

Al Sindaco del
Comune di
Cesana Torinese ;

Cesana To, 17 giugno 2011

A tutti i Consiglieri;

Al Segretario Comunale;

e, p.c. agli organi di stampa.

48 ore non sono certamente sufficienti per acquisire piena conoscenza dei presupposti, dei contenuti e delle ricadute di una Variante al Piano Regolatore Comunale; mentre la piena conoscenza di tali elementi è ovviamente indispensabile per chi è chiamato ad assumersi la responsabilità giuridica e morale di votare l'adozione della Variante medesima in questo Consiglio Comunale.

Ma tant'è: questo è il minutaggio che ci è stato concesso, forse nella speranza che, disponendo di poco tempo, non riuscissimo a comprendere la portata di tutte le modifiche introdotte nel PRGC dalla Variante. Auspichiamo che almeno i colleghi Consiglieri di maggioranza abbiano potuto ricevere un'informazione più completa e possano quindi esercitare con maggiore cognizione di causa il loro delicato ruolo.

In effetti, senza la consapevolezza di tutte le scelte effettuate da chi ha gestito la Variante urbanistica è assai arduo maturare fondati convincimenti sulla legittimità o anche soltanto sull'opportunità di modifiche apparentemente lievi, come quei vincoli conservativi che spariscono o quei ruderi che si reincarnano in nuovi edifici : bisognerebbe conoscere le situazioni specifiche, e magari farsi spiegare dai professionisti interessati (ammesso che siano più di uno) quali sono le esigenze e le proposte progettuali su cui si fondano le modifiche apportate a norme e cartografie di Piano.

Per fortuna le « innovazioni » più clamorose e difficili da dissimulare balzano agli occhi immediatamente e non sono quindi necessari particolari approfondimenti cognitivi, sia per intuire quali ne siano le reali motivazioni e le evidenti conseguenze, sia per comprendere quanto insussistente ne sia il pubblico interesse.

E' bene infatti ricordare che l'interesse pubblico è il presupposto inderogabile per l'adozione e l'approvazione di Varianti al PRGC, anche (e soprattutto) per quelle di portata specifica, come quella in esame, e sottolineare che l'interesse pubblico non coincide con la somma degli interessi privati, per tanti che possano essere.

E se già può essere complicato dimostrare l'interesse pubblico di piccoli 'ritocchi' ai tipi di intervento ammessi sulle case o sui ruderi di Tizio o Caio, è addirittura impossibile trovare argomentazioni credibili per giustificare il regalo di quasi 5.000 mq di capacità edificatoria residenziale recapitato con questa Variante a cinque 'fortunati' (ma sarebbe meglio dire 'predestinati') proprietari di edifici e terreni che hanno attualmente una destinazione urbanistica esclusivamente 'turistico-ricettiva'.

Facciamo chiarezza cercando di ricapitolare i termini della questione.

Il PRGC di Cesana, predisposto in contemplazione delle Olimpiadi 2006 ed approvato alla vigilia delle stesse, contiene la previsione di notevoli e variegati opportunità insediative a carattere 'turistico-ricettivo': alberghi, residence, campeggi, B&B, ecc.

Tali ottimistiche previsioni si fondarono sull'auspicio che l'economia turistica del paese e della Valle ricevesse un notevole e perdurante impulso dall'evento olimpico; situazione poi non verificatasi per molteplici ragioni che non è qui il caso di dibattere. Quel che è importante ricordare è che, al fine di realizzare attività ricettive, la relativa destinazione urbanistica, venne attribuita, tra l'altro, al complesso abbandonato delle ex-Casermette Varese e ad alcune aree libere collocate quasi sempre in posizioni di particolare valenza paesaggistica: mentre da un lato c'era e c'è l'esigenza di riqualificare e rifunzionalizzare un'area urbana degradata (le Casermette), d'altro canto si era ritenuto accettabile il sacrificio di alcuni siti pregiati, dal punto di vista ambientale, pur di offrire nuove attraenti collocazioni ad alberghi e strutture ricettive.

Cinque anni dopo le Olimpiadi, mentre a Cesana (sempre più disertata dai turisti) chiudono negozi e pubblici esercizi, i prati su cui avrebbero dovuto sorgere e prosperare hotel e residence sono ancora in gran parte allo stato di natura, come documentano le fotografie allegate alla relazione della Variante: a questo punto, visto che non c'è ovviamente nessuno intenzionato a investire nella ricettività (San Sicario docet), l'Amministrazione comunale cosa propone? Non politiche ed iniziative per rilanciare l'attrattività del paese, non la salvaguardia delle aree ancora inedificate, ma nuove abitazioni da costruire in quei bellissimi terreni riservati dal PRGC alle strutture alberghiere e simili, con l'incredibile motivazione di voler così incentivare la realizzazione degli edifici ricettivi.

A parte il fatto che la geniale soluzione escogitata dall'Amministrazione non si applica in generale alle zone ricettive, ma solo a quattro aree predilette (oltre alle ex caserme Varese), va notato che:

- le norme di attuazione modificate dalla Variante, oltre a prevedere che la capacità edificatoria delle aree ricettive CC 03, 04, 05 e 06 sia per il 30% convertita alla destinazione residenziale, non impongono alcun vincolo alla realizzazione almeno contestuale delle quote edilizie residenziali e ricettive; perciò è presumibile che, una volta costruite le case, si riprenderà daccapo il discorso sulle « difficoltà attuative » della quota alberghiera;
- la deliberazione di adozione della Variante annuncia l'applicazione di « extraoneri » a titolo perequativo della valorizzazione attribuita ai beneficiari della capacità edificatoria residenziale, ma nelle Norme di Attuazione non vi è traccia di tale misura redistributiva, che resta quindi solo una ipotesi illusoria;
- ipotizzando realisticamente che la differenza di valore tra la destinazione ricettiva e quella residenziale sia di almeno 300 euro per mq. di superficie utile, si può facilmente

calcolare l'entità dei regali attribuiti ai cinque beneficiari : oltre 900.000 Euro alle ex Casermette, 180.000 al proprietario della CC/06, quasi 140.000 a testa per quelli della CC/05e della CC/04, mentre la CC/03 si accontenta di 80.000 Euro ;

- quindi l'entità complessiva della valorizzazione non è di molto inferiore a 1,5 milioni di Euro, che vengono per intero 'goduti' dai privati proprietari delle aree. Se non altro la precedente Amministrazione aveva tentato di attribuire tale capacità edificatoria residenziale a terreni di proprietà comunale.

In conclusione, da una prima valutazione complessiva, le modifiche apportate al PRGC sembrano esclusivamente finalizzate a soddisfare appetiti individuali e a creare posizioni di privilegio (e di predominio) a vantaggio di pochi ; in tal senso deve essere letta anche la facoltà che la Variante attribuisce al proprietario del 10% di un immobile, di predisporre il 'Progetto guida' per l'attuazione dell'intervento urbanistico sull'intero ambito, imponendo la propria volontà al restante 90% : si tratta con ogni evidenza di una norma illegittima, sia perchè il 'Progetto guida' è strumento privo di veste giuridica (e quindi inidoneo a preconstituire ipotesi di trasformazione urbanistico-edilizia) sia perchè, anche qualora fosse assimilato a uno strumento urbanistico esecutivo, dovrebbe essere proposto dai proprietari dei 2/3 dell'imponibile catastale, a mente dell'art.5, c. 4 della L.R. 18/96.

Si ritiene pertanto indispensabile che gli 'ideatori' di queste manovre urbanistiche si pongano innanzitutto il problema di garantirne l'interesse pubblico, salvaguardando l'uguaglianza dei diritti di tutti i cittadini ed assicurando almeno la tangibile partecipazione della collettività al plusvalore maturato dai beneficiari della Variante.

Per le ragioni sopra esposte, non sussistendo le condizioni minime di trasparenza e di chiarezza sulle motivazioni, sui contenuti e sugli sviluppi attuativi della Variante, ci sentiamo in dovere di abbandonare l'aula e di non prendere parte alla votazione, riservandoci di presentare a termini di legge più dettagliate osservazioni e proposte emendative, pur manifestando la nostra disponibilità a dialogare costruttivamente con la maggioranza per la ricerca di soluzioni condivise e sostenibili, nell'esclusivo interesse di Cesana e dei suoi cittadini.

Richiediamo che il presente testo, letto in consiglio comunale, venga integralmente trascritto nel verbale della seduta.