

# Manifattura, siamo punto e a capo

Lo studio di Sinloc sulla destinazione del complesso è ormai vecchio. E manca l'accordo per sgravarsi dal progetto Piuiss

di **Barbara Antoni**

► LUCCA

Rimane in sospeso il destino della ex Manifattura Tabacchi. Sia della parte interessata dal progetto Piuiss (12 milioni per recuperare 14.600 metri quadrati di superficie) prossimo alla rescissione per impossibilità di rispettare i tempi per i lavori imposta dalla Ue, sia sui restanti due terzi, che l'amministrazione ha inserito nel patrimonio oggetto di valorizzazione immobiliare. La svolta nella capacità di esprimere indirizzi precisi potrà delinearsi non appena sarà siglato con la Regione l'accordo di programma, atto con cui il Comune si svincolerà definitivamente dal progetto Piuiss sull'ex convento di San Domenico, nel tentativo, sottolineato dall'assessore all'urbanistica Serena Mammini, di recuperare il massimo dei fondi

europei che vi erano destinati trasformandoli in fondi regionali.

Non c'è solo questo aspetto a stoppare oggi le decisioni. L'altro riguarda lo studio sull'utilizzo dei due terzi della Manifattura esclusi dal Piuiss dell'agenzia padovana Sinloc: indagine datata gennaio 2014 (costata al Comune 24mila euro; lo stesso tipo di studio per il Campo di Marte ne è costati 36mila) i cui risultati erano considerati validi di sei mesi e quindi ad oggi scaduti.

**Accordo entro novembre.** Un procedimento complicato, su cui l'amministrazione ha investito da mesi le sue professionalità migliori in campo urbanistico. L'accordo di programma, assicura l'assessore alla valorizzazione del patrimonio Antonio Sichi durante la commissione sul programma complesso Lucca Dentro, dovrebbe essere imminente: tutte le firme saranno apposte entro fine novembre.

**Le opzioni di Sinloc sulla ex Mani-**

**fattura.** Sono tre. La prima prevede l'alienazione dei due terzi del gigantesco complesso (40mila metri quadri di superficie totale); allo stato attuale, causa l'ininterrotta tendenza al ribasso del mercato immobiliare, il valore oscillerebbe tra 6,5 e 8 milioni. Un prezzo stracciato per 25.400 metri quadrati di edificio da suddividere, in base alle previsioni esistenti, come segue: per residenze (da 5.800 a 6.100 metri quadrati), attività ricettive (da 4.700 a 4.900), negozi (da 2.500 a 4mila), parcheggi (8.100). Ma l'opzione della vendita, sottolinea il dirigente comunale Giovanni Marchi, contiene elementi di incertezza, per il rischio che una eventuale gara vada deserta e per la difficoltà, in questa fase, di trovare operatori favorevoli a un'operazione del genere. La seconda opzione è il partenariato pubblico privato: si tratterebbe di trovare, spiega Marchi, «forme che consentano al Comune di accogliere proposte da privati

soprattutto di carattere gestionale». Terza opzione: la società di trasformazione urbana, il partenariato societario, strumento utilizzato all'epoca da Polis per il recupero della ex caserma Mazzini. «Ma anche questa opzione - sottolinea Marchi - contiene un problema di fondo: l'attuale collegamento al progetto Piuiss».

**Le precauzioni del Comune.** Davanti alle opzioni risalenti a circa un anno fa, quando ancora erano in ballo il progetto Piuiss per trasformare piazzale Verdi in area verde per spettacoli e concerti e la realizzazione di un centro convegni nella ex Lorenzini, Serena Mammini dice che il Comune «è titubante nel portare a termine quanto veniva dato un anno fa».

**Discussione aggiornata.** Di destinazione della ex Manifattura, conclude il presidente della commissione urbanistica Lucio Pagliaro si riparerà, a questo punto, dopo la firma dell'accordo di programma.



L'ex Manifattura Tabacchi, immagine di un declino (foto di archivio)



Peso: 43%