

Il lago >>> FERITO

«Nessuno vuole i mostri: ma non è colpa nostra»

Per Carboncini, presidente dei costruttori, la responsabilità del cemento sta nella cattiva programmazione del territorio
«Il mercato delle nuove case ora è saturo: il futuro è delle ristrutturazioni. Ma i Comuni devono concedere agevolazioni»

■ Sgradevole, eccessivo; oppure, ed è chiaramente il caso peggiore, entrambe le cose. «Ma del cemento è responsabile la programmazione dello sviluppo del territorio». Presidente dell'Ance Como (Associazione nazionale costruttori edili), Valentino Carboncini difende dalle accuse la categoria di cui fa parte. Cinquantacinque anni, titolare dell'omonima impresa edile fondata nel 1947 ed ereditata dal padre nel 1975, gestisce una cinquantina di dipendenti. «In passato erano di più. È cambiata la struttura del lavoro. Dobbiamo espanderci o ridurci in funzione del fatturato».

Ultimamente il lavoro non manca: conferma?

È vero che negli ultimi sette anni il lavoro non è mancato, per una concomitanza di fattori: la riduzione del costo del denaro, con i tassi dei mutui più bassi, la borsa negativa, che ha portato a investire nel mercato del mattone.

C'è chi trova altre spiegazioni e anticipa le date. Il trasferimento delle competenze dalla Regione ai Comuni: nel 1997 la tutela ambientale, nel 2005 l'urbanistica. I cambiamenti legislativi hanno favorito i costruttori?

No. Non dimentichiamo che per la maggior parte dei casi noi lavoriamo conto terzi. Mi spiego: in media il fatturato di un'impresa è per il 20% pubblico, per l'80% privato. Ma solo il 20% del lavoro viene fatto in proprio. E la speculazione edilizia a volte è un'insinuazione. Facciamo il caso delle aree industriali dismesse, recuperate tramite un piano integrato d'intervento: generalmente la volumetria si dimezza, le amministrazioni ottengono la restituzione del 40% della superficie come area verde o parcheggio.

Sta dicendo che per voi non sono un affare?

Dico che sono un'opportunità per i Comuni, che ne approfittano per ricavare il doppio o il triplo di quanto ottengono di solito. Quanto alle imprese, io personalmente preferisco lavorare dove i costi sono più bassi.

Le risulta che dal 2005 il numero dei piani integrati è aumentato?

Sì. Ma esistevano anche prima.



CEMENTO NEL PARCO

Un piano integrato d'intervento ha dato il via alle edificazioni nel parco di villa Roccabruna a Blevio. Un sistema che, secondo Carboncini, è un'opportunità ghiotta per i Comuni, meno per le imprese edili

“
Non servono nuove leggi in difesa del paesaggio: ce ne sono già a sufficienza. Abbiamo bisogno di meno burocrazia. Chi garantisce poi che i lacci, i vincoli, siano garanzia di qualità?”



“
Anche in futuro una quota di nuova sarà indispensabile. Non è che 30 anni fa si costruivano cose meravigliose: perché non abatterle e sostituirle con qualcosa di più bello?”



Venivano però valutati anche dalla Regione, che nel 2005 abdica al suo ruolo. Ora, in assenza dei piani di governo del territorio, ci troviamo in una sorta di vuoto legislativo: questa carenza di controllo non conviene forse ai costruttori?

È vero che in passato i piani passavano in Regione. Ma era piuttosto un allungamento della procedura.

E allora come si spiega l'incremento dei piani, ora?

È anche una questione temporale: ci sono situazio-

ni ferme da tempo che si è deciso di risolvere adesso. I piani integrati sono una risposta più rapida a queste esigenze.

Senza Regione, però, le volumetrie si contrattano facilmente con il Comune.

Ricordiamo però che ci si muove all'interno dei limiti imposti da un piano regolatore.

Al quale si possono apportare varianti.

Il governo del territorio è compito di chi ha gli strumenti per tutelarli. Ogni

trasformazione del territorio dev'essere concordata con l'amministrazione. Gli strumenti, le leggi, ci sono. Forse talvolta manca il buon senso, la capacità di utilizzarli al meglio.

È un'ammissione? Qualcuno ha costruito troppo?

Il piano territoriale di coordinamento provinciale servirà proprio a regolare questo aspetto.

Quando il sistema andrà a regime, crede che avrete vita più difficile? E il paesaggio sarà più tutelato?

Dico questo: nessuno vuole i mostri. Il rispetto del territorio è prerogativa di tutti e il territorio si valorizza con il bello e la qualità.

Che ne pensa delle recenti proposte di legge in difesa del paesaggio?

Chi dice che i lacci, i vincoli, siano garanzia di qualità? Questo serve: più qualità, meno burocrazia.

A volte però sembra proprio che la legge favorisca le attività edilizie. Prendiamo il recupero dei sottotet-

ti: era il caso di estendere l'opportunità a edifici di nuova costruzione?

Quella legge aveva uno spirito giusto, poi in alcuni casi l'applicazione è stata esasperata. Perché? I prezzi di vendita dei terreni erano raddoppiati: il costruttore a quel punto doveva fare il sottotetto, per guadagnare volumetria e non perderci. È stato un eccesso cui la Regione poi ha posto rimedio. La filosofia in sé funziona: permette di soddisfare un'esigenza senza intaccare ul-

teriormente le zone verdi. Non a caso all'estero si lavora in altezza.

Insomma, non sono i costruttori i responsabili del cemento che dilaga?

Io non mi sento chiamato in causa. La responsabilità è della debolezza nella gestione della programmazione del territorio, che non compete a chi esegue le opere.

È vero che le imprese e le società immobiliari fanno pressioni sui Comuni?

Mi sembra un'accusa gra-

tuita. Io potrei fare il ragionamento opposto.

Però converrà che il brutto esista.

Sì, ma chi lo ha voluto? Qualcuno l'avrà progettato. E qualcuno si sarà prestato a realizzarlo.

Scegliere solo il lavoro che piace è un lusso che non ci si può permettere.

Le è capitato di realizzare qualcosa che non avrebbe voluto fare?

Certo. Ma, diciamo, negli anni '60 si costruiva peggio. Oggi è una gara tra imprese: in un mercato dove c'è più offerta che domanda, vince chi dà la qualità maggiore, al prezzo giusto.

Ha detto che il mercato è saturo: è la dimostrazione che si è costruito oltre il bisogno?

È certo che oggi le case restano vuote per più tempo, i periodi di una trattativa di vendita si sono allungati. Il collocamento è più difficile.

E allora perché e per chi si costruisce?

Il nostro mercato è quello della trasformazione delle famiglie. I figli diventano autonomi, cercano casa.

È la ristrutturazione?

È un mercato in aumento, anche se ancora inferiore alle sue potenzialità. Quello delle case abbandonate è un fenomeno sociale: negli anni '60 venivano acquistate da chi si spostava in cerca di lavoro, oggi dagli extracomunitari. Gli italiani trovano più comodo edificare ex novo: ristrutturare costa come costruire, perché richiede attenzione e quantità di manodopera maggiore. I Comuni dovrebbero prevedere agevolazioni per i proprietari.

È il suo suggerimento per fermare il dilagare del cemento?

È un modo per dire che c'è un patrimonio esistente, da recuperare. Sul lago ci sono borghi meravigliosi, che meritano di essere valorizzati.

Nel futuro c'è più spazio per la ristrutturazione o per il nuovo?

Il futuro è la ristrutturazione in causa. La responsabilità è della debolezza nella gestione della programmazione del territorio, che non compete a chi esegue le opere.

È vero che le imprese e le società immobiliari fanno pressioni sui Comuni?

Mi sembra un'accusa gra-

Sara Bracchetti
(33 - segue)

LETTERE

PARCO DI MEZZEGRA

La bellezza della natura vale più di un ristorante

Quest'estate, molti villeggianti abituati a trascorrere le vacanze a Mezzegra si sono chiesti perché la Pro Loco non organizzava più le sue feste al Parco comunale. La malinconia che mette la domanda quasi fa a pugni con la semplicità della risposta. Perché il Parco e il suo verde lussureggiante non ci sono più.

Al posto del giardino frondoso di una elegante, antica dimora, c'è un cantiere che lascia intuire un certo cedimento a quel gusto per l'abbondanza del cemento che negli ultimi anni, dopo aver furorreggiato in Tremezzina, ha cominciato a dilagare tristemente anche a Mezzegra. Il paese muta volto con una rapidità sconcertante. Alcuni lo chiamano sviluppo. Altri portano in cuore tutt'altra valutazione.

Davanti a quel che resta del vecchio parco e alle grigie avvisaglie del nuovo, che si fanno spiarre al di là della recinzione del cantiere, il mio pensiero va ad anni precedenti, quando, insieme alla Pro Loco, lavoravo nel parco per l'organizzazione delle feste

estive. Calcestruzzo, cemento, sassi e simili hanno preso il posto del verde. E, a giudicare da quel che si vede, di verde ce ne sarà molto poco quando i lavori voluti dall'amministrazione comunale saranno terminati.

Tra le diverse piante eliminate per fare posto a piattaforme di cemento sulle quali dovrebbero sorgere, secondo il progetto del Comune, un ristorante ed una struttura nuova di zecca per la Pro Loco, meritano di essere ricordati tre faggi secolari di alto fusto, rari nel loro splendore, oltre a diversi cedri che ornavano il vialetto centrale del Parco. Tre di questi alberi, per la verità, sarebbero stati affetti da una malattia del tronco. Ma, diciamo così, con franchezza, se una pianta muore non si può sostituirla con il cemento cogliendo al balzo l'occasione.

La patologia propria di questo modo di pensare (e, ahinoi, di fare!) è molto più grave della malattia che avrebbe colpito alcune delle povere piante secolari. Ecco il ragionamento: una pianta è malata? La sicurezza dei cittadini esige che al suo posto si metta un ristorante e tantissimo cemento.

Il parco comunale di Mezzegra faceva inizialmente parte del

complesso della magnifica "Villa delle Fontane" (ex Villa Stoddard). In seguito è poi passato in proprietà al Comune. All'interno, oltre a due fontane, ci sono due sorgenti d'acqua, che irrigavano tutto il complesso e che hanno sempre creato problemi in caso di piogge abbondanti, con ricche fuoriuscite di acqua nel verde.

Il progetto dei lavori, modificato in corso d'opera, prevedeva inizialmente la costruzione di due grossi "gazebo" per la Pro Loco, una sistemazione della struttura utilizzata come cucina nelle feste estive, la ristrutturazione dei servizi igienici e un prolungamento a lago del parco, con tanto di passerella per attracco barche ed un piccolo bar sulla darsena demaniale esistente. Costo iniziale del lavoro 250.000 euro, ai quali si sono poi aggiunti circa 50.000 euro per impianti elettrici e altre spese per arredi.

In seguito questo progetto è stato stravolto, i "gazebo" sono spariti, probabilmente la struttura a lago verrà abbandonata e verrà costruito un ristorante da dare in affitto. Ma è davvero giusto, davvero rispondente all'interesse pubblico, che una amministrazione si metta a costruire ristoranti in un parco pubblico, cedu-

to al Comune perché i cittadini godessero della sua frescura d'estate e, perché no, della sua romantica e solitaria atmosfera d'inverno?

Vogliamo o no renderci conto che questi luoghi, resi immortali da Stendhal, rischiano di morire per la loggia del cemento spacciato per sviluppo? Che la immensa bellezza di Mezzegra e dei nostri paesi vale molto di più di un ristorante? Che il turismo, nelle nostre zone, non è favorito dal costruire sempre di più ma, tutto all'opposto, dal costruire l'indispensabile per i residenti rispettando le bellezze naturali?

Negli anni scorsi era stata realizzata alla buona una piccola pedana di cemento per poter ballare nelle feste estive e questo lavoro era stato fatto cercando di salvaguardare al massimo la cornice del Parco. Era stata persino verniciata di verde per limitare l'impatto. Conservare una cosa vecchia, bella, e bisognosa della cura dell'uomo, come il parco di una residenza storica, è molto difficile. È più facile e più conveniente cimentarsi a fare una cosa nuova, grigia, che si misura in metri quadrati e in metri cubi.

Alberto Longoni
consigliere di minoranza

19ª SAGRA DELLA MELA E DELL'UVA
4-5-6-7 ottobre 2007 - Villa di Tirano (Sondrio)
30ª SAGRA D'AUTUNNO

Vi aspettiamo il 4, 5, 6 e 7 ottobre a Villa di Tirano

GIOVEDÌ 4: Conferenza "Frutticoltura valtellinese tra nuove regole e mercato"

VENERDÌ 5: Serata musicale con Radio Adamello

SABATO 6: Seminario educativo: "L'alluvione dell'87 e la salvaguardia del territorio", inizio concorso "La miglior mela di valtellina", animazione per bambini, cena con prodotti tipici all'interno della tensostruttura, spettacolo pirotecnico e serata danzante con l'orchestra Marea

DOMENICA 7: Degustazione e vendita prodotti tipici, mercatino dell'artigianato, Mela-pedalo: Trasferimenti con MTB in elicottero al Col d'Arzana, voli panoramici in elicottero con visita alle fortificazioni di Lugghina, pranzo in Sagra con il Mela menù, visite guidate ed escursioni. Esibizioni: complesso bandistico S. Cecilia di Seregno, fantara dei bersaglieri di Morbegno, gruppo folkloristico "Terra del Sole", i Cantamillano. Proiezioni di filmati d'epoca realizzati negli anni '60 da don Cirilo Vitalini. Rassegna corale "Mela-canto", Cena della Cooperazione e serata musicale aperta a tutti con l'orchestra spettacolo Gigio Valentino.

PER INFORMAZIONI TEL. 338.7112767