

## PROPOSTA PER UN PROGETTO DI REALE RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA DI ZINGONIA

\*\*\*

Il Comitato degli abitanti di Zingonia, con l'appoggio dell'Unione Sindacale di Base, intende presentare alle Amministrazioni pubbliche (Comune, Provincia e Regione), ai Partiti Politici e alle Associazioni una proposta di reale riqualificazione dell'area di Zingonia.

Il caso Zingonia è l'emblema di una condizione che caratterizza moltissimi luoghi del nostro Paese: abbandono delle periferie, insufficienza degli interventi dei privati nel miglioramento delle condizioni di vita dell'area urbana, ruolo pubblico limitato all'intervento emergenziale o ancora peggio finalizzato all'esclusivo uso speculativo del territorio, con disinvolto e discutibile utilizzo delle risorse economiche pubbliche.

L'occasione dei fondi europei è una possibilità concreta di inversione di rotta per realizzare scelte che privilegiano il bene e il benessere pubblico, l'uso intelligente delle risorse, la coesione sociale.

La situazione di degrado in cui versa una parte dell'agglomerato urbanistico di Zingonia è nota: disagio e degrado delle abitazioni si intreccia con il degrado delle relazioni sociali tra le persone che ci vivono, aggravato dalla difficilmente spiegabile impunità di cui hanno goduto e godono tutt'ora gruppi criminali nel muoversi e risiedere in questo territorio.

Si aggiunga a ciò l'evidente ed inevitabile fallimento dell'accordo di programma del 29.10.2012.

Il programma di coesione sociale che l'UE lancia per gli anni 2014-2020 indica che l'uso dei fondi è indirizzato allo sviluppo di una crescita intelligente, sostenibile ed inclusiva degli Stati che ne usufruiscono.

Regione Lombardia ha uno stanziamento complessivo della considerevole somma di € 1 miliardo e 900 milioni in 7 anni.

La proposta che avanziamo è quindi di utilizzare parte dei fondi europei (con una metodologia partecipativa e di controllo dei programmi) per sviluppare una concreta operazione di inclusione sociale e riqualificando gli immobili degradati, mantenendo nell'area riqualificata la popolazione attuale.

Solo con un intervento deciso è possibile interrompere il processo di degrado ormai avviato e questo intervento potrebbe permettere di raggiungere diversi obiettivi, si tratta solamente di sviluppare linee generali che sono già tracciate nella programmazione regionale Prog. oper. FESR seduta del 30/5 azione IV 9.b4.1 e prog. oper.FSE seduta del 6 giugno 2014.

Si potrebbe, quindi, costruire un percorso che veda la riqualificazione di un'area già edificata, quindi senza consumo di ulteriore suolo (ad esempio gli immobili già individuati nell'ambito dell'housing sociale in piazza Affari a Verdellino) trasformando un edificio già esistente in un immobile di edilizia residenziale pubblica che inizialmente servirà da alloggio temporaneo per le famiglie che si debbono spostare per liberare gli attuali edifici da riqualificare (condomini Anna e Athena) e che successivamente potrà essere utilizzato come una residenza ERP a tutti gli effetti, con il risultato di:

- incrementare il numero di abitazioni ERP a disposizione della collettività
- riqualificare anche i quasi 30 alloggi di proprietà ALER esistenti negli edifici degradati e oggi chiusi e non utilizzati, con un ulteriore aumento di disponibilità di alloggi e un ritorno economico in futuro anche per Aler
- mantenere occupazione legata ai lavori di riqualificazione degli immobili interessati

Si potrebbe anche ipotizzare una forma di sostegno finanziario a condizioni accettabili per i piccoli proprietari nel contribuire alle spese di riqualificazione con un ritorno dei finanziamenti in tempi compatibili con i redditi medio bassi oggi esistenti nell'area.

La riqualificazione potrebbe infine riguardare i soli condomini Anna, che si trovano in una condizione decisamente migliore rispetto agli Athena, con conseguente abbattimento limitato a questi ultimi e trasferimento dei proprietari di appartamenti siti negli Athena in equipollenti appartamenti nei palazzi Anna già acquistati da Aler e dei quali potranno diventeranno legittimi proprietari.

Volutamente non presentiamo una proposta “chiavi in mano”; crediamo sia fondamentale che i meccanismi concreti con cui sviluppare questa riqualificazione siano costruiti con la partecipazione del comitato degli abitanti e delle istituzioni pubbliche coinvolte

\*\*\*

In sintesi proponiamo:

- 1) la convocazione del Collegio di Vigilanza dell'ADP in essere al fine di prendere atto del suo fallimento e della sua sostanziale inapplicabilità;
- 2) la radicale modifica dell'accordo di programma mediante previsione dell'abbattimento di tre torri (le Athena) su sei;
- 3) a fronte di quanto sopra, ritiro delle azioni giudiziarie intraprese (ricorso al TAR e ricorso straordinario al Capo dello Stato) dal Comitato dei residenti;
- 4) il trasferimento dei proprietari Athena che lo vorranno in similari proprietà dei tre Anna in modo da renderli abitati per la loro interezza ed evitare così la conquista di spazi da parte dei sempre più aggressivi spacciatori locali;
- 5) la convocazione di un tavolo di discussione con il Prefetto ed il Questore al fine di rendere più efficace il contrasto allo spaccio nel territorio di Zingonia, con messa in discussione delle poco efficaci strategie attuali;
- 6) la convocazione di un gruppo ristretto di lavoro della Provincia al fine di elaborare il materiale necessario all'ottenimento dei fondi europei;
- 7) la promozione di un libero studio, da parte dei numerosi professionisti interessati (Zingonia è stata oggetto di studi e ricerche specifiche, ultima la Triennale di Venezia) per la redazione di un progetto di riqualificazione.

\*\*\*

Si riporta in seguito un breve dossier finalizzato alla miglior comprensione della situazione attuale nell'area di Zingonia.

### **La storia di Zingonia**

Zingonia è un'area sita su cinque differenti Comuni nata intorno alla metà degli anni Sessanta per volere del finanziere Remo Zingone che la ideò come una città utopica per i lavoratori, sul modello del quartiere Zingone di Trezzano sul Naviglio.

Il progetto prevedeva anche la realizzazione di un canale che avrebbe unito l'Adda al Ticino, autostrade, centri commerciali e scuole.

Negli anni '70 i primi comuni a disconoscere tali accordi con Zingone furono Boltiere e Verdellino, negando alcune costruzioni. Ne scaturì una causa, vinta dalla società di Zingone.

Ma finite le agevolazioni le ditte abbandonano l'area, a partire dalle grandi firme: Faema, Ford, Bayer etc. Anche il progetto di trasferire a Zingonia le scuole elementari di Ciserano fu abbandonato.

Oggi Zingonia è una periferia senza centro che non compare nemmeno sulla carta geografica nonostante i suoi quasi 30.000 abitanti, un ghetto dove finiscono i più vulnerabili, i nuovi arrivati, in attesa di potersi permettere qualcosa di meglio.

I condomini destinati negli anni '60 ad assorbire l'ondata di migrazione interna, quella dei "terùn", sono divenuti successivamente meta, dagli anni '80 della nuova ondata migratoria proveniente dall'estero. La comunità senegalese è la più folta e radicata, progressivamente la seguono quella albanese, marocchina e pakistana.

I residenti vivono in un duplice ghetto, quello creato dalla gente dei comuni limitrofi, che percepisce questo agglomerato di case e fabbriche come un corpo estraneo cresciuto come un tumore fra i loro paesi, che non ricorda di avere un tempo sognato una città che li riscattasse dal destino di emigranti, pendolari, uomini di fatica; e quello creato dalla malavita organizzata, che gestisce tranquillamente spaccio e prostituzione attirando clienti da tutta la Lombardia dove non c'è alcun intervento rilevante da parte delle istituzioni e/o forze dell'ordine.

Anche la gestione interna dei palazzi ha ormai raggiunto un livello disastroso.

I palazzi non ricevono interventi di manutenzione da anni, e gli abitanti rischiano perennemente che l'acqua venga chiusa.

L'affermazione delle politiche securitarie e xenofobe in Italia, si manifesta a Zingonia che ne subisce le conseguenze come altri quartieri e città della penisola, ma oggi è diventata anche un'occasione per ghiotte speculazioni politiche: la Lega Nord aveva deciso di aprire la propria campagna elettorale provinciale per le elezioni politiche del 2008 proprio di fronte a questi palazzi, la parola d'ordine era ed è "ripulire Zingonia, prima che infetti i paesi vicini".

### **Il progetto di riqualificazione mai realizzato.**

Il 15 settembre 2008 viene presentato alla Regione Lombardia un progetto di riqualificazione urbanistica e sociale dell'area centrale di Zingonia da un gruppo di lavoro promosso dal Comune di Verdellino con il comune di Ciserano ed altri 8 partner sia pubblici che privati che ha visto coinvolti architetti, urbanisti e sociologi denominato contratto di quartiere .

Il progetto veniva predisposto in occasione del bando regionale denominato Contratto di Quartiere, la cui finalità precipua era la promozione di politiche per la casa capaci di integrare l'incremento dell'offerta abitativa con iniziative di coesione sociale, di rivitalizzazione economica e di miglioramento della sicurezza generale delle condizioni di abitazione. Il progetto non venne però approvato e resta lettera morta.

### **La nuova proposta delle istituzioni: l'Accordo di Programma**

In data 10 ottobre 2012, la Giunta della Regione Lombardia con deliberazione n. IX/4149 ha approvato, ai sensi dell'art. 6, comma 8, L.R. 14/03/2003 n. 2, l'ipotesi di Accordo di Programma tra Regione Lombardia, Provincia di Bergamo, ALER Bergamo, Comune di Boltiere, Comune di Ciserano, Comune di Osio Sotto, Comune di Verdellino e Comune di Verdello, finalizzato alla riqualificazione dell'Area di Zingonia, successivamente sottoscritto dai suddetti soggetti in data 29 ottobre 2012.

La riqualificazione e valorizzazione dell'area di Zingonia prevede, in estrema sintesi, le seguenti fasi di operatività: demolizione delle Torri di Ciserano; riqualificazione urbana dell'area del comparto Torri di Ciserano; realizzazione dell'intervento di social Housing mediante l'alienazione dell'area delle Torri di Ciserano.

Regione Lombardia ha affidato a Infrastrutture Lombarde S.p.A., funzioni di Stazione Appaltante per l'espletamento delle seguenti attività: (1) Predisposizione del bando esplorativo per selezionare le offerte di immobili privati; (2) Supporto al Comune nell'attività di redazione del piano attuativo per la riqualificazione dell'area di Ciserano; (3) Ruolo di stazione appaltante per la progettazione/esecuzione dell'opera di demolizione delle Torri di Ciserano; (4) Ruolo di stazione appaltante/ente banditore per la progettazione ed esecuzione dell'intervento di Housing sociale mediante l'alienazione dell'area delle Torri di Ciserano.

Per il progetto sono stati stanziati 6,7 milioni, 5 messi a bilancio dalla Regione e 1,7 Aler.

Questi ultimi serviranno per l'acquisto e la demolizione dei palazzi.

Il progetto è stato presentato successivamente alla sua approvazione nell'ambito di una conferenza pubblica tenutasi il 27 novembre 2012 a Verdellino in cui veniva fortemente criticato dagli abitanti (cfr. L'eco di Bergamo 27.11.2012 e 28.11.2012). Tra i sostenitori dell'accordo di programma figurano Domenico Zambetti, accusato di aver ricevuto voti dalla 'ndrangheta, e i vertici di infrastrutture lombarde, recentemente oggetto di accuse per

appalti truccati e truffe. Non sono seguiti ulteriori incontri con gli abitanti, nonostante le numerose richieste.

L'accordo di programma prevede:

A) La demolizione quale primo passo, delle sei torri di Zingonia denominate Anna e Athena. Per arrivare a ciò le parti hanno deciso di procedere preventivamente ad un tentativo di acquisizione e successivamente all'esproprio ed all'abbattimento.

B) Acquisizione

L'acquisizione degli appartamenti delle torri è stata delegata ad Aler Bergamo, che sta procedendo sia acquistando gli appartamenti che si trovano all'asta quando a forza di ribassi raggiungono cifre irrisorie, sia contattando i proprietari degli appartamenti e facendo loro una proposta di acquisto.

La proposta è pari a circa 86,00 € al mq, pertanto una casa pagata 100.000,00/130.000,00 € viene valutata da Aler 6.000/8.000 €.

Se è vero che alcuni appartamenti sono stati lasciati al degrado, molti altri sono curatissimi ed hanno mantenuto il loro valore. Ad ogni modo, si sottolinea che anche le abitazioni più degradate che sono finite all'asta perchè i proprietari non hanno pagato le rate del mutuo sono valutati dal perito del tribunale quattro, cinque anche dieci volte di più di quanto offerto da Aler (cfr. aste immobiliari). Solo per coloro che accettano la proposta ci sarà la possibilità di andare in affitto in una casa del patrimonio di edilizia residenziale pubblica con contratto di due anni rinnovabile se permarranno le condizioni previste dal regolamento Aler.

C) Esproprio e abbattimento

Il progetto di Aler è stato dichiarato pubblicamente dal presidente Narno Poli: "Cercheremo di acquisire gli alloggi con trattativa privata. Se non troveremo l'accordo verrà dichiarata l'inagibilità per ragioni igienico-sanitarie e si andrà avanti con l'esproprio" (cfr. L'eco di Bergamo 28.11.2012): in pratica si "inventeranno" delle ragioni igienico – sanitarie al solo fine di dichiarare l'inagibilità... Stando a quanto sostenuto dai sottoscrittori dell'accordo di programma, le Torri avrebbero già dovuto essere abbattute a luglio 2013 (cfr. L'Eco di Bergamo del 26.05.2012).

### **Il Comitato abitanti di Zingonia**

Gli abitanti dei palazzi hanno quindi deciso di costituire un comitato per difendere su più fronti i propri diritti organizzando anche presidi e manifestazioni (<https://it-it.facebook.com/comitato.zingonia>).

A gennaio 2013 il Comitato residenti di Zingonia ed alcuni abitanti presentava ricorso contro l'accordo di programma innanzi il TAR di Brescia, sostenendo, tra le altre cose la violazione della legge 241 del 1990 sulla partecipazione al procedimento amministrativo nonché vizio di eccesso di potere nella figura sintomatica dello sviamento funzionale dalla causa (cfr. L'Eco di Bergamo 11.01.2013; Corriere della Sera Bergamo 15.01.2013 – replica Cos. Reg. Daniele Belotti e controreplica). Veniva altresì proposto ricorso straordinario al presidente della repubblica contro il PGT del comune di Ciserano.

### **Il diritto di residenza**

Per gli abitanti di Zingonia il diniego dell'iscrizione ai registri dell'anagrafe del comune di Ciserano è sempre stata una costante ed agli abitanti stranieri che si presentavano in comune chiedendo la residenza la risposta negativa veniva data persino a voce.

Il Comitato ha quindi deciso di intervenire per tutelare un diritto inviolabile di ogni persona sostenendo alcuni abitanti nella richiesta di residenza.

Venivano pertanto depositate presso l'ufficio anagrafe del Comune di Ciserano dichiarazioni di richiesta di residenza che erano però respinte "in applicazione dell'ordinanza del Sindaco n. 24 del 24.04.2013".

Nell'ambito di tale ordinanza il Sindaco aveva, infatti, disposto di sospendere il rilascio di nuove residenze presso i palazzi Athena 1, 2, 3 ed Anna 1, 2, 3 siti in Via Monaco n. 5, Via

Bologna n. 2 e C.so Europa n. 11 a causa della dichiarazione di antigienicità delle parti comuni degli edifici da parte dell'ASL di Bergamo.

Il Comitato quindi appoggiava il ricorso presentato da due abitanti avverso detto diniego.

Il Tribunale di Bergamo con ordinanza del 21.09.2013 ordinava al comune di revocare il rigetto della richiesta di residenza.

### **La questione dell'acqua**

Il problema dell'acqua è sempre di estrema attualità per gli abitanti delle torri.

Per poterlo comprendere è necessario sapere che da anni i condomini si trovano senza alcun amministratore, e che gli ultimi amministratori condominiali sono scappati lasciando buchi enormi nella contabilità dei palazzi. In particolare molte bollette dell'acqua non sono state pagate e nessun lavoro di manutenzione dell'impianto idrico è mai stato fatto.

Nell'anno 2009 la situazione è esplosa.

Gli attuali abitanti non erano in grado ne di pagare il debito arretrato (che per alcuni palazzi arriva anche a 70.000,00 €).

La Bas (società dell'acqua) ha quindi deciso di intervenire e di chiudere l'acqua ai palazzi, lasciando famiglie intere, anziani e neonati senza un bene primario. I residenti, con l'appoggio di diverse realtà esterne, hanno iniziato una lotta a difesa dell'accesso ad un bene primario quale è l'acqua impedendo anche fisicamente la chiusura dell'acqua.

Si apriva quindi un tavolo di trattative tra il Sindaco di Ciserano, la BAS ed i condomini, che si concludeva nel gennaio 2010 con la sottoscrizione di un atto di impegno.

L'atto di impegno veniva sottoscritto da una sola persona residente nelle torri che veniva delegata solo da alcuni dei residenti, peraltro neppure individuabili dalla delega allegata.

Con tale atto i residenti si impegnavano a versare € 125,00 al mese per nucleo familiare fino al saldo del debito accumulato mentre il comune di Ciserano si impegnavano a realizzare degli interventi di messa in sicurezza.

Il Comune non ha mai assolto al suo impegno.

Ha però sempre mandato la polizia municipale a riscuotere i soldi dell'acqua casa per casa senza lasciare ricevute, staccando il contatore se l'acqua non veniva pagata per poi chiedere € 25,00 (oltre i soldi del debito) per riattaccarlo (anche qui senza rilasciare alcuna ricevuta).

Il Comune, diffidato a rendere conto dei soldi riscossi tramite la polizia locale nonché del mancato adempimento del suo impegno, non ha mai contestato.

Con la nascita del comitato e la nomina di un'amministratrice in uno dei palazzi i rapporti con Uniacque (ex BAS) non sono stati più gestiti direttamente dal sindaco, perlomeno per i palazzi Anna 1 e 2.

Sono state fatte molteplici richieste ad Uniacque di consegnare la documentazione necessaria a ricostruire quanto sino ad oggi è stato pagato ed a quanto ammonta specificamente il debito ma le risposte sono state solo incomprensibili tabelle senza alcun valore.

Solo recentemente con il cambio della dirigenza di Uniacque e a seguito di una nuova mobilitazione del comitato (L'Eco di Bergamo 18.09.2014) si è riaperto un tavolo di trattative.

### **I progetti del Comitato**

Il comitato, con l'aiuto di sostenitori esterni ha realizzato diverse iniziative volte ad una reale "riqualificazione" dei palazzi:

Spazio bimbi

Scuola di italiano

Sportello

Ambulatorio medico

Riqualificazione fisica spazi comuni e privati

Aiuto nella gestione condominiale

Costruzione di momenti di aggregazione

Comitato abitanti di Zingonia