

Torre Tintoretto:
«Un progetto
per risparmiare
9 milioni di euro»

PAG 7

L'INTERVISTA. Dopo le dichiarazioni del sindaco Paroli sulla vendita, parla l'ingegnere che con la Nessi&Majocchi ha presentato una manifestazione di interesse

«Tintoretto, come risparmiare 9 milioni»

Ragni: «Per ristrutturare, una spesa di 16 milioni contro i 25 per abbattere e ricomprare gli alloggi. Ma l'unica vocazione possibile è l'edilizia sociale»

Natalia Danesi

Poco meno di un mese fa il sindaco Adriano Paroli ha dichiarato a Bresciaoggi che sarebbero state verificate le manifestazioni di interesse per l'acquisto della torre Tintoretto, per capire se ci fosse la possibilità di alienarla ad un operatore disposto a riqualificarla come si deve. L'ingegner Enzo Ragni (presidente della Cotefa), che insieme all'impresa di costruzioni edili Nessi&Majocchi di Como si era fatto avanti proponendo uno studio di pre-fattibilità sul recupero dell'immobile di San Polo, la chiamata dalla Loggia non l'ha ancora ricevuta. Ma rimane fiducioso e resta dell'idea che ristrutturare, eventualmente dopo avere acquisito la struttura, sia l'unica strada percorribile. Una strada che consentirebbe anche al Comune, dice, un risparmio di 9 milioni di euro.

Ingegnere, facciamo un passo indietro. Come vi è venuta l'idea di contattare la Loggia proponendo il vostro progetto per la ristrutturazione della torre?

«La Nessi&Majocchi, mio interlocutore e azienda di costruzioni tra le più importanti della Lombardia, ha chiesto a me uno studio di pre-fattibilità per capire se ci fosse la possibilità di riuso. Il vizio principale di costruzione della torre è che fu realizzato un unico va-

no scale con quattro ascensori insufficienti come velocità e portata. Altri criteri di progettazione rendono l'edificio poco appetibile: corridoio buio, appartamenti mono affaccio (che di per sé non è negativo, gli alberghi ce l'hanno). La carenza maggiore è l'assenza di ventilazione naturale, e ci sembrava che l'idea di applicare una cortina di logge e balconi migliorasse la qualità. Il nostro progetto prevede, anche, la realizzazione di due edifici gemelli al posto di uno solo. Tutto, ovviamente, mettendo a norma gli impianti e rispettando la normativa antisismica».

Quando avete deciso di mandare la vostra manifestazione di interesse in Comune?

«Quando a fine luglio la Regione ha detto che sarebbe stato erogato un ulteriore contributo per la demolizione, ci siamo fatti avanti».

E siete stati contattati?

«Abbiamo avuto un solo incontro con il direttore generale, dottor Triboldi, nel quale ci è stata data una laconica risposta, ci è stato detto che stavano valutando la vendita».

E voi sareste disposti ad acquistare la torre per riqualificarla? A che condizioni?

«L'acquisto della torre è un veicolo tecnico e finanziario. L'Aler ha una dotazione per demolire e ricomprare 195 alloggi.

Noi ci proponiamo di risolvere il problema della Tintoretto facendo spendere ai soggetti interessati 9 milioni in meno rispetto al budget del Contratto di quartiere».

A che prezzo vi siete offerti di comprare?

«Provocatoriamente, abbiamo detto a Triboldi che potremmo comprare anche a un euro, ristrutturando a un prezzo molto vantaggioso rispetto a quello del mercato e restituendo successivamente l'edificio ai proprietari. Questo purché Aler garantisse di comprare sulla carta almeno la metà degli alloggi. Regaleremmo ad Aler e Comune diversi milioni. Siamo disposti a riqualificare i 195 appartamenti della torre con un costo di 80mila euro l'uno, con una spesa che va dai 15 ai 16 milioni. Il contratto prevede invece per gli alloggi sostitutivi un budget di 110mila euro l'uno circa, a cui si aggiungono i costi di demolizione, vale a dire 25,5 milioni. Non solo. Non ha senso abbattere un edificio che ha solo trent'anni. E in più in un contesto urbano fatto di una certa omogeneità, considerando che le torri a San Polo sono cinque. Abbiamo saputo che c'è una perizia che stima il valore dell'edificio in 15 milioni, ma riteniamo per l'esperienza in housing sociale che sia una cifra assolutamente fuori mercato. Penso che se il bando di gara dovesse partire da questa



base, andrebbe deserto».

Quindi la vostra non è stata una manifestazione di interesse generica, ma corredata di una proposta economica?

«Nell'incontro che c'è stato abbiamo illustrato gli estremi. Del resto non c'è un bando con criteri che possiamo seguire per elaborare una proposta economica dettagliata».

Il sindaco ha spiegato che il Comune è disposto a vendere la torre purché la riqualificazione garantisca un salto di qualità: alloggi di livello, negozi, ristoranti. Lei cosa ne pensa?

«Una cosa come quella che dice il sindaco si potrebbe fare solo se l'edificio venisse raso al suolo e ricostruito, ma demolirlo anche a livello tecnico non è così semplice. La quantità di calcestruzzo che c'era nella torre è stata sottostimata,

così come l'impatto ambientale dei camion che andranno e verranno con il materiale. Invece, la torre ha un destino sociale, è nata per quello».

Dunque secondo lei l'housing sociale è l'unica vocazione possibile per la Tintoretto?

«Non deve essere un ghetto ma ospitare categorie che non hanno risorse economiche per comprare la casa definitiva. Ad Amsterdam sono migliaia gli appartamenti per gli studenti, le giovani coppie. Abbiamo anche messo sul tavolo un'ipotesi di canone mensile: 375 euro che con un sostegno regionale potrebbero diventare 275».

Ci sono alcuni ostacoli al vostro piano, però. In primis il fatto che il Contratto di quartiere è molto bene avviato...

«Meno male che la torre è vo-

ta, così se si volesse si potrebbe intervenire immediatamente. Il Comune ha già speso tempo e risorse per vuotarla. Ci è stato proposto ai tempi di intervenire sulla Cimabue, ma è impensabile ipotizzare un progetto del genere con l'edificio pieno, ci vorrebbero anni». ●

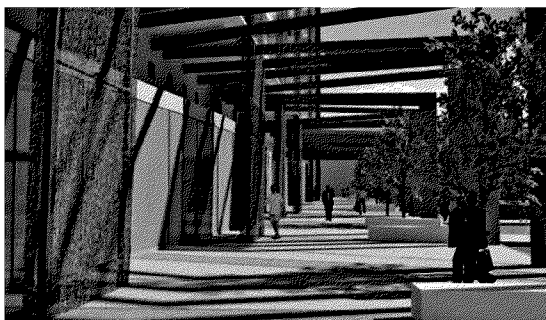
Una perizia stima il valore dell'immobile in 15 milioni: è un prezzo fuori mercato

Negozi, attici e ristoranti? Tecnicamente si potrebbe fare solo demolendo e ricostruendo

Ci hanno proposto di riqualificare la Cimabue. Finché è piena, non è pensabile



Applicare una cortina di logge e balconi consentirebbe di migliorare la ventilazione naturale

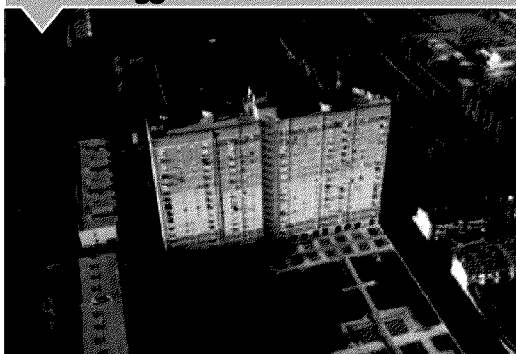


L'edificio potrebbe ospitare studenti o altre categorie che non hanno risorse per la prima casa

Non deve essere un ghetto ma ospitare chi non ha risorse per acquistare la prima casa

Ecco come potrebbe diventare

La Torre oggi



Il progetto

