

LA SVOLTA URBANISTICA

Comprata la ex Marangoni Meccanica

All'asta di Milano se l'è aggiudicata una cordata guidata da Heinz Peter Hager: gli stessi attori dell'area rivana ex Cattoi

di **Luca Marsilli**
ROVERETO

Contro ogni previsione degli addetti ai lavori, che pronosticavano una ulteriore fumata nera, l'asta milanese del lotto ex Marangoni Meccanica di ieri ha avuto successo: per 2,5 milioni di euro si è aggiudicata il compendio a Lizzanella una cordata di imprenditori trentini e altoatesini, guidata dal commercialista bolzanino Heinz Peter Hager. Le società interessate sono la Winco Energreen di Bolzano e la Consolida di Arco: sono gli stessi attori della vicenda ex Cattoi a Riva del Garda. «Ma non c'è nessuna relazione - chiarisce lo stesso Hager - se non il fatto che crediamo nelle potenzialità del Trentino. E nello specifico sia di Riva del Garda che di Rovereto. Ovviamente servirà ragionare su come sfruttare al meglio, per il bene di tutti, questi due aree strategiche e servirà che anche l'ente pubblico faccia la propria parte, ma noi siamo pronti a fare la nostra: ci crediamo e lo abbiamo dimostrato investendo su queste due città».

Parlando di Rovereto. Quell'area è stata da sempre riconosciuta di enorme interesse dal punto di vista strategico per la posizione, nel tratto di statale negli ultimi anni "alleggerito" di traffico della bretellina Ai Fiori, e per le dimensioni: 18 mila metri quadrati. Quando la Marangoni Meccanica si era trasferita e quel compendio era finito sul mercato, la Lacos Spa (una società facente capo al costruttore gardesano Lazzara) l'aveva acquistata per 12 milioni di euro. Era arrivata fino alla progettazione, in una gestazione per la verità molto complicata, ma si ragionava comunque su due parti commerciali, 200 appartamenti, un parco e tutti i servizi annessi, tra i quali un parcheggio da 300 posti auto.

Non se ne fece nulla perché la crisi generale e quella ancora più acuta del settore immobi-



Il bolzanino Heinz Peter Hager

“Crediamo nelle potenzialità di Rovereto Ma la città è cambiata e il progetto andrà rivisto

liare erano sopraggiunte prima che si passasse al cantiere. La Lacos Spa - sede a Milano, e per questo l'asta si è tenuta là - è fallita e ora si ricomincia. Con quale progetto? «È presto per



L'area ex Marangoni Meccanica: 18 mila metri quadri a Lizzanella (foto Festi)

parlarne - dice Hager - se non per le nostre intenzioni: progettare un percorso di riqualificazione dell'area che, garantendo chiaramente il ritorno economico proprio di qualsiasi ini-

ziativa imprenditoriale, risponda nel contempo anche alle esigenze urbanistiche, economiche e sociali di un territorio, quello roveretano, oggi in fase di cambiamento ed espansio-

ne».

Il progetto Lacos prevedeva molto residenziale e una parte commerciale. «È inutile parlarne perché è un progetto vecchio, figlio di tempi diversi. Rovereto negli ultimi 15 anni è cambiata radicalmente: oggi rappresenta un hub di conoscenza e innovazione, di cui ad esempio il Mart, Progetto Manifattura e l'Università sono esempi concreti. Sono nuove realtà che sono anche portatrici di esigenze nuove, cui bisogna dare risposte che consentano di realizzarne appieno le potenzialità. Siamo convinti che il progetto per l'area ex Marangoni dovrà tenere conto di questi sviluppi».

E quanto alla collocazione specifica dell'area all'interno del tessuto urbanistico cittadino: «Vogliamo trovare soluzioni - aggiunge Hager - per dare alla città una nuova porta d'in-

L'AREA

Per più di 10 anni è stata un problema

ROVERETO. Da quando ha cessato la sua funzione industriale, l'area della Marangoni Meccanica è stata per la città sostanzialmente un problema. Bivacco di disperati, ha registrato numerosi casi di incendi e ancora più numerosi sgomberi. L'unico intervento di cui è stata oggetto è stato la realizzazione del parcheggio pubblico sul lato est, adiacente la statale. Ma soprattutto è stato considerato un problema urbanistico il "buco" che il futuro incerto di un compendio di quelle dimensioni apriva inevitabilmente nella programmazione dell'intera città: senza sapere cosa ci sarebbe venuto, non si poteva ripensare l'intero quartiere. Oggi quindi si può ricominciare a ragionare sul futuro non solo di quell'area, ma di tutta la zona sud della città.

gresso, degna di questo nome e al servizio dei cittadini, dell'economia e dell'intera città».

Quindi i primi passi? «Prima di tutto, ma è un discorso per l'immediato, sappiamo che ci sono stati dei problemi di sicurezza legati a quell'area: non ce ne saranno più. Il primo impegno sarà eliminare i pericoli. Ma andando un po' più in là, dovremo sederci a un tavolo con l'amministrazione comunale e ragionare. Su cosa e quanto realizzare su quell'area, ripeto nell'interesse dell'intera città. Abbiamo già avuto i primi contatti con la giunta, di cui apprezziamo la professionalità e l'apertura ad un confronto proficuo: contiamo di arrivare insieme ad una soluzione sostenibile ed aggiornata che aderisca alle esigenze di tutti gli attori in campo».

CRIPRODUZIONE RISERVATA

Il primo progetto: una torre da 15 piani

Si prevedevano due aree commerciali, 200 appartamenti, un parco ed un grande parcheggio



La temutissima "torre" del primo progetto Lazzara

ROVERETO

Dal punto di vista urbanistico, l'area è soggetta a piano di lottizzazione: sarà il consiglio comunale a dover dare il proprio assenso alla soluzione anche estetica che si vorrà darle. La destinazione è mista - commerciale e residenziale - ma a questo punto, 16 anni dopo la prima previsione di questo tipo in un Prg (quello del 2001), anche parlare di vincoli e percentuali ha il senso che ha: sarà ridiscusso tutto ed i tempi di realizzazione non sono certo tanto stringenti da far temere

quelli necessari per eventuali variazioni di destinazione.

In città quello che si ricorda del progetto Lazzara è soprattutto la "torre": l'elemento caratterizzante, nel bene o nel male, dell'intero intervento di quello che allora si indicava come "quartiere Marangoni". La prima ipotesi prevedeva infatti di concentrare in verticale il grosso della volumetria, in un edificio alto una trentina di metri. Una scelta difesa urbanisticamente da molti - uno tra tutti, l'attuale assessore all'urbanistica Maurizio Tomazzoni - ed in linea con i con-

cetti di città verticale che vedono da una parte nella forte caratterizzazione del costruito e dall'altra nel risparmio di territorio i loro capisaldi "filosofici". Quella torre era stata contestata sia dalla circoscrizione che dalla commissione edilizia e "smezzata" a 15 metri: la volumetria nel progetto rivisto era rimasta la stessa, ma distribuita di più in orizzontale. Progettista e costruttore insistevano sul fatto che era una scelta peggiorativa, ma si adeguavano. Era il febbraio 2008. Poi però solo un anno dopo il punto tornava in

discussione: nell'ambito della cosiddetta "variante Gilmozzi" che prevedeva su Rovereto 310 alloggi tra canone sociale e canone moderato e li "distribuiva" su cinque lottizzazioni in atto, tra le quali, appunto, quella per l'area ex Marangoni Meccanica. Dove nello specifico si prevedevano a quel punto 57 alloggi in più rispetto ai 200 di partenza. Ovvio che da qualche parte bisognava metterli. E se si voleva anche il parco (nella parte sud, un pallino proprio della circoscrizione) e il parcheggio, non è che si poteva escludere di dover rivedere le altezze. Il problema comunque non si è posto perché la mannaia della crisi edilizia che ha travolto il costruttore è calata prima che si concretizzasse anche solo su carta il progetto.