

PROGRAMMA PER L'ATTUAZIONE DEGLI "INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE STRUTTURALE E SOCIALE DEL QUARTIERE S.ELIA A CAGLIARI E DEI RELATIVI COMPLESSI EDILIZI DI PROPRIETÀ' DI AREA – FASE I TRA REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA, COMUNE DI CAGLIARI E AZIENDA REGIONALE PER L'EDILIZIA ABITATIVA" – (prot. n. 172 del 23.07.2014)

Premessa

Il Consiglio Comunale esprime grande soddisfazione per la presentazione dell'accordo di programma tra Comune-Regione-AREA sulla riqualificazione del quartiere di Sant'Elia. Con l'accordo, fortemente voluto da questa Amministrazione, si avvia finalmente a conclusione un processo tormentato che ha avuto inizio con la deliberazione della Giunta regionale 47/10 del 16/11/2006.

L'accordo attuale è solo una parte limitata dell'iniziale proposta di Masterplan della Regione per il quartiere di S. Elia, che delineava un percorso di piena integrazione urbanistica e sociale del quartiere nella città, attraverso scelte impegnative e radicali da sviluppare insieme, Comune e Regione. Riguarda, infatti, la prima fase d'intervento, prevista nella stessa deliberazione regionale, rivolta alla riqualificazione degli spazi comuni e degli spazi pubblici del nuovo quartiere, per la quale è stata destinata la somma di 30 milioni di euro.

La proposta dell'intervento è pertanto circoscritta al perimetro del quartiere nuovo, dove si concentrano gli alloggi realizzati dall'ex IACP, oggi di AREA, non si pone obiettivi di trasformazione urbanistica rispetto all'attuale pianificazione, ma si propone di utilizzare il completamento delle previsioni volumetriche del Piano di Zona per creare un sistema urbano più vivibile e sicuro per gli abitanti, dotato dei servizi necessari alla vita quotidiana, la cui mancanza è diventata la causa prima del malessere del quartiere.

L'accordo di programma per la riqualificazione del quartiere di Sant'Elia integra, come ulteriore tassello, tutti gli interventi di riqualificazione urbana, culturale e sociale, opportunità di sviluppo e modernizzazione per l'intera città - come ad esempio il Piano Città o la candidatura di Cagliari a capitale della cultura per il 2019 - che l'Amministrazione Comunale sta portando avanti in maniera sistematica sin dal suo insediamento e si configura come un'occasione di riflessione sulle potenzialità del quartiere stesso anche in termini di sviluppo sociale ed imprenditoriale sostenibile.

Considerato che

Il piano rappresenta una grande opportunità di riqualificazione del quartiere, non solo per migliorare la qualità della vita dei suoi abitanti, ma anche per gli aspetti di sviluppo sociale ed economico che la dotazione dei servizi, distribuita su tutto il quartiere, può innescare.

La decisione di reinvestire i proventi della cessione delle aree, da parte del Comune, all'interno del quartiere per opere di riqualificazione di aree proprie, come viene sancito nell'accordo di programma, è un chiaro segnale di volontà e impegno in questo senso che il Consiglio condivide in pieno.

Gli interventi si articoleranno in due fasi:

- Fase 1 (immediatamente attuabile), che prevede la riqualificazione degli spazi comuni e degli spazi pubblici con la dotazione di servizi e infrastrutture, anche ai fini dello

sviluppo economico del quartiere; la riqualificazione degli spazi aperti, dei piani terra e dei livelli piastra dei complessi del Favero, delle Lame, delle Torri e degli Anelli; la realizzazione di aree verdi; la “condominalizzazione” di alcuni spazi pubblici, per garantirne la cura e un utilizzo pertinente.

- Fase 2 (necessità di reperire le risorse), che prevede il miglioramento delle caratteristiche dei fabbricati attraverso manutenzioni degli edifici stessi, degli impianti, interventi per il risparmio energetico, etc.

Rilevato che

I lavori programmati non sono interpretati come meri interventi strutturali, ma soprattutto come nuove opportunità di sviluppo e modernizzazione di un'importante porzione della città.

L'obiettivo ultimo che il Consiglio comunale intende perseguire è quello di rafforzare il legame con il territorio, creando un senso di appartenenza positiva e proattiva, che stimoli da un lato gli abitanti del quartiere a potenziare le competenze e credere nel proprio potenziale, dall'altro coinvolgere i residenti in altre zone della città e dell'area vasta a vivere il quartiere di Sant'Elia come un luogo aperto alla convivenza ed un'opportunità di sviluppo per tutta la città.

Una stima sommaria, desumibile dal Masterplan presentato da AREA, quantifica in circa 10.000 mq il possibile incremento di servizi - pubblici o privati -, realizzabili nel quartiere per utilizzi rivolti all'esterno.

È compito del Comune - nel suo ruolo strategico di tramite con la popolazione e con le varie articolazioni della società - individuare e definire le diverse tipologie di servizi, di natura pubblica e privata, da insediare nel quartiere attraverso un percorso partecipato con gli abitanti e con tutta la rete di associazioni e portatori di interessi nei vari campi – sociale, turistico, culturale, sportivo, commerciale, artigianale, professionale, artistico, etc. -, per sviluppare ed evidenziare le possibilità che potranno emergere dalla riqualificazione, andando così a creare, attraverso la partecipazione degli abitanti, quel tessuto sociale di integrazione e appartenenza mancante nel quartiere; questo processo renderà tra l'altro possibile lo sviluppo di nuove attività imprenditoriali che coinvolgano soprattutto i giovani che trovano troppo spesso le porte sbarrate per l'accesso al mondo del lavoro.

Questo approccio di tipo dinamico, che richiede un esercizio di lettura, comprensione e valutazione dell'ambiente circostante, attraverso il supporto di facilitatori di quartiere e di giovani formatori, potrà generare la progettazione condivisa di micro imprese da avviare all'interno del quartiere, che siano espressione di reali necessità, aspirazioni e desideri collettivi da attuare attraverso l'ascolto e la coprogettazione degli spazi del quartiere stesso.

Il Masterplan deve essere, quindi, vissuto come un'occasione per sviluppare un vero e proprio laboratorio partecipato di quartiere, inteso a porsi come modello di sviluppo economico, di inclusione sociale e di trasformazione urbana scalabile e replicabile in altri contesti territoriali, in cui si potrebbe immaginare la partecipazione di un istituto di ricerca o di una facoltà universitaria che monitori il processo creando degli indicatori di valutazione dei risultati ottenuti.

Deve essere realizzata una forte e sinergica cabina di regia tra AREA, Regione e Comune, per assicurare la governance complessiva del progetto, i reciproci impegni, un chiaro crono programma e le modalità con cui si dovrà procedere fino alla definizione dell'articolazione

dei singoli interventi. Questo quadro di attività dovrà, inoltre, integrarsi con il rilevante programma delle opere interesse sviluppate dall'amministrazione comunale, agevolandone la predisposizione e l'identificazione degli obiettivi e dei contenuti.

Rilevato, infine, che

Il quartiere di Sant'Elia ha sempre sofferto una grande marginalità determinata da un isolamento di natura urbanistica, non superato dai collegamenti del trasporto pubblico locale. Risulta, pertanto, indispensabile anche per l'ottenimento degli obiettivi del progetto, individuare nuove risorse per potenziare il sistema della mobilità e del trasporto pubblico urbano aumentando la frequenza delle corse dei bus e prevedendo il collegamento del nuovo servizio della metropolitana di superficie con il quartiere.

Per la realizzazione della seconda fase di interventi occorre reperire le risorse - stimate in circa 96 milioni di euro – per la riqualificazione degli edifici di proprietà di Area sia da un punto di vista strutturale che impiantistico.

Tutto ciò premesso e considerato, il Consiglio comunale impegna il Sindaco e la Giunta:

- a strutturare un laboratorio partecipato di quartiere che, attraverso il supporto di facilitatori e di giovani formatori, metta in campo una fase di ascolto, di proposta e di strutturazione di idee con gli abitanti e con tutta la rete di associazioni e portatori di interessi nei vari campi, dal sociale al culturale, dal commerciale all'artigianale, dal professionale all'artistico, per sviluppare ed evidenziare le possibilità che potranno emergere dagli interventi di riqualificazione e costruire un vero e proprio modello di sviluppo economico, di inclusione sociale e di trasformazione urbana;
- a sviluppare una progettualità legata alla realizzazione dell'Accordo di programma al fine di:
 - innescare processi di crescita della comunità locale attraverso il rafforzamento delle autonomie, della creatività e della capacità di reazione alla crisi strutturale;
 - costruire percorsi di accompagnamento alla creazione di una cultura d'impresa;
 - sostenere la legalità;
 - promuovere la sostenibilità ambientale, economica e sociale;
 - contrastare i fenomeni di disoccupazione attraverso un particolare sostegno all'imprenditorialità femminile, giovanile e di soggetti a rischio di esclusione sociale, privilegiando i residenti nel quartiere in un'ottica di ripensamento collettivo delle attività produttive all'interno quartiere tramite un processo partecipato innovativo;
 - costruire un senso di appartenenza positiva e proattiva, che stimoli lo sviluppo del potenziale degli abitanti del quartiere, anche attraverso lo sviluppo di nuove competenze;
 - coinvolgere i residenti in altre zone della città e dell'area vasta a vivere il quartiere di Sant'Elia come un luogo aperto alla convivenza e un'opportunità per la crescita economica e sociale della città;
- a prevedere l'insediamento nel quartiere di uffici pubblici (comunalì, regionali e statali);

- a vigilare perché la Regione reperisca i fondi mancanti per il completamento dell'intervento previsto dalla Fase 1 (17 milioni di euro) e per la realizzazione degli interventi previsti nella Fase 2 (circa 96 milioni di euro);
- a chiedere alla Regione e ad Area un impegno aggiuntivo - di valore almeno pari all'impegno messo in campo dal Comune con l'accordo di programma in oggetto - da destinare all'integrazione degli interventi previsti nel Masterplan per la soluzione delle emergenze più gravi e urgenti, con una quota apposita per la manutenzione straordinaria degli edifici, da tempo assente nel quartiere;
- a promuovere, in accordo con AREA e con la Regione, la più ampia conoscenza dei contenuti del Masterplan di riqualificazione del quartiere di S.Elia, agli abitanti e a tutti coloro che, in forma associata o meno, possono avere interesse al processo di riqualificazione e sviluppo in itinere;
- a definire, in accordo con AREA e con la Regione, l'articolazione delle diverse tipologie di servizi insediabili nel quartiere, sulla base del processo di dialogo con associazioni, categorie, cittadini, secondo una tempistica che preveda la stesura di una prima bozza che accompagni la stesura dei progetti;
- intervenire prioritariamente per il completamento degli interventi di riqualificazione dei piani piastra del complesso del Favero e della Lame, interventi necessari dopo la prima fase di lavori effettuati alcuni anni fa;
- a prestare particolare attenzione alla sicurezza dei cittadini e rivedere in fase di progettazione la destinazione d'uso delle cantine, degli spazi condominiali e dei parcheggi interrati, spesso utilizzati per attività illecite; a valutare attentamente l'opportunità di rendere pubblici gli spazi del complesso degli Anelli, attualmente lasciati in totale stato di incuria;
- al fine di favorire l'integrazione sociale, indispensabile per la rinascita sociale, culturale ed economica del quartiere, a farsi parte attiva perché la Regione reperisca le risorse per la realizzazione – preferibilmente attraverso la riqualificazione di edifici esistenti – di nuovi alloggi in cui trasferire gli inquilini degli edifici del nuovo quartiere di Sant'Elia e destinare gli attuali alloggi alle giovani coppie a cui concederli con patto di futura vendita;
- a valutare l'opportunità di reperire nuove risorse per la demolizione di alcuni edifici - successivamente al trasferimento degli inquilini in altri alloggi presenti in città o in nuovi alloggi di edilizia a canone sociale - e realizzare nelle aree rese libere dalle demolizioni nuove strutture di alloggi con patto di futura vendita per giovani coppie, servizi (per attività sociali, turistiche, culturali, sportive, artigianali, commerciali, etc.) e uffici pubblici;
- a individuare nuove risorse per potenziare il sistema della mobilità e del trasporto pubblico urbano aumentando la frequenza delle corse dei bus e prevedendo il passaggio del nuovo servizio di metropolitana di superficie all'interno del quartiere;
- a stimolare Area e la Regione perché reperisca le risorse al fine di separare i contatori dell'acqua negli edifici ERP di loro proprietà, installando contatori individuali, al fine di scongiurare lo slaccio delle utenze da parte di Abbanoa in caso di morosità;
- a farsi parte attiva per istituire nel quartiere di Sant'Elia una Zona franca urbana – come strumento di opportunità di sviluppo di nuove imprese - sulla base delle norme nazionali, anche attraverso opportuni interventi da parte della Regione e valutare la possibilità di introdurre sgravi sui tributi locali;

- a coinvolgere in maniera prioritaria professionisti e operai residenti nel quartiere per la realizzazione degli interventi;
- a promuovere la costituzione di un Comitato di quartiere al fine di vigilare sulla qualità dei lavori.

I consiglieri

Francesca Ghirra

Filippo Petrucci

Davide Carta

Sergio Mascia

Enrico Lobina

Giovanni Dore

Marisa Depau

Sebastiano Dessì

Fabrizio Rodin

Matteo Lecis Cocco Ortu

...