

Parchi veri e parchi di carta (26 febbraio 2007)

di Federico Oliva

La risposta di Lironi alle mie note su “vincoli, perequazione e problematiche ambientali” a Padova, interpreta in maniera fuorviante e non corretta le questioni da me poste, riuscendo per taluni aspetti a rovesciare il mio ragionamento.

Mi sembrano quindi necessarie alcune precisazioni, al fine di evitare ulteriori confusioni e fraintendimenti, in particolare sul tema della decadenza dei vincoli, a mio parere la questione centrale in questa fase dell’urbanistica italiana.

La prima precisazione riguarda i caratteri e la natura dei vincoli. I vincoli ricognitivi, cioè quelli che riguardano i beni culturali e ambientali che normalmente derivano al piano comunale da leggi nazionali e regionali e da pianificazioni sovraordinate, hanno durata illimitata e non sono indennizzabili. I vincoli urbanistici preordinati all’esproprio, imposti dalla pianificazione locale e prevalentemente finalizzati ad accrescere la quantità e la qualità delle dotazioni pubbliche non solo alla realizzazione di infrastrutture, durano cinque anni e possono essere motivatamente reiterati per altri cinque anni, ma solo dietro il pagamento di uno specifico indennizzo.

Nella mie note, ricordavo come nell’apporre nuovi vincoli ambientali per garantire l’inedificabilità di un’area, i rischi di un contenzioso siano rilevanti: tutto dipende dalle motivazioni che si portano a favore di questa scelta e dalla qualità ambientale (che deve essere di tipo eccezionale, oggettiva ed intrinseca), dei beni che si intendono salvaguardare; la qual cosa mi sembra impraticabile e insostenibile nel caso delle aree oggetto della variante dei servizi.

Ricordavo inoltre, che di solito gli immobili di rilevante valore ambientale sono già oggetto di vincoli ricognitivi, la qual cosa aumenta i rischi per l’Amministrazione; mentre sottolineavo i rischi di una classificazione agricola di aree che da decenni hanno avuto una destinazione urbana a verde pubblico, seppure oggi con vincolo decaduto. La riclassificazione di aree centrali come quelle di perequazione previste dalla variante dei servizi, si configurerebbe conseguentemente come un vincolo suntuoso e non come una risposta efficace ad un problema oggettivo. Nel corso degli anni, in ultimo con la recente variante dei servizi, la città di Padova ha deciso una consistente riduzione delle aree vincolate a servizi, con la riclassificazione delle aree a zone agricole: ma si trattava di ambiti esterni, marginali ai tessuti urbani e confinanti con territori agricoli, per le quali era oggettivamente (per natura e localizzazione) e realisticamente (in rapporto ai possibili contenziosi con le proprietà), motivabile e sostenibile il declassamento. Non solo: stiamo parlando di aree importanti e decisive - soprattutto in rapporto alla loro localizzazione all’interno dei tessuti densamente abitati - per l’effettiva fruizione collettiva e per innescare processi di rigenerazione ecologica e ambientale.

Di queste preoccupazioni Lironi non vuole tenere conto, mentre io ritengo che siano determinanti. D’altronde la stessa affermazione che i vincoli preordinati all’esproprio comportino solo “un qualche indennizzo”, mi sembra sintomatica di un atteggiamento che vuole piegare la realtà ai propri desideri.

La seconda precisazione riguarda la mia “categorica e poco fondata affermazione” che oggi l’esproprio rappresenti uno scandaloso riconoscimento della rendita fondiaria. Ad essa toglierei solo l’aggettivo “scandaloso” (che è un giudizio di valore, verso una categoria economica che molti considerano assolutamente degna): in realtà le cose stanno proprio così, come si può apprendere dagli studi più aggiornati sulla rendita, il cui ciclo attuale supera la distinzione classica tra rendita differenziale e assoluta, per configurare una rendita di attesa generalizzata nelle aree periurbane, sempre più estese per la cosiddetta “esplosione” della città, nei confronti delle quali un eventuale esproprio, per le indennità oggi in vigore, rappresenterebbe un pieno riconoscimento della rendita stessa, senza nessun rischio imprenditoriale ed esentasse. Da questo punto di vista è un bene che i Comuni non abbiano i sodi per espropriare! Inoltre, le condizioni giuridiche del rapporto tra proprietà e diritto di edificazione non stanno come vorrebbe Lironi: revocando le aree

di perequazione previste dalla variante dei servizi, finalizzate ricordo all'acquisizione gratuita delle aree a servizi, si sarebbero dovuti indennizzare anche i diritti edificatori cancellati.

La terza precisazione riguarda le dotazioni pubbliche, che non sono evidentemente considerate un problema, anche se i dati presentati da Lironi (dati APAT), non coincidono con quelli elaborati dal Comune per la Variante dei Servizi: nei 15 mq di verde/abitante sono computate aree non pienamente fruibili (verde a servizio della mobilità, verde golenale ecc.): la dotazione reale di verde esistente e realmente fruibile è infatti pari a circa 11,5 mq/abitante.

Per quanto riguarda le sperimentazioni citate da Lironi, occorrerà confrontarci sui progetti in corso (i "piani guida"), sulle quantità e qualità del verde, con l'obiettivo, spero condiviso, di costituire veri e propri polmoni verdi all'interno di un più articolato disegno della rete ecologica e ambientale. Nel merito, le prime sperimentazioni in corso di definizione mi sembrano rispondere correttamente alla qualità del disegno del verde: consistenza, compattezza, continuità e permeabilità. In ogni caso, il 75% di aree di cessione di aree pubbliche stabilito dalla variante dei servizi per le zone di perequazione ambientale (ma anche il 70% nelle aree più centrali), in aggiunta al previsto verde privato, rappresentano un significativo e rilevante punto di partenza, grazie al quale costruire politiche fattibili e corretti progetti per il verde urbano.

Sull'insieme di questi temi e valutazioni, pur partendo da posizioni differenti, sarebbe tuttavia utile ed opportuno attivare una discussione approfondita, senza pregiudizi ideologici e nel solo interesse della città. Un serio confronto pubblico, per consolidare quel progetto che condivido, ovvero la realizzazione di grandi parchi pubblici nei cunei e nella cintura urbana: in una pura logica di vincolo il progetto non esiste e il piano non serve.