



COMUNE DI CORTINA D'AMPEZZO

COMUN DE ANPEZO

CAP 32043 – Corso Italia, 33 – Tel. 0436 4291 - Cod.Fisc. - P.IVA 00087640256
e-mail: protocollo@comunecortinadampezzo.bl.it
pec: cortina@pec.comunecortinadampezzo.it

COMUNICATO STAMPA

Con riferimento alla procedura di Partenariato Pubblico Privato per la riqualificazione dell'area ex Stazione Ferroviaria di Cortina d'Ampezzo si fa presente quanto segue.

Si ribadisce che questa Amministrazione Comunale persegue e ricerca la massima trasparenza in questo come in ogni altro procedimento che affronta.

ASPETTI PROCEDURALI

Siamo all'interno di una procedura di Project Financing ex art. 180 del codice degli appalti (DL 50/2016), che è una modalità di realizzazione di un'opera pubblica.

In questo caso, il soggetto privato proponente ha presentato un progetto per la realizzazione di un parcheggio interrato multipiano, come previsto dagli strumenti urbanistici.

La prima proposta pervenuta al Comune risale al 2015, ma l'attuale progetto è il frutto dello sviluppo della proposta discussa durante la fase di commissariamento del nostro Comune tra il 2016 e il 2017.

Al suo insediamento (giugno 2017) questa amministrazione ha ritenuto quest'ultimo progetto conforme al programma di sviluppo della rete dei parcheggi e ha iniziato il dialogo con il proponente.

Rispetto al progetto della fase commissariale abbiamo ritenuto di togliere la destinazione di Wellness SPA prevista negli edifici esistenti perchè la ritenevamo più consona nella zona della piscina comunale (iter che sta a sua volta arrivando a conclusione), e di sostituirla con una sala polifunzionale per la creazione di un polo didattico musicale. Abbiamo inoltre leggermente diminuito la volumetria commerciale e richiesto una specifica destinazione di supermercato alimentare.

La procedura ha delle regole che limitano l'accesso agli atti secondo quanto stabilito dall'art. 53 (DL 50/2016), per garantire al proponente la necessaria tutela in una procedura che al termine dell'iter approvativo del progetto deve andare in gara per l'aggiudicazione.

Questo è il motivo per il quale non tutto è liberamente accessibile a chiunque in questa prima fase.

Ricordo tuttavia che gli aspetti salienti dell'intervento in Stazione sono già totalmente pubblici, e pubblicati, e non differiscono da quanto discusso nel Consiglio Comunale di agosto 2018 se non per alcuni dettagli resi noti nel consiglio comunale del 27 aprile 2020. Ricordo che nel Consiglio di due anni fa, svolto in seduta pubblica e a porte aperte, è stato presentato integralmente il progetto, proiettato a video in ogni sua componente con l'esposizione da parte dei progettisti di piante, prospetti, sezioni, e render planivolumetrici, poi ripresi e divulgati da tutti gli organi di stampa locali e non.



COMUNE DI CORTINA D'AMPEZZO

COMUN DE ANPEZO

CAP 32043 – Corso Italia, 33 – Tel. 0436 4291 - Cod.Fisc. - P.IVA 00087640256

e-mail: protocollo@comunecortinadampezzo.bl.it

pec: cortina@pec.comunecortinadampezzo.it

Da allora, come è noto, l'iter ha subito una sospensione durante la quale si è approfondito un aspetto inerente l'interpretazione di un articolo controverso contenuto nell'atto di permuta dell'area stazione tra Demanio e Comune del 1989. Ci sono voluti parecchi mesi per chiarire i termini e definire le modalità per riprendere il procedimento. Nel frattempo il Responsabile Unico del Procedimento (RUP) è andato in pensione, sostituito dal nuovo dirigente a fine 2019.

Quindi si è potuti tornare in Consiglio Comunale, che doveva tenersi a marzo 2020, ma che, a causa dell'emergenza Covid, si è svolto solo alla fine di aprile.

ASPETTI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI

Anche la definizione degli aspetti architettonici e paesaggistici è proseguita con difficoltà. Fermo restando il fatto che ogni edificio esistente è vincolato e che dovrà essere restaurato rispettandone filologicamente l'aspetto originario, anche tutta l'area di intervento è vincolata con doppio vincolo paesaggistico e monumentale. Quindi il progetto definitivo non potrà che uscire a seguito di una stretta condivisione con la Soprintendenza nella fase di sviluppo.

Nel 2018 solo l'impianto planivolumetrico era condiviso con la Soprintendenza, mentre gli edifici di nuova costruzione erano all'epoca appena abbozzati. Purtroppo il Soprintendente che aveva seguito la parte iniziale del procedimento si è prima gravemente ammalato e in seguito (marzo 2019) è venuto a mancare. La sua successione oltre a lasciare un grande vuoto vista la sensibilità e la competenza che garantiva, tra nomine provvisorie e sostituzioni, si è protratta per parecchi mesi fino alla fine del 2019 con la definizione dell'assetto attuale. A questo punto il progetto ha potuto finalmente riprendere il suo sviluppo, ed essere approfondito.

In ultimo con ulteriori difficoltà vista l'emergenza sanitaria, e quindi in remoto, sono stati fatti numerosi incontri tra progettisti e Soprintendenza per affinare gli aspetti prettamente architettonici, e portare il progetto a quella definizione necessaria per poter essere valutato nella conferenza dei servizi.

A breve quindi potrà essere anche finalmente esposto alla cittadinanza e a chiunque sia interessato.

Su questo aspetto c'è da sempre il mio personale impegno ma le vicissitudini e gli imprevisti sono stati veramente continui ed hanno impedito l'auspicata riunione pubblica, ancora oggi di difficile attuazione stante l'emergenza sanitaria e le limitazioni in essere.

CHIARIMENTI

Colgo l'occasione per chiarire alcuni aspetti che mi sono sembrati di difficile interpretazione, benchè contenuti nella relazione di analisi agli atti del consiglio comunale del 2018.

Complessivamente l'intervento affronta la rigenerazione urbana di un'area oggi degradata, fatiscente e potenzialmente pericolosa, che è però anche uno dei primi e più importanti accessi al centro di Cortina.



COMUNE DI CORTINA D'AMPEZZO **COMUN DE ANPEZO**

CAP 32043 – Corso Italia, 33 – Tel. 0436 4291 - Cod.Fisc. - P.IVA 00087640256
e-mail: protocollo@comunecortinadampezzo.bl.it
pec: cortina@pec.comunecortinadampezzo.it

L'attuale parcheggio (la spianata di asfalto a raso che conosciamo) conta circa 255 posti auto, che nei giorni di mercato si dimezzano, e che essendo a raso ed esposta alle intemperie, in occasione di nevicate intense diventa difficile da sgomberare e inaccessibile per giorni.

Il parcheggio previsto conta invece circa 635 posti auto in due piani interrati. 130 circa saranno privati, e 100 circa in subconcessione (cioè di proprietà pubblica ma concessi al privato per 30 anni), 400 circa saranno invece pubblici a rotazione, dei quali 100 a standard.

La piazza esterna risulterà completamente libera, ospiterà un'ampia zona pedonale, la stazione e il piazzale di sosta delle autocorriere, che sarà migliorato e reso a norma, una sala polifunzionale nuova per concerti ed eventi, e ulteriori spazi didattici e culturali all'interno dei volumi esistenti restaurati. Ci sarà il nuovo commissariato di PS. Sarà inoltre inserito e delimitato in modo chiaro il percorso della ciclopedonale, con indubbi vantaggi in termini di sicurezza, senza l'attuale slalom tra i parcheggi.

L'edificio della stazione sarà valorizzato e conterrà i servizi di primo arrivo, le biglietterie, uffici, e uffici comunali.

Tutti questi volumi oggi esistenti, quasi tutti fatiscenti, pericolosi, e fuori norma, oltre alla sala polifunzionale nuova e gli spazi esterni, sono e rimarranno interamente pubblici.

Ci saranno anche delle nuove volumetrie concesse al privato, urbanisticamente conformi alla scheda di PRG, nelle quali troveranno spazio un supermercato alimentare, due edifici a destinazione residenziale, ed altri due a destinazione commerciale (che potranno contenere bar e ristorante) allineati sul fronte di via Marconi e del nuovo commissariato.

Queste volumetrie, i posti auto privati nel parcheggio interrato, e gli stalli in subconcessione per 30 anni oltre alla concessione anch'essa trentennale per la gestione del parcheggio a rotazione, sono il prezzo che finanzia l'intervento, che ricordo supera il valore di 55milioni di euro di opere.

Tra IVA, servizi, costi e spese varie il valore complessivo dell'intervento arriva a 81milioni di euro.

Un altro punto controverso che mi sento di chiarire con questo intervento riguarda il numero di posti auto e la loro suddivisione tra pubblici a rotazione, pubblici in subconcessione, parcheggi a standard e stalli privati.

Come ricordato, attualmente abbiamo un parcheggio a raso da 255 posti che occupa tutti gli spazi esterni ad esclusione del piazzale delle autocorriere.

Il nuovo parcheggio multipiano prevede invece circa 635 stalli in 2 livelli interrati.

Di questi, il proponente ritiene di metterne in vendita 130 sul libero mercato. Significa che oltre a quelli venduti assieme alle unità immobiliari che verranno realizzate, chiunque potrà acquistare un stallo ed avere così la garanzia di avere il proprio posto auto disponibile in centro.



COMUNE DI CORTINA D'AMPEZZO **COMUN DE ANPEZO**

CAP 32043 – Corso Italia, 33 – Tel. 0436 4291 - Cod.Fisc. - P.IVA 00087640256
e-mail: protocollo@comunecortinadampezzo.bl.it
pec: cortina@pec.comunecortinadampezzo.it

Oltre a questi, altri 109 posti verranno ceduti in sub concessione per 30 anni. Stesso discorso del paragrafo precedente ma gli stalli in questo caso restano di proprietà pubblica e dopo 30 anni tornano nella piena disponibilità del Comune, che potrà riconcederli o decidere di metterli a rotazione.

Anche questa è comunque una risposta ad una specifica domanda perchè il privato che deciderà di acquistare uno stallone non occuperà più uno di quelli pubblici a rotazione come avviene ora.

Restano circa 390 posti pubblici a rotazione.

Questo è il numero che va confrontato con l'attuale numero di posti auto (255) per dare risposta alla domanda di ricerca di parcheggio in questa zona da parte di residenti, ospiti e turisti.

Infatti le nuove volumetrie residenziali e commerciali concesse al privato per finanziare la costruzione dell'opera pubblica generano standard a parcheggio di circa 100 stalli che trovano - è vero - anch'essi posto nel parcheggio interrato. Circa 90 è lo standard generato dalla superficie commerciale, ma non significa che 90 sia il numero di posti esclusivi del supermercato o dei negozi. Tali stalli sono a rotazione liberi e disponibili per tutti, anche per chi li userà senza interesse per i servizi e le funzioni disponibili in questa area, esattamente come succede ora.

Tolti anche quelli a standard si arriva ad un numero di posti auto vicino e comunque superiore al numero di posti attuali (circa 280), pubblici e a rotazione e, soprattutto, coperti. Come ricordato gli attuali sono a raso esposti alle intemperie e alle neviccate. In inverno è frequente, proprio in alta stagione, la situazione paradossale del parcheggio inutilizzabile per la presenza di auto sepolte dalla neve con l'impossibilità dei mezzi di entrare a sgomberarla.

Tutta l'area rimanente a raso sarà pedonale, circondata di edifici perfettamente restaurati e di qualità, dotati di funzioni nuove e funzionali ad un rinnovato interesse pubblico con dotazioni di servizi e spazi per la cultura e la didattica, in un esempio positivo di rigenerazione urbana di uno spazio oggi degradato, pericoloso, di scarsissima qualità, che purtroppo risulta anche essere la porta di ingresso all'accesso turistico su gomma e uno dei peggiori biglietti da visita che presentiamo.

NOTE AGGIUNTIVE

La scelta delle funzioni pubbliche e private - come più volte ricordato anche nei consigli comunali svolti sul tema - nasce dalle seguenti considerazioni.

Sala Polifunzionale.

È prevista una sala per concerti ed eventi di nuova costruzione. Si tratta di una sala con pavimentazione piana e un'acustica controllata per concerti da 400 posti che all'occorrenza può trasformarsi per contenere eventi anche con servizi di cucina. È una sala complementare all'Alexander Hall perchè quest'ultima non si presta alle esigenze della polifunzionalità in quanto a gradoni.



COMUNE DI CORTINA D'AMPEZZO

COMUN DE ANPEZO

CAP 32043 – Corso Italia, 33 – Tel. 0436 4291 - Cod.Fisc. - P.IVA 00087640256

e-mail: protocollo@comunecortinadampezzo.bl.it

pec: cortina@pec.comunecortinadampezzo.it

La musica ha grande tradizione a Cortina e oggi gli spazi dedicati alle prove e alla didattica sono dislocati in parte nell'edificio del Comùn Vecio, e in parte al primo piano dell'edificio stazione, in spazi non adatti a queste funzioni.

Il loro trasferimento in un unico luogo collegato all'auditorium e ad una seconda sala concerti da 100 posti, con ulteriori spazi didattici acusticamente adeguati, comporta un notevole miglioramento delle attività. In più, il trasferimento libera degli spazi che, in particolar modo nella sede del vecchio comune, consente finalmente di affrontare il suo restauro, stante il contemporaneo previsto trasferimento della biblioteca.

Commissariato di PS

Attualmente è ospitato all'interno del palazzo delle Poste di proprietà comunale. Il suo trasferimento in un'area altrettanto baricentrica e sensibile, in un edificio unico, con posti auto coperti esclusivi, è una destinazione perfetta per le esigenze richieste dal Ministero. Anche in questo caso si liberano degli spazi che saranno di nuovo a disposizione della amministrazione comunale, senza frammentare le varie sedi in edifici diversi.

Volumetrie residenziali e commerciali.

Premesso che lo strumento urbanistico vigente (PRG 2003 e precedenti) consente tali volumetrie, esse sono il contributo che l'amministrazione concede e che rende possibile la realizzazione di tutto l'intervento. Sono stati valutati altri usi come per esempio volumetrie ricettive/alberghiere ma non sono altrettanto remunerative stante la necessità di non superare determinati limiti di grandezza, è stata anche valutata la possibilità di costruire altrove le volumetrie richieste, ma qualunque altro luogo si sarebbe scontrato con la necessità di non consumare suolo libero. Bisogna considerare anche che, da un punto di vista paesaggistico, utilizzare un ambito urbano già impermeabile per l'atterraggio di nuove volumetrie è di gran lunga la scelta migliore.

Infine la scelta di avere un supermercato alimentare va a colmare una lacuna con la creazione di uno spazio adeguato dotato di parcheggio.

Viabilità

Un'ultima considerazione riguarda la viabilità. Entro le Olimpiadi contiamo di avere la nuova viabilità con la realizzazione degli stralci necessari a garantire l'attraversamento di Cortina senza utilizzare l'attuale anello di circonvallazione. Via Baron Franchetti, via Marconi, via Cesare Battisti, via Roma, la parte non pedonale di Corso Italia, via Grohmann, rimarranno ad uso esclusivo della viabilità locale. E' una scommessa che contiamo di vincere alla luce degli ultimissimi sviluppi del piano urbanistico che sta nascendo in accordo con Provincia e Regione, e della copertura finanziaria garantita dall'assegnazione degli eventi sportivi. Da quel momento l'attuale anello di circonvallazione e quindi anche l'accesso a questo parcheggio, saranno svincolati dal traffico pesante e dal traffico di attraversamento garantendo una mobilità tra le frazioni e i vari parcheggi molto più fluida e scorrevole.

REGIONE VENETO
REJON VENETO



PROVINCIA DI BELLUNO
PROVINZIA DE BELUN

COMUNE DI CORTINA D'AMPEZZO

COMUN DE ANPEZO

CAP 32043 – Corso Italia, 33 – Tel. 0436 4291 - Cod.Fisc. - P.IVA 00087640256

e-mail: protocollo@comunecortinadampezzo.bl.it

pec: cortina@pec.comunecortinadampezzo.it

Nella speranza di aver contribuito a chiarire alcune perplessità, e ribadendo la disponibilità al dibattito e al confronto, porgo distinti saluti.

Assessore arch. Benedetto Gaffarini

Cortina d'Ampezzo, 22 giugno 2020