

Urbanistica, Manifattura Cittadina batte un colpo

Pubblicato: Martedì 6 Luglio 2010

Parlare di **urbanistica** ad un pubblico vasto non è facile, data la complessità della materia e il linguaggio raramente accessibile ai non addetti, ma **Manifattura Cittadina** ci prova. Sente di **doverci** provare, data l'importanza dell'argomento e la posta in palio con il **Piano di Governo del Territorio (PGT)** che nei prossimi mesi, assegnati gli incarichi per la redazione, comincerà a prendere forma. L'occasione per un incontro pubblico sul tema sarà **giovedì 8 luglio alle ore 21** presso la sala della libreria Boragno (ingresso da via Milano), con la partecipazione dell'avv. **Fortunato Pagano**, presidente della sezione lombarda dell'Istituto Nazionale di Urbanistica, forte di un'esperienza quarantennale da amministrativista, fra l'altro partecipe dell'elaborazione del PGT di Bergamo.

Per anticipare e in qualche modo presentare i temi della serata, che verterà sull'uso della **perequazione** quale strumento per una gestione democratica del territorio, si è tenuta stamane una conferenza stampa, presenti il presidente di Manifattura Cittadina, Piero Tosi, e l'architetto Luigi Ciapparella.

L'obiettivo della serata organizzata da Manifattura Cittadina, che ha dedicato all'urbanistica uno dei suoi quattro "tavoli" tematici, è divulgativo e partecipativo («per essere non sudditi, ma cittadini consapevoli») ma anche e schiettamente **politico**: caldeggiare l'uso della perequazione nell'ambito del PGT di imminente stesura. Sì, perchè lo strumento perequativo esiste ed è previsto dalla legge regionale lombarda sul governo del territorio (LR 12/2005) ma **solo a titolo facoltativo**: non vi è un obbligo di farvi ricorso.

«La perequazione si è rivelata uno dei criteri di fondo della legge regionale, insieme a quello della **sostenibilità**, recepito dall'Unione Europea. Se con il secondo si intende garantire i diritti delle generazioni future, con la perequazione si ha un criterio per cui l'impostazione di un atto pianificatorio deve avvenire con la preoccupazione che **i proprietari si vedano trattati tutti alla stessa maniera**, ossia non vi siano favoritismi in termini di possibilità edificatorie». Per evitare gli **"assalti alla diligenza"** che puntualmente nei decenni passati, e soprattutto al culmine della febbre edilizia della seconda metà del Novecento, travolgevano le amministrazioni che si accingevano al compito quasi suicida di redigere un piano regolatore, con la perequazione **di fatto si va a "spalmare" le possibilità edificatorie in modo virtuale**, coinvolgendo anche chi, "sfortunato", possiede terreni vincolati ad esempio ad uso agricolo o a verde: si riconosce una potenzialità edificatoria "virtuale" a tutti indipendentemente dall'effettiva possibilità in base a regole e vincoli. Oggi c'è anche la possibilità di trasferirla, come un mercato, un po' come per i certificati verdi.

«Evitare che in conseguenza della pianificazione mutino i valori degli immobili: **la perequazione affronta il problema di fondo dell'equità**» afferma l'architetto Ciapparella, ricordando che quando nel 1992-93 si fece l'ultima sostanziosa variante al piano regolatore in vigore, risalente a metà anni Settanta (tutta un'epoca che l'architetto ben conosce, avendola vista in prima persona da dentro Palazzo Gilardoni) si introdussero meccanismi di tipo perequativo. «Busto ha nelle sue previsioni di piano una perequazione di fondo che ha tenuto in piedi il piano anche dopo la decadenza dei vincoli»: Quali i vantaggi? «Rapporti sociali più sereni, non ci sarebbero più le pressioni assurde su ogni pianificazione, anche sui cosiddetti ambiti di trasformazione ci sarebbero più spazi per ragionamenti socio-culturali».

Con la perequazione, «le previsioni di servizi non decadono. Per Busto è stato particolarmente significativo questo fatto per le **aree strategiche** per il futuro della città, la sua riserva di territorio più preziosa: quelle libere da costruzioni o con industrie dismesse che stanno subito intorno al centro città e sono per la città. Area ex Milani, ex Comerio: lì c'erano iniziative mosse da privati, ma i due terzi dell'area sono stati acquisiti al comune e trasformati in parchi». Dove invece il parco non si è ancora

visto, benchè il Comune grazie ai citati meccanismi perequativi abbia messo le mani sui terreni, allora agricoli, «con sorprendente facilità», è nella zona nord, dove la **Selva Longa**, 56 ettari di bosco ("foresta di pianura") tra Sant'Anna e MalpensaFiere lungo la superstrada, pianificata sotto il sindaco Tosi, **non è andata (ancora) in porto**. «C'è poca "appartenenza", un valore che è sopra ai partiti» conclude Ciapparella. «Forse per questo non si procede su certi progetti: se un'amministrazione fa e l'altra disfa non si costruirà mai nulla».

Redazione VareseNews

redazione@varesenews.it