Mercoledì, 30 Maggio 2018 17:23
Di Giorgio Majoli

Approvata in aprile dal Comune la manovra urbanistica. Agevolazioni e sconti per chi costruisce. Ma si ha ancora bisogno di nuove case? Una panoramica dei Piani attuativi approvati dal 2011 ad oggi

Alla domanda del titolo di questo articolo penso che pochi possano rispondere con certezza. Certo l'amministrazione comunale, con strumenti urbanistici adeguati e ben gestiti, può orientare una crescita equilibrata e la reale valorizzazione della Città.

Molto spesso lo sviluppo viene confuso ancora con una crescita edilizia agevolata sia con

Phoca PDF

strumenti economici, ma anche con quelli urbanistici. Spesso i Piani di governo del territorio (i PGT, i PRG di una volta) sono sovradimensionati e prefigurano scenari demografici che non saranno mai raggiunti. A quel punto, la programmazione e pianificazione territoriale viene ridotta a mero fatto edilizio.

Giusta la posizione di alcune Associazioni e Comitati di Monza che si sono espressi in modo molto critico rispetto alla recente manovra messa in campo dalla nuova amministrazione.

Riportiamo integralmente nel seguito di questo articolo il loro comunicato stampa.

"L'amministrazione ha approvato in aprile tre delibere finalizzate "ad aumentare l'attrattività del territorio e per la riduzione dei tempi per il recupero delle aree dismesse". Questo viene attuato con una serie di ***sconti sugli oneri di urbanizzazione****, fino al 60%.*

Facciamo notare che ***basare l'attrattività di un territorio sulle nuove edificazioni è perlomeno riduttivo****, in quanto la stessa è invece data dai livelli di qualità dell'ambiente, di qualità dell'aria, di dotazione di trasporti pubblici agevoli, dal paesaggio urbano e dall'immagine del luogo (identità), dalla offerta di attività culturali e ricreative, dalla dotazione di verde urbano e sovracomunale, dalla salvaguardia del patrimonio agricolo.*

E' noto che ***gli aspetti ambientali sono il principale fattore di attrazione delle città****, dove tramite lo sviluppo sostenibile si migliora la qualità della vita dei cittadini.*

Non a caso, nell'Ecosistema urbano 2017, rapporto che Legambiente redige ogni anno, Monza è al 94° posto (su 104) tra le città capoluogo di provincia.

Si pensa forse di scalare quella classifica incrementando (con sconti) nuove costruzioni di cui Monza è già in esubero? Vogliamo ricordare che sul mercato immobiliare di Monza ci sono piani edilizi già approvati per circa 1 milione di metri cubi, di cui la metà con funzioni residenziali.

Ricordiamo i Piani attuativi (PA) approvati e/o non ancora completati e abitati. Dal 2011 al 2012 (Sindaco Mariani): PL ex IMA; PL ex Diefenbach; PL via Bosisio/Gallarana; PP ex Cotonificio Cederna; PL in via Europa. Dal 2013 al 2017 (Sindaco Scanagatti): PA Aruba; PA via S. Andrea/Lissoni; PA ex Silvio Colombo; PA ex Centrale del latte; PA via Cavallotti; PA via Ponchielli; PA ex cinema Maestoso; PII ex Feltrificio Scotti; PA via della Birona; PII di via Foscolo; PA via Mascagni; PA via Clementi; PA via della Taccona; PA via Monte Bianco; PA via Confalonieri; PA via Borgazzi; PII via Ghilini; Dal 2017 ad oggi (Sindaco Allevi): PA via Guerrazzi; PA via Solferino/Marsala; PA via Val D'Ossola (ex Garbagnati). Senza contare le edificazioni già rilasciate con semplici titoli abilitativi.

Con quale logica si vuole agevolare ancora l'edilizia residenziale sia economicamente sia nelle tempistiche di approvazione? In realtà, c'è un'offerta già disponibile fin da ora e il mercato edilizio è già saturo almeno per i prossimi 10 anni (per circa 5 mila nuovi abitanti) che grava su Monza dove, stando ai dati del censimento, vi sono almeno 3.700 alloggi sfitti.

In ogni caso non vi è alcuna garanzia che gli sconti concessi ai costruttori si riverseranno poi sui possibili acquirenti o sugli affittuari: il mercato edilizio di Monza cambia i suoi valori immobiliari

Phoca PDF

da zona a zona, da quartiere a quartiere, e non si basa sull'effettivo costo di costruzione degli edifici (causa la rendita differenziale). Questi sconti li pagheranno invece indirettamente i cittadini di Monza, Città già assediata dal traffico e con i più alti livelli di inquinamento dell'aria a livello europeo, con relativi tassi di mortalità allarmanti.

L'impostazione della nuova Amministrazione è in assoluta continuità con quelle precedenti.

Ben diversamente si è mossa la vicina Milano che, con un articolo del Regolamento edilizio (art. 12), impone ai proprietari di immobili dismessi di mantenerli in buono stato di conservazione e di sicurezza.

Altrettanto grave è l'approvazione da parte della Giunta comunale della delibera sulla ***monetizzazione delle compensazioni ambientali****, dove si prevede che al posto della cessione di aree agricole per compensare gli interventi di nuova costruzione, sia possibile monetizzarle (62 euro/mq). Come dire: "meno verde e più soldi".*

Ancora una volta la vivibilità della Città viene barattata con operazioni di tipo economico?

Chiediamo chiarezza sul fatto che gli introiti derivanti da tali eventuali monetizzazioni siano ***vincolate*** *alla riqualificazione ambientale della città, per l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree che il PGT prevede a verde pubblico, tenendo presente che scopo fondamentale della compensazione è quello di garantire la conservazione del patrimonio (ormai scarso) di aree inedificate della città.*

Ricordiamo che al Coordinamento aderiscono*: Legambiente Circolo di Monza, CCR gruppo ambiente e territorio, Greenman Monza, Comitato per il Parco A. Cederna, Comitato La Villa Reale è anche mia, Comitato di via Blandoria, Comitato quartiere San Donato, Comitato di Triante, Comitato quartiere Sant'Albino, Comitato di via Boito Monteverdi Cazzaniga, Comitato quartiere San Carlo e San Giuseppe, Comitato Basta Cemento, Comitato pro Buon Pastore."*

Per mostrare con maggiore chiarezza i Piani attuativi (PA) approvati dal 2011 a oggi, non ancora abitati, pubblichiamo le slide estratte dagli elaborati di tali PA, pubblicati nel sito del Comune, che solo pochi hanno la pazienza di esaminare.

A ciascuno la libertà di farsi poi un'opinione, partendo dalla pesante situazione attuale a quella futura e praticamente certa.

La foto di apertura è tratta da: www.teleregionemolise.it

Phoca PDF