

Un complesso residenziale al posto dell'ex Pie Venerini Progetto da 45 appartamenti

ANCONA - Le strutture immerse nel verde tra le vie Pesaro e Scrima a Posatora, abbandonate da oltre 15 anni, scompariranno per lasciare spazio ad un quartierino (un totale di circa 16mila metri cubi). L'architetto Rocchegiani: «La demolizione era necessaria». La documentazione sarà presentata tra un mese all'ufficio Urbanistica

24 Ottobre 2019 - Ore 18:31





Una parte dell'ex complesso Pie Venerini a Posatora vista dal parco interno

di Giampaolo Milzi

Chi si ricorda delle Pie Venerini a Posatora? Col via vai di suore, bambini, la chiesa quasi sempre aperta anche per funzioni religiose pubbliche? Quel bel complesso immerso nel verde tra le vie Pesaro e Scrima, abbandonato da oltre 15 anni, scomparirà per lasciare spazio ad un quartierino residenziale di 45 appartamenti per un totale di circa 16mila metri cubi che sarà realizzato con tecniche costruttive d'avanguardia. Patron dell'iniziativa – che chiarisce uno dei tanti gialli di siti edilizi (e non) in cronico disuso ad Ancona – Fabrizio Sorcinelli, titolare di una grande immobiliare che opera in Italia (soprattutto a Rimini, ma anche a Fano, città d'origine dell'imprenditore) e pure in Lussemburgo e in altri paesi del centro Europa.



L'ex chiesa con le scalinate che portano all'ingresso in via Pesaro

L'iniziativa di Sorcinelli è già ben lanciata, tanto che è pronto il progetto definitivo per demolire il complesso unico che comprende chiesa, convento, convitto e un plesso un tempo utilizzato come scuola. E per tirar su, su un'area complessiva di 6mila metri quadri, di cui circa 800 costituiti da prati con tanti alberi possenti e frondosi, due blocchi per abitazioni, uno ad una quota più alta (19 metri), verso via Scrima, e una più in basso, che si affaccia su via Pesaro, là dove ora, oltre la cancellata che circonda l'intera area, si vede l'ex edificio di culto. Ma diamo un'occhiata al progetto messo da tempo nero su bianco dallo studio d'architettura Brau di Sergio Roccheggiani e Marco Battistelli con sede ad Ancona: l'edificio in alto, per 20 appartamenti, sarà dotato di 2 corpi scala separati; la costruzione su via Pesaro sarà divisa in due immobili separati, rispettivamente per 15 e 10 appartamenti, con un corpo scala ciascuno, uniti da un seminterrato con funzione di garage. Le unità abitative (2 per piano), avranno alcune lunghi terrazzi di 3 metri di profondità, altre uno sbocco in giardinetti privati.

«Abbiamo usato un linguaggio progettuale molto moderno, all'avanguardia, improntato alla piena sostenibilità ambientale, economica ed in termini di sicurezza e staticità. – spiega l'architetto Sergio Roccheggiani – Altro minimo comune denominatore, uno stretto rapporto tra le abitazioni e l'esterno, soprattutto nella parte alta, panoramica. Ampie finestre e vetrate, materiali di costruzione speciali, in particolare per gli interni, per garantire massimo isolamento termico e minima dispersione di calore, bassi consumi di acqua, energia elettrica e gas per il riscaldamento, ogni appartamento avrà l'impianto autonomo e chi lo acquisterà starà al calduccio nei mesi freddi e al fresco in estate. Criteri di sostenibilità che saranno certificati da una ditta specializzata».



Uno dei plessi dell'edificio

Un'impresa possibile grazie all'art. 29bis del PRG, approvato dall'Amministrazione comunale nel 2007, per favorire i proprietari di edifici abbandonati concedendo loro il cambio di destinazione d'uso in residenziale. Da allora sono passati 12 anni, ma due di quelli che avrebbero dovuto essere i progetti pilota del 29bis, l'ex cinema Enel di via San Martino e l'ex istituto Fermi di via Birarelli, in pieno centro storico, sono rimasti lettera morta. Virtuosa eccezione, appunto, l'ex Pie Venerini di Posatora. Il Comune incasserà da Fabrizio Sorcinelli 600mila euro come contributo per la variante al PRG che consente l'uso abitativo, oltre agli oneri di urbanizzazione (peraltro dimezzati nel 2015 da Palazzo del Popolo).

Sorcinelli ha iniziato ad interessarsi al sito delle ex Pie Venerini tre anni fa, dopo che il 15 dicembre 2015 il tribunale di Pesaro aveva decretato il fallimento dell'ex proprietà, la polo Holding spa di Fano, già messa in liquidazione nell'ottobre 2012. La svolta il 21 giugno 2017 con l'apertura delle buste per la vendita, sotto la regia del curatore fallimentare, con base d'asta di 1 milione e 370mila euro e l'immobiliarista Sorcinelli risultato vincitore. Il 1 ottobre scorso fumata bianca nel corso dell'incontro di Sorcinelli e Roccheggiani con l'assessore comunale all'Urbanistica Pierpaolo Sediari. Il progetto edilizio, aperto ad alcune modifiche, sarà presentato tra un mese agli uffici di Sediari. Poi, dipende tutto dalla burocrazia municipale, i cui tempi, in questo settore, si sono negli anni allungati. Possibile un'approvazione del progetto già ad inizio primavera 2020. Quindi il via al cantiere, che dovrebbe essere chiuso, col residence pronto (ma dipende anche da come andranno le vendite) dopo due anni dalle operazioni di demolizioni, per le quali Sorcinelli ha già sottoscritto un contratto con un'azienda.



Foto d'epoca con vista dall'alto

Qualcuno storcerà il naso, sono tanti i bei ricordi, dal sapore amarcord, soprattutto tra i residenti di Posatora, di quell'oasi di pace che, dall'inaugurazione degli anni '50 del '900, è stata le Pie Venerini. Ma era proprio necessario demolire tutto? «Il verde e gli alberi resteranno, ci mancherebbe, i due poli abitati saranno separati da un grande parco e sono previsti molti collegamenti anch'essi verdi – risponde Roccheggiani – Demolizione necessaria, sì, perché quell'unico blocco edilizio, oltre ad essere antiquato e ormai fuori norma, non è affatto adatto ad una zona residenziale altamente riqualificata come quella che abbiamo ideato». Ma il mercato immobiliare, anche se non è più moribondo come nei tempi di crisi allungatisi molto dopo il 2007, resta fiacco; c'è una ripresa di acquisti e vendite, ma i prezzi sono molto bassi. Non c'è il rischio di un flop fallimentare, certo non augurabile a nessuno, come quello che ha ingessato da anni la mega-operazione della Santarelli Costruzioni di Ascoli per il super residence di lusso incompiuto nell'area dell'ex ospedale civile Umberto I. Roccheggiani? «Questa è un'operazione diversa, molto flessibile, con appartamenti differenti, dai 60 ai 130 metri quadri. Una volta realizzato, il nuovo complesso abitativo costituirebbe una delle poche occasioni ad Ancona, ripeto, per andare a vivere in una specie di piccolo parco urbano di alta qualità in termini di vivibilità, dove oltre agli aspetti economici, ecologici e di sicurezza, anche i costi saranno sostenibili». Già, i costi. Naturale che su questo aspetto Roccheggiani glissi. Un'ipotesi di settore: 2500 euro al metro quadro. La stessa quota di mercato per chi oggi, in media, acquista una casa in un vecchio immobile.