

PGT di Milano

Rifare, conservare o correggere?

di Marcello De Carli, Giorgio Fiorese, Federico Oliva, Elena Solero

€ 15,00

SAGGI

ARCHITETTURA  
INGEGNERIA  
SCIENZE

l'ediltecnica

VIASCHELLI  
EDITORE

ISBN 978-88-387-6091-8



9 788838 760914

Il PGT di Milano è stato approvato dalla giunta Moratti al termine dello scorso mandato amministrativo (febbraio 2011), con parere contrario dell'opposizione. Non è stato pubblicato, non è quindi entrato in vigore.

Nel frattempo si sono svolte le elezioni amministrative comunali. Sono cambiati Sindaco e maggioranza. La nuova Amministrazione Pisapia, ha deciso di revocare la delibera di approvazione e di riaprire l'esame delle circa 5.000 osservazioni. Si è quindi riaperto un dibattito, oltre che sul procedimento, nel merito: il PGT va conservato e attuato com'è, va rifatto o va modificato? Questo libro entra nel merito dei problemi.

Agli autori - urbanisti che operano nell'Università, esponenti dell'Istituto Nazionale di Urbanistica, urbanisti che hanno collaborato alla redazione del PGT, urbanisti che operano nel territorio milanese - è stato chiesto un giudizio tecnico-urbanistico e di avanzare proposte operative.

I contributi mettono in evidenza i principali problemi e le criticità del nuovo Piano: rapporto con la regione urbana, capacità insediativa del piano, edilizia sociale, sistema dei trasporti, densità edilizie, rapporto fra servizi e accessibilità, sostenibilità e reti ecologiche, conservazione del Parco Agricolo Sud Milano e del patrimonio architettonico, qualità urbana, destinazioni d'uso, perequazione urbanistica.

Il volume cerca di offrire alcune risposte alle criticità emerse e di dare un contributo all'arricchimento della discussione pubblica sul futuro urbanistico di Milano.

### ***In copertina***

*"Milano, cinque città: città consolidata", 2009, PGT Documento di Piano, Relazione generale e norme di attuazione.*

## **Pgt di Milano**

### **Rifare, conservare o correggere?**

A cura di  
Marcello De Carli, Giorgio Fiorese, Federico Oliva, Elena Solero



## Indice

<b>Prefazione</b> <i>M. De Carli, G. Fiorese, F. Oliva</i>	pag.	5
<b>Presentazione</b> Milano. Note sui caratteri urbani e anomalie a proposito del Pgt <i>A. Torricelli</i> Gli obiettivi per un nuovo Piano <i>A. De Maio</i>	pag.	9
<b>Introduzione</b> Innovazioni e criticità <i>M. De Carli</i> Le differenti interpretazioni del nuovo Pgt <i>E. Solero</i>	pag.	14
<b>1. La forma della nuova città: insediamenti, spazi aperti e servizi</b> Pgt-Milano Dense—City <i>A. Boscheri</i> La qualità della città <i>C. Macchi Cassia</i> Contenuti paesaggistici e Piani di Cintura Urbana nel Pgt di Milano <i>P. Roccatagliata</i>	pag.	17
<b>2. La qualità della città esistente</b> Individuazione e progetto dei nuclei di identità locale nel Pgt di Milano <i>N. Rassi</i> La qualità della città esistente <i>F. Oliva</i>	pag.	35
	pag.	43
	pag.	55
	pag.	61
	pag.	79
	pag.	91

**PGT di Milano – Rifare, conservare o correggere?**

**ISBN 978-88387-6091-8**

© **Copyright 2011 by Maggioli S.p.A.**

È vietata la riproduzione, anche parziale, con qualsiasi mezzo effettuata, anche ad uso interno e didattico, non autorizzata.

**Maggioli Editore è un marchio di Maggioli S.p.A.**

Azienda con sistema qualità certificato ISO 9001:2000

47822 *Santeramo* di Romagna (RN) • Via del Carpino, 8

Tel. 0541/628111 • Fax 0541/622020

www.maggioli.it/servizioclienti

e-mail: servizio\_clienti@maggioli.it

Diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica, di riproduzione e di adattamento, totale o parziale con qualsiasi mezzo sono riservati per tutti i Paesi.

Il catalogo completo è disponibile su [www.maggioli.it](http://www.maggioli.it) area università

Finito di stampare nel mese di dicembre 2011  
da DigitalPrint Service s.r.l. – Segrate (Milano)

<b>3. L'efficienza della città</b>	
L'urbanistica degli ultracopi. Note su Pgt di Milano	pag. 103
<i>F. Acuto</i>	
"In man dei barbari..." un Pgt contro Milano	pag. 121
<i>G. Goggi</i>	
Densificare una città o riequilibrare un territorio?	pag. 137
Il caso-studio del Pgt di Milano	
<i>S. Pareglio</i>	
<b>4. Il mercato immobiliare</b>	
Nuovi strumenti di gestione e natura del piano urbanistico	pag. 151
<i>E. Micelli</i>	
Mercato immobiliare e dimensione dell'offerta insediativa	pag. 165
<i>P. Vitillo</i>	
L'insostenibile leggerezza del Pgt di Milano	pag. 177
<i>P. Galuzzi</i>	
<b>Biografie degli autori</b>	pag. 189

## Prefazione

*Marcello De Carli, Giorgio Fiorese, Federico Oliva*

Nella primavera 2010, nell'ambito del Comitato scientifico di IReR (Istituto Regionale di Ricerca della Lombardia), è stato promosso un ciclo di iniziative denominato Lombardia 2010 e oltre - *Seminari di approfondimento del Rapporto IReR di legislatura*.

Approfondendo della composizione del Comitato - dieci docenti di altrettante università lombarde - si mirava a creare occasioni per approfondire un tema puntuale del Rapporto IReR di legislatura, che propone una rappresentazione obiettiva e scientificamente fondata delle trasformazioni che hanno interessato la Lombardia dal 2005 al 2010, con lo scopo di stimolare linee di ricerca atte a contribuire allo sviluppo delle politiche regionali.

Da allora, sono stati discussi, varati e svolti diversi seminari, ciascuno in una diversa sede delle università lombarde.

Nell'ambito di tale ciclo è stato previsto anche il seminario da svolgere al Politecnico su un tema di grande attualità quale il Piano di Governo del Territorio di Milano, allora in gestazione.

La complessità organizzativa (dodici relatori) non permise lo svolgimento prima di fine anno. In questo frangente IReR è confluito in Eupolis Lombardia - Istituto superiore per la ricerca, la statistica e la formazione (cfr. intervento di Adriano De Maio).

Il Seminario si è svolto il 18 gennaio 2011, nel periodo compreso fra la presentazione delle osservazioni al Pgt adottato dal Comune di Milano e la sua definitiva approvazione del 4 febbraio 2011 (il breve intervallo ha impedito la partecipazione del Coordinatore del Piano, Giovanni Oggioni). Ha messo a confronto, su quattro ambiti tematici, alcuni estensori del Pgt con alcuni docenti, non solo di urbanistica, del Politecnico di Milano e dell'Università Cattolica di Brescia. Gli ambiti di discussione sono stati:

- pp. 47-55  
Stiglitz, I. (1989), *Economia del settore pubblico*, Hoepli: Milano  
Urbanì P. (2005), *Planificare per accordi*, Rivista giuridica dell'edilizia, Anno XLVIII, Fase. 4, pp. 177-183  
Urbanì P. (2008), *Senza norme nazionali restano disparità tra i proprietari, negli oneri e nei diritti edificatori*, in Miscell. E. (a cura di), *I sistemi alternativi all'esproprio*, Dossier di Edilizia e Territorio, 30, pp. 12-17

## *Mercato immobiliare e dimensione dell'offerta insediativa<sup>1</sup>* Piergiorgio Vitillo

### **1. Verso un'urbanistica di finanza?**

La perequazione urbanistica<sup>2</sup> rappresenta la risposta pragmatica e operativa alla crisi del modello pubblicistico espropriativo finalizzato all'acquisizione delle aree per servizi e attrezzature collettive. La perequazione serve, è utile, solo se funzionale al progetto di costruzione della città pubblica: rispetto agli aspetti strumentali e tecnici, deve quindi prevalere il disegno, urbano e territoriale, fondato non solo sulla realizzazione delle dotazioni pubbliche, ma anche sulla costruzione delle reti ecologiche e dei sistemi ambientali, connesso al presidio agricolo e paesaggistico del territorio, alla continuità del sistema degli spazi aperti e delle dotazioni territoriali.

La perequazione è quindi prima di tutto un progetto esplicito, una visione al futuro della città, che utilizza strumentalmente, in modo cauto e ragionevole, i diritti edificatori, al fine di perseguire le finalità non solo pubbliche e di equità, ma anche e soprattutto un "progetto di relazioni". E' in funzione di questo disegno e di questi imprescindibili obiettivi progettuali che la perequazione assume senso, valore ed efficacia, con particolare riferimento al sistema delle commissioni (infrastrutturali, ambientali e insediativa), che caratterizzano la città contemporanea.

Il Pgt di Milano non tiene conto della natura ineguale e disomogenea degli immobili, sia negli Ambiti di Trasformazione Urbana (Atu), che nel Tessuto Urbano Consolidato (Tuc), che non sono classificati dal piano sulla base dello stato di fatto (localizzazioni, caratteri, rapporto con il contesto, accessibilità, ecc.) e dello stato di diritto (vincoli, previsioni urbanistiche, ecc.), in cui si trovano: ma attribuisce "innaturalmente" diritti edificatori alle aree agricole, ed in particolare alle aree sensibili (ambientalmente e produttivamente) del Parco Sud<sup>3</sup>, che rischiano di ingolfare il mercato di crediti edilizi difficilmente esigibili. Se il progetto non è dato (cintura verde e metro bosco, perturbano di fruizione, agricoltura multifunzionale, presidi produttivi e ambientali, ecc.) o perlomeno non risulta chiaramente percepibile, rimane solo il profilo estimativo e il meccanismo perequativo proposto si riduce a una mera operazione di tipo economico e di finanza,

astratta e per diversi aspetti anacronistica, in una fase caratterizzata da un abnorme eccesso di offerta e di altrettanto evidente deficit di domanda solvibile. Se il "frutto amaro" della conformazione dei suoli è la rendita, dobbiamo conformare i suoli e le proprietà nella fase operativa del processo trasformazionale urbana, non certo nella fase delle scelte di carattere generale (in questo caso assai poco strategiche). Da questo punto di vista, il nuovo piano non promuove modi e forme di concorrenza urbana, ma, al contrario, distribuisce a priori (prima ancora di iniziare il gioco) generose rendite senza alcuna contropartita pubblica. Generando al contempo un peso insostenibile di previsioni residue: in questo caso un residuo che c'è già prima che il piano cominci ad attuarsi e che verrà scaricato sulle generazioni future.

Si tratta quindi di un piano che rischia, al contrario di quanto auspicato e dichiarato, di risultare contro il mercato e la concorrenza urbana, avvantaggiando (solo teoricamente), il binomio rappresentato dai grandi proprietari delle aree del Parco Sud, che vedono valorizzati i loro suoli con la più tradizionale rendita fondiaria assoluta (aree agricole che cominceranno a rendere in finanziamenti bancari); e delle piccole - medie imprese edilizie per le trasformazioni estensive e le manutenzioni qualitative nella città esistente (se prenderà avvio il processo di riqualificazione/densificazione della città consolidata).<sup>4</sup> Forse e per fortuna solo teoricamente, in quanto il rischio di inefficacia delle previsioni è assai elevato, in presenza di una crisi immobiliare generale, di saturazione dell'offerta, di uno stock di invenduto consistente, di crisi della domanda solvibile, che paradossalmente richiederebbe al contrario una forte politica verso le abitazioni sociali.

Il meccanismo di generazione dei diritti<sup>5</sup> dovrà, peraltro, essere necessariamente sottoposto a successivi approfondimenti attuativi e gestionali, ancora poco praticati e sperimentati (Borsa dei diritti? Autorità dei diritti? Registro delle cessioni dei diritti edificatori?). E che, soprattutto in questa complicata fase del mercato, rischia i gonfiare di "mattoni di carta" i bilanci delle società immobiliari (e delle banche) e di liberare consistenti "titoli tossici" (in questo caso diritti volumetrici), che difficilmente troveranno i suoli su cui atterrare<sup>6</sup>. Sarebbero al contrario servite ipotesi responsabili, da confrontare con la realtà del mercato urbano, in presenza,

come detto, di una crisi immobiliare profonda e radicale come quella attuale.

Senza conoscenza e governo urbano delle trasformazioni (o con un governo urbano assai debole), si verifica l'intreccio perverso fra l'oligopolio collusivo che caratterizza il mercato immobiliare e la debole intenzionalità di governo. Non si potranno probabilmente ottenere risultati diversi da quelli che possiamo osservare quotidianamente percorrendo e abitando la nostra città.<sup>7</sup>

## 2. Un mercato di offerta

Due sono gli atteggiamenti con i quali la disciplina e le prassi urbanistiche hanno affrontato il tema spinoso del mercato immobiliare urbano, il rapporto difficile e controverso con gli interessi economici e finanziari reali. Il primo, ben rappresentato dal caso del Pgr milanese, che potremmo definire come un atteggiamento "notarile di certificazione" degli interessi prevalenti; ricordo a questo proposito e con una certa preoccupazione le parole di Gaetano Salvemini "(...) quello che oggi pensa Milano, domani lo penserà l'Italia". Il secondo, come un atteggiamento "pilatresco di elusione", di chi si chiude gli occhi e fa finta che il mercato e gli interessi immobiliari non esistano, siano argomento da non maneggiare per non scottarsi.

Le più interessanti esperienze di governo urbano sono quelle che al contrario hanno cercato di tenere assieme, con misura e giudizio, visione - operatività - regolazioni. Che hanno provato a "stare nel mezzo", nello spazio stretto fra accondiscendenza passiva e rifiuto ideologico del mercato; confrontandosi responsabilmente con le risorse a disposizione (pubbliche e private); pensando allo sviluppo non esclusivamente in termini edilizi; mettendo in campo sviluppi coerenti con le infrastrutture urbane e della mobilità; valutando l'ammissibilità dei programmi in rapporto alla sostenibilità del sistema delle reti, infrastrutturali e ambientali.

Oltre ai temi critici generali da diversi autori sottolineati (mancanza di una visione strategica, spaziale e infrastrutturale, d'area vasta, unita alla debolezza delle politiche di settore su ambiente, traffico, coesione sociale),

l'averne individuato negli interessi edilizio - immobiliari il motore dello sviluppo economico (praticamente senza limiti e misure), appare un tragico fattore di arretratezza e una visione anacronistica dei problemi. Abbracciando un fondamentalismo, un'ideologia e un liberismo senza regole, il Pgt propone un mercato di pura offerta: una ricetta superata, post - bellica, mentre i Paesi verso i quali dovremmo guardare investono in ricerca e cultura, mentre, come ci ricorda Lewis Mumford, "(...) la miglior economia urbana è la cura e la cultura degli uomini".

L'offerta insediativa residenziale del nuovo Pgt (400 mila nuovi abitanti teorici, fortunatamente solo teorici, rispetto ai 700 mila indicati in prima battuta dall'Assessore Masseroli), non ha raffronti con alcuna previsione urbanistica insediativa delle città italiane e soprattutto non si confronta, seppure lontanamente, con nessuna realistica domanda e neppure lontanamente con alcuno scenario demografico di previsione. Mettendo in campo previsioni impossibili, di astrazione siderale, che determinano una crescita senza governo, un enorme vaso di Pandora, peraltro in una difficilissima fase urbana (la grande crisi immobiliare ma non solo), con un'offerta che non risponde a nessuna domanda né reale né tantomeno desiderabile.

In estrema sintesi, il piano prevede tre tipologie di ambiti di trasformazione:

- gli Ambiti di Trasformazione Urbana (Atu), che interessano circa 550 ettari di territorio e che sviluppano circa 4 milioni di mq di Slp (oltre alle superfici esistenti del Carcere di San Vittore e dei Magazzini raccordati);
- gli Ambiti di Trasformazione Perturbata (Atp), che interessano 3.300 ettari di territorio (le aree agricole del Parco Sud) e che sviluppano come minimo 2,5 milioni di mq di Slp (che diventano 5 milioni di mq con un'applicazione generalizzata dell'indice di edificabilità attribuito);
- gli Ambiti di Trasformazione d'Interesse Pubblico Generale (Atipg), che interessano circa 270 ettari di territorio e che sviluppano 1,3 milioni di mq di Slp (ipotizzando per l'area Expò circa 400 mila mq di Slp).

Si tratta complessivamente di circa 4.100 ettari investiti da trasformazione urbanistiche, per circa 8 milioni di mq di Slp (che diventano circa 10 milioni

di mq di Slp se si aggiungono i diritti generati dalle "pertinenze indirette"), che corrispondono a circa 24 milioni di metri cubi (circa 160 Pirelloni). Il doppio rispetto ai circa 5 milioni di mq di Slp già programmati dalla città negli ultimi quindici anni (oltre a 5 milioni di mq di Slp "in sonno"), attraverso piani e programmi negoziati e ordinari (Pit, Pru, piani attuativi in attuazione del Prg), peraltro non ancora tutti realizzati (molti cantieri registrano infatti preoccupanti rallentamenti, altri si sono addirittura arrestati, non solo per la crisi del mercato). La brutalità dei numeri mette in luce l'ipertrofia dello sviluppo edilizio - immobiliare previsto dal nuovo piano; e questo senza contare le densificazioni possibili all'interno della città esistenti, che potranno attuarsi attraverso le trasformazioni striscianti realizzabili con i titoli abilitativi diretti (e quindi senza nessuna ricaduta per la città pubblica). Unita all'evidente contraddizione di uno strumento che ha per legge validità quinquennale e che al contrario presenta previsioni trentennali, prenotando, di fatto, le previsioni dei prossimi possibili cinque strumenti urbanistici.

Un quadro di offerta che rende tutto possibile, senza alcuna selezione e priorità, in totale assenza di risorse, sia pubbliche (il Piano dei Servizi dichiara senza nessuna paura un deficit di 10 miliardi di euro), che private (in una situazione di crisi di mercato, in una situazione che presenta un consistente eccesso di offerta): enormi capacità edificatorie che non servono alla città, in quanto non esiste capacità di assorbimento da parte del mercato.

Non è certo un problema che si può ridurre al vago e per certi aspetti ambiguo tema della "cementificazione", parola ameba che spesso nasconde deboli pregiudizi ideologici. Si tratta di una questione di chiara ed evidente insostenibilità delle previsioni, con particolare riferimento ai sistemi infrastrutturali (e di mobilità pubblica in particolare) e ambientali (le reti energetiche e tecnologiche), dentro una città che già soffre di evidenti problemi di traffico, congestionamento, inquinamento.

Il tutto correlato alla scarsa conoscenza delle reali dinamiche sociali (come sono cambiate le popolazioni urbane? Per quali cittadini costruiamo e con quali modelli abitativi?), oltre che economiche, che la città ha avuto in particolare nel corso degli ultimi venti anni.

### 3. Effetti collaterali

Rispetto al tema della conoscenza e del governo del mercato urbano, due scelte specifiche del nuovo piano appaiono particolarmente problematiche e critiche: l'indifferenza funzionale, la densificazione urbana.

#### Indifferenza vs integrazione funzionale

Il nuovo Pgt cancella la disciplina funzionale, sancendo l'indifferenza localizzativa degli usi all'interno della città: una cosa assai diversa dalla necessaria integrazione funzionale, che può essere disciplinata individuando le funzioni non ammesse in rapporto ai caratteri dei tessuti urbani, come peraltro previsto dalla legge regionale. Nel caso del nuovo piano di Milano, la ricchezza dell'integrazione e della mixité funzionale ereditata dalla città storica risulta appiattita sulla libertà tutta ideologica dell'indifferenza funzionale.

Questa questione porta inoltre inevitabilmente con sé il tema del rapporto necessario fra infrastrutture e usi urbani. La libera e indifferente insediabilità delle funzioni genererà incertezza nella programmazione dei servizi e delle infrastrutture. A mero titolo di esempio, il piano prevede sei nuove linee di metropolitana (peraltro con tracciati differenti nei differenti documenti), più il prolungamento delle tre linee esistenti, più il nuovo Passante ovest ferroviario, che risultano scollegati da qualsiasi capacità di spesa, garantendo con queste solo sulla carta e ai fini burocratico - formalistici della Vas la sostenibilità delle trasformazioni urbanistiche programmate.

#### Densificazione urbana vs densificazione selettiva

Il Pgt consente la densificazione generalizzata della città esistente, con la possibilità di trasferire praticamente senza criteri, modalità e limiti (se non relativi ai modi dell'attuazione, con o senza strumento urbanistico preventivo o titolo abilitativo alla costruzione convenzionato), le volumetriche perequative generate sia dagli ambiti di trasformazione che dalla stessa città consolidata.<sup>8</sup>

La densificazione è al contrario per sua natura discreta e selettiva, privilegia i luoghi in rapporto ai contesti, all'accessibilità e ai sistemi di mobilità. Non può essere generalizzata e non può che essere funzionalmente programmata:

le grandi funzioni urbane, sia pubbliche che private, non devono essere localizzate in rapporto ad alcune vocazioni di contesto e alla garanzia di una mobilità efficiente e di alcuni elementi e parametri di sostenibilità? La residenza in ogni luogo è auspicabile? Al contrario, il Pgt promuove un processo di densificazione indifferenziata e soprattutto indifferente ai contesti, se non per alcune lasche e bizzarre regole morfologiche, quando abbiamo faticosamente imparato che la composizione urbana e architettonica devono risultare funzionali ai luoghi, rispetto a questi declinate. E deve essere attuata con piani/programmi urbani i cui caratteri prestazionali, le cui regole generatrici dello spazio, pubblico in particolare, ancorché flessibili, devono essere definite a monte dei processi di attuazione, non a valle, se vogliamo ottenere risultati significativi di rete e di struttura per la nostra arretrata città pubblica e per il welfare urbano nel suo complesso; senza peraltro sottoporre le trasformazioni programmate alle necessarie verifiche (insediative, morfologiche, ambientali) di compatibilità e d'impatto sui tessuti urbani esistenti.



## Note

- 1 Questo testo rappresenta l'evoluzione e lo sviluppo di un articolo scritto per la Sezione Lombardia dell'Istituto Nazionale di Urbanistica (INU), Piergiorgio Vitillo, "Perequazione e città esistente nel Pgt di Milano", pubblicato in [www.inu.it/sezioni/regionali/Lombardia/download/Pgt\\_Milano/04\\_ALLEGATO\\_B\\_contribui.pdf](http://www.inu.it/sezioni/regionali/Lombardia/download/Pgt_Milano/04_ALLEGATO_B_contribui.pdf)
- 2 Su questi aspetti si veda in particolare P.Galuzzi, P. Vitillo (a cura di), *Rigenerare le città. La perequazione come progetto*, Maggioli Editore, Rimini, 2008
- 3 Il Pgt prevede tre indici edificatori (di base, incrementabili con diversi meccanismi) differenti, due per le trasformazioni urbanistiche, uno per la città esistente: 0,15 mq/mq per le aree dei Parchi di Cintura Urbana compresi nel Parco Agricolo Sud Milano. L'indice perequativo unico previsto per gli ambiti di trasformazione perurbana assomiglia pericolosamente al vecchio disegno di legge Curerà (1990), che riprendeva il *plafond legal de densité* francese (1975), entrato in crisi anche in Francia non solo non raggiungendo i risultati attesi, ma avendo stimolato inopportuni processi di periburbanizzazione, di rallentamento degli interventi nelle aree centrali, di crescita della rendita fondiaria assoluta, 0,65 mq/mq per le aree di trasformazione urbana (A<sub>uh</sub>) e gli ambiti di interesse pubblico generale (A<sub>itpg</sub>); 0,50 mq/mq per la città esistente.
- 4 I titoli edilizi abilitativi sono stati a tutti i livelli fortemente liberalizzati, sia a scala nazionale (il recente Decreto Milleproroghe), che regionale (la Parte II, Titolo I della LR 12/2005), che locale (la revisione del Regolamento Edilizio Comunale). Peraltro, anche per le trasformazioni urbanistiche intensive, le Schede di indirizzo per l'assetto del territorio proposte dal Pgt presentano un impianto assai datato: non definiscono prestazioni e risultati attesi, regole per la negoziazione, ma semplici prescrizioni e limiti quantitativi, come nei progetti - norma di antica memoria.
- 5 Sul tema della libera commerciabilità dei diritti edificatori, si veda Paolo Urbani, *Conformazione della proprietà, diritti edificatori e moduli di destinazione d'uso dei suoli*, marzo 2006, in [www.asitd-online.it/Osservatori/Astrid/LLPP\\_Ambiente\\_e\\_Territorio](http://www.asitd-online.it/Osservatori/Astrid/LLPP_Ambiente_e_Territorio). L'autore, esprimendo una valutazione positiva della perequazione per comparti confermata da numerose esperienze in molti piani regolatori in diverse regioni, esprime dubbi sulla variante al modello descritto rappresentata dalla libera commerciabilità senza regole dei diritti, che pone molteplici problemi di coerenza con la potestà pianificatoria attribuita ai poteri pubblici locali e che solleva diverse perplessità di ordine giuridico e sistematico.
- 6 Con il termine di "titoli tossici" sono stati identificati quei bond (obbligazioni), dalla struttura così complessa da renderne la valutazione difficile e incerta: per la maggior parte, ma non esclusivamente, si tratta di titoli rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione (i primi titoli tossici avevano a che fare all'epoca con le cartolarizzazioni dei mutui americani subprime). La "tossicità" di questi bond sta nella loro capacità di "avvelenare" i bilanci delle banche che li hanno in portafoglio in quanto difficilmente rivendibili. Un meccanismo simile a quello che si potrà generare con l'attribuzione (generalizzata attraverso il piano) di diritti edificatori alle aree agricole del Parco Sud, quando i proprietari delle aree, titolari di interessi legittimi (i diritti edificatori liberamente commerciabili), andranno all'incasso nei confronti dell'Amministrazione comunale, tenuta ad adempiere l'obbligazione (il "debito" edificatorio maturato); depotenziando la potestà decisionale pubblica e rafforzando al contempo la

posizione dei titolari della rendita. Se la perequazione urbanistica ha come obiettivo la parità di trattamento delle proprietà rispetto alle scelte del piano, in questo caso accade l'esatto contrario (gli interessi generali della collettività si contrappongono agli interessi particolari dei proprietari).

7 A dire il vero, un elaborato del Piano dei Servizi (tax S.03), individua con un raggio di influenza definito geometricamente, non sulla base dei tempi di accessibilità, le zone urbane servite dal trasporto pubblico, per le quali è previsto un indice minimo di 3,00 mc/mq.

8 Per gli interventi diretti all'interno della città esistente è previsto anche in questo caso un indice unico e generalizzato pari a 0,5 mq/mq; peraltro, facendo salva la Stp esistente anche nel caso di demolizione e ricostruzione, l'indice di 0,5 mq/mq appare un valore assolutamente teorico e virtuale, superato (ad eccezione delle residue porosità urbane) in tutta la città consolidata, che presenta valori fondari assai superiori. Sono in ogni caso consentite densificazioni da trasferimento / atterraggio volumetrico, senza regole e limitazioni se non, come detto, relativi alle modalità di attuazione.