

Mercoledì 21 Settembre 2011 CRONACA Pagina 11

LE CONSIDERAZIONI. Dopo i commercianti anche l'organizzazione dei costruttori spiega cosa nel Piano di governo del territorio va bene e cosa va modificato

«Ritocchi al Pgt per una città da 230mila»

Il Collegio Edile: «Cancellare i nuovi oneri (sono già alti) e rendere obbligatorio il 10% dei diritti acquisiti con la compensazione altrimenti niente crescita»

Il presidente del Collegio Costruttori Giuliano Campana apprezza che l'amministrazione comunale abbia ascoltato e ascoltato le categorie in merito al Piano di sviluppo del territorio, nel suo caso quella degli edili, e ricorda che questo deve avvenire nel rispetto delle differenti prerogative e autonomie. Sottolinea infatti che gli ambiti sono diversi e diversi debbono restare: le decisioni politiche le prende la Loggia - dice -, ma da via Ugo Foscolo arrivano i suggerimenti, a maggior ragione pregnanti e espressione di interessi diretti, vista la materia è urbanistica, pane quotidiano per chi costruisce.

E LE CONSIDERAZIONI del Collegio hanno come focus la presunta crescita demografica, obiettivo attorno al quale è costruito e orientato il Pgt che la prossima settimana andrà in Consiglio comunale per l'adozione. Una crescita demografica che trova nello sviluppo abitativo una leva considerata

importante, anzi decisiva. Sviluppo abitativo che il Collegio certo non osteggia, ci mancherebbe altro. Ma che crede possibile a determinate condizioni che si creerebbero a patto però di motivare alcune scelte fatte dall'amministrazione. Scelte che invece di spingere nella direzione voluta dal piano produrrebbero l'effetto inverso, finendo con l'ostacolare invece che assecondare quella crescita demografica su cui l'amministrazione scommette e che considera la spia di una città che cresce in tutti i suoi aspetti.

Ma l'organizzazione guidata da Giuliano Campana non pare essere così convinta che l'assunto della crescita sia veritiero. Fa notare infatti che gli indicatori parlano un'altra lingua. Quella di un trend di residenti in calo nei prossimi decenni. E che nel Pgt andrebbero citati altri fattori come «i dati dei saldi tra morti e nati e quelli dei flussi migratori» per avere un quadro esaustivo. E messo nel conto anche il decentramento delle funzioni produttive, direzionali e soprattutto commerciali - qui di certo riferendosi tra le altre cose ai grandi centri commerciali della provincia.

LA CONCLUSIONE che viene tratta nel parere depositato negli uffici comunali è naturalmente che se tutto questo è vero «non è ipotizzabile una inversione di tendenza della popolazione», a meno di «pesanti interventi sia a livello nazionale sia locale».

I costruttori individuano poi un altro fattore che giudicano frenante rispetto agli obiettivi del piano: il «il fattore D». Ovvero la «dotazione di qualità aggiuntiva», che comporta per gli edili un onere in più «e va cancellata».

A questo proposito avanzano dubbi di carattere giuridico: «Non c'è una tassatività di legge», fatta eccezione per i Programmi integrati di intervento, dicono. E se su questo piano si fermano ai dubbi, su quello dell'opportunità invece di dubbi non ne hanno. «Gli operatori per gli interventi da realizzare già pagano oneri di importo significativo - avvertono -. Se a questi ne vengono sommati altri, di natura giuridica incerta, ma di valore certo e significativo, la previsione di incremento demografico su cui si basa l'intero impalcato del Pgt trova un ostacolo insormontabile». Non è dunque opportuno che il Comune ne aggiunga altri, se tiene all'effetto volano dei nuovi insediamenti sulla popolazione. «Il valore di un'area, comprensivo degli oneri, incide oltre la metà del valore di vendita» spiegano in via Foscolo. Per concludere che «con oneri e valori più bassi ovviamente cresce l'attrattiva dei comuni di seconda



fascia rispetto al capoluogo».

Il terzo punto che analizza la categoria degli edili è quello della compensazione, la migrazione dei diritti di edificabilità. Contrari ovviamente in via Foscolo non possono esserlo. Ma critici sulle modalità di applicazione sì. Più che critici bisognerebbe dire che mettono in guardia o ancora meglio mettono in salvaguardia l'istituto. E per salvaguardarne l'effettività cosa dice il Collegio Costruttori? Che nelle norme tecniche di attuazione «va previsto l'obbligo di acquisire e far atterrare negli ambiti di trasformazione almeno una parte, il 10 per cento, dei diritti provenienti dalle aree cedute in compensazione, altrimenti non ci sarà l'incremento auspicato».

INFINE IL COLLEGIO Costruttori auspica anche un'ultima modifica che a suo parere darebbe una marcia in più nella valorizzazione del centro storico. Stabilire premialità in caso di ristrutturazioni importanti. Premialità che consisterebbero nella possibilità di spendere diritti edificatori anche in altre aree al di fuori del centro stesso. Una capacità edificatoria che potrebbe essere quella prevista dal Decreto sviluppo, pari al 20 per cento della volumetria su cui è eseguito l'intervento.