

## Il lago >>> FERITO

# Le «case popolari» che i caratesi non comprano

Progettate per le giovani coppie del paese, tutte tranne una sono state acquistate da famiglie venute da fuori  
Secondo l'inchiesta penale si tratta di edilizia agevolata solo sulla carta, il sindaco ribadisce che non sono per ricchi

■ Se è vero, come assicura oggi il sindaco Daniele Maggi, che «le residenze del Sassello sono bene inserite nel contesto ambientale»; che si integrano con il paesaggio, non stonano, anzi si armonizzano, mascherando qualche vecchio errore - o brutto capannone - costruito negli anni Ottanta, resta quantomeno da spiegare un'incongruenza singolare, di quell'intervento edilizio certo meno sgradevole alla vista di un autosilo in cemento armato. Come mai cioè quelle 28 case, che tanti guai giudiziari ancora irrisolti hanno portato, non siano infine servite allo scopo per cui ora il sindaco, che allora era assessore ai Lavori pubblici, rischia una condanna penale per abuso d'ufficio: diventare altrettanti appartamenti per i caratesi e impedire l'emigrazione di giovani coppie.

I piani di edilizia popolare, com'era quello approvato nel 2002 per l'area del Sassello, questo fine hanno infatti: offrire case a prezzi accessibili alla gente comune, altrimenti costretta a

però, i dodici proprietari dei terreni su cui doveva essere realizzato il complesso edilizio cedevano le proprie quote a una società di Milano, che soltanto due giorni dopo rivendeva il cantiere maturando un utile, secondo l'accusa, di 500mila euro. «Quel che conta - secondo Maggi - è che i prezzi sono rimasti convenzionati, tanto è vero che quelle case non le hanno certo comprate i ricchi: si tratta per lo più di famiglie modeste, operai o impiegati».

Agli abitanti di Carate dovevano esserne riservate dodici, all'inizio; il numero scese a sette, dopo una serie di confronti serrati in consiglio comunale. La minoranza avrebbe voluto di più, e sarebbe stato comunque troppo: «Il diritto - ricorda Maggi - era garantito per un tempo limitato, di circa un anno o un anno e mezzo». Alla scadenza, la vendita delle sei case rimaste vuote è stata allargata anche ai non residenti. «Non che ai caratesi non interessassero. E che proprio non ne avevano biso-

gno. Qui quasi tutti hanno già una casa di proprietà. Del resto, l'intenzione non è mai stata quella di costruire solo per "quelli di Carate", ma di fare dell'edilizia pubblica e controllare l'urbanizza-

**Secondo Maggi le ventotto abitazioni in zona Sassello sono in vendita a prezzi accessibili: 2100 euro il metro quadrato**

zione». L'operazione era stata censurata anche dal punto di vista ambientale, giacché andava a sbancare un pendio: peccato imperdonabile, se nemmeno giustificato dalle esigenze abitative. «Credo però che all'epoca un censimento avesse individuato la necessità di case - osserva Tettamanti, che in qualità di esperto ambientale del Comune diede parere favorevole al progetto - . Non so esattamente come sia andata poi, ma mi pare che alcune delle villette siano abitate da fuoriusciti ritornati in paese». Nei mesi della contestazione dell'intervento, 8.870 metri cubi su un'area di 8.133 metri quadrati, lui invitava a pazientare: «Vedrete - provava a tranquillizzare - quando tutto sarà finito vi piacerà». Su questo, sembra, aveva ragione. Ha convinto perfino la minoranza. «Le villette del Sassello hanno avuto problemi giudiziari - riconosce Nardino Ortelli - ma brutte da vedere non sono».

Sara Bracchetti



Quasi 9mila metri cubi in poco più di 8mila metri quadrati: la magistratura ha aperto un'inchiesta, che nell'estate 2005 ha portato al sequestro temporaneo del cantiere

### L'INCHIESTA

#### Case popolari

Nell'estate 2002 si approva il piano di edilizia popolare nell'area del Sassello: su un'area di 8.133 metri quadrati è prevista l'edificazione di 8.870 metri cubi, pari alla costruzione di 28 case a schiera, su due piani per un'altezza massima di 7 metri. L'amministrazione comunale toglie però il limite massimo di reddito previsto per poter acquistare gli immobili in edilizia economico-popolare. L'opposizione insorge: «Così diventano case di lusso, da vendere fino a 3.200 euro il metro quadrato».

#### Il sequestro

Nell'estate 2005 la magistratura dispone il sequestro del cantiere e indaga Daniele Maggi, assessore ai Lavori pubblici, e Cosimo Montalto, segretario comunale, per abuso d'ufficio. Il pm Vittorio Nesi è insospettito dagli spostamenti di denaro contemporanei all'eliminazione di vincoli di reddito, che avrebbero procurato alla società proprietaria dei terreni un utile di 500mila euro.

### L'intervista

GIUSEPPE TETTAMANTI ARCHITETTO

## «Ho fatto il piano regolatore, ma a Soprintendenza e Regione andava bene»

■ Gran parte dei suoi 37 anni di esperienza, l'architetto Giuseppe Tettamanti li ha trascorsi a Carate, come urbanista e, dal 1997, come esperto ambientale. È stato lui, nel 1987, a redigere il piano regolatore, «poi la variante ordinaria; i piani attuativi di iniziativa pubblica, cioè il piano di edilizia economico-popolare del Sassello e il piano di insediamento produttivo; il piano dei servizi, che è poi l'anticamera del piano di governo del territorio, che sto predisponendo». Adesso, conferma, quanto a cemento nuovo «a Carate non c'è quasi più niente da fare. Si potrà prevedere magari qualche intervento di compensazione, ma nel complesso la volumetria non supererà i 2-3mila metri cubi».

Sarà forse che è già stato fatto abbastanza. Per esempio, le villette costruite fra il 1995 e il 1999: non piacciono proprio a nessuno, nemmeno al sindaco Maggi. Com'è andata quella volta? Ricordo che si erano susseguiti tre o quattro progetti diversi, prima di arrivare a quello poi realizzato. All'epoca le competenze ambientali non erano state ancora subdelegate ai comuni e ai loro esperti ambientali. Quel progetto ricevette il benestare della Soprintendenza.

Avesse deciso lei, come sarebbe andata? Credo che avrei dato parere favorevole a

uno dei progetti precedenti, con degli accorgimenti che rendevano il tutto più gradevole. Invece non ho potuto far altro che prendere atto.

Adesso, però, è lei a dare i pareri. È vero che un esperto ambientale ha più potere della Soprintendenza?

Absolutamente no. Fra la Soprintendenza e i comuni esiste un rapporto dialettico: può intervenire nella stesura di un progetto e ha titolo di farlo. Spesso lo fa in modo discutibile, com'è il caso dell'autosilo di Blevio: è stata la Soprintendenza a volerlo così, io preferivo il precedente. O la Pliniana: siamo rimasti tutti allibiti quando diede un parere favorevole a un consolidamento della base che interveniva sull'assetto della facciata.

Il Soprintendente dice che ha solo potere di veto, di fronte a vizi di forma. Chi ha ragione? La Soprintendenza omette di dire l'intera verità. Capita che chieda di modificare la copertura di una casetta: non mi pare sia solo questione di legittimità. Anche l'intervento in villa Roccabruna: si fa perché la Soprintendenza ha approvato il progetto.

Il piano regolatore con gli indici di edi-

ficazione che lo autorizzano porta la sua firma. Si assume la responsabilità?

Il piano è stato approntato tenendo conto del piano paesistico approntato dalla Regione nel 2002. Un comune non fa il piano regolatore, lo propone: è la Regione a decidere, dopo aver fatto fior di sopralluoghi. Sulla Roccabruna, evidentemente, non ha avuto nulla da ridire.

Si poteva però proporre minore volumetria: non trova?

La proposta d'intervento edilizio non è stata però acriticamente assunta. La società Hrc avrebbe desiderato costruire qualcosa in più: c'è stata una mediazione. Era un'occasione per riqualificare il compendio. I volumi non sono stati decisi da me, ma concordati con l'amministrazione comunale e avallati dalla Regione.

Due esperti ambientali diedero però parere negativo.

Ci fu un dibattito di alto profilo culturale. Io avrei approvato il progetto: colma vuoti di volumetria, senza sconvolgere l'aspetto delle rive.

Non vorrà dire che villa Roccabruna le piace, oggi?

Il piacere è un fatto personale. Io non condivido le linee classiche previste per i

nuovi edifici, come disposto dalla Soprintendenza. Io li avrei mimetizzati, con sassi per esempio, lasciando una tipologia architettonica moderna.

Artioli dice che un piano regolatore ben fatto vale mille interventi della Soprintendenza: si sente sotto accusa?

Bisogna stare attenti. Dove non c'è vincolo monumentale, non esistono parametri precisi. Tutto è discrezionale. Se il piano è troppo restrittivo, i privati fanno ricorso. Bisogna trovare un equilibrio. Non voglio trincerarmi dietro un alibi: ma è un elemento da tenere in considerazione.

A Carate lei è urbanista ed esperto ambientale: delle villette del Sassello ha curato entrambi gli aspetti. Non c'è un conflitto di interessi?

Sul mio operato, la magistratura non ha sollevato alcuna obiezione. In quel caso io ho preparato il piano di edilizia popolare. Ho dato cioè indicazioni sulle volumetrie, sui luoghi in cui collocare i manufatti, sulla scelta tipologica; ho previsto l'acorpamento in quattro stecche e la realizzazione di corridoi di risalita verso il monte. Non ho curato io, invece, l'architettura degli edifici. L'aspetto urbanistico e ambientale non sono incompatibili, anzi: lo dimostrano oggi i piani di governo del territorio, che li ricomprendono entrambi.

S. Bra.



Giuseppe Tettamanti

### LETTERE

#### OCCHIO AL TURISMO

### La cementificazione diventerà un boomerang

Egregio direttore, da giorni (anzi da sempre) seguo con interesse la cronistoria del vostro giornale circa gli ultimi capolavori architettonici sul Lario, collina di Brunate, Spina Verde...Grazie al diffuso permissivismo, all'eccessivo scopo di lucro condito con un po' di cattivo gusto, dopo 30 anni di tregua gran parte del Belpaese (fortunatamente con ancora lodevoli eccezioni ma sempre più a rischio) sta tornando ad essere gestita dal puro interesse economico con sacrificio dell'ambiente. Da molte parti voci autorevoli e disinteressate invitano quindi a prestare molta attenzione al problema che potrebbe ritorcersi come un boomerang e trasformare qualche beneficio immediato in peggiori perdite a medio termine. Il nostro lago sino ad oggi immortalato per le sue splendide ville, parchi secolari e colori crepuscolari alla Fogazzaro, potrebbe rischiare di divenire la piscina di un villaggio turistico di serie B. Anziché il senso di meditazione, il senso di pace e l'appagamento che solo un splendido panorama può

dare, l'eccesso di cementificazione a lungo andare potrebbe suscitare nei turisti e negli innamorati del nostro lago ben altri sentimenti. Con l'ovvia conseguenza di allontanarli provocando crisi nel settore commerciale ed alberghiero. E con riflessi negativi sull'edilizia stessa che da traino potrebbe trasformarsi in zavorra per invenduto.

C. W.

#### I PAESAGGISTI DELL'ULTIMA ORA

### Stanno distruggendo un angolo di paradiso

Ero in vacanza a Sestri Levante, località marina di tutto rispetto per il recupero del centro storico e senza gru in atti di aggressione del territorio. E in spiaggia leggevo sulla Provincia quanto sta accadendo sul lago di Como. Peccato che occorrono due americani per farci aprire gli occhi. La mancanza di sensibilità, la mancanza di valori ambientali da trasmettere ai piani regolatori, ai nuovi Pgt ed una distorta logica speculativa, hanno consentito il proliferare di costruzioni fuori da qualsiasi logica di inserimento ambientale. Le rimostranze del funzionario della So-

priintendenza e del tecnico comunale, i pareri contro e favorevoli degli esperti "paesaggisti" fanno emergere ancora una volta le vecchie incomprensioni tra Servizio Beni Ambientali della Regione Lombardia, Soprintendenza e Comuni. Certe pratiche in passato, di grande rilevanza ambientale, ottenevano veloci consensi, altre venivano mercanteggiate ed altre ancora insabbiata, sempre però con pareri più personali che significativi per il contesto in cui dovevano essere calate. La Regione Lombardia bene ha fatto a demandare ai Comuni la tutela del territorio ed una visione diretta avrebbe dovuto far evitare le costruzioni in atto. I Comuni si sono limitati (per osservare la legge Regionale) alla nomina degli esperti paesaggisti da affiancare alle Commissioni edilizie ritenendo così assolto il loro compito. Anche il sottoscritto ha partecipato ad un corso di una giornata per ottenere l'attestato di esperto paesaggista! Oggi gli esperti ambientali li troviamo nelle commissioni edilizie dove assolvono il loro compito, nella maggior parte dei casi, con una visione personale del problema, secondo la propria estrazione culturale e politica. I Comuni invece avrebbero dovuto, con l'aiuto ed il sostegno di funzionari della Soprintendenza, della Regione Lombardia e di tecnici locali, valutare le

aree a maggior rischio ambientale, diminuire eventualmente le volumetrie, stendere modalità ed uso delle aree, imporre materiali e tipologie dei fabbricati e delle sistemazioni delle aree secondo studi condotti sul territorio per trarne precise indicazioni. Il lago nel tempo ha prodotto tipologie costruttive per l'edilizia residenziale, da quelle economiche alle ville, con determinate caratteristiche da cui dovrebbero emergere gli indirizzi per i futuri insediamenti. Tali indirizzi dovrebbero essere imposti non solo sulle coste del lago ma estesi anche a tutti quei paesi posti sui versanti delle montagne che coronano il Lario, con o senza vincolo ambientale. Ciò non obbliga il progettista a copiare il passato, ma con grande sensibilità ad interpretare il passato e con nuovi materiali e tecnologie dare un buon prodotto all'architettura del lago riducendo notevolmente gli impatti ambientali. Queste regole da inserire nei Prg e nuovi Pgt, dovrebbero guidarci verso un più corretto uso del territorio e non creerebbero equivoci tra tecnici. Viviamo in un angolo di terra invaditi da molti, non distruggiamolo.

Giordano Riva  
Canzo

#### POCA SENSIBILITÀ

### Le colombeie di Lemna Un esempio terribile

Premetto che sono nato 55 anni fa a Lemna di Faggeto e per luttuose vicende familiari mi sarebbe stato possibile "riottenere" la mia casa natia, seppur con moltissimi sacrifici. L'avrei fatto, per l'immenso affetto che mi lega a quei luoghi, "ma"... Questo "ma" è il frutto delle mie seguenti considerazioni e osservazioni. Lemna è diventata una "succursale" di gente in fuga dalle grandi città, che non ha l'anima dei piccoli paesini del lago. I comuni, come spiegava l'articolo di Giorgio Gandola "Il ballo del mattone sul lago", si sono fatti concavi pur di avere un ritorno economico per le proprie casse. Basta guardare a Lemna le "colombaie", le villette costruite di recente, o il cemento colorato senza discriminazione tra i "basei" per permettere a fuoristrada e auto di entrare nelle case costruite in questi ultimi anni. I silenzi antichi sono violati senza rispetto né dignità. Il corpo di Lemna è stato reso deforme dal progresso e l'anima, la nostra anima, è morta!

Giuseppe Andreani  
Cantù