

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2013

Dopo l'opposizione fatta durante lo scorso mandato amministrativo verso il PGT targato PDL-Lega, dopo essere passati attraverso una campagna elettorale in cui sia da parte nostra che dell'attuale maggioranza ci si era impegnati fortemente per un decisivo arresto al consumo di suolo registrato negli ultimi anni e per la valorizzazione di tutto il nostro territorio ancora "vergine" attraverso la costituzione del tanto inseguito Parco Regionale della Brughiera, dopo gli impegni presi in sede di ballottaggio tra la nostra coalizione e quella che si riconosceva in Claudio Bizzozero eravamo certi che avremmo avuto un ottimo PGT, discusso e condiviso.

Neanche la scelta della maggioranza, in questo coerente con quanto annunciato in campagna elettorale, di optare per la revoca del PGT precedentemente adottato, decisione che avevamo peraltro fortemente avversato ritenendo più utile un percorso diverso, avevano scalfito quella convinzione.

Dopo una serie di rinvii rispetto alla data di rilascio annunciata è stato pubblicato il Documento di Piano, la parte "politica" del PGT. Nel giro di un paio di mesi sono poi seguiti il Piano dei Servizi (*possiamo definirlo la città "pubblica"?*) e il Piano delle Regole (*che ci peritiamo di paragonare al contenuto del "vecchio" PRG*).

Abbiamo cominciato ad analizzare ovviamente il Documento di Piano e vi abbiamo trovato quasi tutte le novità concettuali contenute tra i principi generali dichiarati dalla L.R. n. 12 dell'11 marzo 2005 e successive modificazioni.

Sono presenti e declinati correttamente i principi della compensazione, quello della perequazione e quello dell'incentivazione urbanistica.

Ne manca uno: la **Progettazione partecipata**. Anche se, per maggior chiarezza è meglio dire che manca parzialmente perché l'Amministrazione ha provveduto a eseguire tutti gli adempimenti formali previsti come l'inizio del processo e l'invito ad avanzare segnalazioni. Quello che si rileva, e che darebbe, al contrario, darebbe compimento al principio, è, in ordine cronologico:

- a) non aver espresso commenti e motivazioni sull'accettazione o la cassazione delle segnalazioni ricevute delle quali ci si è limitati ad una semplice anche se precisa elencazione;
- b) non aver favorito, anche se ciò è stato ampiamente giustificato dalla mancanza di tempo, la contribuzione preventiva della cittadinanza; non ci convincono del tutto le assicurazioni che "dopo si farà tutto il possibile per recuperare" perché il PGT è un processo complesso; non è facile, una volta strutturato e compatto, procedere a interventi di modifica di un certo rilievo. La Legge, per questo, prevede che la partecipazione sia preventiva e la colloca nella prima fase dell'iter, quella che precede l'adozione. Abbiamo valutato con favore il tour di presentazione effettuato nei "quartieri", perché la partecipazione non nasce senza informazione e formazione ma crediamo che tutti possano concordare che un processo minimamente partecipativo non possa prescindere da una significativa fase di discussione e di proposta.

Oggi siamo chiamati a deliberare sull'adozione del Piano proposto, subito dopo inizia la fase delle osservazioni. Auspichiamo che possa servire per "recuperare" quanto, per l'urgenza citata, è stato "sacrificato" finora, con "sofferenza" anche della stessa maggioranza, come ha ripetutamente dichiarato.

Passando dai principi generali alle previsioni contenute nel Piano, abbiamo, conformemente alle nostre attese, rilevato la presenza di parecchi aspetti positivi condivisibili.

Gli aspetti positivi del Piano riguardano:

- ⇒ le scelte effettuate in ordine alla salvaguardia ambientale e al "recupero" di ambiti precedentemente destinati all'edificazione
- ⇒ la forte opzione espressa in ordine all'istituzione del Parco Regionale e il ruolo svolto dall'Amministrazione come punto di stimolo e di riferimento del territorio circostante; giudichiamo tale scelta non solo utile per "sancire la salvaguardia" ma indispensabile per valorizzare i territori che verranno conferiti. Siamo peraltro coscienti che il raggiungimento dell'obiettivo è nelle competenze di Regione Lombardia: i rappresentanti del PD sono impegnati in prima persona e si muovono, allo scopo, come punti di riferimento, di presidio e di azione politica;
- ⇒ La politica del "riuso" che, tramite il recupero degli edifici dismessi e fatiscenti, dovrebbe anche favorire il riordino urbanistico della città;
- ⇒ L'azione d'incentivazione a interventi qualitativi in termini di risparmio energetico, anche se riteniamo opportuno, dopo questa prima fase, che tali interventi si trasformino da incentivabili in "cogenti";
- ⇒ L'inserimento nelle previsioni di Piano delle richieste giacenti presso lo SUAP e riguardanti aziende "vitali" e in crescita;
- ⇒ La correzione, in funzione anti-speculativa, delle norme inerenti il trasferimento dei diritti virtuali di edificare;
- ⇒ L'individuazione della "rete verde comunale" che potrà permettere l'attraversamento della città mediante piste/viali solo pedonabili e ciclabili;
- ⇒ L'opposizione alla realizzazione dell'autostrada VA-CO-LC e la valorizzazione del "ferro" come mezzo di comunicazione.

Non ci dilunghiamo nel commento di tali punti positivi sia perché sono stati sufficientemente spiegati e anche "enfaticizzati" dalla relazione di maggioranza sia per cercare di contenere il nostro intervento nei limiti di tempo imposti dal regolamento vigente.

Prima di passare a esporre le nostre valutazioni e le nostre proposte integrative chiediamo che esse non vengano lette, perché non lo sono, come ostili o strumentali a chissà quale disegno, ma per quello che sono: il nostro contributo a migliorare e a completare un Piano che, sebbene molto, molto diverso, in meglio, di quello adottato in questa sede nel 2012 e poi revocato, non considera, magari anche solo per mancanza di dati o di tempo, aspetti a nostro avviso rilevanti e qualificanti in ordine al futuro urbanistico della città.

Le nostre osservazioni e le nostre proposte

- ⇒ Non riteniamo completa la valutazione della popolazione a fine piano, non essendo considerate le abitazioni sfitte e il patrimonio edilizio da recuperare.

Avanziamo questo rilievo per la terza volta: la prima fu in occasione delle osservazioni al PGT revocato, dove la quantificazione numerica del non conteggiato era nettamente superiore; la seconda in occasione delle segnalazioni inviate in apertura di procedura dell'attuale PGT dove scrivemmo che ritenevamo di:

*Definire a priori il dimensionamento degli abitanti e censire puntualmente il numero di abitazioni sfitte, non occupate e ora non utilizzabili con lo scopo di definire un fabbisogno abitativo "realistico" che tenga anche conto della tendenza al **saldo zero** nel consumo di suolo.*

Perché sono state disattese? Non si ritengono determinanti in ordine allo sviluppo della città nel suo complesso? Diciamo così perché ci è stato fatto sarcasticamente notare, in un passaggio istituzionale recente, che la reiterazione del rilievo ridurrebbe lo stesso a mera velleità oppositoria e ostruzionistica. Sulle abitazioni sfitte, specialmente quelle di nuova costruzione, grava certamente la mancanza di una valutazione "ufficiale", ma ciò non può essere sufficiente per "ignorarle". Durante una delle recenti sessioni della Commissione Urbanistica il Dirigente responsabile ha annunciato che gli Uffici hanno avviato un'indagine ma che ci vorrà del tempo a terminarla stante la complessità della materia.

Nel frattempo se ne potrebbe fare una valutazione, anche se prudente? Si parlava durante la campagna elettorale che tali abitazioni potevano essere comprese tra le 800 e le 1.200; e da allora altre se ne sono aggiunte È ritenuto abbastanza prudente, e quindi accettabile, considerare almeno 2.000-3.000 abitanti in più e circa 1.000 autoveicoli in aggiunta all'attuale circolante?

⇒ Il giudizio positivo espresso sui criteri adottati per la salvaguardia del territorio ed il corrispondente riconoscimento dei diritti virtuali di edificazione ai proprietari che hanno sempre pagato le imposte sui terreni edificabili ci porta a considerare che la questione IMU debba essere definitivamente regolata per evitare che, in futuro, ci si trovi nella medesima situazione senza più possibilità di porvi rimedio.

Partendo dal principio che non è più opportuno considerare la possibilità di edificare su un terreno "verde" come un diritto "eterno" e, contemporaneamente, per evitare di arrecare dei vulnus ai proprietari, proponiamo di legare la scadenza dell'IMU sulle aree fabbricabili alla durata del Piano. Il Comune potrebbe raggiungere due scopi: avere la possibilità di riprogrammare le scelte urbanistiche riguardo a nuove esigenze insorte e pianificare, con molto anticipo, le mancate entrate derivanti dalla "scadenza" dell'IMU.

I cittadini, da parte loro, conosceranno in anticipo le "regole" e potranno quindi regolarsi in tutta libertà e consapevolezza.

Riteniamo tale proposta tanto più valida quanto più consideriamo la città ormai satura con la conseguenza che un'altra operazione tipo "ambiti sorgente" sarà praticamente impossibile.

⇒ Rileviamo la mancanza di un'esplicita e "cogente" previsione di edilizia residenziale pubblica e comunque di modalità agevolative per favorire nuovi modi di fornire abitazioni, utilizzando forme più attuali e moderne rispetto a quelle di un recente passato. La nostra sollecitazione, che pur considera

positivamente la previsione di lasciare alla libera iniziativa la realizzazione di tali opere, trova la sua origine nel mutato quadro economico generale che ha "impoverito" un crescente numero di famiglie e che metterà in seria difficoltà le nuove convivenze. Un problema "sociale" non secondario.

⇒ La costituzione delle Assemblee di Quartiere sta ponendo la questione dei luoghi di riunione laddove non esistano già dei centri civici (es. *Mirabello* e *Fecchio*). È improponibile, utilizzando le **S**uperfici **P**er i **S**ervizi, pensare a opere compensative a tale scopo, considerando che nei quartieri citati sono concentrate la gran parte delle aree di trasformazione?

⇒ Segnaliamo anche un rilievo che abbiamo raccolto parlando con i cittadini: riguarda la percezione del concetto di consumo di suolo, che non è la stessa di quella prevista dal PTCP (*peraltro correttamente rappresentata nel Piano*) ma si sovrappone al concetto più generale di "verde" e porta a considerare gli ambiti di trasformazione residenziale ulteriore "consumo di suolo" in continuità con la pratica del recente passato.

Ciò ci ha portato a sviluppare una riflessione che vogliamo condividere senza alcuna polemica o rivendicazione di una sensibilità ambientale superiore a quella che riconosciamo essere presente nella maggioranza e nella sottolineatura della correttezza nella determinazione del consumo di suolo nel Piano, così come definito dal PTCP. L'attuale Piano, pur nella sua assoluta inconfondibilità con il precedente in termini di "consumo di suolo", prevede (*tra aree di trasformazione residenziale, aree di trasformazione produttiva e permessi di costruire convenzionati - residenziali e produttivi - confermati*) di "impermeabilizzare" aree (*conteggiando le sole superfici edificabili e per servizi*) per circa 400.000 mq. (*valutazione approssimata per difetto, mancando alcuni dati*) pari a circa 1,1,7% di tutta la superficie comunale (23,18 kmq.). Pensiamo sia sufficiente per impostare nel futuro una frenata energica all'occupazione di suolo, indipendentemente dal fatto che sia dentro o fuori dai confini del cosiddetto **T**essuto **U**rbano **C**onsolidato, preso a base per misurare il consumo di suolo. E anche su questa previsione si basa la proposta della "temporaneità" dell'IMU sulle aree fabbricabili.

⇒ Abbiamo già espresso il nostro giudizio favorevole sulle aree di trasformazione produttiva ma riteniamo di dover porre una riflessione che riguarda l'individuazione, per eventuali "augurabili" necessità future, di nuove aree di una certa dimensione da adibire al "produttivo". Territorio disponibile a Cantù ne è rimasto pochissimo, specialmente dopo aver "lodevolmente" incrementato le zone vincolate. La conseguenza è che le aziende canturine potrebbero trovarsi costrette a spostarsi verso altri Comuni. Proponiamo, sulla scorta di quanto già avviene in altre zone a forte intensità produttiva, di stringere accordi con i Comuni circostanti (leggi Area vasta) per attivare forme di collaborazione e di compartecipazione (anche nella distribuzione dei "proventi").

⇒ L'Assessore Latorraca ha dichiarato in modo chiaro quale sia stato lo spirito con il quale è stato affrontato, pensato e redatto il PGT, che vuole essere un documento politico "impegnativo" che può e deve contenere solo tutto quello che si ritiene di poter ragionevolmente realizzare. Valutiamo tutto ciò

con grande favore e lo condividiamo. Chiediamo però di considerare che gli interventi sulla città non si esauriranno nel prossimo quinquennio e che diventa quindi indispensabile fornire una "visione" che è ben diversa da un "libro dei sogni". Visione senza la quale può diventare difficile individuare la coerenza dei vari interventi.

La **viabilità**, in questo senso, è un argomento trattato molto parzialmente; viene, infatti, accennato nella Relazione ambientale ma poi si rileva solo la c.d. tangenziale sud al confine per una parte con il Comune di Figino Serenza, prevista dal PTCP, che giudichiamo peraltro positivamente. [Ci prendiamo la responsabilità di non considerare la metro-tranvia in prolungamento dalla stazione di via Veneto fino a Largo Adua, perché le attribuiamo una bassissima priorità, per il medio termine.] Nelle recenti assemblee di quartiere è stato dichiarato, e lo portiamo come semplice esempio, che la tangenziale nord ("il prolungamento di Via Mentana verso Como") è stata tagliata a causa della via Virgilio che costituisce un "tappo" non risolvibile. Ma non è stata fornita alcuna indicazione alternativa, seppur futuribile. Se estendiamo tale considerazione, in tema di viabilità, all'intero Piano dei Servizi non comprendiamo come una delle più grosse criticità di Cantù, il traffico derivante dal suo obbligato attraversamento, possa essere avviato a soluzione. Perché nel Piano dei Servizi ci si limita alla definizione della rete verde comunale, per la cui realizzazione dovrà prima essere alimentato sufficientemente il Fondo Comunale per la Qualità Urbana, con la prevedibile conseguenza di portarne la maturazione anche oltre il quinquennio di validità del Piano stesso, e non si è rappresentata almeno la "visione" della Cantù "percorribile" del prossimo futuro? Uno dei principi ispiratori del Piano è il "riuso" dell'esistente e tutti sappiamo che uno dei vincoli maggiori al ridisegno della viabilità in città è rappresentato dalla presenza di ostacoli strutturali (in gran parte edifici) generati dalla "furia costruttiva" degli anni passati. Come potrà essere possibile progettare e governare il "riuso", già nei prossimi cinque anni, se non partiamo da una pianificazione lungimirante? Nel Piano dei Servizi questa città del prossimo futuro non s'intravede a sufficienza!

⇒ Noi riteniamo però di dover porre la massima attenzione al **Programma Integrato di Intervento** che riguarda l'area del De Amicis.

Nelle nostre segnalazioni avevamo anticipato in maniera chiara questa volontà. Avevamo scritto:

Con uno sguardo orientato al lungo termine, particolare cura occorrerà dedicare alla fascia che attraversa Cantù da Nord a Sud (Parco Argenti, proprietà Scotti, ex filanda Salterio, Collegio De Amicis) per ridisegnare il centro, qualificarlo con la presenza di luoghi e attività di richiamo, riempirlo e animarlo anche attraverso collegamenti trasversali tra la direttrice Matteotti-Dante e la direttrice Enrico Brambilla-Fiammenghini. Questa grande opera progettuale richiederà tempi tali da superare la durata di un singolo mandato amministrativo. Sarà quindi indispensabile costruire un "patto" duraturo basato sulla collaborazione, più data che "richiesta", tra tutte le forze politiche presenti nella città.

Abbiamo valutato la soluzione proposta nel Piano e riteniamo che sia discutibile, se non altro perché prescinde dall'indispensabile coinvolgimento dei cittadini, intesi sia singolarmente che associati. L'area del De Amicis, come

tutto il resto del crinale centrale della città è "proprietà" dei canturini, a prescindere da quanto dicono le "carte", certamente lo è per la decisione di come trasformarla e per le modalità da attuare per far acquisire all'area stessa la valenza "territoriale" pubblica che non ha mai avuto.

Non siamo così sprovveduti da non considerare che, nel caso specifico, i conti debbano farsi con la proprietà. Siamo, però, altrettanto convinti che "la proprietà" voglia normalmente ricavare il massimo di "resa" dall'operazione e che poco possa interessare alla stessa come siano realizzate le opere urbanistiche (sia private che pubbliche) se non comportano sostanziali variazioni al "rendimento". Mentre per il pubblico è molto rilevante l'intervento concordato perché da esso può dipendere in assoluto l'assetto della città. Riconvertire il centro della città porterà, inoltre, con sé la necessità di risorse finanziarie probabilmente superiori a quelle che potranno essere richieste, in compensazione, al proprietario o all'esecutore delle opere "private". Ecco che diventa necessario il coinvolgimento di tutte le realtà produttive, commerciali e di servizi chiedendo loro di "farsi sistema" oltre che per progettare anche per sostenere, attraverso project-financing, le necessarie opere pubbliche. È ovvio che tanto più tali attori si sentiranno coinvolti quanto più sarà possibile raggiungere l'obiettivo.

E ora una considerazione, che è anche un suggerimento, che origina da un principio ben espresso nel Piano delle Regole, quello del rispetto dell'omogeneità con l'esistente dell'ambito in caso di "riuso": perché il PII prevede una cittadella culturale in cima alla collina, che è contigua al centro e l'insediamento residenziale nella zona orientale che è contigua alle scuole, *(dove peraltro esiste già un auditorium)*, a un centro di aggregazione giovanile e a un centro sportivo?

Abbiamo già presentato gran parte delle precedenti osservazioni in Commissione Urbanistica. Le risposte sono state tutte "negative" nel senso che la maggioranza non ha ritenuto di utilizzarne alcuna per integrare il Piano proposto. Ci sono state anche, contemporaneamente, delle "non risposte".

Decisione che è stata motivata dalla volontà di non "toccare" il Piano per evitare, com'è stato direttamente dichiarato dall'Assessore, di non rispettare i tempi e provocare quindi l'arrivo di un "Commissario ad acta".

Manifestare tale allarme in questo momento, quando il termine ultimo per l'approvazione è stato recentemente differito al 30 giugno 2014 ci sembra sinceramente inutile.

Ma come? Nell'autunno dell'anno scorso l'amministrazione garantiva che *(in soli cinque mesi!)* avrebbe completato *(partendo da zero)* il PGT entro il 31 dicembre 2012 (vedi gli annunci entusiastici sui media locali e sui social network) mentre oggi, con il piano completato, con la VAS già conclusa, teme che 12 mesi non possano bastare per raggiungere la meta?

Volendo però superare questa alzata di scudi, certamente un po' polemica, noi pensiamo che sia sempre nelle intenzioni della maggioranza favorire la partecipazione dei cittadini, non crediamo che gli esponenti della coalizione Lavori in Corso siano dei venditori di fumo o dei "cattivi politici", ci chiediamo però come sia possibile uscire dall'impasse.

Noi abbiamo capito che non potevate più, ancorché lo poteste ritenere utile, accettare modifiche o implementazioni al PGT salvo ritardare i tempi che vi eravate dati per arrivare all'adozione.

Ma c'è veramente tempo a disposizione?

Noi crediamo, e vi chiediamo di rifletterci adeguatamente: adottato il PGT, cosa che come tutto fa pensare avverrà in questa sessione di Consiglio, e intervenuta quindi la salvaguardia sarà possibile prenderci (*utilizziamo volutamente la prima persona plurale perché, in caso di accoglienza, abbiamo intenzione di fare tutta la nostra parte*) il tempo necessario, che non è tantissimo ma è lungo quasi un anno se lo consideriamo tutto, per lavorare "in città" sul PII del De Amicis, talmente determinante per il futuro della città da richiedere un tempo più lungo di quello che sembriate esservi dati per l'approvazione finale: entro fine anno.

È vero l'area del De Amicis soffre da anni d'immobilismo e questo rischia di avviarla verso un degrado costante e progressivo; lo avete dichiarato voi e non faticiamo a sostenerlo anche noi. Veramente, però, cinque o sei mesi in più, il tempo necessario per approfondire e per tentare di trovare una soluzione condivisa, non sono sopportabili? Cosa ci perde la città ritardando di un po' l'approvazione, pur nel rispetto della scadenza di legge?

Non riteniamo, tra l'altro, che il modo migliore per rispondere alla richiesta, sia quello di rimandarlo alla fase delle osservazioni che, conformemente a quanto prevedeva il vecchio PRG, è più orientata a modificare le regole che non la visione e l'impostazione "politica". In proposito anticipiamo l'intenzione di ricorrere, per tutto quello che non abbiamo potuto o voluto trattare in questa relazione, allo strumento delle osservazioni.

Siamo stati invitati a formulare un emendamento sul PII; non l'abbiamo voluto fare perché la nostra prima intenzione è quella di attivare un'ampia fase di partecipazione sul tema e non tanto di proporre una nostra soluzione urbanistica, anche se certamente lo faremo qualora ce ne fosse la possibilità.

Avviandoci alla conclusione vogliamo riconoscere l'impegno che la maggioranza ha profuso per la realizzazione del Piano proposto oggi per l'adozione. Riconosciamo che avete lavorato con l'intenzione di costruire il bene comune e lo avete fatto pensando cosa fosse meglio per la città e i suoi cittadini; **non è ancora scaduto il tempo, però, per chiedere direttamente alla città e ai cittadini tutti cosa pensano loro debba essere fatto per costruirlo, il bene comune!**

Vogliamo, concludendo, associarci ai giudizi positivi finora espressi circa il ruolo svolto dall'Ufficio di Piano e auspichiamo che ai dipendenti comunali, che ne fanno parte possa essere riconosciuto il conseguente corrispettivo economico nonostante le difficoltà applicative che sappiamo essere sorte in merito; certi come siamo che l'indubbio arricchimento professionale che è loro derivato non possa essere considerato sufficiente; come non può essere sufficiente, anche in ordine ad analoghe e future iniziative, un riconoscimento solo "morale".

Cantù, 29 luglio 2013

Antonio Pagani
Vittorio Spinelli