dell'operazione: come proponente Serenissima sgr potrà scegliere se allinearsi alle eventuali condizioni più vantaggiose offerte da altri concorrenti, aggiudicandosi la gara, o se ritirarsi con il risarcimento delle spese di intermediazione sostenute fino a quel momento. Nel frattempo Serenissima ha già costituito la squadra che concretizzerà l'operazione, tra cui due studi di progettazione, la catena alberghiera che avrà in locazione l'hotel all'interno delle ex caserme (la tedesca Travel Charme) e Italia-

na Costruzioni spa (vedi altro articolo) in qualità di «general contractor per la realizzazione dei lavori che non riguardano l'edilizia pubblica».

Un progetto, conclude Torra, «di cui l'Italia potrà essere orgogliosa. La prima cosa pronta sarà la scuola, poi l'ex casa di riposo. Vedremo Peschiera rifiorire». •

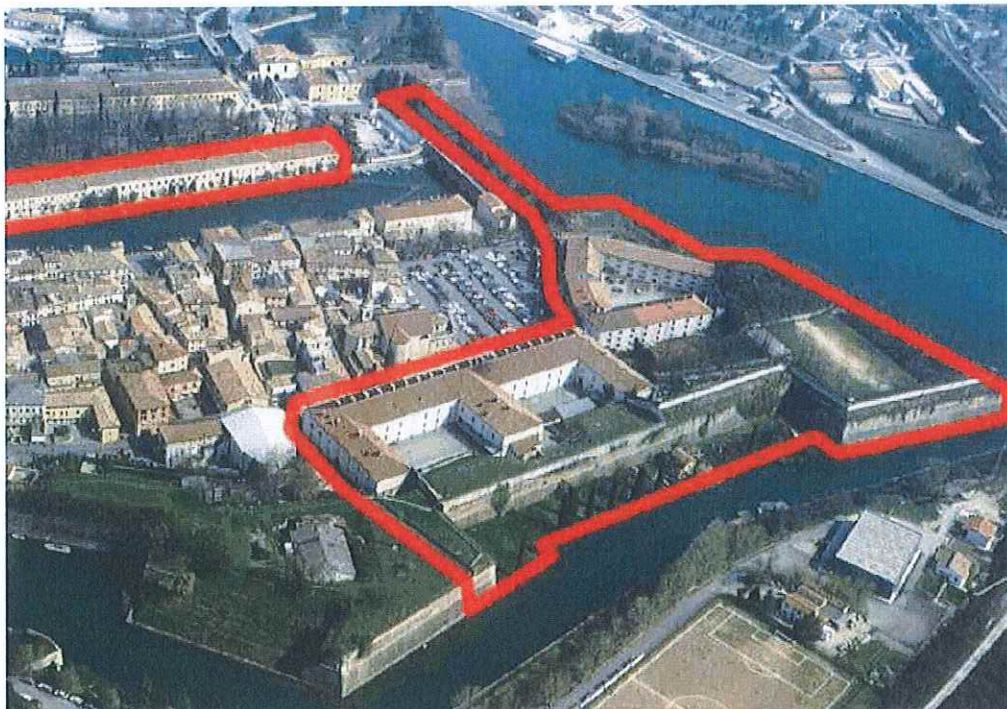
Verrebbe anche costruito un complesso residenziale al posto dell'attuale media. Una nuova scuola dovrebbe sorgere vicino alla primaria di località Porto Vecchio



Franco Torra



► 30 giugno 2017



Peschiera: contornate in rosso le caserme XXX Maggio e La Rocca, con le loro pertinenze, e il Padiglione degli ufficiali



► 30 giugno 2017

Il convegno

Come ridare nuova vita a beni storici in disarmo

K.F.

Il cortile della caserma La Rocca è stato scelto da Italiana Costruzioni spa per ospitare, la scorsa settimana, il sesto convegno pubblico dedicato al tema del «restauro sostenibile» e delle alleanze pubblico-privato per riportare a nuova vita i beni storici. La giornata è stata scandita dagli interventi di esperti del settore (architetti, storici dell'arte e dell'architettura, ingegneri, presente anche il soprintendente per le province di Verona Rovigo e Vicenza Fabrizio Magani) moderati da Francesco Moschini e Francesco Reale, curatori della rassegna. «Abbiamo scelto Peschiera come caso emblematico», ha spiegato il presidente di Italiana Costruzioni Attilio Maria Navarra riferendosi al progetto di valorizzazione messo in campo da **Serenissima Sgr spa**, nel quale ha però negato il coinvolgimento del suo gruppo nell'operazione (Franco Torra, intervistato nell'articolo a lato, ne ha invece anticipato il ruolo di capocommissa nel restauro degli ex beni demaniali). Attiva da decenni nel settore delle costruzioni, negli ultimi mesi si è parlato molto di Italiana Costruzioni anche in ambito veronese per il project financing proposto per il recupero dell'ex Arsenale di Verona. «Non siamo qui per promuovere la nostra azienda, ma il dibattito con cittadini e addetti ai lavori sul tema del partenariato pubblico-privato nel restauro dei beni monumentali, formula in cui entrambi gli attori investono risorse in vista di una sostenibilità economico-finanziaria, sociale e culturale dei beni, che devono essere vissuti», ha precisato Navarra. «Da tempo il nostro gruppo applica questa formula, concretizzata in Italia con Villa Reale di Monza, finora un unicum nel panorama nazionale». E questo, ha analizzato, «per motivi ideologici: una parte della politica e delle nostre istituzioni pensa che questa formula porti a una svendita al privato del bene, senza capire non solo che l'unico modo che ha il privato per far vivere i beni una volta restaurati è aprirli al pubblico, ma anche che in Italia il

patrimonio monumentale è talmente ampio e le risorse pubbliche talmente scarse che siamo tenuti a pensare a una soluzione diversa».



Maggiore, Moschini, Gaiulli e Navarra al convegno