

L'Ance e il piano per il restyling del Dall'Ara: «Non c'è solo il Poc, serve un avviso pubblico»

Stadio e aree dismesse, proposte e dubbi

«Merola allarghi le soluzioni possibili»

I nodi

● Il sindaco Virginio Merola ha proposto che il Bologna Fc realizzi nelle aree da riqualificare previste dal Poc, come le ex aree militari o quelle ferroviarie, le compensazioni necessarie a procedere con il restyling del Dall'Ara

● I proprietari delle principali aree dismesse da riqualificare (Cassa depositi e prestiti, Invimit e Ferrovie) restano in silenzio sul piano

● I costruttori di Ance chiedono che si faccia un avviso pubblico per allargare la platea dei soggetti coinvolti oltre i confini del Poc

Capitolo Dall'Ara avanti tutta, ma con frenata: il nodo delle compensazioni arriva subito al pettine. L'intervista al sindaco Virginio Merola pubblicata ieri dal *Corriere di Bologna* verteva proprio su questo delicato punto: le aree da indicare al Bologna Fc per realizzare le famose compensazioni, ovvero le aree ex militari o ex ferroviarie da valorizzare e rigenerare già inserite nel Poc, auspica un accordo fra chi le gestisce e il club rossoblù, senza consumo ulteriore di terreno. Una sola linea di confine precisa e netta: niente terreni agricoli, aree non edificabili o vincolate. Ieri il primo cittadino è tornato sul punto, spiegando che per nella partita che si gioca tra restyling del Dall'Ara e compensazioni «stiamo lavorando sull'ipotesi di coinvolgere imprenditori privati sulle aree già cementificate. Imprenditori locali, di tutto il mondo, non abbiamo preclusioni». E mentre i proprietari delle principali aree da valorizzare (Ferrovie, Cassa depositi e prestiti, Invimit) restano in silenzio, i costruttori chiedono al sindaco di giocare questa partita fuori dai confini del Poc: «Serve un avviso pubblico che coinvolga anche le aree del Psc».

Tutti vogliono raggiungere l'obiettivo finale: il Bologna calcio uno stadio (ma non facendo tutto da solo) e Palazzo d'Accursio avere qualcuno che riqualifichi l'impianto e rigeneri il territorio. Ma quanto denaro dovrebbe recuperare il club rossoblù? Circa 20 milioni di euro. Quasi un terzo di quanto il presidente Joey Saputo, ieri a Verona per la partita e fino a domenica prossima in città, dovrebbe spendere per il restyling. «Il club sta facendo la sua parte, ma se non troviamo delle modalità per generare reddito sarà difficile andare avanti, perché mancherebbe il presupposto economico-finanziario», è il mantra dell'ad rossoblù Claudio Fenucci. Aree militari e ferroviarie nel Poc, ha indicato Merola.

Chiara la riflessione del direttore dei costruttori dell'An-

Le zone sul tavolo della trattativa



Preziosi
Serve un sondaggio, un avviso pubblico aperto a tutti i soggetti, per dare più offerte al Bologna

ce, Carmine Preziosi. «Con tutto l'affetto che abbiamo per il nostro sindaco, che faccia il promotore immobiliare per Cassa depositi e prestiti (per Preziosi è quello l'interlocutore, ndr) ci pare un po' anomalo...». C'è però una controproposta. «Che si faccia invece un sondaggio, un avviso pubblico aperto a tutti i soggetti, anche privati quindi, affinché si possa promuovere un progetto di offerte al Bologna per individuare le compensazioni migliori». Chiaro: secondo Ance dovrebbero poter rispondere anche costruttori e proprietari di aree che sono dentro al Psc (non come nuove aree edificabili, ma inserite come ambiti per nuovi insediamenti) e non

L'analisi di Nomisma
Per l'economista Luca Doni mancano certezze sul successo economico finale

ancora inserite nel Poc. Ed è proprio quest'ultimo passaggio, la dotazione di strumenti con incremento di valore, complicato da ottenere per i privati, mentre potrebbe sbloccarsi con la partnership del Bologna. «Elemento invece difficile da realizzare nelle aree indicate dal sindaco, semplicemente perché gli acquirenti, in primis Cassa depositi e prestiti, le hanno strapagate», sostengono dall'Ance.

Un punto su cui conviene anche Luca Doni, economista di Nomisma, che a breve pubblicherà un'indagine sul valore dell'operazione stadio (restyling) a Bologna: «C'è un'ipotesi di fondo dettata dal prezzo con cui sono state acquisite: altissimo. A tal punto che impedisce di fatto qualsiasi valorizzazione». Aspettative di ritorno che tagliano le gambe in partenza. Così come sull'area ferroviaria del Ravone (altra ipotesi sul tavolo) che, solo per iniziare vale 35-40 milioni. «E tutto questo senza avere alcuna

70

Milioni di euro

I fondi richiesti per ristrutturare il Dall'Ara e realizzare le opere attigue

4

Milioni di euro

Il prezzo pagato da Saputo per il centro tecnico di Casteldebole

25

Mila posti

La capienza prevista al Dall'Ara dopo l'intervento di restyling ipotizzato

certezza sul successo economico finale». Anche perché cosa si costruisce: residenze, alberghi, centri commerciali, parchi tematici? «Una cosa è farlo vicino allo stadio, altro in una zona a 5 chilometri di distanza», continua Doni, leggermente scettico sulla sostenibilità del restyling con questi presupposti. «Ci sono terreni in San Vitale, Corticella, Savena inseriti nel Psc che possono generare quel valore grazie a una valorizzazione congiunta col Bologna — insiste Preziosi — inseriamo tutti nell'avviso senza fare figli e figliastri». Merola intanto va avanti. «La riqualificazione dello stadio ha bisogno di una equity e di un piano che coinvolga anche imprenditori privati. Ci stiamo lavorando: incontrerò Saputo appena possibile, magari prima di sabato dato che non potrò essere al Dall'Ara». E di nuovo stadio si continua a non parlare.

Fernando Pellerano

© RIPRODUZIONE RISERVATA