

L'intervento

I misteri della perequazione

EMILIO BATTISTI

UN GIORNO sì e uno no il Pgt sembra essere in dirittura d'arrivo. I risultati ottenuti dopo mesi di dibattito e la presentazione di oltre 1.300 emendamenti in Consiglio comunale sono un fatto. Ma non si dice quasi nulla della perequazione e resta un vero mistero come le volumetrie assegnate anche alle aree non edificabili potranno essere trasferite su quelle edificabili, dando luogo a quella densificazione edilizia che dovrebbe evitare l'ulteriore consumo di suolo. Se i consiglieri comunali avessero assistito alla simulazione di tre differenti interventi presentata il 24 maggio scorso all'Ordine degli architetti, tenterebbero di fare qualche passo avanti, non solo sul piano delle quantità, che restano comunque abnormi, ma anche per cercare di controllare la qualità dei prevedibili effetti di trasformazione della città.

SEGUE A PAGINA II
MONESTIROLI
A PAGINA II

L'intervento

Lo sviluppo della città tra quantità e qualità

EMILIO BATTISTI

(segue dalla prima di Milano)

VI È infatti la certezza che la combinazione di perequazione e densificazione sarà ingovernabile e pare proprio che non ci si possa aspettare molto dall'Authority che dovrà vigilare sulla loro applicazione. Infatti, a prescindere dalla quantità di volumi edificabili che la perequazione metterà sul mercato da un giorno all'altro, se non sarà definito entro quale regime giuridico avverranno gli scambi dei diritti, tale organismo non avrà la possibilità di operare in un quadro di legittimità. Claudio De Albertis, presidente di Assimpredil, ha osservato che per separare il diritto a edificare dal possesso del terreno, sarebbe necessario realizzare un catasto dei diritti volumetrici. E che non se la sentirebbe di tentare di acquisire ulteriori volumetrie allungando i tempi di approvazione dei progetti con il conseguente aumento degli oneri. Quindi, in assenza di regole certe e con un mercato immobiliare in piena stagnazione, l'iniziativa imprenditoriale che il Pgt vorrebbe favorire si risolverà in un flop. Poiché di metri quadri e cubi si è già discusso fin troppo, ecco dieci regole per rendere il Pgt in grado di promuovere una reale trasformazione della città in termini qualitativi.

1. Monitorare la città facendo il catasto dei diritti volumetrici e l'inventario dei nuovi interventi.

2. Definire una metodologia per conoscere le varie situazioni urbane nella loro reale complessità.

3. Governare realmente lo sviluppo urbano, elaborando gli scenari delle future trasformazioni.

4. Formare un organico tecnico amministrativo adeguato, e costituire una task force per far fronte alle nuove incombenze.

5. Tutelare le istanze pubbliche e modulare gli interessi privati che si dovranno confrontare attraverso la concertazione.

6. Calibrare il rapporto tra perequazione e densificazione, generalizzando la pratica delle simulazioni come verifica preliminare dell'impatto dei nuovi interventi.

7. Estendere le forme di "premiabilità" sia volumetrica che fiscale anche gli aspetti qualitativi di carattere architettonico.

8. Rendere obbligatoria la pratica dei concorsi di architettura sia per gli interventi pubblici che privati.

9. Fare consultazioni pubbliche, per superare gli steccati tra i diversi attori e far crescere una classe più consapevole delle proprie responsabilità.

10. Puntare sulla esemplarità dei primi interventi, favorendo la qualità della progettazione a scala urbana secondo gli indirizzi della Commissione del paesaggio.

Sono questioni di contenuto e organizzative che, a prescindere da interessi di parte e da scadenze elettorali, devono avere il tempo che meritano per essere messe a fuoco, discusse e deliberate nell'interesse della città, prima dell'adozione del Pgt. E ciò è necessario se si vuole evitare che diventi un boomerang di cui faranno le spese non solo tutti i cittadini ma anche maggioranza e opposizione, per quanto quest'ultima sembri aver adottato l'opportunistica decisione di consentirne l'adozione senza votarlo.