

La Regione Abruzzo sceglie le nuove sedi di PescaraTra le numerose proposte arrivate la preferita è “la City” del gruppo Sciarra

ABRUZZO. La Regione Abruzzo potrebbe presto avere una nuova ‘casa’ pescarese.

Il progetto di traslocare in un unico grande complesso c'è da anni, quasi venti ormai. Si pensò ad una struttura sui colli di Pescara, alla fine degli anni '90, per poi passare all'ipotesi dei famosi grattacieli (da costruire) sulla traiettoria della pista di atterraggio dell'aeroporto, sulla Tiburtina, fino alla più recente ipotesi del piano particolareggiato 7, ovvero il polo direzionale del futuro come lo chiama l'assessore all'Urbanistica Marcello Antonelli.

L'obiettivo è riunificare tutti gli uffici sparsi per la città e tentare anche di risparmiare qualcosa, considerando che ogni anno la Regione spende almeno 2,5 milioni di euro in affitti.

La partita non è ancora chiusa ma l'Ente ha oggi in mano una relazione dettagliata che delinea in maniera precisa il profilo dell'immobile prescelto. Nove le proposte arrivate sul tavolo della Regione, una quella che convince e si riferisce al complesso immobiliare La City di proprietà della ditta Iniziative Immobiliari srl (guidata dal gruppo Sciarra Costruzioni), sulla Tiburtina Valeria.

Il cantiere è ancora in corso: manca circa il 50% del lavoro per concludere tutta la struttura.

L'affare, come detto, pare in dirittura d'arrivo: si è chiusa tecnicamente la fase istruttoria e i tempi lunghi della burocrazia, si sa, potrebbero richiedere anche anni prima della formalizzazione del contratto.

I SOPRALLUOGHI

Ad ottobre scorso la commissione regionale incaricata di scandagliare l'immobile ha effettuato un sopralluogo sul cantiere: hanno partecipato anche l'amministratore della società Marco Sciarra e i progettisti dell'intervento.

La Regione, come specificato di bando, ha bisogno di una superficie non inferiore ai 13.000 metri quadrati e non superiore ai 20 mila.

L'ente avrebbe messo gli occhi sull'edificio B, cinque piani per 19.000 m quadri di superficie lorda complessiva commerciale. Il vero 'business center' di tutto il progetto che sarebbe «rispondente al quadro delle esigenze funzionali degli uffici», sostiene la Regione.

Ma si guarda con interesse anche l'edificio C (6177 metri quadri) e l'edificio D (2000 metri quadri).

Durante il primo sopralluogo, dell'edificio B erano visibili solo fondamenta e strutture verticali mentre per gli altri due complessi i lavori non sono ancora iniziati.

Un secondo incontro si è tenuto il 21 ottobre a L'Aquila: i progettisti hanno illustrato un'ipotesi distributiva degli uffici all'interno dell'immobile B.

COSTI TROPPO ELEVATI

Per concludere l'affare bisognerà risolvere una importante questione, ovvero il prezzo. La commissione regionale, infatti, ha «rilevato l'eccessiva onerosità dei costi di locazione e di acquisto esposti in sede di offerta rispetto alle condizioni rilevabili dall'osservatorio del mercato immobiliare per la zona industriale aeroportuale e per la tipologia terziaria uffici». La cifra, incredibilmente, non viene mai citata nel documento pubblico che tuttavia relaziona su ogni aspetto tecnico dell'affare. Dunque prezzo forse troppo alto ma di sicuro “misterioso”, una mancanza nemmeno così leggera visto che tutto ruota intorno a quello.

La società ha comunque mostrato margini di trattativa e ha confermato anche la disponibilità ad accettare immobili di proprietà regionale e in particolare quelli di viale Bovio e via Raffaello. La stessa disponibilità non è stata concessa, invece, per l'immobile sede del Consiglio regionale che si trova in Piazza Unione e

che fu acquistata ai tempi della giunta Del Turco, senza nemmeno una gara pubblica.

Spesa complessiva 5,8 milioni di euro: da L'Aquila (pre sisma) l'allora presidente della Provincia Stefania Pezzopane e il già sindaco Massimo Cialente parlavano di «fiera dello spreco» temendo forse che la nuova struttura potesse scippare al capoluogo di regione la leadership.

A DUE PASSI DALL'AEROPORTO

Il complesso si trova a pochi passi dal Liberi (e questo potrebbe essere un punto a favore da sfruttare istituzionalmente), nell'area del perimetro di rischio aeroportuale, un'area inizialmente ricadente nella sottozona F8 destinate ai parcheggi di scambio.

Tra le destinazioni ammissibili non c'era quella degli uffici pubblici, ma solo uffici privati, e nel 2013 il Comune ha approvato una variante e oggi lì possono stare lì anche uffici statali, parastatali, regionali.

L'amministrazione aveva chiesto anche all'Enac un parere per l'eventuale cambio di destinazione d'uso ma l'Enac ha replicato di non dover esprimere pareri su singole istanze. Ha perciò chiesto all'amministrazione comunale la redazione del piano di rischio precisando che solo dopo l'adozione di questo strumento potevano essere autorizzati attività o interventi all'intervento dell'area.

COME SARA'

L'ipotesi distributiva prevede stanze con postazioni singole per le figure dirigenziali e di responsabili d'ufficio e stanze con postazioni multiple (in media 4-5) per il personale degli altri livelli.

Sono inoltre previsti sui vari piani locali di servizio, archivi e sale riunioni. Poi ci saranno gli spazi per gli assessorati, la presidenza della giunta regionale negli uffici della promozione culturale.

Nel nuovo complesso potrebbero essere trasferiti anche gli uffici del Consiglio regionale che oggi si trovano negli immobili di proprietà della Regione in piazza Unione (circa 900 mq).

La verità è che al momento le ipotesi sono due: creare un unico polo di tutti gli uffici della Regione (giunta e Consiglio) nel nuovo complesso. La soluzione in questo caso richiederebbe anche l'acquisizione dell'edificio D dove sarebbero sistemati tutti gli uffici di natura politica (presidenza, assessorati, organismi indipendenti: Pari opportunità, Corecom).

In questo caso, però, il palazzo di piazza Unione dovrebbe essere dismesso e la Regione teme di non riuscire a disfarsene vista la drammatica situazione del mercato immobiliare. Al tempo stesso dovrebbero essere reperite maggiori disponibilità finanziarie per acquistare anche l'edificio D.

Ma c'è anche una seconda ipotesi, ovvero mantenere in piedi due poli distinti, quello di piazza Unione (presidenza, sala giunta e uffici degli organismi indipendenti) e il nuovo complesso La City dove piazzare tutti gli uffici amministrativi della giunta e le sedi degli assessorati di riferimento.

Questa strada al momento sembra la preferita e si sceglierà in base alle «disponibilità patrimoniali e finanziarie», si legge nella relazione.

Ma la Regione dovrà fare anche i conti con le disposizioni in materia di contenimento della spesa e le recenti modifiche alla legge di Stabilità che dispone che «per l'anno 2013 le amministrazioni pubbliche non possono acquistare immobili a titolo oneroso né stipulare contratti di locazione passiva salvo che si tratti di rinnovi dei contratti, ovvero la locazione sia stipulata per acquisire, a condizioni più vantaggiose, la disponibilità di locali in sostituzione di immobili dismessi».