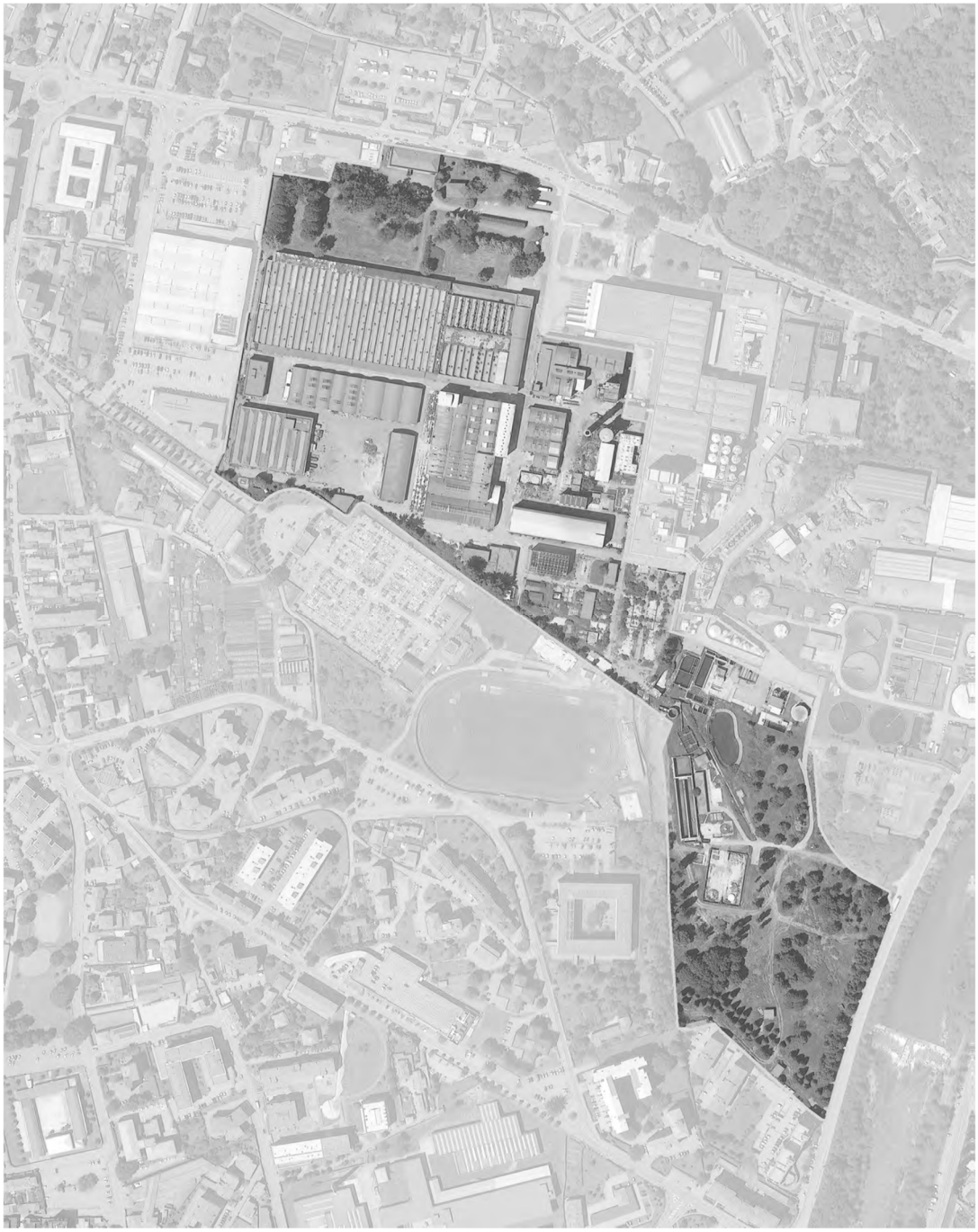
RIQUALIFICAZIONE
STABILIMENTO ACETATI DI VERBANIA



PROPOSTA DI MASTER PLAN

Premessa

Le attività industriali per la produzione di materie derivate dagli acetati di cellulosa e, ancor prima, quelle della produzione di nylon, sono iniziate alla fine degli anni 20 dello scorso secolo e sono definitivamente cessate alla fine della prima decade del secolo corrente.

In questi 90 anni la storia ha cancellato la maggior parte delle attività industriali tradizionali, ne ha ridotto i margini economici e ne ha quindi modificato la geografia a favore di paesi extraeuropei caratterizzati da una struttura di costi di produzione e approvvigionamento più contenuta.

Nei paesi europei, inclusa l'Italia, le attività produttive industriali sono state frequentemente sostituite da un tessuto di micro o piccole aziende che operano nelle attività di produzioni di beni e servizi alle persone e alle imprese.

L'accorciamento dei cicli economici unitamente all'elevata velocità dei mutamenti tecnologici applicata ai prodotti di consumo, rende sostanzialmente impossibile la rigida pianificazione delle trasformazioni urbanistiche di lungo periodo, poiché esse si realizzano in tempi più dilatati rispetto alle dinamiche socio economiche.

Le riqualificazioni di ampie porzioni di territorio - e lo stabilimento ex Acetati ne è un esempio con i suoi 160.000 mq all'interno del nucleo urbano di Verbania – devono essere quindi traguardate su orizzonti temporali di lungo periodo e quindi improntate da una elevata flessibilità di funzioni e destinazioni ammesse, da una attuazione per stralci o lotti funzionali, dalla definizione di zone funzionali più che regole di rigida attuazione che vengono cancellate rapidamente dalla mutevolezza delle esigenze di una società sempre in evoluzione.

Il Master Plan della riqualificazione dell'area Acetati è quindi improntato a questi criteri, proponendo l'individuazione di zone omogenee a ridosso della città, lo sviluppo prioritario di quelle contigue al tessuto già densificato di attività economiche e l'anticipazione di alcuni stralci di porzioni marginali che possano contribuire alla generazione di immediate risorse economiche da destinare al risanamento ambientale e alla messa in sicurezza permanente delle aree ex industriali compromesse.

La proposta di Master Plan è stata formulata al termine di una prolungata e approfondita fase di studio di fattibilità e di valutazioni economiche con investitori del settore immobiliare, iniziata nell'autunno del 2016. Nella sua definizione si è tenuto in considerazione lo stato ambientale delle aree dello stabilimento, come definito dalla caratterizzazione approvata in Conferenza dei Servizi, le potenzialità di recupero di una serie di fabbricati esistenti, al fine di ridurre l'impatto delle demolizioni e di conservare la testimonianza storica industriale di una realtà indimenticabile del passato di Verbania. Ma al contempo si è anche valutato un mix di funzioni in grado sia di rendere sostenibile l'intervento di riqualificazione dello stabilimento con la dotazione di infrastrutture e spazi di fruizione collettiva, sia di offrire la riqualificazione di quasi il 50 % delle aree da destinare al verde e ai servizi qualificati alla persona.

La particolare situazione di illiquidità in cui versa Acetati Immobiliare S.p.A., attuale proprietaria dello stabilimento, non fa presupporre una situazione di continuità della stessa quale soggetto attuatore della trasformazione urbana e della riqualificazione dello stabilimento. Per questo la proposta di Master Plan è articolata per fasi indipendenti attuabili in successione e governate da un unico quadro normativo e pianificatorio.

Deve quindi essere sottolineato che – qualora Acetati non fosse in grado di completare gli interventi di bonifica nei tempi più brevi perché nell'impossibilità di vendere le aree dello stabilimento in assenza di approvazione della trasformazione urbanistica – i costi del risanamento ambientale ricadrebbero sulla collettività.

I Criteri e gli obbiettivi di riqualificazione

Riscontrata l'assenza di interesse per nuovi utilizzi produttivi dello stabilimento, ad eccezione delle limitate porzioni per l'espansione di Plastipak (circa 10.000 mq), escluse dal perimetro di Master Plan, è stato identificato il possibile riuso dell'area residua di circa 150.000 mq, prevedendo **tre zone funzionali (o fasi) di Intervento**, definite in funzione del contesto edificato, dello stato ambientale, del tessuto urbano a contorno dell'ex stabilimento.

Il criterio che ha guidato questa zonizzazione è stato quello di bilanciare i tempi di fruizione delle aree, rendendo disponibili nella **prima fase**, quelle aree (circa **19.000 mq** di superficie territoriale) da destinare a "***servizi alla città***" che necessitano di minori interventi edilizi e ambientali e che hanno maggiore valenza per il completamento o consolidamento di tessuti urbani esistenti. Si tratta in particolare delle aree perimetrali dello stabilimento.

Successivamente si è ipotizzata la **seconda fase** di riqualificazione per "***servizi economici***" che riguarda il nucleo ex produttivo centrale, riguardante una superficie territoriale di circa **77.000 mq** con la conservazione di gran parte degli edifici esistenti e la sostituzione di quelli con caratteristiche inidonee ad usi non industriali, previo completamento degli interventi di messa in sicurezza ambientale permanente e la creazione di nuove infrastrutture viarie.

La **terza fase**, ad attuazione differita nel tempo, riguarda la riqualificazione delle porzioni dello stabilimento a nord verso Intra, con la demolizione degli edifici industriali, il risanamento e la naturalizzazione delle ampie zone (circa **51.000 mq** di superficie territoriale) da destinare a "***servizi alla persona***" a verde, intrattenimento, tempo libero, con l'esigenza di riqualificare la zona di più agevole urbanizzazione verso sud, per generare le risorse economiche necessarie al completamento degli interventi ambientali.

Si è anche scelto il mantenimento e la valorizzazione delle aree verdi, parzialmente edificate, poste in fronte a via Giuseppe Azari mediante la riqualificazione dell'accesso allo stabilimento Plastipack e la salvaguardia delle aree di rispetto della Chiesa Madonna di Campagna, prevedendo l'impianto di servizi di interesse generale alla persona.

La proposta di Master Plan ha come obbiettivo prioritario quello di coniugare le esigenze di risanamento ambientale e di riqualificazione urbanistica, mediante la auto generazione delle risorse economiche per consentire il completamento – anche in assenza di disponibilità finanziarie di Acetati Immobiliare S.p.A. – degli interventi ambientali urgenti e prioritari.

Inoltre la proposta mira a valorizzare, ampliare e consolidare nel tempo le aree verdi a parco urbano, nonché a creare nel tempo la riqualificazione della viabilità esistente ed una nuova infrastrutturazione viaria, carrabile di servizio e ciclabile periferica a servizio della città.

In sostanza la proposta mira a raddoppiare le dotazioni di verde urbano a servizio dei cittadini, ad incrementare gli spazi destinati a viabilità e parcheggi fino al 25 % della superficie territoriale dello stabilimento, riducendo la superficie coperta da impianti ed edifici di quasi 2/3 di quella esistente.

La dimensione dello stabilimento in relazione alle dinamiche economiche della città comporta che il Master Plan sia attuabile per fasi distinte ed autonome in un lungo arco temporale. E' quindi importante che le fasi possano trovare attuazione all'interno di un unico quadro normativo generale (la convenzione), lasciando tuttavia flessibilità nelle modalità di effettiva trasformazione.
È infatti ragionevole ipotizzare la trasformazione dell'area con criteri più simili a quelli di un Metaprogetto (cioè una esemplificazione di intenzioni trasformative estese nel tempo), che non alla più definita programmazione temporale di un masterplan tradizionale. Si potrebbe definire un dispositivo regolativo e incrementale dove la necessità di un rapporto pubblico - privato, basato sulla consapevolezza che la compenetrazione tra città e attività economiche non è solo spaziale, ma anche funzionale e può quindi generare lo sviluppo di funzioni e servizi per la città, per l'economia, per la persona.
I temi comuni da declinare sono la mobilità, l'accessibilità, le aree di aggregazione, la qualità degli spazi urbani, il paesaggio, l'attrattività dell'area e delle funzioni insediate, la qualità del recupero ambientale.
In questa fase si devono necessariamente rendere compatibili l'immediata operatività con la visione di lungo periodo e può quindi essere utile immaginare criteri flessibili di formazione del Piano Particolareggiato e della Convenzione Urbanistica in particolare, incentrati sui seguenti obbiettivi:

- la progettazione dell'area seguirà varie fasi di attuazione, ma dovrà essere sostenuta da una visione unitaria e organica del Piano Particolareggiato anche mediante percorsi aperti ed innovativi
- le esigenze di risanamento ambientale saranno una priorità e dovranno essere soddisfatte per i livelli compatibili per le varie destinazioni d'uso, sebbene con criteri di compatibilità economica e con l'effettiva possibilità di generazione di risorse economiche, rivenienti dalla cessione e riutilizzo delle aree.
- prevedere specifici percorsi progettuali (spazi pubblici, attrezzature, servizi, sperimentazioni, luoghi ibridi, ecc.) da attuarsi con il coinvolgimento della cittadinanza;
- legare fino dalle prime fasi attuative la realizzazione degli interventi con attività di riutilizzo anche temporaneo di parti dell'area e dei fabbricati,

Le proposte progettuali di trasformazione

Lo sviluppo della trasformazione urbana è articolato in tre fasi differenti.

La **prima fase** riguarda le cosiddette aree perimetrali a sud, ed è stata identificata come "**Servizi alla Città**"

Queste porzioni sono caratterizzate dalla possibilità di immediata riconversione e fruizione in quanto già affacciate sul tessuto urbano consolidato e utilizzabili per funzioni urbane con interventi limitati ma di grande efficacia e con effetto trascinamento per l'attuazione della riqualificazione dell'intero stabilimento

L'intervento di recupero si concentra sulla **fase 1 a** che riguarda il completamento del polo commerciale (Euronics ed Esselunga) e servizi, già da tempo consolidato in edifici precedentemente

dismessi dallo stabilimento, integrando e recuperando le aree di circa 11.500 mq di superficie circostanti l'ex Laboratorio (5.800 mq di slp attuale). da ristrutturare per funzioni commerciali (una MSV extralimentare e attività di servizio, intrattenimento, ristorazione, interesse generale) e con la formazione di una piazza pubblica (previa demolizione dell'ex ufficio tecnico) che costituirà la hall di ingresso al futuro cuore dell'insediamento post industriale.

La **fase 1 b** di contestuale attuazione, riguarda l'attrezzamento per servizi e per la fruizione pubblica dell'esistente parco lungo via Azari, di circa 21.000 mq di superficie, oggi posto all'interno della recinzione dello stabilimento e non accessibile. Salvaguardando la valenza naturalistica del verde (13.000 mq circa di parco) viene creato all'interno degli esistenti edifici (circa 2.200 mq slp), un polo di servizi (uffici, ecc.) e di ristorazione, integrato dall'impianto di un nuovo edificio di sostituzione e di limitate dimensioni (450 mq di slp) per raggiungere una aggregazione di offerta in grado di sostenersi economicamente e di essere attrattiva. In questa fase viene anche attuata una prima riqualificazione delle aree della portineria separando i flussi destinati allo stabilimento Plastipak da quelli destinati alla zona servizi, utilizzando le aree già pavimentate e urbanizzate. Particolare attenzione viene posta nell'inserimento della nuova edificazione destinata alla ristorazione che deve essere posizionata in modo da salvaguardare e valorizzare le alberature esistenti ed essere compatibile con la viabilità di successiva realizzazione e con la riqualificazione degli accessi.

L'insieme di questi interventi nelle aree perimetrali, che hanno già la compatibilità ambientale con gli standard richiesti dalle nuove funzioni insediabili, in realtà sono i primi da avviare in attuazione della pianificazione della riqualificazione complessiva del sito produttivo dismesso

La **seconda fase** (fase 2) riguarda il nucleo centrale dell'ex stabilimento e viene definita come "**Servizi all'Economia**" in quanto in grado di generare il supporto economico a nuove attività per la città e le risorse per la riqualificazione ambientale e infrastrutturale dell'ex stabilimento, tenendo conto del contesto economico e commerciale già esistente.

Viene proposto un progetto caratterizzato da una componente commerciale costituita da un *retail park* e da servizi alla persona e alle imprese, articolato in due zone di attuazione successiva. La prima viene indicata come **Fase 2A,** corrispondente alla zona di maggiore edificazione esistente, in grado di conservare 14.000 mq circa di edifici ex industriali, di cui circa 11.000 mq da destinare ad attività commerciali e pubblici esercizi e circa 3.000 mq da utilizzare come aree di carico scarico coperte, e quindi di conservare anche la memoria industriale di un'epoca definitivamente passata, limitando a meno di 3.000 mq di slp quelli nuovi di sostituzione. La conservazione e il riuso degli edifici è volto a conseguire una riduzione significativa dell'impatto dovuto alle demolizioni e a caratterizzare l'intervento con ambienti personalizzabili e gradevoli oltre che di interesse architettonico. La **Fase 2B** riguarda un'area territoriale di circa 38.000 mq caratterizzata da alcuni edifici di maggiore fascino, aventi una superficie complessiva pari a circa 5.200 mq e pertanto da conservare e recuperare e da più consistenti zone di nuova limitata edificazione a completamento degli interventi (ipotesi di realizzare un volume di circa 3.000 mq nella successiva Fase 3), anche destinata ad accogliere in edifici ad elevata funzionalità, insediamenti di startup e innovazione tecnologica di fruizione a rotazione. L'impianto progettuale prevede la realizzazione di aree di sosta e parcheggio veicolare e la sostanziale fruizione pedonale degli spazi dei servizi e del commercio, all'interno di una sorta di parco urbano del commercio, caratterizzato da negozi, mercati, ristorazioni, bar e servizi, con la presenza di alcuni negozi specializzati. Questo impianto è frutto anche di analisi specifiche sul contesto competitivo dell'offerta attualmente presente all'interno delle distanze che si possono raggiungere in auto nelle isocrone standard di 5 – 10 – 15 e 20 minuti (allegato 2).

L'intervento è caratterizzato da una drastica riduzione (circa 60 %) delle superfici attualmente coperte con una riduzione della densità edilizia mediante la demolizione edifici per circa 11.000 mq e impianti industriali per circa 43.000 mq di superficie coperta in modo tale che il rapporto di copertura attualmente pari al 57% si riduca al 23% della superficie territoriale. (tabella allegato 3)

All'interno delle aree recuperate è prevista l'accessibilità veicolare fino alle aree di parcheggio, mediante la riqualificazione della viabilità esterna di accesso e la realizzazione di una nuova viabilità di connessione interna, ma anche una sostanziale pedonalizzazione dello stabilimento con la creazione di "passeggiate pedonali" in parte coperte e protette da "porticati" ricavati dalla parziale apertura dei fabbricati industriali riconvertiti.

Anche per gli edifici ex industriali recuperati ad uso retail park si è prevista la massima cura nella parte di gestione ambientale annullando le possibili interferenze con le aree a verde e con quelle pedonali. In particolare si è previsto di realizzare le aree di carico e scarico e quelle di gestione e movimentazione del packaging e materiale di scarto, totalmente al coperto, confinando la movimentazione dei mezzi e dei materiali all'interno degli edifici industriali esistenti, in aree dedicate.

Le funzioni economiche e commerciali sono integrate dalle funzioni di servizio e legate all'innovazione (circa 1.750 mq slp complessiva) per le quali è previsto il recupero di alcuni edifici da destinare ad attività temporanee di impresa, di eventi e di servizi in gestione all'amministrazione comunale.

L'intervento che costituisce la seconda fase che determina le maggiori disponibilità economiche per la realizzazione delle infrastrutture pubbliche (riqualificazione viaria, edifici pubblici, ecc.) e per il completamento degli interventi di risanamento ambientale e/o messa in sicurezza delle porzioni di stabilimento che la caratterizzazione ha evidenziato.

L'insediamento delle funzioni commerciali e di servizio è compatibile con i livelli di qualità ambientale attesi dal riutilizzo di siti "*brown field*".

La **terza fase** riguarda **l'area a nord** che per le sue connessioni con il polo sportivo esistente ad ovest e per il contesto ambientale in parte già presente, si presta ad una rinaturalizzazione vegetata con l'impianto di destinazioni a verde, sport, tempo libero, benessere ed intrattenimento, con servizi alla persona e funzioni connesse alla organizzazione di eventi pubblici, spettacoli all'aperto, luoghi di aggregazione e manifestazioni. Questa fase viene infatti denominata "**Servizi alla Persona**" proprio perché prevede la creazione del parco urbano di oltre 50.000 mq con alcune limitate edificazioni di servizio alle persone (circa 5.000 mq complessivi di slp da destinare ad es.: ristorazioni, edifici e spazi di aggregazione, edifici e spogliatoi per la fruizione dello sport, esercizi a supporto dell'attività sportiva, servizi all'organizzazione di eventi, cinema e concerti all'aperto, edicole, toilette, funzioni ricettive, ecc.) con un indice (Slp/st) di edificabilità di 0,1 mq/mq.

La dimensione dell'ex stabilimento di oltre 150.000 mq consente di soddisfare gli standard di verde e parcheggio afferenti le nuove destinazioni senza necessità di operare monetizzazioni né varianti alle previsioni urbanistiche del PRG vigente, ricavando sia le nuove connessioni infrastrutturali, realizzabili per fasi autonome, sia quelle di aree per funzioni di interesse generale.

Complessivamente la proposta di Master Plan, oltre a generare le risorse economiche necessarie alla riqualificazione ambientale ed urbana dello stabilimento dismesso, rende fruibili alla città aree a verde e parco di circa 73.000 mq, incrementi di dotazioni di parcheggio e di nuova viabilità

carrabile e ciclopedonale per circa 36.500 mq, anche utilizzando connessioni attualmente non disponibili al pubblico in quanto su area privata, spazi di fruizione collettiva pedonale e piazze pubbliche per oltre 4.000 mq, nonché circa 2.000 mq di edifici nella disponibilità dell'amministrazione comunale.

L'infrastrutturazione e le opere pubbliche.

La proposta di Master Plan prevede la risoluzione di alcuni nodi infrastrutturali necessari all'ampliamento del tessuto urbano in sostituzione delle aree industriali. Viene proposta la realizzazione per fasi di una nuova viabilità di penetrazione e servizio lungo l'asse nord – sud (mettendo in connessione diretta Via Azari con via Olanda) in grado di servire, in prima fase, l'insediamento centrale di commercio e servizi e, con il raggiungimento dell'assetto definitivo, anche le aree del Parco Urbano.

Sempre in relazione all'avanzamento della riqualificazione viene prevista la risoluzione del nodo di ingresso in corrispondenza dell'attuale portineria con la sua completa ri-modellazione e la realizzazione di una rotatoria in grado di allontanare i flussi veicolari dall'attuale chiesa di Madonna di Campagna, valorizzandola e qualificandola. Sempre in tema di viabilità viene prevista la realizzazione di un anello ciclabile all'esterno ma anche all'interno dell'ex stabilimento anch'esso realizzabile per fasi.

Sempre in fase previsionale si è ipotizzato di ospitare all'interno del nucleo "servizi economici" alcune funzioni di interesse generale legate ai servizi e all'innovazione, destinando alcuni edifici (fino a 2.000 mq di slp nuova o di recupero) ad accogliere ad esempio le funzioni temporanee connesse all'innovazione, alla nuova impresa e ai suoi incubatori, nonché funzioni di servizio come mercati al coperto, eventi, fiere, ecc. con una gestione convenzionata.

Hanno particolare rilevanza anche le dotazioni di verde e la formazione e riqualificazione dei due parchi urbani (rispettivamente di circa 13.000 e di 40.000 mq di estensione), anche se con tempi e modalità di fruizione diversi. L'impianto di funzioni di servizio, come ristorazioni e pubblici esercizi è in grado di facilitare il completamento della riqualificazione di servizi ed esercizi commerciali lungo i fronti di via Azari.

Viene salvaguardata la memoria storica sia con il mantenimento e ristrutturazione degli edifici esistenti sia con il recupero della Torre Piezometrica (Il serbatoio dell'acqua dello stabilimento) opportunamente riqualificata come archeologia industriale.

La disponibilità di spazi per funzioni innovative, temporanee e di interesse locale

Una particolare attenzione nel redigere la proposta di Master Plan, forse più assimilabile ad un Metaprogetto che ad un vero strumento di pianificazione, è stata rivolte all'ascolto delle esigenze della comunità locale e delle imprese o imprenditori, artisti, innovatori, creatori di start up e servizi, prevedendo la disponibilità di futuri spazi in appositi edifici nella disponibilità della gestione dell'amministrazione comunale per accogliere esigenze temporanee**.**

A tale scopo per identificare preliminarmente la domanda potenziale dei soggetti interessati

sono stati coinvolti professionisti dell'iniziativa "Riusiamo Verbania" che hanno reso disponibili i risultati emersi attraverso incontri vari con stakeholders di Verbania e territori limitrofi.

Nel periodo marzo maggio 2018 i professionisti di riferimento del Progetto Riusiamo Verbania hanno effettuato incontri con circa 30 soggetti, da cui sono emerse 23 richieste di spazi / luoghi: cultura, sport, assistenza / welfare / protezione civile, cittadinanza attiva, sviluppo e/o promozione turismo, innovazione tecnologica / sociale, agricoltura sociale, eventi / aggregazione, così suddivisibile per specifico settore di attività.

Si può pertanto immaginare un profilo trasformativo di alcuni spazi secondo la tabella seguente dove:
RT = riuso temporaneo (da intendersi come patto di collaborazione tra la proprietà e il soggetto riutilizzatore secondo un modello *win win*, comodato gratuito o concessione agevolata in cambio di attività di presidio, controllo, pulizia, messa in sicurezza e altro secondo liberi accordi tra le parti).

NF = nuove funzioni (le nuove funzioni possono essere a seconda dei casi frutto di insediamenti pilotati da operazioni di *urban development*, oppure possono essere la naturale evoluzione di alcune attività di riuso temporaneo che evolvono dalla forma di start up a forme di impresa più strutturata e organizzata).

Anno 1	RT	RT	RT	RT	RT	RT	RT	RT	NF	NF
Anno 2	RT	RT	RT	RT	RT	RT	NF	NF	NF	NF
….	RT	RT	RT	RT	NF	NF	NF	NF	NF	NF
Anno n-1	RT	RT	RT	NF	NF	NF	NF	NF	NF	NF
Anno n	RT	NF	NF	NF	NF	NF	NF	NF	NF	NF

Complessivamente si tratta di porzioni variabili tra i 500 e 3000 mq con funzioni spesso integrabili, modulabili e/o aggregabili per una previsione massima di 5000 mq.

Si è quindi previsto all'interno del Lotto Funzionale 2 – Servizi all'Economia, la disponibilità iniziale di circa 875mq all'interno di un edificio di recupero, in cui iniziare ad accogliere le prime aggregazioni di domanda di utilizzo. Questa disponibilità viene integrata dalla previsione di possibile utilizzo convenzionato e programmato, di un ulteriore edificio di circa 1.100 mq di superficie e con una conformazione particolarmente idonea degli spazi, sempre nel lotto funzionale 2, dove potere allestire mercati, fiere, eventi. Ulteriori possibilità di soddisfacimento della domanda di spazi temporanei, potrà essere soddisfatta, per funzioni e attività compatibili, all'interno delle disponibilità edilizie di futura realizzazione nel Lotto Funzionale 3 "Servizi alla Persona"

Settore attività	Proposta
Agricoltura sociale	Integrazione loro filiera agroalimentare solidale – sociale attraverso ulteriori presidi di animazione e/o commercializzazione in ambito urbano
Scuola d'arte specializzata in tecniche pittoriche	Insediamento scuola d'arte integrata con turismo, ospitalità, circuiti internazionali, residenze artistiche
Servizi turistici	Creazione area attrezzata x Camper con eventuale magazzino x rimessaggio
Sport con risvolti sociali per offerta a persone con disabilità e turistici per disponibilità a eventi dimostrativi outdoor	Insediamento presso piano interrato palazzetto dello sport, disponibilità ad effettuare spese in conto-affitti, potenzialità per gare nazionali e/o integrazione con altri sport
Assistenza sociale	Casa Famiglia con laboratorio educativo e negozio solidale
Agenzia immobiliare / rappresentanza di altre agenzie	Potenzialità varie da gestire tramite animazione presso varie agenzie immobiliari.
Progettazione e animazione territoriale	Valorizzazione green / giardino d'inverno con bar luogo di ritrovo, ecc. Disponibilità ad integrarsi con soggetti / progetti
Eventi artistici	Mostre in tandem con Villa Giulia o in autonomia, collaborazioni con galleria d'arte vetrina promozione eventi
Cittadinanza attiva	Vari interventi di riqualificazione urbana, richiesta al comune di facilitazione e assistenza tecnica nella gestione dei processi
Associazionismo motoristico con sensibilità culturale	Creazione di sede associativa con officina, scuola di meccanica, bar, spazi di ritrovo, spazi exhibition
Sviluppo rurale	Sviluppo di itinerari/sentieri in area vasta: Verbano e Ossola. Richiesta di facilitazione per identificare immobili abbandonati e/o finanziamenti ad hoc
Promozione musica indipendente di qualità, scena musicale locale, nuove tecnologie	Attuale sede zona Sassonia, disponibilità a dialogare / implementare contenuti di altri spazi da riusare
Produzione Culturale;Festival Tones On The Stones	Condivisione spazio ufficio anche ottimizzato con altre associazioni
Gestione emergenze, servizio 118	Ricerca spazio per ricovero mezzi (4 ambulanze, 3 auto, 2 barche, 1 gommone) e dormitorio per turno di notte
Danza contemporanea, arti performative, regista teatrale	Spazio per associazione, spazio per sviluppo produzioni e magazzino (luci, costumi, ecc.)
Mediazione creditizia, leasing, specializzati in strutture ricettive	Interessati a investimenti, B&b e/o strutture ricettive low cost (modello Ibis francese)
Eventi artistici	Mostre in tandem con Villa Giulia o in autonomia, vetrina promozione eventi
Animazione Il Cantiere di Possaccio: media, artistico musicale, sale prove, esperienza di vita comunitaria, accoglienza, progetti educativi scuole, cittadinanza europea, Voobstook festival musicale	Ricerca di spazio meno decentrato, disponibilità ad implementare il progetto
Associazionismo motoristico con sensibilità culturale	Creazione di sede associativa bar, spazi di ritrovo, spazi exhibition
Organizzazione di categoria	Condivisione della proposta e della filosofia di progetto, diffusione presso associati, ricerca di spazi da inserire nella mappatura delle possibilità
Insegnamento danza classica	Locali più ampi in cui poterci trasferire ubicati possibilmente in zona centrale per un più comodo accesso ai servizi da parte degli allievi
Letteratura	Interessati a sviluppare un progetto

Ipotesi aggregazione per tipologia di domanda.

Vocazione	Soggetti interessati	Spazio da trovare
Coworking, sede condivisa di associazioni, spazio eventi, piccola area espositiva	Scuola di pittura uni3, Omegna Ass. artistica Siviera Ass. Migma collective (Metrocubo) Atelier la voce dell'arte centro operativo artistico, associazione scigull associazione Lis Lab lakeside art gallery Assoc 21 marzo	500 / 1000 mq di: edificio ex residenziale, ex palazzina uffici, ex alloggio custode oppure porzione di ex edificio industriale. Da recuperare con relativa facilità di ri-abilitazione
Spazio da reinventare	ass vespa club Motoclub Verbania Altri ? (amici della bici) Squadra nautica salvamento	1000 / 2000 mq di ex edificio industriale. Da recuperare con relativa facilità di ri-abilitazione
Sport indoor	ASD Scherma Verbania, Asd Boxe Verbania	2000 / 3000 mq di ex edificio industriale. Da recuperare con relativa facilità di ri-abilitazione
Orto urbano, Integrazione filiera agroalimentare solidale – sociale, Valorizzazione green	Associazione Germoglio Aggregazione di professionisti	Aree libere da sottoporre a esperimenti di agricoltura urbana
Nuovo welfare	Angsa VCO – genitori autistici	Edificio in buone condizioni da utilizzare con facilità
Polo del riuso	Coop mani tese per punto informazioni riuso/riciclo (eventuali integrazione per orti urbani e simili)	2000 / 3000 mq di ex industriale con possibilità di estensione per altri operatori dell'economia circolare

Iter autorizzativo

Sotto il profilo urbanistico il riuso dell'area dello stabilimento è normato dall'art. 23 del PRG Aree con impianti per la produzione di beni e servizi A.I.P.) e, in particolare dall'art. 7 che prevede "*in caso di cessazione e/o trasferimento delle attività produttive presenti alla data di adozione del PRG nel comparto tra via Azari e via Olanda, il riuso dell'area è subordinato alla preventiva formazione di piano particolareggiato che prevede unicamente destinazioni residenziali, terziarie, pubbliche, artigianali e industriali, con esclusione delle attività di tipo insalubre*." Inoltre le aree a verde esistenti sono normate dall'art. 8 che prevede: *"….aree a verde privato … è prescritto il mantenimento dello stato attuale per quanto riguarda le parti pavimentate e le parti a verde che dovranno garantire la permeabilità del suolo e e potranno essere oggetto esclusivamente di impianti vegetali e infrastrutture a rete sotterranee*"

Il Piano Particolareggiato dovrà quindi prevedere le diverse fasi di sviluppo e dettare le principali norme di attuazione e dovrà essere sottoposto a VAS (Valutazione Ambientale Strategica) e a procedura di esclusione di VIA (Valutazione Impatto Ambientale).

La Acetati Immobiliare trasmette al Comune la presente proposta di Master Plan dell'area che sintetizza le linee e i criteri di fattibilità della riqualificazione e chiede al Comune di Verbania l'attivazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

L'attuazione del Master Plan, ovvero del Piano Particolareggiato si prevede possa essere normata da una Convenzione Urbanistica sottoscritta dal Soggetto Attuatore e da suoi aventi causa, prevedendo tre titoli attuativi, uno per ciascuna Fase o Area, in modo da rendere attuabile l'intervento, sia per la parte privata che per quella pubblica, per fasi temporalmente e funzionalmente autonome e indipendenti.

Per quanto concerne il profilo commerciale, la cui destinazione è espressamente prevista dal PRG, e in particolare la realizzazione di MSV extralimentari nella cosiddetta area di seconda fase, Acetati immobiliare ha verificato con la Regione Piemonte, che ha recentemente reso in merito il proprio parere scritto 9.10.20/17.2018C/A19000 qui allegato 4, riguardante l'applicabilità dell'art. 30 della DCR 563-13414 del 29.10.99 come modificata dalla DCR 191-43016 del 20.11.2012 in assenza dell'approvazione comunale del Piano del Commercio e dei relativi criteri, riconoscendo che ricorrono tutte le condizioni perché si possa procedere con la procedura di auto-riconoscimento di un Addensamento Commerciale di tipo A3.

L'interesse degli investitori allo sviluppo dell'operazione

L'operazione di riqualificazione dello stabilimento di Verbania proposta con il Master Plan è stata portata all'attenzione di operatori internazionali durante le manifestazioni del settore verificando l'interesse allo sviluppo e all'attuazione del Progetto. Nello specifico si tratta di possibili investitori che acquistando l'area siano in condizioni di effettuare i rilevanti investimenti necessari alla trasformazione del sito, alla ristrutturazione degli edifici e alla realizzazione delle infrastrutture di interesse pubblico, in modo da realizzare il complesso commerciale e concederlo in locazione agli utilizzatori finali ovvero venderne alcune porzioni in modo frazionato. Gli Investitori sono potenzialmente interessati ad acquisire l'area e a finanziare lo sviluppo del progetto sotto le seguenti condizioni sospensive, che rappresentano lo standard abituale di mercato per operazioni similari e che quindi non sono da ritenersi singolari sull'operatore che ha manifestato interesse:

- Assenza di rischio urbanistico-edilizio: deve essere approvato il Piano Particolareggiato e sottoscritta la relativa Convenzione Urbanistica che stabilisce le obbligazioni reciproche fra Amministrazione Pubblica e Soggetto Attuatore dell'intervento e le condizioni per il rilascio dei Permessi di Costruire
- Deve essere possibile lo svolgimento dell'attività commerciale di vendita al dettaglio per Medie Strutture di Vendita anche mediante istanza di auto-riconoscimento dell'Addensamento A3 e la richiesta di autorizzazioni commerciali non appena definito il Piano Particolareggiato.
- Il sito ex industriale deve avere la certificazione ambientale di avvenuta bonifica o messa in sicurezza permanente, per livelli compatibili con la tabella B del D.Lvo 152/2006 e la garanzia per eventuali vizi e smaltimenti di eventuali ulteriori passività ambientali che si riscontrassero nella fase di realizzazione, ovvero porre a carico dell'acquirente gli interventi di risanamento ambientale e/o messa in sicurezza permanente mediante analisi di rischio, ma solo una volta che sia stato quantificato il relativo onere economico.

La situazione ambientale

Sulla base delle informazioni disponibili dalla caratterizzazione effettuata si sono potute ricostruire le situazioni seguenti.

Il sito industriale nasce nel 1929, il gruppo MONTEDISON lo utilizza fino agli anni ’70 per la produzione di Nylon e Acetati di Cellulosa, mentre dal 1989 il gruppo Mossi & Ghisolfi riprende la sola produzione di Cellulosa che termina nel 2010. Nel 2011 viene avviato un piano di caratterizzazione, approvato in conferenza dei servizi nel 2012 (il sito è soggetto ad AIA) e sostanzialmente in corso di completamento (effettuati circa 120 carotaggi).

Nel corso delle attività di *strip out* e *decommissioning* dello stabilimento, iniziate nel 2013 e al momento completate a meno della centrale termica, vengono accertati una decina di *hot spot* con presenza di metalli pesanti e due specifiche e delimitate aree con presenza di materiali interrati derivanti da demolizioni e con presenza di asbesto (lungo il muro di confine col cimitero e in un’area baricentrica dove storicamente venivano lavorate le coibentazioni).

Tutti i restanti materiali non compatibili e i residui di lavorazione giacenti sulle aree e negli edifici fuori terra sono stati completamente rimossi ed accertata la conformità dei suoli e sottosuoli degli edifici. Con ogni probabilità parte dello stabilimento è stato livellato, come d’uso all’epoca, con riporti di materiali che qualora dovessero essere rimossi, costituiscono a loro volta rifiuto. Per questo il progetto di trasformazione e riqualificazione del sito non prevede apprezzabili scavi o sbancamenti se non per la limitata parte relativa ai sottoservizi a rete e agli scavi di fondazione dei pochi edifici di nuova realizzazione.

Il lavoro svolto in tema di caratterizzazione dell’area e di pulizia dei fabbricati ha consentito alla Conferenza dei Servizi del 19 Aprile 2018 di deliberare una prima riduzione del perimetro delle aree soggette ad interventi ambientali (allegato 5) mentre Acetati stà presentando istanza per la de-perimetrazione di ulteriori porzioni non contaminate (allegato 6).

Al momento quindi rimangono da completare gli accertamenti su alcune limitate porzioni dello stabilimento, nella zona degli impianti di depurazione, mentre sono necessarie ulteriori indagini di modesta entità per delimitare l’estensione e definire le caratteristiche degli interventi di risanamento necessari in alcune puntuali situazioni contaminate da metalli o da presenza di asbesto.

Le interazioni fra progetto di trasformazione e situazione ambientale

Poiché allo stato attuale la società Acetati non dispone delle risorse liquide necessarie al completamento delle analisi di caratterizzazione e di progettazione degli interventi di bonifica e/o risanamento ambientale mediante analisi di rischio, è necessario destinare parte delle risorse generate dalla vendita delle porzioni immobiliari, al completamento di questi interventi in modo da soddisfare le richieste della Comunità Locale, rappresentate dall’Amministrazione Comunale, verso il recupero ambientale dell’area a fronte della disponibilità del Comune ad approvare il Piano Particolareggiato con la riqualificazione urbanistica dello stabilimento. La definizione dell’assetto urbanistico della trasformazione dell’area agevola anche la definizione dell’analisi di rischio sito specifica in funzione degli utilizzi futuri delle diverse zone o lotti dell’ex stabilimento. In particolare i valori delle CSR e delle CSC dovranno risultare compatibili, anche in attuazione di interventi di

bonifica o messa in sicurezza permanente, con le destinazioni proprie di ciascuna area o lotto, sia nelle fasi di pianificazione generale che nelle fasi attuative degli interventi edilizi.

Prosecuzione delle attività

La Acetati Immobiliare S.p.A. ha chiesto di essere ammessa al concordato ex art. 182 bis della L.F. presentando un piano finanziario i cui ricavi sono in massima parte generati dalla alienazione delle aree dell'ex stabilimento. Pertanto è necessario raggiungere condizioni di alienazione delle aree in linea con lo standard di mercato per operazioni similari. Gli investitori richiedono che sia assicurata la conformità ambientale e quella urbanistica, edilizia e autorizzativa delle porzioni da cedere. La cessione delle aree genera a sua volta le risorse per potere completare la caratterizzazione, la formazione del piano di bonifica o messa in sicurezza e quindi l'attuazione diretta o delegata, degli interventi di risanamento ambientale fino al certificato di restituzione ambientale.

Per potere conseguire un risultato utile alla collettività di individuare uno o più investitori in grado di completare gli interventi di risanamento ambientale e di riqualificazione urbanistica e funzionale dello stabilimento dismesso, si ritiene indispensabile che vengano ridotte le aree di rischio a carico dei futuri acquirenti del sito prevedendo quanto meno che la vendita avvenga al raggiungimento delle seguenti condizioni:

- Presentazione da parte della Acetati Immobiliare S.p.A. del Master Plan dello sviluppo per fasi del progetto di riqualificazione dell'ex stabilimento di Verbania
- Sviluppo da parte del Comune di Verbania, con eventuale supporto di gruppi di professionisti legali amministrativisti e tecnici progettisti, messi a disposizione dalla proprietà, del Piano Particolareggiato dell'ex comparto produttivo, in conformità con le previsioni urbanistiche vigenti, approvazione del Piano da parte degli Enti Competenti e stipula della convenzione
- Auto - Riconoscimento di un addensamento A3 secondo la Norma della Regione Piemonte e rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio delle attività di vendita nelle MSV
- Vendita delle aree perimetrali (zona lungo via Azari e area a completamento del comparto commerciale Esselunga – Euronics) e rilascio dei permessi di costruire e delle autorizzazioni commerciali necessarie alle attività
- Completamento del piano di caratterizzazione, ed elaborazione di un piano di bonifica o messa in sicurezza permanente del sito, coerente con il progetto di trasformazione, approvato dagli enti competenti e corredato di previsioni attendibili di spesa.

Con queste condizioni, si ritiene possibile che alcuni selezionati operatori siano in grado di affrontare interventi di sviluppo immobiliare, e partecipino ad una gara pubblica di vendita.

Si è inoltre verificata la disponibilità di qualche operatore all'acquisto delle porzioni perimetrali dello stabilimento dove insediare attività commerciali e di servizio quale primo stralcio attuativo del futuro Piano Particolareggiato, fasi 1A, 1B e 2A, eventualmente eseguendo in proprio anche alcuni limitati e definiti interventi di risanamento ambientale per l'eliminazione di contaminazioni puntuali.

LISTA ALLEGATI

- Allegato 1: Proposta di Master Plan per la riqualificazione dell'area Acetati
- Allegato 2: Analisi geomarketing
- Allegato 3: Tabella di riepilogo delle superfici e confronto stato di fatto e progetto
- Allegato 4: Parere Regione Piemonte Settore Commercio
- Allegato 5: Aree stralciate dal perimetro della caratterizzazione ambientale
- Allegato 6: Aree in richiesta di deperimetrazione dalla caratterizzazione ambientale