



Messina, 15 gennaio 2016

SULLA VARIANTE GENERALE AL PRG DI MESSINA- RIFLESSIONI

In questi giorni si è riaperto, complice anche il confronto pubblico sugli interventi da inserire nel Masterplan per il Mezzogiorno, anche il dibattito sulla variante al P.R.G. di Messina, che rappresenta oggi una aspettativa, non solo per le possibilità di lavoro di più categorie professionali coinvolte ma, anche e soprattutto, per una inversione di rotta e per le necessarie scelte strategiche che dovranno portare, pena la morte civile di questa città, alla nascita (rinascita) della nuova Messina, tredicesima città d'Italia e terza città della regione Sicilia.

Il confronto tra la classe politica, cui competono gli aspetti decisori, non può prescindere da un necessario, quanto indispensabile, approccio tecnico che è competenza degli iscritti agli ordini professionali (ingegneri e architetti), per come giustamente anche affermato dall'arch. La Fauci; ed è condividendo questa esigenza che vogliamo entrare a pieno titolo nella discussione sulla "costruzione" della nuova città di Messina e fare qualche riflessione sull'argomento.

Premesso che è fuor di dubbio l'esigenza di una profonda, vera e reale crescita culturale che la città, oggi forse più di prima, ha la necessità di compiere, anche coinvolgendo le categorie professionali. Tutto questo sommato ad una, a volte sconcertante, incoerenza politica, ha fortemente condizionato anche il ruolo propositivo che negli anni passati gli Ordini professionali cittadini avevano esercitato sui temi della programmazione territoriale e della difesa dell'ambiente nella nostra città.

Sul tema della regolamentazione urbanistica ed edilizia avevamo già evidenziato la necessità di chiarire, anche attraverso nuove linee guida, il diverso pensiero e la diversa visione politico/strategica legata al cambio di amministrazione, ed alle modifiche legislative legate alla nascita (anche e con tutte le incertezze del caso) delle città metropolitane, che hanno di fatto radicalmente modificato lo scenario e la cornice entro quale, obbligatoriamente, deve essere approntato e delineato lo sviluppo urbanistico del territorio che le rappresenta.



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MESSINA

In questa ottica dovrebbe essere meglio approfondito il nuovo scenario (urbanistico, strategico, di sviluppo sociale, economico e di programmazione) che si delinea con la nascita delle città metropolitana di Messina, se del caso rivedendo le direttive sul piano regolatore della città Metropolitana, evitando di spacchettare il PRG in tanti piccoli PRG che, di sicuro, non potranno permettere lo sviluppo che questo ordine professionale auspica al nostro territorio.

Per evitare quindi che il mero adeguamento del PRG esistente, mediante una Variante parziale di salvaguardia, legata esclusivamente ad una ricognizione dei vincoli esistenti ed al conseguente declassamento di alcune zone edificabili (ed anche di eventuali zone a servizi), resti autonomo, anche temporalmente, rispetto al vero PRG, è necessario avere, già da ora contezza delle scelte, dei tempi e dei modi con cui si intenderà cucire la variante di salvaguardia all'effettivo PRG da venire.

Sebbene quindi la variante di salvaguardia tragga origine da un indirizzo del consiglio comunale (Delibera n. 74/c del 25/10/2012 (cd. salva colline) avente per oggetto: *"Abbattimento totale o parziale degli indici di edificabilità delle zone a bassa suscettività edificatoria. Facoltà di rinuncia/trasferimento dei volumi edificabili"*, che dava mandato al Dipartimento Pianificazione Urbanistica di predisporre la variante di salvaguardia ambientale), è necessario capire fin d'ora come verranno gestiti ed utilizzati i volumi che fino all'adozione della variante di salvaguardia i proprietari potranno trasferire nella banca dei volumi, ai sensi dei nuovi artt. 23 bis, ter e quater del R.E., così come modificato dalla citata delibera.

*Tale informazione è **fondamentale** per permettere quella necessaria continuità tra questo passaggio intermedio (variante di salvaguardia) ed il nuovo PRG che costituirà la pianificazione vera e propria del territorio e dovrà orientare le scelte di sviluppo strategiche della città per il prossimo decennio.*

Nel contempo è necessario **ridurre i tempi di "cucitura"** tra le due fasi, Variante di salvaguardia e nuovo PRG, non solo perché la città non può continuare a restare in balia di un piano, le cui scelte sono datate di oltre 20 anni, ma anche per garantire certezza agli operatori ed agli investitori.

Nessuno dubita della buona fede dell'Assessore, né della Regione, ma è indispensabile al fine di evitare dubbi procedurali e di effetti, inquadrare le



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MESSINA

problematiche della Variante di salvaguardia (attuali) e quelle del Nuovo PRG (da venire) anche alla luce delle procedure della VAS.

Tali approfondimenti tecnici e giuridici riguardanti l'eliminazione dei carichi di cubatura, attraverso una Variante di salvaguardia e lo spostamento degli stessi volumi, sono contingenti e non derogabili già da oggi. E' improbabile che la cd. slava colline possa esplicitare i suoi effetti senza che siano rese oggi note le quantità in gioco, i meccanismi con i quali nel Nuovo PRG tali volumetrie "atterreranno" sul territorio ritenuto idoneo ad ospitarle, (indicando in concreto quali sono queste aree, considerato che, forse, non potranno essere utilizzate le sole zone ZIR e ZIS).

Ciò al fine non solo di calibrare gli effetti dell'attuazione del piano rispetto agli obiettivi di sostenibilità (VAS) nella complessità di tutti gli impatti in termini precauzionali, ma anche e perché bisogna tenere conto di altre condizioni:

1. il gettito fiscale che tali aree hanno prodotto negli anni nelle casse comunali;
2. la probabile legittima aspettativa dei proprietari che potranno chiedere di essere ristorati economicamente della tassazione e del diritto edificatorio;
3. il trasferimento di questa cubatura su aree di altri proprietari che dovranno essere ristorati con premi o economici o di ulteriore volume (diritti di costruzione).

Deve essere chiaro fin da ora che il Nuovo PRG (previsto a volume zero) e che tende a ridurre il consumo del suolo, dovrà ovviamente prevedere una "densificazione" in alcune porzioni del territorio (**quali ???**).

E' altresì necessario capire, fin da ora come ed in che termini verrà applicata la perequazione urbanistica, se verranno utilizzati comparti continui o discontinui, se si farà ricorso (come sembra) ad una perequazione diffusa, ecc.

Ciò apre, fin da ora, due questioni fondamentali per l'urbanistica:

- 1) quella della copertura finanziaria per garantire questo processo;
- 2) quello della definizione temporale (non avendo un piano operativo temporale che conforma tali diritti in un tempo per usarli) con cui sia garantito per i proprietari tale diritto di trasferimento di cubatura + cubatura eventuale



ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI MESSINA

premiabile sul lotto di altra proprietà; sia l'incremento degli standard urbanistici di previsione all'interno del comparto oggetto di perequazione o in altro comparto.

Per queste ragioni si ritiene che tale variante di salvaguardia non è poco significativa, ma **molto "significativa"**.

Inoltre, si spera che tali declassamenti, che riguarderanno aree dei villaggi, anche collinari, non contribuiscano alla loro "desertificazione", pertanto si invita fin d'ora l'Amministrazione a prevedere tutti i necessari accorgimenti affinché ciò non avvenga.

Non si entra nel merito di altri dettagli tecnici, perché l'intento è quello di far comprendere che tale variante di salvaguardia (anticipata), propedeutica al Nuovo sviluppo urbanistico della città di Messina, è **significativa** per la futura progettazione dell'intero Nuovo PRG.

Si auspica, al fine di non commettere errori già fatti in precedenti valutazioni urbanistiche, che hanno disegnato l'attuale volto della città, che le scelte siano oggi condivise con gli attori principali operanti sul territorio e quindi con gli ordini professionali.

Il Presidente
Ing. Santi Trovato