

La cambiale Cascinazza arriva alla scadenza?

Mercoledì, 10 Novembre 2010 09:35
Di Vorrei



***Fra le nebbie delle cifre non dichiarate della Variante al PGT forse si svela l'arcano:
430.000 metri cubi di costruzioni sull'area della Cascinazza.***

Riceviamo e pubblichiamo dal Gruppo consiliare del Partito Democratico di Monza l'analisi del nodo Cascinazza all'interno della Variante PGT che la Giunta Mariani vorrebbe approvare in tempi molto stretti.

La commissione urbanistica ha concluso l'esame della proposta contenuta nella variante al Pgt relativa al **Polo della Cascinazza** e l'esito è a dir poco **concertante**.

Vediamo perché.

L'area della Cascinazza è uno dei cosiddetti Poli della **Città Rinnovata**.

Il contenuto dei Poli sono riassunti in singole schede che costituiscono il Documento di Piano.

Le schede individuano due filoni di **obiettivi**, quelli **fondamentali** e i **negoziali**.

Per quanto riguarda gli obiettivi fondamentali il meccanismo è abbastanza semplice: in cambio della possibilità di costruire una quota di **edifici**, il privato si impegna a realizzare gli interventi specificati. Si tratta di **infrastrutture** che dovrebbero servire a riqualificare l'insieme della zona. In realtà quasi sempre sono interventi che si rendono necessari proprio in ragione dei nuovi insediamenti.

La quantità e la tipologia di edificazione che spetta al privato è determinata da un **coefficiente magico**: l'UT. Perché magico? Perché l'indice di Utilizzazione Territoriale trasforma in **capacità edificatoria** l'area, attribuendo un determinato valore per ogni metro quadro di superficie del lotto.

Nel caso dell'area agricola della Cascinazza, l'UT è pari a 0,35.

Quindi moltiplicando la superficie dell'area per 0,35, dovremmo sapere con certezza una volta per tutte quanti metri quadrati - e di conseguenza, moltiplicando per tre quanti metri cubi - si potranno realizzare.

Nulla di più errato.

Occorre un momento di attenzione per chiarire l'arcano.

Innanzitutto cerchiamo di sapere **quant'è la consistenza** della Cascinazza? In nessun documento ufficiale della variante troviamo indicazioni specifiche e questo è già un **primo problema**.

In secondo luogo non possono essere considerate tra le aree da conteggiare ai fini dell'edificabilità, quelle che sono dichiarate di **esondazione**. E anche in questo caso **non c'è un dato** scritto nero su bianco, ma semplicemente una linea tracciata sulla mappa.

Infine non è ben chiaro quali sono le effettive parti dell'intero lotto di **proprietà del privato** e quelle che invece dovrebbero essere già considerate **patrimonio comunale**. A questo proposito vale la pena di ricordare che il nostro Gruppo aveva **sollevato la questione fin dal maggio 2009** attraverso un'interpellanza alla quale però non è stata ancora data risposta.

Comunque, fatte salve tutte queste incertezze, prendiamo per buono il dato fornito dall'Assessore Clerici, secondo il quale la consistenza totale del lotto è di 503.772 mq dei quali, al netto dell'area sottoposta al vincolo di inedificabilità per via dell'esondazione, quelli ammissibili dovrebbe essere pari a 361.805 mq. Se moltiplichiamo questo valore per l'UT (0.35), otteniamo 126.632 mq. che equivalgono a circa 380 mila metri cubi ai quali occorre aggiungerne altri 40 mila circa di edilizia convenzionata. Fatto sta che la volumetria complessiva consentita sarebbe già di **almeno 420 mila metri cubi**. Nel passato la proprietà si era sempre dichiarata disponibile ad accontentarsi di molto meno, diciamo 340 mila.

Ma non è finita qui,

Come per tutti i poli, ci sono i cosiddetti **Obiettivi Negoziali**, che consentono alla parte privata di ottenere l'incremento dell'indice di Utilizzazione Territoriale in ragione di quegli interventi di interesse pubblico individuati nella scheda. Nel caso della Cascinazza sono **alquanto singolari**. Leggiamoli: "Centro espositivo per mostre e forum polivalente attrezzato (possibile utilizzo degli spazi e delle strutture per EXPO 2015)". Ma come, due pagine prima, nel Polo 2, quello per intenderci che fa riferimento al comparto dello Stadio Brianteo e che contempla anche l'area dove oggi sorgono gli hangar della Fiera, tra gli obiettivi fondamentali è indicato il Centro Espositivo della Brianza? **Quante fiere** intendiamo realizzare?



Andiamo avanti con la lettura.” Istituto Scolastico Superiore” e “Caserma dei Carabinieri”: strano, fino a prova contraria **nessuna delle due strutture** è di competenza comunale. Le scuole superiori le realizza la Provincia, le caserme lo Stato ...

E' poi previsto”l'interramento dell'elettrodotto esistente” (opera che la cui realizzazione è di evidente **interesse per il privato**), oltre a un Teatro (boh ...) e la “partecipazione alla realizzazione di una linea di trasporto pubblico lungo il canale Villorosi”. Su questo apriremo un capitolo a parte. Per ora diciamo solamente che si tratta di quella **simpatica e pittoresca idea di oovia** che Mariani ha scoperto, dopo aver dovuto, suo malgrado, rinunciare alla famosa metropolitana a fune.

Infine, per non lasciare nulla di intentato, si individuano genericamente “ulteriori servizi pubblici o di interesse pubblico”. Lasciando così spazio a **qualsiasi ipotesi**.

Quindi, ricapitolando, **la realtà è una sola**: sulla Cascinazza potranno essere realizzati **420 (420.000, ndr) metri cubi di nuove edificazioni, di cui 130 mila destinati** alla residenza, ai quali si **aggiungeranno una quantità indeterminata di ulteriori volumetrie** frutto della cosiddetta negoziazione.

Chi sarà a condurre la negoziazione e quale potere contrattuale avrà il Comune nei confronti del privato? Già immaginiamo il **coro greco** del Sindaco e degli Assessori che per tappare i buchi del Bilancio, saranno **disposti a mollare tutto**, fino all'ultimo metro cubo possibile e immaginabile.