



SITE VISIT REPORT

#Workshop and Detailed Plan
after competition

#Young EUROPEAN architects
could write an important page
of the city.

#Focus on functions for the site
Green, Commercial,
high learning and works

VERBANIA

From former Acetati
to the new
productive challenges

english / italian texts



REPORT DEL SOPRALLUOGO - SITO DI VERBANIA - 08 | 04 | 2019

VERBANIA - 08|04|2019

Note: The interventions are indicated with the surname only. The questions are indicated with "Q:" and the answers with "A:".

MORNING: walking Route itinerary

Attendee for City of VERBANIA: **Vittorio Brignardello**, Director of the Territorial Programming Department; **Stellario Mondello**, Territorial Programming Department Officer; **Flora Martignon**, Territorial Services Department Officer.

for former Acetati: **Silvio Valerio**, engineer General Director at Acetati Immobiliare S.p.A.; **Concetta Canistro**, engineer responsible for decommissioning activities.

Attendee for European Italia: **Rosalia Marilia Vesco**, national secretary; **Virginia Giandelli**, President; **Roberto Tognetti**, tutor of the site co-founder of "Riusiamo l'Italia" platform .

1: Plastipack entrance

Brignardello: welcome and thanks to the architects for participating in European. The visit is fundamental to realize the size and potential of the site. We will not dwell now on the historical-descriptive elements that are already contained in the brief of the competition, but we will see the maintenance condition of the buildings and the co-presence with the industrial activities that will remain present in the area.

Canistro: For security reasons, in the parts of the route where the production activities of the plastipak and the decommissioning come together, we will have no way of stopping, so we foresee few stopping points.

Giandelli: It seems interesting to me that this visit shows us the state of affairs of the buildings present and the possibilities of demolition and recovery. The afternoon will be dedicated to further information and questions.

2: Hill towards the storage of flammable products

Canistro: The route crosses a part of Plastipak, very active in the field of ecological packaging production. On the outer edge, on the border with the European site, there is a company that operates in the sector of ferrous and non-ferrous scrap recovery, and, alongside, the Municipal purifier.

Vesco: Just a quick summary of the essential elements of the site. The former Acetati plant occupies an area of approximately 150,000 square meters. You may have observed that over time it has been incorporated into the city and is today in a predominantly residential area. If we look outside the industrial enclosure we have entered from the west, from Viale Azari which extends from south to north to the stream. The entrance to the Plastipak corresponds to the position of the Church of the Madonna di Campagna. Instead in the north there are still some buildings of the former Montecatini plant; to the northwest, the ferrous waste treatment area and to the northeast the municipal purifier. Beyond these areas is via Olanda which runs along the San Bernardino stream. Instead on the east side we find the athletics ground and the cemetery and on the south side the Euronics and Esselunga supermarkets with their parking areas.

The "fence" has different configurations. On via Azari there is an open metal fence, on the rest there is

a concrete wall of about 2 meters, while between Plastipak and the rest of the plant there is no physical barrier.

Canistro: In fact this road that goes to the green area at the moment collects both the flows of the Plastipak and the flows of our means for the decommissioning. So we're walking for a part inside Plastipak.

3: Green area near the stream

Canistro: On this specific part we are still in the process of characterization, so we cannot yet indicate the type of intervention on the ground.

Giandelli: As you can see there is a difference in height between the first block and this green area that borders the via Olanda, the road that runs along the San Bernardino stream. From the same via Olanda there is an old access that leads into this area.

4: "Red" area and former Acetate Sheds

Valerio: In this area the plants and machinery have already been disposed of. There is still a small portion. At present the sheds are already empty. Given the static conditions, demolition is expected for some. In this part of the route, the former Acetati runs along the cemetery area, as can be seen from some chapels that rise above the border hedge. However this area is currently inaccessible as it is undergoing in-depth characterization, having found traces of asbestos in some pipes that ran along the perimeter wall, during the decommissioning works.

5: Square and body of the offices

Canistro: This is the area used for logistics and shipping, the buildings surrounding it were used as storage and the office building behind. This large building is the chemical laboratory.

6: Crossing buildings

Valerio: You can imagine, from the size of the buildings, the complexity of the work of decommissioning and characterization. To date, 450 tons of asbestos have been disposed of. In the first phase, soundings were carried out in external areas and in the buildings free from machines. Later, once removed the machinery plant, the soundings were made inside the buildings. The beautiful colors of the walls are not the vestiges of the past but are part of the characterization work. Some artifacts will unfortunately be destined for demolition as they are not statically suitable for recovery.

7: Access to the green area from via Olanda

From this side it is possible to see the access to the green zone from via Olanda. A part of handlings took place from this access, in order not to interfere with the other production line.

POMERIGGIO - MeetingLab - Sede territoriale dell'Ordine degli Architetti PPC di Novara e VCO

Città di Verbania: *Silvia Marchionini, Mayor; Carlo Ghisolfi, Vice President of Order of Architects PPC Novara and VCO; Vittorio Brignardello, Director of the Territorial Programming Department.*

Attendee for European Italia: *Rosalia Marilia Vesco, national secretary; Virginia Giandelli, President; Roberto Tognetti, tutor of the site.*

Other participants: *Silvio Valerio, engineer General Director at Acetati Immobiliare S.p.A.; Concetta Canistro, engineer responsible for decommissioning activities; Carlo Benzi, Territorial responsible Manitese cooperative; Chiara Fornara, director of the Verbania Social Services Consortium.*

Ghisolfi: Welcome greetings. The initiative decided by the Municipality of Verbania is very positively welcomed by our Order and we expect new ideas, visions for the city, free from the superstructures that in recent years have been created around this very sensitive area for the city.

Marchionini: I hope this morning's visit to the site has given you interesting suggestions. The sense of the intellectual work required is very important for the city and having addressed to European competition aims to get ideas from outside the city. The collaboration with the Order has been a useful element as well as the acquaintance with Roberto Tognetti. Initially we didn't think of making a contest because the situation of that area appeared to be approached with the tools available. Then the serious economic difficulties of the Ghisolfi Group accelerated the need to start a process that would indicate new ideas.

The Administration has had to face a problem of choices. Or act by accepting the proposal that came from the property, simple but aimed at avoiding bankruptcy (which is very heavy for the importance that the company has always had for families and the productive life of the city), or trying to look beyond with a reflection long term on the city through a request for ideas and then through the competition.

The Plastipak is the industrial part that has somehow activated an economy on the area, giving work to 150 workers with the idea of growing by acquiring another portion of area. Acetates has been decommissioned since 2010. A long time. Even if the size of the plant (you will have realized it today) has required complex operations including the characterization project which will soon be completed. We think, with European, to set up a detailed plan to understand what to do.

In addition to confirming the programmatic guidelines contained in the brief, I summarize the ideas of the City on the area, trying to make me spokesman also for the citizens' requests.

- A mix of functions that allows that area to integrate with the surrounding that is of great value: the church of the Madonna di Campagna, which should be freed and relieved of traffic. In fact, the entrance of heavy vehicles at Plastipack creates a significant traffic stress near the Church. We could think, for example, to an alternative entrance from via Olanda.
- Verbania became such in 1939, with the merger of several small municipalities including Intra and Pallanza which is on the other side of the San Bernardino. Joining now the two part of this city is a very important goal for a new urban identity and we have tried to think of it since the first PRG of 1940. The City could invest around 7.5 million for a project, the result of a competition, for which the funds have already been allocated. The project includes an underground car park, a public square connecting with the third bridge and then entering directly into the Acetati area. This would open the path in the green.
- The theme related to sport. We are in a lakeside city where walking and cycling is one of the main activities of all citizens, young and old. The connection with the sports area is the subject of interesting investments (rugby camp, athletic track, skates track). It would be interesting to think of a new pool given the age of the existing one that dates back to 35 years ago.

- The need to create new forms of work. Verbania has many elderly because the young people who go to study at the university in Milan or Turin, hardly return. We need a tertiary sector that takes care of wellness. Different categories and associations manifest the need for places related to entertainment even for young people. Furthermore, there are few entrepreneurial opportunities for young people.
- As for the commercial activities in the area, the Esselunga, Euronics are already present, and from next Saturday there will also be NaturaSi, designed with innovative features. At the moment they are commercial activities that work. The site includes the establishment of the "Polo del Riuso" (Re-use pole) which will be explained by Carlo Benzi, a theme very much felt by citizens, together with the adjacent social services center where there is also a green area.

One purpose that causes worries to citizens is the proposal of a "Commercial Park" subject to so many criticisms. In reality it is important to avoid activities that can compete with those present in the historic center of Intra and which are those with the greatest commercial vocation. The idea of the "business park" would be in itself impossible to follow as the road conditions are not optimal for the management of large vehicular flows.

However, we put at your disposal the Masterplan that the Ghisolfi group has presented for Acetati, whose deliberation dates back to October 2018. European has autonomy with respect to this project.

Giandelli: Focus on the theme of the "productive cities". Productive does not only mean industrial production. The aim is to produce quality of life, culture, craftsmanship in a new and sustainable way. Verbania has been included within the thematic family 1 in the section "Productive uses" together with the cities of Innsbruck (AT), Oliva (ES), Pays de Dreux (FR), Rotterdam Groot IJsselmonde (NL), Uddevalla (SE), Visby (SE), Wien (AT), because there are many similarities in this kind of areas that have remained abandoned but which are strategic and central.

Among the aspects of the site that struck me this morning: the size of the site; the abundant presence of green which constitutes a great strength; the already heavy typological mixité, 16 hectares of area where there is a bit of everything and becomes central and important for the two cities. It has a very high potential. We know what it was and what hasn't been until now (fenced to the city), but what can become is a very interesting reflection; the site is still productive. There is Plastipak, there is the scrap recovery company, there is the Municipal Purifier, there are important work activities. This makes us understand that the process is in progress and gives us hope that the proposals could have a follow-up.

With the European project we need to think about new challenges for the future, new spaces and new forms of work. Art, culture and the environment could come into play. Except the residences and the tourist proposals that, in the case of Verbania, have other places in charge, you can pick any activity.

Fornara: The Social Services Consortium is present on the margins of Acetati, in the former kindergarten, on Via Azari, and is a consortium of about thirty municipalities. It serves a catchment area of around 75,000 inhabitants. We deal with services for people, minors, families in difficulty, people with disabilities or dependents, and, for some years now, the fight against poverty. The Acetati area has the Church in front of it, which is a symbolic place, a place of meditation and a hidden destination for attentive tourists. Just behind the city there is also the Val Grande National Park, frequented by Germans and Swiss who come to hike. There is the factory that has given work to thousands of people, the only possibility of supplying economic resources. The Esselunga is a popular shopping center in the city. Somehow it acts as a *elderly center* of the city because inside there is a bar much used by the elderly who stay there hours and hours and socialize. Finally there is the river, a meeting place for young people in summer and activates all categories of people.

The space is used by the boys to bathe. The upper part of the river, in the valley, is even more fascinating. The Landscape Museum has organized a workshop with the students of the Polytechnic of Milan, imagining the use of spaces along the river. Our headquarters, now a point of reference, is also a day center for disabled children. We follow minors at risk and needy families. What would we like to see? Certainly it is an area that we would like to see green with the idea that places favor harmony between people, who in these places can meet and perform activities together.

Benzi: Manitese in Verbania has been present since 1982 and deals with poverty with special attention to the countries of the southern hemisphere. Every year the world economy consumes 43 billion tons of raw materials. Only 9% is reused, so by 2050 our planet will no longer be enough.

This means that at the local level as at the international level a new model of development is needed. This new economic model is the circular economy. Together with Roberto Tognetti we started together the path of reuse. We have opened a cooperative that has been dealing with reuse in a precarious location for ten years and we are able to work by re-using material that we make available to those in need. We have calculated quite accurately that we save the city 70 thousand euros in waste. In 10 years 700 thousand euros of material did not arrive at the landfill.

Every day we have calls from people and companies that ask us to recover material, putting it back into circulation (appliances, furniture, ornaments, etc.).

We would like to do something more: the Pole of Reuse. What is it? A social enterprise that responds to employment. It also provides skills (craftsman, restorers, the one who arranges the electrical parts, etc.) with new employment opportunities. It wants to generate innovation, therefore proposing new sustainable lifestyles. The ideal objective would be to eliminate the ecological island due to the absence of waste. Intercept goods before they become waste. For example, today there is reuse for the production of musical instruments.

For the economic sustainability of the activity we think of a commercial space, the solidarity market, a training or coworking space and laboratories.

Together with the city it was the administration that reasoned about the opportunity to activate this pole in the Acetati area. At a first stage in which a space has temporarily been identified to start the activities of the workshop and training activities, a definitive phase will follow with the workshop and the other spaces.

In northern Europe there are so many centers of reuse and also in Switzerland. The administrations give the areas to do this. In Italy, Veneto and Lombardy are starting to take action, also helped by regional laws. In Piedmont there are similar experiences in Turin, but more than poles they are re-use centers that only make used objects available for sale. The Polo also wants to be a place of training and production.

The most interesting city experience that is organized around the circular economy is Amsterdam with the "Circular Amsterdam" project, which you can find online.

Motorways are being made in the Netherlands with plastic. Even the Costa Rica, a small country but far ahead of us, is now transforming the entire production system into a circular economy using the recycling system in the coffee supply chain of which Costa Rica is one of the largest producers. What better place is transparency to activate something like this?

At the national level a system of laws for reuse is being studied to implement the European Directive. A ministerial circular on the environment already exists that defines the C.A.M. (minimum environmental criteria) for controlling the life cycle of the product. The rules are strict on this issue.

Valerio: The factory was built in 1929 by the French company Rhône-Poulenc for the production of cellulose acetate.

The choice of Verbania was linked to three reasons: 1. The cycle requires large quantities of water; 2. It absorbed a lot of energy and in Ossola there was a great production of energy at a good cost; 3. There was already a know-how present in the city because before this establishment there was the presence of paper mills and therefore of structures that used the raw material for the production of cellulose. From 1929 onwards the plant began to grow and develop. The first realizations were related to the yarns (for example the linings of the jackets, etc ...) The first name of the Rhodia was Rhodia Seta. After the end of the Second World War, the Montedison took control initially at 50% then entirely.

At the end of the 50's, Montedison decided to invest in this area and increase the production of nylon and from there the great development that gave work to 2000 workers as production required a 24-hour cycle. The site changed its name again and became Montefibre. Do you think that there was also advertising on the carousel. Towards the end of the seventies, the site closed due to Montedison's choices. On nylon, Asian production was beginning to arrive with costs in the European market and therefore nylon also fell. This had a huge impact on the city and the workers.

The Government tried to limit the employment impact. The government asked GEPI (industrial assets management) to find a solution to revive this area but without success. In the 1980s the interior of the plant was stopped, the whole nylon part was disused and Montedison took away all the nylon part systems. The acetate was left with all the spinning machines. The turning point came at the end of the 1980s when GEPI was able to get in touch with the Tortona family Ghisolfi, who had begun a series of activities in the field in particular of the Pet. We tried to revive the cellulose acetate by abandoning the wire that could not compete with the Asian markets. With the opening to the plastic sector it becomes a European leader and, in some sectors, also a world leader as the world production of cellulose acetate is destined for the cigarette filter market.

Starting from this product, cellulose acetate was then used in other markets. Due to its hypoallergenic characteristics it was used for prescription lenses frames. Another field of application was that of films, both photographic and cinematographic. With the advent of digital photography that sector has become unproductive and yet the company has found itself in the most developed hi-tech. In fact the same product, better filtered and processed, has turned into the films that are used to build LCD screens, to contain liquid crystals (TV screens, computers, telephones, etc.). Big orders with giants like Samsung and Asian markets.

In this evolution is also the end of Acetati because the required product required high purity raw material, which was bought in America and then transported to the Asian continents. So the position of Acetati was not ideal. So faced with the choice that required heavy industrial development activities to optimize and increase the potential of the plants in order to achieve economies of scale, it was decided to cease operations. This also because in the meantime the city had grown and had incorporated the establishment and with all the consequential critical and environmental problems. The 200 remaining employees have been relocated to Pet production activities. In fact, in the meantime Acetati has become the second world producer of Pet.

Italpet preforme was an establishment of the group that made important acquisitions in the United States by purchasing the entire PET branch of Shell and moving everything to the American world, with plants in Mexico, Brazil and the United States. At a time of crisis, this branch of production was sold to the American giant Pastipak, which continues to make the Pet and transforms it into preforms (injected test tubes that are sent to bottlers who get the finished bottle through a machine).

The production branch of Acetati stopped in 2010, working for plant safety and decommissioning activities, until arriving in 2011 to understand what to do with this area. Decisions cannot be fast even in the private field. Meanwhile, look for an investor who could have an idea to take over the business.

This was not successful. Subsequently the Ghisolfi family began to think about the enhancement of the good, freeing it of all the plants and leaving the warehouses open.

They have also started the characterization project to allow the reclamation of the area. In the meantime, the enormous quantity of asbestos was also disposed of.

The family's goal has been maintained throughout the years. In 2017 this path was interrupted because the group entered a financial crisis risking bankruptcy to an almost international level.

The world of the pet has been divided among the competitors, but we have managed to save the workers, the know-how and the technologies and tried to set up a credit restructuring path. The Ghisolfi family was very clear that the area had to be developed and entered the city and this can contribute to the enhancement of the area. The masterplan that was presented to deal with the binding problem and to indicate that in any case it is necessary to think about the economic sustainability of the operation that serves to resolve the bankruptcy issues.

Any development can only make this area a new part capable of generating new income and a new economy for the city. So the job of the designers of Europan is to propose a sustainable project for the enhancement of the good and the administration is moving in this direction. The project is complex but I think it is very stimulating.

Unfortunately, over the years this area has collected all the residual activities that were not known where to allocate. So today we also have to deal with these neighbors who no longer depend on Acetati. The summer purifier occasionally makes its olives smell. The scrap dealer occasionally generates some fire. Furthermore, the presence of the cemeterial area also determines an acoustic analysis.

Vesco: The intervention clarified the elements that come into play in the design. Therefore connection with the urban fabric but at the same time ideas to make the production site.

We need to think about the feasibility of the project. It is important for the city that the area becomes a new attractor element that can be welcoming towards work, life and the economy. The area is immense, made up of different parts and maintenance states. So think also about functional blocks.

Brignardello: I try to give you suggestions through urban planning issues. 1) The PRG foresees with the disposal a Detailed Plan of public initiative. However, it is necessary to understand if an urban planning project constructs an economically sustainable path otherwise everything remains on paper.

The current PRG foresees many compatible uses for that area: commercial, leisure, foods. This is because it was thought that the productive areas did not remain only productive areas but they could do activities related to those who work. However, if we were to set up a directional office (insurance, banks, ...), tourist and residential accommodation, we need to make a change to the PRG with all the complexity that such an operation requires.

No one forbids considering these functions, but the idea must be so strong and productive that it is worthwhile to get back to the PRG. So don't think of a random square with a bit of tourist services or residences. The current PRG, with this broad level of settlement of functions, is already moving towards agreement with the property.

2) The story of the Acetati told by engineer Valerio is dilated since 1929, but has accelerated in recent years. This means that the reasoning to be done must target the medium term. To do this we need a sufficiently strong urban grid to stay over time. This is why it is important to look at the context and work on the margins of the area. The industrial enclosure must be broken. Break and typological solidity must have a level of permanence but also of elasticity because one cannot reinvent the city every time.

The permanence of this site in the heart of the advancing city has made it so far that the city is structured around.

We do not see strong public functions to be placed within the new enclosure. We need a strong public space and a transversality that connects the city to its parts. We must also reflect on the function of water that is transformed from productive to environmental. From the point of view of the morphology, the area is completely exploded, it does not have a recognizable structure and the difference in height affects it. Then the theme becomes how to be able to open the fence? what are the connection nodes? how to link the different quota levels? how to insert the public and private reference structures? How do I use commerce to support infrastructure economically? The Administration can intervene within certain limits.

Even the construction by degrees cannot develop unless one first thinks of a general overall development grid. As far as the cemeterial constraint is concerned, it allows demolition and reconstruction but not new construction.

If we had to divide the vocations of the area by blocks we could consider: the central commercial production area; the terminal area towards the stream which is the green one as a hinge with the village of Intra and where we imagine to place the part of free time and hopefully also the new pool; and the southern part free from the point of view of uses.

It may be interesting to understand how this space works even when imagining demolitions - even voids have their importance. After the competition we will activate a workshop with the award-winning designers and develop the process.

The proposal of the functions must be concrete beyond the design choices. Even catering and leisure are excellent business. It must be imagined that these functions can withstand local economies in a territory. One could think of activities that could develop over time. A vision is needed.

Questions

Q: Has there already been a reflection on possible funding and what kind of funding channels can be activated to implement the Detailed Plan?

A: The municipal budget of Verbania is a virtuous and positive balance. More or less it is a budget of 70 million euros per year. We have made investments for 16 million euros (cycle path, suburban announcement, station). We have Villa Remigio under restoration. With a call from the Piedmont Region about 8 million arrived for the recovery and opening of the Landscape Museum and the restoration of Villa Simonetta. The multipurpose center the Maggiore inaugurated in 2016 on the previous European funds is a work of about 18mln. As far as the banks are concerned, we have a funding project on a call by the Piedmont Region to redevelop the water bodies of the San Giovanni and San Bernardino streams that we will try together with the CNR.

It's possible to think of public funding to carry out some parts but it all depends on the project and the process that will be generated and which cannot be separated from private property.

Q: What importance do margins have for the project?

A: It has already been discussed extensively: they have a fundamental role. It is no coincidence that European foresees the perimeter of the strategic area.

The biggest interest is to reopen that area, look for connections and work on margins

Q: Is there a documentation center in the Val Grande Park?

A: The headquarters of the Park is in Vogogna and there is the possibility to access the documentation. The location is inside the castle but there is no museum. They organize itinerant initiatives. There is an information point on the Valley and that is a very interesting area.

Q: Is there foreseen residences? or is it an irrelevant issue for the area?

A: Residences no, because there is a surplus of houses that cannot be sold. It could be interesting a temporary residency form for example for the pensioner coming from the urban areas of Lombardy who maybe wants to stay here more days a week than staying in the city. But it's just an idea.

The residential time is over. It would be desirable if Verbania could increase its residents. This is a city of 30 000 inhabitants with a territorial load in terms of heavy costs and would need at least twice as many inhabitants. The PRG provided for a large amount of building for reuse and conservation of an agreed type to encourage people working in Verbania and commuters to settle here. But the idea was not successful.

Better to have a complementary part of the strong city through the Acetati area and then address the problem in the future to eventually reabsorb the possible application for residence, given all the assets to be recovered.

Q: Have you received purchase proposals or expressions of interest from privates or local associations in the area?

A: The area has been closed to the city for a long time. We also organized Acetati open days with workshops to bring back to the attention but also to the knowledge of citizens and the general public also the history and value that the former Acetati represented for the city. We have tried to awaken attention. At the moment there is an entrepreneur interested in the area. But it is first necessary to establish the costs of the reclamation, the times and the necessary activities. The characterization project is almost closed. So at the moment there is a preliminary purchase according to a series of conditions.

The entrepreneur himself is interested in understanding what can be done in an area of this kind. It could take the costs including those of the reclamation but it is necessary to understand how to return the investment. So if you manage to develop entrepreneurial development with the City plan, it would be a very successful operation.

Q: What is the relationship between the Municipality and the private owner? After the detailed plan? will you sell the area with the approved urbanization plan?

A: The PRG from the beginning grants the transformation of this area through the production of a detailed plan with possible destinations of use (of which we have already spoken). No investor would acquire an area without an approval on the destinations of use. Not having an effective idea about the functions to be proposed to the Municipality, the group is working in cooperation with the city, also through the European competition, to find the destinations of use that can financially make the area attractive.

The bankruptcy form adopted for Acetati uses the 182 bis which is based on debt restructuring, similar to the arrangement but based on private agreements with individual creditors. So the detailed plan will define a project that will enhance the area that is currently the only good that the group has. The project is fundamental.

Q: How much was the area evaluated?

A: The area was valued at 16 million euros and an estimated 6 million euros for the completion of the demissioning activities. So the business is worth 10 million and this is what the court expects to receive.

Q: What results are there on characterization to date? On what scale of risk do we are?

A: The risk analysis, following the characterization, is linked to future use destinations.

In general the zones are indicated in the attached graph (folder 0-Docs after launch)

There are still no results on the purifier. As far as the soil is concerned, under the chemical aspect there are no major problems, as the substances used have biodegraded.

There are spots of contamination of some metals, but very small and at limited depths. Oil around the plant, a component that remains in the ground and usually remains within the surface of a meter and therefore easily removable.

The most problematic area that has been found is the only real mangle we found is the triangle (the one in which we did not let you enter) because along the boundary wall towards the cemetery asbestos and other inert materials dating back to the period in which Montedison had created a counter-wall with inert material filling of probable transformations occurred inside the plant. This area has been isolated. Unfortunately, asbestos fibers are found at each survey. In the conference we proposed to declare this area contaminated and subject it to a treatment. through a cover at a depth of about 2 meters. Therefore in that area it is unthinkable to subsequently manufacture manufactured articles that require an excavation greater than 2 meters.

Q: Has the education function been considered?

A: The theme of the area remains in the production sphere, so it may be that school poles can be installed, you need to understand the target well. Perhaps it may be interesting to look at training and higher education because that is profitable. Currently there are currently school complexes of elementary and middle classes and two high schools.

Q: Underground parking?

A: Assuming technical feasibility, which would then be verified in the implementation phase, even underground parking lots must be eligible for financing. A certain commercial area is needed to finance underground car parks.

From the geomorphological point of view this area rests on an immense stony ground. Where we walked this morning, the stream actually passed through it. Madonna di Campagna was built on the bank of the stream that crossed the plant. Below you enter a mountain of stones. In fact, the construction of the plant was done on the surface, they dug very little.

From the characterization surely will emerge areas of fringe that cannot be used and one could think of them as parking areas at ground level.

From the point of view of accessibility it would be optimal to leave cars at the gates of the city, but this is not yet mentally acquired as a habit. Especially since Verbania is polycentric, complex. This is why there is a breaking point with large retailers. Cars get stuck at the entrance to the city. So the parking theme is functional to what I put into it and I have to distribute it so as not to block traffic. We do not imagine to put here the structural parking for the city tour.

ATTACHMENTS to the report are available, for download, in the personal competition area in the folder "0-New_Docs_after_Launch"

- Masterplan-Acetati-proposal-october2018
- Map-with-demolition
- Characterization-scheme
- Piazza-Fratelli-Bandieraproject

Links for news

- [facebook.com/europanitalia](https://www.facebook.com/europanitalia)
- www.europan-italia.eu



7

3

2

4

5

6

1



VERBANIA - 08|04|2019

Nota: Per brevità gli interventi sono indicati con il solo cognome. Le domande sono indicate con D: e le risposte con R:.

MATTINA: Itinerario percorso a piedi

Presenti per il Comune di VERBANIA: **Vittorio Brignardello**, *Dirigente Dipartimento Programmazione Territoriale*; **Stellario Mondello**, *Funzionario Dipartimento Programmazione Territoriale*; **Flora Martignon**, *Funzionario Dipartimento Servizi Territoriali*.

per Ex Acetati: **Silvio Valerio**, *Ingegnere Direttore generale presso Acetati Immobiliare S.p.A.*; **Concetta Canistro**, *Ingegnere responsabile attività di decommissioning*;

Per European Italia: **Rosalia Marilia Vesco**, *segretario nazionale european italia*; **Virginia Giandelli**, *presidente European Italia*; **Roberto Tognetti**, *tutor del sito di Verbania*.

1: Ingresso Plastipack

Brignardello: Saluti e ringraziamento ai progettisti per la partecipazione ad European. Il sopralluogo è fondamentale per rendersi conto della grandezza e potenzialità del sito. Non ci si soffermerà sugli elementi storico-descrittivi che sono già contenuti nel brief del concorso, ma si constaterà lo stato di fatto e la compresenza con le attività industriali che resteranno presenti nell'area.

Canistro: Per motivi di sicurezza nei tratti in cui confluiscono le attività produttive e di decommissioning non avremo modo di fermarci, quindi prevediamo pochi punti di sosta.

Giandelli: Mi sembra interessante che questa visita ci mostri intanto lo stato di fatto dei manufatti presenti e le possibilità di demolizione e recupero. Il pomeriggio sarà dedicato agli approfondimenti e alle domande.

2: Discesa verso il deposito dei prodotti infiammabili

Canistro: Il percorso attraversa una parte della Plastipak, attivissima nel campo della produzione di imballaggi ecologici. Nel bordo esterno al confine con il sito di European esiste un'azienda che opera nel settore del recupero dei rottami ferrosi e non ferrosi e a seguire il depuratore Comunale.

Vesco: Giusto una veloce sintesi degli elementi essenziali del sito. Lo stabilimento ex-Acetati occupa una superficie di circa 150.000 mq. Avrete notato che nel tempo è stato inglobato nella città ed è oggi all'interno di un'area prevalentemente residenziale. Se guardiamo al di fuori del recinto industriale noi siamo entrati da ovest, da viale Azari che si estende da sud a nord fino al torrente. L'ingresso della Plastipak corrisponde alla posizione della Chiesa della Madonna di Campagna. Invece a nord esistono ancora alcuni edifici dell'ex stabilimento Montecatini; a nordovest, l'area di trattamento rifiuti ferrosi e a nordest il depuratore comunale. Oltre queste aree si trova via Olanda che scorre lungo il torrente San Bernardino. Invece sul lato est troviamo la pista di atletica e il cimitero e sul lato sud i supermercati Euronics ed Esselunga con le relative aree di parcheggio.

Il "recinto" ha diverse configurazioni. Su via Azari c'è una recinzione aperta metallica, su tutto il resto c'è un muro di cemento di circa 2 mt mentre tra la plastipak e il resto dello stabilimento non c'è una demarcazione fisica.

Canistro: Infatti questa strada che scende al momento raccoglie sia i flussi della Plastipack che i flussi dei nostri mezzi per il decommissioning. Quindi noi stiamo camminando in parte all'interno di Plastipak.

3: Area verde in prossimità del torrente

Canistro: Su questa parte specifica siamo ancora in corso di caratterizzazione, quindi non si può ancora indicare il tipo di intervento sul suolo.

Giandelli: Come vedete c'è un dislivello tra il primo blocco e quest'area verde che confina con la via Olanda, la strada che costeggia il torrente San Bernardino. Dalla stessa via Olanda esiste un vecchio accesso che porta in quest'area.

4: Zona "Rossa" e Capannoni ex-Acetati dismessi

Valerio: In quest'area si è già proceduto alla dismissione degli impianti e dei macchinari. Rimane ancora una piccola porzione. Allo stato attuale i capannoni sono già vuoti. Date le condizioni statiche si prevede per alcuni la demolizione. In questa parte del percorso, l'ex Acetati fiancheggia l'area cimiteriale, come si può vedere da alcune cappelle che svettano oltre la siepe di confine. Però come vedete quest'area è attualmente inaccessibile poichè è in fase di caratterizzazione approfondita avendo trovato tracce di amianto in occasione della dismissione di alcuni tubi che correvano lungo il muro perimetrale.

5: Piazzale e corpo uffici

Canistro: Questa è l'area utilizzata per la logistica delle spedizioni, gli edifici che la circondano erano usati come depositi e alle spalle il palazzetto uffici. Questo edificio grande è il laboratorio chimico.

6: Incrocio edifici

Valerio: Potete immaginare, dalla mole degli edifici, la complessità del lavoro di dismissione e caratterizzazione. Ad oggi sono state smaltite 450 tonnellate di amianto. In una prima fase sono stati fatti i sondaggi nelle aree esterne e nei locali liberi da macchinari. Successivamente tolti gli impianti sono state fatte le analisi all'interno dei fabbricati. Le belle colorazioni delle pareti non sono le vestigia del passato ma fanno parte del lavoro di caratterizzazione. Alcuni manufatti saranno purtroppo destinati alla demolizione in quanto non idonei staticamente al recupero.

7: Accesso all'area verde da via Olanda

Da questo lato è possibile vedere l'accesso alla zona verde dalla via Olanda. Una parte di movimentazioni avvenivano da questo accesso, per non interferire con le altre lavorazioni.

POMERIGGIO - MeetingLab - Sede territoriale dell'Ordine degli Architetti PPC di Novara e VCO

Città di Verbania: *Silvia Marchionini, Sindaco; Carlo Ghisolfi, Vice presidente Ordine Architetti PPC*

Novara e VCO; Vittorio Brignardello, Dirigente Dipartimento Programmazione Territoriale;

Intervengono inoltre: Silvio Valerio, Ingegnere Direttore generale presso Acetati Immobiliare S.p.A.;

Carlo Benzi, Responsabile territoriale cooperativa Manitese; Chiara Fornara, direttore Consorzio Servizi Sociali Verbania;

European Italia: Rosalia Marilia Vesco, segretario nazionale e moderatore del meeting; Virginia Giandelli, Presidente; Roberto Tognetti, tutor sito di Verbania, co-fondatore di Riusiamo l'Italia.

Ghisolfi: Saluti di benvenuto. L'iniziativa voluta dall'Amministrazione Comunale di Verbania viene accolta molto positivamente dal nostro Ordine e ci aspettiamo idee nuove, visioni per la città e libere dalle sovrastrutture che in questi anni si sono create attorno a quest'area molto sensibile per la città.

Marchionini: Spero la visita di stamattina sul sito vi abbia trasmesso stimoli e suggestioni. Il senso dell'opera intellettuale richiesta è molto importante per la città e l'esserci rivolti ad European mira a far arrivare idee anche dal di fuori dell'ambito cittadino. La collaborazione con l'Ordine è stato un elemento utile così come la conoscenza con Roberto Tognetti. Inizialmente non pensavamo di fare un concorso perchè la situazione di quell'area appariva affrontabile con gli strumenti a disposizione. Poi le difficoltà economiche gravi del Gruppo hanno accelerato la necessità di avviare un processo nuovo.

L'Amministrazione si è trovata ad un bivio, o agire raccogliendo la proposta che arrivava dalla proprietà, semplice ma volta ad evitare il fallimento (cosa pesantissima per l'importanza che l'azienda ha sempre avuto per le famiglie e la vita produttiva della città), oppure cercare di guardare oltre con una riflessione a lungo termine sulla città attraverso una richiesta di idee e quindi attraverso il concorso.

La Plastipak è la parte industriale che ha in qualche modo attivato una economia sull'area dando lavoro al momento a 150 lavoratori con l'idea di crescere acquisendo un'altra porzione di area. L'Acetati è stata dismessa dal 2010. Tanto tempo. Anche se la grandezza dello stabilimento (ve ne sarete resi conto oggi) ha necessitato di complesse operazioni tra le quali il progetto di caratterizzazione che a breve si concluderà. Immaginiamo con European di dare luogo ad un piano particolareggiato per capire cosa realizzare.

Oltre a confermare gli indirizzi programmatici contenuti nel brief, vi sintetizzo le idee della Città sull'area, provando a farmi portavoce anche delle richieste dei cittadini.

- Un mix di funzioni che consenta a quella zona di integrarsi con l'intorno che è di grande valore: la chiesa della Madonna di Campagna, che andrebbe liberata e sgravata dal traffico. Infatti l'ingresso dei mezzi pesanti alla Plastipack crea un notevole carico vicino la Chiesa. Si potrebbe pensare, per esempio, ad un ingresso alternativo dalla via Olanda.
- Verbania è diventata tale nel 1939, con la fusione tra Intra e Pallanza che si trova dall'altra sponda del San Bernardino. Unire le due località per una nuova identità urbana è uno scopo molto sentito e già dal primo PRG del 1940 si è cercato di pensarlo. La Città potrebbe investire circa 7,5 milioni per un progetto, risultato di un concorso, per il quale sono già stati stanziati i fondi. Il progetto prevede un parcheggio sotterraneo, una piazza pubblica il collegamento con il terzo ponte per poi entrare direttamente nell'area Acetati. Questo aprirebbe il percorso nel verde.
- Il tema legato allo sport. Siamo in una città lacustre dove la passeggiata a piedi e in bicicletta è una delle attività principale di tutti i cittadini giovani e anziani. Il collegamento con l'area sportiva oggetto di investimenti interessanti (campo di rugby, pista atletica, pista di skates). Sarebbe interessante pensare ad una nuova piscina data la vetustà di quella esistente che risale a 35 anni fa.

- La necessità di creare nuove forme di lavoro. Verbania ha molti anziani perchè i giovani che vanno a studiare all'università a Milano o Torino difficilmente ritornano. Serve un terziario che si occupi del benessere. Differenti categorie e associazioni manifestano la necessità di luoghi legati al divertimento anche per i giovani. Inoltre ci sono poche possibilità imprenditoriali per i giovani.
- Per quanto riguarda le attività commerciali nell'area sono già presenti l'Esselunga, Euronics, e da sabato prossimo ci sarà anche NaturaSi progettata con caratteri innovativi. Al momento sono attività commerciali che funzionano. Nel sito è previsto l'insediamento del "Polo del riuso" di cui vi parlerà Carlo Benzi, tema molto sentito dai cittadini, insieme alla sede dei servizi sociali attigua dove è anche presente un'area a verde.

Un uso che desta preoccupazione ai cittadini è quello del "parco commerciale" oggetto di tante critiche. In realtà è importante evitare attività che possono competere con quelle presenti nel centro storico di Intra e che sono quelle a maggiore vocazione commerciale. L'idea del "parco commerciale" sarebbe di per se impossibile da seguire poichè le condizioni di viabilità non sono ottimali per la gestione di grandi flussi.

Vi mettiamo comunque a disposizione il Masterplan che il gruppo ha presentato per l'Acetati, la cui delibera risale ad ottobre 2018. European ha autonomia rispetto questo progetto.

Giandelli: Poniamo il focus sul tema della "città produttiva". Per produttivo non si intende esclusivamente la produzione industriale. Si intende produrre qualità della vita, cultura, artigianato in una maniera nuova e sostenibile. Verbania è stata inserita all'interno della famiglia tematica 1 nella sezione "Usi produttivi" insieme alle città di Innsbruck (AT), Oliva (ES), Pays de Dreux (FR), Rotterdam Groot IJsselmonde (NL), Uddevalla (SE), Visby (SE), Wien (AT), perchè ci sono molte analogie in questo genere di manufatti che sono rimasti abbandonati ma che sono strategici e centrali. Tra gli aspetti del sito che mi hanno colpito stamattina: la grandezza dimensionale; la presenza abbondante di verde che costituisce una grande punto di forza; la mixità tipologica già presente, 16 ettari di area dove c'è un po' di tutto e diventa centrale e importante per le due città. Ha un potenziale altissimo. Sappiamo che cos'era e cosa non è stato finora (chiuso alla città), ma cosa può diventare è una riflessione molto interessante; il sito è ancora produttivo. C'è la Plastipak, c'è il rottamaio, c'è il depuratore, ci sono delle attività di lavoro importanti. Questo ci fa capire che il processo è in marcia e ci fa sperare che le proposte possano avere un seguito.

Con il progetto di European occorre pensare a nuove sfide per il futuro, nuovi spazi e nuove forme di lavoro. Potrebbero scendere in campo arte, cultura, ambiente. Eccetto le residenze e le proposte turistiche che, nel caso di Verbania, hanno altri luoghi preposti, potete sbizzarrirvi sulle attività.

Fornara: Il Consorzio servizi sociali è presente ai margini dell'Acetati, nell'ex asilo, su via Azari, ed è un consorzio di circa 30 comuni. Serve un bacino di circa 75 000 abitanti. Ci occupiamo di servizi alle persone, minori, famiglie in difficoltà persone con disabilità o non autosufficienti, e, da qualche anno a questa parte, il contrasto alla povertà. L'area Acetati ha di fronte al suo ingresso la Chiesa che è un luogo simbolico, un luogo di meditazione e meta nascosta per i turisti attenti. Appena alle spalle della città c'è anche il Parco Nazionale della Val Grande, frequentato molto da tedeschi e svizzeri che vengono a fare trekking. C'è la fabbrica che ha dato lavoro a migliaia di persone, unica possibilità di approvvigionamento delle risorse economiche. L'Esselunga è un centro commerciale molto usato dalla città. In qualche modo fa da centro anziani della città perchè all'interno c'è un bar molto usato dagli anziani che stanno lì ore e ore e socializzano. Infine c'è il fiume, luogo di ritrovo per i giovani d'estate e attiva tutte le categorie di persone. Lo spazio è usato dai ragazzi per fare il bagno. La parte superiore del fiume, dentro in valle, è ancora più affascinante. Il Museo del paesaggio, ha organizzato un workshop con gli studenti del Politecnico di Milano immaginando un uso degli spazi lungo il fiume. La

sede punto ormai di riferimento è anche centro diurno per ragazzi disabili. Seguiamo i minori a rischio e le famiglie disagiate. Cosa ci piacerebbe vedere? Certamente è un'area che ci piacerebbe vedere verde con l'idea che i luoghi favoriscano un'armonia tra le persone, che in questi luoghi possono incontrarsi e svolgere delle attività insieme.

Benzi: Manitese a Verbania è presente dal 1982 e si occupa delle povertà con un'attenzione speciale ai paesi del sud del mondo. Ogni anno l'economia mondiale consuma 43miliardi di tonnellate di materie prime. Solo il 9% viene riutilizzato per cui il nostro pianeta entro il 2050 non basterà più.

Questo significa che al livello locale come al livello internazionale occorre un nuovo modello di sviluppo. Questo nuovo modello economico è l'economia circolare. Con Roberto Tognetti abbiamo avviato insieme il percorso del riuso. Abbiamo aperto una cooperativa che da dieci anni si occupa di riuso in una location precaria e riusciamo a lavorare riutilizzando materiale che mettiamo a disposizione di chi ha bisogno. Abbiamo calcolato in modo abbastanza preciso che facciamo risparmiare alla città 70mila euro di rifiuti. In 10 anni 700mila euro di materiale non è arrivato in discarica.

Ogni giorno abbiamo chiamate di persone e aziende che ci chiedono di recuperare materiale, rimettendolo in circolo (elettrodomestici, mobili, soprammobili, etc..).

Vorremmo fare qualcosa di più: il Polo del riuso. Cosa è? Un'impresa sociale che risponde all'occupazione. Mette a disposizione anche delle competenze (artigiano, restauratore, colui che sistema le parti elettriche, etc.) con nuove possibilità occupazionali. Vuole generare innovazione proponendo quindi nuovi stili di vita sostenibili. L'obiettivo ideale sarebbe quello di eliminare l'isola ecologica per assenza di rifiuti. Intercettare i beni prima che arrivino ad essere rifiuti. Esiste per esempio oggi il riuso per la realizzazione di strumenti musicali.

Per la sostenibilità economica dell'attività si pensa ad uno spazio commerciale, la bottega del mercato solidale, ad uno spazio di formazione o di coworking e ai laboratori.

Insieme alla città è all'Amministrazione si è ragionato sull'opportunità di attivare questo polo nell'area Acetati. Ad una prima fase in cui si è temporaneamente individuato uno spazio per iniziare le attività attività laboratoriali e di formazione seguirà una fase definitiva con la bottega e gli altri spazi.

Nel nord Europa ci sono tantissimi poli del riuso e anche in Svizzera. Le amministrazioni regalano le aree perchè venga fatto questo. In Italia il Veneto e la Lombardia stanno iniziando ad attivarsi aiutati anche da leggi regionali. In Piemonte ci sono esperienze simili a Torino ma più che poli sono dei centri del riuso che mettono a disposizione solo oggetti usati. Il Polo vuole essere anche un luogo di formazione e di produzione.

L'esperienza più interessante di città che si organizza attorno all'economia circolare è Amsterdam con il progetto "Circular Amsterdam", che potete trovare in rete.

In Olanda con la plastica stanno facendo le autstrade. Anche il costarica, piccolo paese ma molto più avanti di noi, sta adesso trasformando tutto il sistema produttivo in economia circolare utilizzando il sistema di riciclo nella filiera del caffè di cui il Costarica è uno dei più grandi produttori. Quale luogo migliore l'acetati per attivare qualcosa del genere?

Al livello nazionale è allo studio un sistema di leggi per il riuso per recepire la Direttiva Europea. Esiste già una circolare ministeriale sull'ambiente che definisce i C.A.M. (criteri ambientali minimi) per il controllo del ciclo di vita del prodotto. Le regole sono stringenti su questo tema.

Valerio: Lo stabilimento fu costruito nel 1929 da parte della società francese *Rhône-Poulenc* per la produzione di acetato di cellulosa.

La scelta di Verbania era legata a tre motivi: 1. Il ciclo richiede grosse quantità di acqua; 2. Assorbiva molta energia e nell'Ossola c'era una grande produzione di energia a buon costo; 3. C'era già un know how presente perchè prima di questo stabilimento vi era la presenza di cartiere quindi di strutture che

utilizzavano la materia prima per la realizzazione della cellulosa. Dal 1929 in avanti lo stabilimento ha iniziato a crescere e a svilupparsi. Le prime realizzazioni erano legate ai filati (per esempio le fodere delle giacche, etc...) Il primo nome della Rhodia era *Rhodia seta*. Dopo la fine della seconda guerra mondiale, ne prese il controllo la Montedison inizialmente al 50% poi interamente. Alla fine degli anni 50 la Montedison decise di investire su quest'area e incrementare la produzione del nylon e da lì il grande sviluppo che diede lavoro a 2000 lavoratori in quanto la produzione richiedeva un ciclo di 24 ore. Il sito cambio di nuovo nome e divenne *Montefibre*. Pensate che esisteva anche la pubblicità sul carosello. Verso la fine degli anni settanta, per scelte di Montedison il sito chiude. Sul nylon stava cominciando ad arrivare la produzione asiatica con costi nel mercato europeo e quindi decadde anche il nylon. Questo ebbe un impatto enorme sulla città e sui lavoratori.

Il Governo cercò di limitare l'impatto occupazionale. Il governo chiese alla GEPI (gestione patrimoni industriali) di trovare una soluzione per rilanciare quest'area ma senza successo. Negli anni '80 fu fermato l'interno stabilimento tutta la parte nylon venne dismessa e montedison portò via tutti gli impianti della parte nylon. Restò invece l'acetati con tutti i macchinari per la filatura. La svolta avvenne alla fine degli anni '80 quando GEPI riuscì ad entrare in contatto la famiglia tortonese Ghisolfi, che aveva cominciato una serie di attività nel campo in particolare del Pet. Si provò a rilanciare l'acetato di cellulosa abbandonando il filo che non riusciva a competere con i mercati asiatici. Con l'apertura al settore plastico diviene leader europeo e, su alcuni settori, anche leader mondiale in quanto la produzione mondiale dell'acetato di cellulosa è destinato al mercato dei filtri di sigarette.

Partendo da questo prodotto, l'acetato di cellulosa è stato poi impiegato su altri mercati. Per le sue caratteristiche anallergiche è stato impiegato per le montature delle lenti da vista. Altro campo di applicazione è stato quello delle pellicole, sia fotografiche che cinematografiche. Con l'avvento della fotografia digitale quel settore è diventato improduttivo e però l'azienda si è trovata nell'hi-tech più sviluppato. Infatti lo stesso prodotto meglio filtrato ed elaborato, si è trasformato nelle pellicole che servono per costruire gli schermi Lcd, per contenere i cristalli liquidi (schermi televisivi, computer, telefoni etc...). Grosse commesse con i colossi come samsung e dei mercati asiatici.

In questa evoluzione sta anche la fine di Acetati perchè per il prodotto richiesto occorre materia prima di alta purezza, che veniva acquistata in America per poi essere trasportata nei continenti asiatici. Quindi la posizione di Acetati non era ideale. Quindi di fronte alla scelta che imponeva pesanti attività di sviluppo industriale per ottimizzare e aumentare le potenzialità degli impianti in modo da realizzare economie di scala si decide di cessare l'attività. Questo anche perchè nel frattempo la città era cresciuta e aveva inglobato lo stabilimento e con tutte le conseguenze critiche e problematiche ambientali. I 200 dipendenti rimasti sono stati ricollocati nelle attività della produzione di Pet. Infatti, nel frattempo Acetati è diventato il secondo produttore mondiale di Pet. Italtel preforme era uno stabilimento del gruppo che ha fatto importanti acquisizioni negli Stati Uniti acquistando tutto il ramo Pet della Shell e spostando tutto nel mondo americano, con stabilimenti in Messico, Brasile, Stati Uniti. Nel momento di crisi questo ramo produttivo è stato ceduto al colosso americano Pastipak che continua a realizzare il Pet e lo trasforma in preforme (provette insufflabili che vengono inviate agli imbottiglieri che, attraverso un macchinario, ottengono la bottiglia finita).

Il ramo produttivo dell'Acetati si fermò nel 2010 dedicandosi alla sicurezza dell'impianto e alle attività di dismissione, fino ad arrivare dal 2011 per capire cosa fare di quest'area. Le decisioni non possono essere veloci anche nel campo privato. Intanto cercare un investitore che potesse avere un'idea per rilevare l'attività. Questo non ha dato esito positivo. Successivamente la famiglia Ghisolfi inizia a ragionare sulla valorizzazione del bene liberandolo di tutti gli impianti e lasciando i capannoni agibili. Inoltre hanno avviato il progetto di caratterizzazione per consentire la bonifica dell'area. Nel frattempo si è provveduto anche a smaltire l'enorme quantità di amianto.

L'obiettivo della famiglia è stato mantenuto in tutti gli anni. Nel 2017 questo percorso si è interrotto perchè il gruppo è entrato in una crisi finanziaria rischiando il fallimento al livello quasi internazionale. Il mondo del pet è stato diviso tra i competitors, però siamo riusciti a salvare i lavoratori, il know how e le tecnologie e cercato di mettere in piedi un percorso di ristrutturazione del credito. La famiglia Ghisolfi aveva ben chiaro che l'area andasse sviluppata ed entrasse nella città e questo può contribuire alla valorizzazione dell'area. Il masterplan che è stato presentato per far fronte alla problematica cogente e per indicare che comunque occorre pensare alla sostenibilità economica dell'operazione che serve per risolvere le pendenze fallimentari.

Qualunque sviluppo non può che rendere quest'area una parte nuova capace di generare nuovi redditi e nuova economia per la città. Quindi il lavoro dei progettisti di Europan è quello di proporre un progetto sostenibile e di valorizzazione del bene e l'amministrazione si sta muovendo in questa direzione. Il progetto è complesso ma penso sia molto stimolante.

Quest'area purtroppo negli anni ha raccolto tutte le attività residuali che non si sapeva dove allocare. Quindi oggi bisogna confrontarsi anche con questi vicini che non dipendono più da Acetati. Il depuratore d'estate ogni tanto fa sentire i suoi olezzi. Il rottamaio ogni tanto genera qualche principio d'incendio. Inoltre la presenza dell'area cimiteriale determina anche un'analisi di tipo acustico.

Vesco: L'intervento ha chiarito gli elementi che entrano in gioco nella progettazione. Quindi connessione con il tessuto urbano ma al tempo stesso idee per rendere il sito produttivo.

Bisogna pensare alla fattibilità del progetto. E' importante per la città che l'area diventi un nuovo elemento attrattore che possa essere accogliente nei confronti del lavoro, della vita e dell'economia. L'area è immensa fatta di parti e stati manutentivi differenti. Quindi ragionare anche sui blocchi funzionali.

Brignardello: Vediamo le questioni urbanistiche attraverso le quali io possa darvi delle suggestioni. 1) Il PRG prevede con la dismissione un piano particolareggiato di iniziativa pubblica. Occorre però capire se una progettazione urbanistica costruisca un percorso sostenibile economicamente altrimenti resta tutto nella carta.

L'attuale PRG prevede per quell'aria molti usi compatibili: commerciale, tempo libero, ristorazione. Questo perchè si pensava che le aree produttive non rimanessero solo aree produttive ma si potessero fare delle attività legate a chi lavora. Se però dovessimo insediare direzionale (assicurazioni, banche, ...), turistico ricettivo e residenziale occorre fare una variante al PRG con tutta la complessità che un'operazione del genere richiede.

Nessuno vieta di considerare anche queste funzioni, ma l'idea deve essere talmente forte e produttiva da valere la pena rimettere le mani sul PRG. Quindi non pensate ad un casuale quadratino con un po' di turistico o residenze. L'attuale PRG con questo ampio livello di insediabilità di funzioni va già verso l'intesa con la proprietà.

2) Il racconto dell'ingegnere Valerio dilatato dal 1929 ha avuto un'accelerazione negli ultimi anni. Questo significa che il ragionamento da fare deve riguardare il medio termine. Per fare questo occorre un'armatura urbana sufficiente forte per rimanere nel tempo. Ecco perchè è importante guardare il contesto e lavorare sui margini dell'area. Occorre rompere il recinto industriale. Rottura e solidità tipologica devono avere un livello di permanenza ma anche di elasticità perchè non si può reinventare la città tutte le volte.

La permanenza di questo sito nel cuore della città che avanza ha fatto sì fin'ora che la città si strutturasse attorno.

Non vediamo funzioni pubbliche forti da collocare all'interno del nuovo recinto. Serve uno spazio pubblico forte e una trasversalità che connetta la città alle sue parti. Occorre riflettere anche sulla

funzione dell'acqua che si trasforma da produttiva ad ambientale. Dal punto di vista della morfologia l'area è completamente esplosa non ha una sua maglia riconoscibile e le differenze di quota incidono. Allora il tema diventa come riuscire ad aprire il recinto? quali sono i nodi di collegamento? come collegare i diversi livelli di quote? come inserire le strutture pubbliche e private di riferimento?

In che modo utilizzo il commercio affinché sostenga economicamente le infrastrutture? L'Amministrazione può intervenire entro certi limiti.

Anche la costruzione per gradi non può svilupparsi se non si pensa prima una maglia generale di sviluppo complessivo. Per quanto riguarda il vincolo cimiteriale, esso consente la demolizione e la ricostruzione ma non la nuova costruzione.

Se dovessimo dividere le vocazioni dell'area per blocchi si potrebbe considerare la zona centrale produttiva commerciale, la zona terminale verso il torrente che è quella verde come cerniera con l'abitato di Intra e dove si immagina di collocare la parte di tempo libero e auspicabilmente anche la nuova piscina, e la parte a sud più libera dal punto di vista degli usi.

Può essere interessante capire come funziona questo spazio anche immaginando le demolizioni - anche i vuoti hanno la loro importanza. Dopo il concorso attiveremo un workshop con i progettisti premiati e svilupperemo il processo.

La proposta delle funzioni deve essere concreta al di là delle scelte progettuali. Anche la ristorazione e il tempo libero sono ottimi business. Bisogna immaginare che queste funzioni possano reggere economie locali in un territorio. Si potrebbe pensare ad attività che possano svilupparsi nel tempo. Occorre una visione.

Domande

D: C'è già stata una riflessione su possibili finanziamenti e che tipo di canali di finanziamento possono essere attivati per dare attuazione al piano particolareggiato?

R: Il bilancio comunale di Verbania è un bilancio virtuoso e positivo. Più o meno è un bilancio di 70mio euro annui. Abbiamo fatti investimenti per 16mio eur (pista ciclabile, bando periferie, stazione). Abbiamo in restauro Villa Remigio. Con un bando della Regione Piemonte sono arrivati circa 8milioni per il recupero e l'apertura del Museo del paesaggio e il restauro di Villa Simonetta. Il centro polifunzionale il Maggiore inaugurato nel 2016 sui precedenti fondi europei è un'opera di circa 18mln. Per quanto riguarda gli argini abbiamo un progetto di finanziamento su un bando della Regione Piemonte per riqualificare i corpi idrici dei torrenti San Giovanni e San Bernardino che tenderemo insieme al CNR.

Si può pensare ad un finanziamento pubblico per realizzare alcune parti ma tutto dipende dal progetto e dal processo che si genererà e che non può prescindere dalla proprietà privata.

D: Che importanza hanno i margini rispetto al progetto?

R: Se n'è già parlato ampiamente: hanno un ruolo fondamentale. Non a caso European prevede il perimetro dell'area strategica.

L'interesse più grande è riaprire quell'area, cercare i collegamenti e lavorare sui margini

D: C'è un centro di documentazione del Parco della Val Grande?

R: La sede del Parco è a Vogogna e lì c'è la possibilità di accedere alla documentazione. La sede è dentro il castello ma non c'è un museo. Organizzano iniziative itineranti. C'è un punto informativo sulla Valle e quella è un'area molto interessante.

D: C'è una previsione di residenze? o è una questione irrilevante per l'area?

R: Residenze no, perchè c'è un esubero di case che non si riescono a vendere. Potrebbe essere interessante una forma residenzialità temporanea per esempio per il pensionato proveniente dalle aree urbane lombarde che magari ha voglia di stare qui più giorni la settimana rispetto che stare in città. Ma è solo un'idea.

D: torno sulla questione del residenziale. Mi pare che sia chiaro che non ci sia una richiesta residenziale, non è mai citata per motivi di normative urbanistiche?

R: Il tempo del residenziale è terminato. Sarebbe auspicabile se Verbania potesse aumentare i propri residenti. Questa è una città di 30 000 abitanti con un carico territoriale in termini di costi pesante e avrebbe bisogno almeno del doppio degli abitanti. Il PRG prevedeva una grande quantità edificatoria di riuso e conservazione di tipo convenzionato per incentivare le persone che lavorano a Verbania e fanno i pendolari di stabilirsi qui. Ma l'idea non ha avuto successo. Meglio avere attraverso l'area Acetati una parte complementare alla città forte e poi porsi il problema in futuro per eventualmente riassorbire l'eventuale domanda di residenza, dato tutto il patrimonio da recuperare.

D: Avete ricevute proposte o espressioni d'interesse da parte di privati o associazioni locali sull'area?

R: L'area è stata chiusa alla città per tanto tempo tant'è che abbiamo organizzato degli open day di Acetati con dei laboratori per riportare all'attenzione ma anche alla conoscenza dei cittadini e del pubblico in generale anche la storia e il valore che l'ex Acetati ha rappresentato per la città. Abbiamo provato a risvegliare l'attenzione. Al momento c'è un imprenditore interessato all'area. Ma occorre prima stabilire i costi della bonifica, i tempi e le attività necessarie. Il progetto di caratterizzazione è quasi chiuso. Quindi al momento c'è un preliminare di acquisto secondo una serie di condizioni. Allo stesso imprenditore interessa capire cosa si può fare in un area di questo genere. Potrebbe assumere i costi inclusi quelli della bonifica ma occorre capire come rientrare dell'investimento. Quindi se si riesce a matchare lo sviluppo imprenditoriale con il piano della Città, sarebbe un'operazione di grande successo.

D: Che relazione c'è tra Comune e privato? Dopo il piano particolareggiato? venderete l'area con le opere di urbanizzazione approvate?

R: Il PRG fin dall'inizio concede la trasformazione di quest'area attraverso la produzione di un piano particolareggiato con possibili destinazioni d'uso (di cui abbiamo già parlato). Nessun investitore acquisirebbe un'area senza un'approvazione sulle destinazioni d'uso. Non avendo un'idea efficace sulle funzioni da proporre al Comune il gruppo sta lavorando di concerto con la città, anche attraverso il concorso European, per trovare le destinazioni d'uso che possano finanziariamente rendere appetibile l'area. La forma fallimentare adottata per l'Acetati utilizza l'182 bis che si basa sulla ristrutturazione del debito, simile al concordato ma si basa su accordi privato con i singoli creditori. Quindi il piano particolareggiato definirà un progetto che valorizzerà l'area che al momento è l'unico bene che il gruppo ha. Il progetto è fondamentale.

D: Quanto è stata valutata l'area?

R: L'area è stata valutata 16 milioni di euro e sono stati stimati 6 milioni di oneri per il completamento delle attività di demissioning. Quindi l'attività vale 10 milioni e questo è quello che il tribunale si aspetta di ricevere.

D: Quali risultati ci sono ad oggi sulla caratterizzazione? Su quale scala di rischio ci attestiamo?

R: L'analisi di rischio conseguente alla caratterizzazione è legata alle destinazioni d'uso future.

In generale la zone sono indicate nel grafico allegato (folder 0-Docs after launch)

Non ci sono ancora i risultati sul depuratore. Per quanto riguarda il terreno, sotto l'aspetto chimico non esistono grossi problemi in quanto le sostanze utilizzate si sono biodegradate.

Esistono spot di contaminazioni di qualche metallo, ma molto piccole e a profondità limitate. Olio intorno alla centrale, componente che resta nei terreni e di solito resta entro la superficie di un metro e quindi facilmente asportabile. L'area più problematica che abbiamo trovato è il triangolo (quello in cui non vi abbiamo fatto entrare) perchè lungo il muro di cinta verso il cimitero è stato rilevato amianto e altri materiali inerti, risalenti al periodo in cui la Montedison aveva realizzato un contromuro con riempimento di materiale inerte di probabili trasformazioni avvenute all'interno dell'impianto. Questa zona è stata isolata. Ad ogni sondaggio purtroppo si trovano fibre d'amianto. In conferenza abbiamo proposto di dichiarare contaminata questa zona e sottoporla ad un trattamento. attraverso una copertura alla profondità di circa 2 mt. Quindi in quella zona non è pensabile successivamente realizzare manufatti che richiedano uno scavo superiore ai 2 mt.

D: La funzione dell'istruzione è stata considerata?

R: Il tema dell'area rimane nell'ambito produttivo, quindi può essere insediare dei poli scolastici bisogna capire bene il target. Forse può essere interessante guardare la formazione e l'alta formazione perchè quella è redditizia. Attualmente ci sono attualmente plessi scolastici di classi elementari e medie e due licei.

D: Parcheggi sotterranei?

R: Ammettendo la fattibilità tecnica, che poi sarebbe da verificare in sede attuativa, anche i parcheggi interrati devono essere finanziabili. Occorre una certa metratura di commerciale per finanziare i parcheggi sotterranei. Dal punto di vista geomorfologico quest'area poggia su una pietraia immensa. Dove siamo passati oggi in realtà vi passava il torrente. Madonna di Campagna era costruita sulla riva del torrente che attraversava lo stabilimento. Sotto si entra in una montagna di pietre. Infatti la costruzione dello stabilimento è stata fatta in superficie, hanno scavato pochissimo.

Dalla caratterizzazione sicuramente emergeranno aree di frangia che non potranno essere utilizzate e lì si potrebbe pensare a dei parcheggi a raso.

Dal punto di vista dell'accessibilità sarebbe ottimale lasciare le automobili alle porte della città, ma questa non è ancora mentalmente acquisita come abitudine. Soprattutto perchè Verbania è policentrica, complessa. Ecco perchè c'è un punto di rottura con la grande distribuzione. Le automobili si bloccano all'ingresso della città. Quindi il tema parcheggi è funzionale a quello che ci metto e devo distribuirlo in modo da non intasare il traffico. Non immaginiamo di mettere qui i parcheggi strutturali per il giro della città.

Gli ALLEGATI al report sono disponibili al download, nella cartella "0-New_Docs_after_Launch"

- Masterplan-Acetati-proposal-october2018
- Map-with-demolition
- Characterization-scheme
- Piazza-Fratelli-Bandieraproject

Links di aggiornamento

- [youtube.com/europanitaliavideo](https://www.youtube.com/europanitaliavideo)
- [facebook.com/europanitalia](https://www.facebook.com/europanitalia)