

VareseNews

«Ex Fornace, un capolavoro di lungimiranza. Ma per chi?»

Pubblicato: Giovedì 24 Aprile 2008

riceviamo e pubblichiamo

La vicenda Ex Fornace è articolata e difficile in quanto si intersecano problemi di natura Commerciale con aspetti di natura Urbanistica. Durante [l'ultimo Consiglio Comunale](#) il consigliere Margutti ha snocciolato cifre e numeri che evidenziano una gestione lacunosa della pratica Ex Fornace.

Chi legge deve sapere che normalmente prima di costruire o ampliare un centro commerciale è necessario chiedere alcune autorizzazioni alla Regione Lombardia per individuare alcuni accorgimenti per attenuare impatti ambientali, viabilistici e sociali.

Per esempio la ristrutturazione dell'Iper di Varese (19000 mq di superficie di vendita *Non Alimentare*) che ha comportato un aumento di 8.000 mq di superficie di vendita, è costata all'operatore privato 15.000.000 di euro solo in opere stradali.

Dette opere si sono rese necessarie per mitigare i disagi di chiunque si trovi a passare con la propria autovettura nei pressi dell'Iper Mercato.

Il centro commerciale che sorgerà a Tradate avrà una superficie **di vendita di 17.900 mq** e l'amministrazione Comunale ha pensato bene di interpretare le leggi regionali affinché si evitassero "inutili" lungaggini burocratiche.

Nota bene: questo centro commerciale, in tutta la Provincia, è secondo soltanto all'Iper di Varese, per superficie di vendita di generi *Non Alimentari*. Tuttavia non è stata richiesta alla Regione Lombardia alcuna autorizzazione!

Già adesso in alcuni momenti della giornata ci si rende conto di quanto sia insufficiente l'attuale rotonda che interseca la varesina all'altezza di via Monte S. Michele. Non bisogna essere dei maghi per prevedere le lunghe file di auto che si formeranno sulla varesina quando saranno operativi il multisala, il Mc Donald, il bowling e i 50 negozi del centro Ex Fornace. E chi ci assicura che gli automobilisti stressati, per evitare interminabili code, non passeranno attraverso il centro cittadino?

Non dimentichiamoci che recentemente anche il centro commerciale "antistante" Coop è stato ristrutturato con un analogo iter urbanistico che non ha previsto passaggi in Regione.

Oggi è operativa una legge regionale con ulteriori restrizioni per quei centri commerciali che sorgono sullo stesso asse viario e che abbiano una via di accesso comune.

Ciliegina sulla torta: si concede all'operatore di scomputare dagli oneri di urbanizzazione il costo di realizzazione delle opere di accesso all'area. Di sicuro, tali opere servono più all'operatore affinché si faciliti l'ingresso dei consumatori nel centro commerciale che alla nostra città.

Si fissa il valore del costo di costruzione al valore di 570 €/mq. Dal bollettino degli Ingegneri di Milano del 2004 si scopre che il valore medio minimo di costo di costruzione di una struttura commerciale è pari a 860 €/mq cioè il 50% in più di quanto concordato dal Comune con l'operatore.

Sembrerebbe che alla vicinissima e contigua COOP sarebbero stati fissati costi di costruzione molto più alti, **pare più di 1000 € al mq.**

Ma come mai i cittadini di Tradate devono essere doppiamente svantaggiati per un minore introito di danaro pubblico e per un maggiore disagio in termini viabilistici?

[Redazione VareseNews](#)

redazione@varesenews.it