

Posizione critica dell'Inu Lombardia sul piano di governo del territorio in votazione a giugno

Urbanistica, Milano ai privati

Pagano: scelte di piano, come i servizi, lasciate al mercato

di Carlo Ancari

L'accordo raggiunto tra maggioranza e opposizione elettorale di Milano sul Piano di governo del territorio (Pgt), in votazione il 28 giugno, non rinvince gli urbanisti milanesi che non trovano intatte le loro perplessità. «Non sono convinta, sia chiaro, per il dirigente dei vecchi piani regolatori, ha sottolineato Fortunato Pagano, presidente dell'Istituto nazionale di urbanistica della Lombardia (Inu). «Qualcosa delle modifiche concordate intendeva ridurre le contestazioni in linea con le preoccupazioni da noi espresse. Dose vitali e leggeri ed esempio i piani insediati e stanziati la quota di verde, ma non basta».

Rispetto al testo originario del piano che verrà votato il 28 giugno e dove sono approntati anche la scadenza elettorale del 2011, le modifiche sono tante: il tunnel di 14 chilometri da Rho a Linate viene subordinato al giudizio di fattibilità del Piano urbano della mobilità.

Ma non potrà avere contributi pubblici. «I grandi progetti di trasformazione urbana (Ato) si contrattano 2 milioni di metri cubi in meno su 28 previsti. Negli insedi Ato si saranno 1 milione



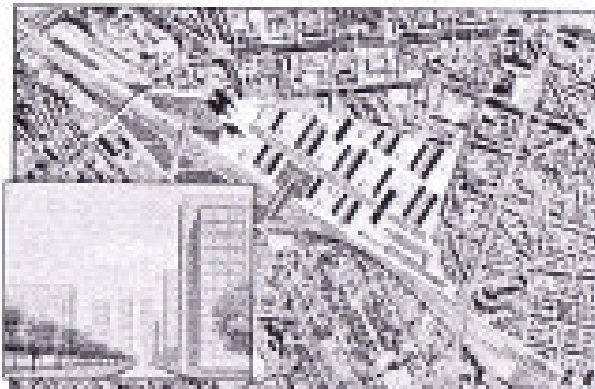
Fortunato Pagano

quota di housing sociale obbligato è stato portato al 20% (tramite allo scalo Forini 20% per via del parco previsto). Per l'area Expo è scelta una sostanziale riduzione anche dopo il 2015.

Niente accordo invece sul Piano Sud per il quale la maggioranza porterà in aula un indice edificatorio dello 0,15.

La sezione lombarda dell'Inu ha elaborato un documento che muove cinque rilievi principali al Pgt, che sono attenuati dalle modifiche, ma

non superati. «Il più importante è che rimane una visione metropolitana. Per riconoscere le difficoltà connesse ai limitati stanziamenti, bisogna evitare di dare al piano un respiro angustamente municipale, soprattutto per quanto



riguarda le previsioni relative ai sistemi e alle reti di trasporto», ha riferito Pagano. «Ma sul piano un disegno strategico o non si conoscono un progetto di sviluppo. Non si possono spaziare, infatti, per sviluppare la prospettiva di creare intensive edificazioni e le previsioni di ben 400-500 nuovi abitanti».

Gli urbanisti battono il tasto sull'occurso spazio decisionale lasciato al mercato al quale l'amministrazione ha chiesto di fare scelte che invece spetterebbero alla pianificazione. Il Pgt, per fare qualche esempio, liberalizza le scelte relative alle funzioni insediabili e alle densificazioni invece di limitarsi a incentivare alcuni o proibire per i servizi alle persone, in maniera pressoché esclusiva, l'attività dei privati. «E' questa il preoccupante perché finora i privati non hanno dato buona prova», ha ammesso Pagano. «Basti pensare alle grandi operazioni di nuovi insediamenti per il liceo: oggi rimasti

deserti. Inoltre, pur apprezzando la decisione di ricorrere al principio della perequazione, siamo perplessi per il modo, semplicistico e schematico, con cui il Pgt lo applica. Si prevede, ad esempio, un indice unico governamentale e non differenziato per situazioni non necessariamente periferiche o semi-centrali».

Il nuovo piano territoriale prevede grande attenzione all'edilizia residenziale sociale. L'accordo raggiunto prevede un aumento deciso della percentuale di questi nuovi alloggi che viene fissata per legge. Ma anche su questo aspetto gli urbanisti, pur apprezzando, non tengono intatte le loro perplessità. «Se si tratta di caso da dare in affitto in modo stabile ai cittadini va bene, ma se si intende edilizia da vendere a prezzi concorrenziali perché di questa non ce n'è bisogno», ha concluso Fortunato Pagano. «Non si può prevedere che la domanda di abitazioni di edilizia sociale possa essere soddisfatta solo con le iniziative dei privati. L'Inu Lombardia suggerisce al comune di studiare, in applicazione di una norma della Finanziaria del 2008, che con le convenzioni relative a trasformazioni urbanistiche di rilievo vengono ad essere soddisfatte anche aree per residenziarie e fare finalmente edilizia sociale».

GIURISPRUDENZA COMM.

PRIMA CONVOCAZIONE, VERIFICA INUTILE ESPERIMENTO

Importante sentenza della Cassazione (n. 26152/09, media) su proposta di una fattispecie concreta, ma trascorrendo. Un tema di assemblea condominiale, ha detto la Suprema Corte, la sua seconda convocazione è conclusiva del fine e seguita esperimento della prima, sia per completa assenza dei condòmini, sia per insufficiente partecipazione degli stessi in relazione al numero ed al valore delle quote. La verifica di tale condizione, ha aggiunto la Cassazione, va espletata nella seconda convocazione, sulla base delle informazioni rese dall'amministratore, il cui controllo può essere svolto dagli stessi condomini, che o sono stati ammessi alla prima convocazione, o, essendo stati presenti, sono in grado di contestare tali informazioni».

a cura dell'Ufficio legale della Confedilizia