

Mirano 30 Maggio 2016

Piano alienazioni 2016 : “ Buona amministrazione di beni pubblici o speculazione immobiliare con degrado del centro storico” ?

Il *Piano delle alienazione e valorizzazioni immobiliari* recentemente approvato dalla Amministrazione Comunale individua ai sensi di legge i singoli beni immobili suscettibili di *valorizzazione ovvero di dismissione*.

L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione di patrimonio disponibile , *fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica , archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale* .

La normativa prevede quindi di autorizzare la alienazione dei beni pubblici solo se non sono utili alla collettività e se non hanno caratteristiche tali da essere tutelati.

E' nostra convinzione che comunque una Amministrazione pubblica , oltre ad ottemperare alla normativa , debba anche valutare le eventuali ripercussioni negative che la cessione di un bene potrebbe avere sull'assetto urbano e sulla vivibilità dei cittadini.

Se si analizzano le conseguenze che deriverebbero dalla cessione di alcuni beni inseriti nell'elenco ci si rende conto come, in alcuni casi, ci troviamo di fronte a vere e proprie operazioni immobiliari sfacciatamente speculative e la cui realizzazione avrebbe pesanti ripercussioni sul centro storico e sui suoi abitanti.

Esemplare è il caso del “casolare” di via Perale 1-3 .

L'immobile in questione è ben noto ai vecchi miranesi come la “casa della musica”.

Si tratta di un edificio su due piani realizzato alla fine del 1800 in pieno centro storico, vicino alla ex Cassa di Risparmio e a cui si accede per una stretta strada.

Per un lungo periodo è stato la sede della banda cittadina nella quale è stata insegnata la musica a molti miranesi.

Il contesto in cui si trova è prevalentemente caratterizzato da immobili dello stesso periodo, di altezza simile , in parte ristrutturati o in corso di ristrutturazione, ed è rappresentativo di come doveva presentarsi la struttura urbana adiacente alla piazza agli inizi dello scorso secolo.

Negli anni ha perso la funzione originale di sede della scuola della musica e attualmente presenta internamente due appartamenti . Dal punto di vista architettonico la struttura originale è rimasta pressoché invariata eccetto che per alcuni volumi (superfettazioni) realizzati in adiacenza ad un lato dell'edificio.

La Variante al PRG del Centro Storico prevede che sugli *“edifici di modesto interesse storico ed architettonico che a causa della trasformazione subite hanno perso la loro complessiva coerenza originaria legata ai rapporti fra tipologia , tecnologia e forma e che mantengono tuttavia , assieme alla giacitura ed al volume, parte o segni della cultura insediativa, compositiva e costruttiva del tempo”* si possa solo intervenire con una *“Ristrutturazione con Vincolo”* .

Si deve pertanto tutelare *“la sostanza dell’impianto”*, recuperare *“quanto caratterizza la tipologia, le strutture verticali e orizzontali o singoli elementi di carattere storico-testimoniale o tipici dell’edilizia tradizionale”*. Inoltre *“gli interventi di trasformazione devono, in ogni caso, garantire la conservazione degli elementi di interesse architettonico e decorativo, nonché i sedimi degli edifici e gli allineamenti originari”*.

Per questo edificio invece, nonostante la sua storia, le caratteristiche architettoniche e strutturali pressoché integre, il contesto in cui è inserito, non solo è stata prevista la possibilità di effettuare una ristrutturazione senza vincolo ma anche la possibilità di un incredibile incremento dei volumi con l’occupazione anche di parte della superficie della pubblica strada.

E’ prevista la possibilità di costruire un nuovo edificio raddoppiando il volume attuale di 870 mc. Inoltre, utilizzando il piano casa regionale, la stessa Amministrazione prevede la possibilità di ulteriori 390 mc.

Va sottolineato il fatto che mentre da un lato si afferma sulla stampa locale che “il Piano Casa ha effetti deleteri” e che “il Comune nulla può fare” è la stessa Amministrazione ad applicarlo sulle sue proprietà.

Al posto dell’attuale immobile di due piani di 870 mc per l’Amministrazione si potrebbe quindi realizzare un nuovo edificio su tre piani con un volume due volte e mezzo l’attuale (2130 mc).

Ne conseguirebbe un’alterazione evidente del contesto urbanistico dell’area con un evidente degrado anche questa parte del centro storico.

Inoltre ci sarebbero forti ripercussioni sulla viabilità e vivibilità della strada in cui è inserito l’edificio considerando che i volumi concessi comporterebbero la realizzazione di un numero consistente di unità abitative e quindi il transito e la sosta di numerose autovetture.

Questa preoccupazione è stata espressa invano da 180 abitanti che nel dicembre del 2015 hanno sottoscritto una petizione perché sia evitato questo ennesimo scempio urbanistico.

L’Amministrazione infatti, nonostante la richiesta di rivedere la decisione e nonostante due successive gare per la alienazione dell’immobile siano andate deserte, ha deciso nuovamente di riproporre la cessione.

Come dichiarato dall’Assessore nella presentazione al Consiglio Comunale, “l’importo stimato è stato ridotto così come previsto dalla normativa” a 450.000 euro quando per il primo tentativo di vendita valore di mercato era stato indicati dall’ufficio competente in 620.000 euro. Senza che nulla sia cambiato si pensa ora di vendere l’immobile con una riduzione del prezzo di 180.000 euro (circa il 30%).

Anche su un altro bene in alienazione si rileva la mancanza di qualsiasi valutazione sulle conseguenze per la città.

Si tratta del giardino della ex scuola Petrarca in piazza Garibaldi con una superficie di 850 mq. Il Piano regolatore del centro storico prevede la possibilità di costruire un edificio di 7500 mc su tre piani su questa area e su una parte (250 mq) della piazza.

Se come deliberato dall’Amministrazione Comunale quest’area fosse posta in vendita l’acquirente, applicando il “Piano casa regionale”, potrebbe incrementare di circa il 40% il volume edificabile realizzando quindi un edificio di 10.500 mc su 4 piani.

Una costruzione sproporzionata rispetto il contesto con una evidente alterazione di una parte importante del centro storico.

Sarebbe più opportuno che questa area rimanesse non edificata invece di prevedere la cementificazione di ogni spazio libero. Per esempio perché l’Amministrazione non ha proposto come sede del comando della polizia municipale la ex scuola Petrarca invece della più delicata ed esterna villa Belvedere? Quest’area (il giardino), lasciandone buona parte a verde, avrebbe potuto essere utilizzata per la sosta degli automezzi di servizio.

Sulla base di queste considerazioni, nell'interesse della città e dei suoi cittadini , la nostra Associazione chiede che vengano sospese le alienazioni previste in attesa del nuovo Piano di Assetto del Territorio.

E' ormai evidente ai cittadini di Mirano che , come più volte questa Associazione ha denunciato, le previsioni edificatorie contenute nel piano regolatore in vigore sommate agli effetti del piano casa stanno trasformando Mirano in un aggregato disordinato di cemento .

Il PAT potrebbe fermare questa tendenza se l'Amministrazione fosse capace di definire un progetto di governo del territorio alternativo alla urbanizzazione caotica, aggressiva e indifferenziata che , sotto la spinta della speculazione edilizia , caratterizza tutto il nostro territorio .

Dobbiamo purtroppo constatare che il "Piano delle Alienazioni", recentemente approvato, evidenzia ancora una volta la mancanza di una progettualità complessiva di governo della città.

Altre Amministrazioni comunali nell'interesse dei loro cittadini , motivando con cura le loro scelte, hanno invece drasticamente ridotto i volumi dei vecchi strumenti urbanistici e fermato il consumo di suolo togliendo al "mercato" il ruolo di pianificazione urbanistica.

Il rappresentante dei soci di Italia Nostra di Mirano
Adriano Marchini