

VERBALE DI CONSIGLIO 7 SETTEMBRE 2011

MOZIONE DEL CONSIGLIERE PERNIGOTTI TASSI BIANCHINI BARSOTTI ROTTUNNO MAGGI VACCAREZZA MUZIO FARINA IN MERITO ALL'INSEDIAMENTO E ALLO SVILUPPO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE SUL TERRITORIO PROVINCIALE

PERNIGOTTI

Ultimamente come opposizione, e io stesso, abbiamo prodotto una serie di proposte propositive alla ricerca di soluzioni per il nostro territorio e per l'occupazione, senza avere l'esigenza o a essere costretti all'impiego di risorse che non ci sono, quindi partendo da quello che si ha a disposizione e tentando di migliorare nel miglior modo possibile.

Questa mozione nasce da questa sostanziale esigenza di preoccuparsi delle aree produttive industriali e artigianali, che troppo spesso non vengono utilizzate, sono in disuso e vengono abbandonate, chiaramente per problemi legati sia alla crisi sia, soprattutto, al fatto che chi è proprietario delle aree non è nella condizione di doverle vendere oppure, sostanzialmente, chiede legittimamente un prezzo troppo alto per la vendita. Per cui abbiamo una situazione per cui ci potrebbero essere giovani imprenditori interessati a entrare nel mercato artigianale e industriale, ma che, a causa dei prezzi troppo alti e non concorrenziali con altre aree, come quelle del Lombardo Veneto o di Novi Ligure, sono costretti a trasferirsi altrove.

Allora credo che sia necessario fare il punto della situazione e definire le aree produttive come aree di interesse pubblico, connesse agli obiettivi di mantenimento e di incremento dei livelli occupazionali. Questo mi sembra importante soprattutto per la piccola e media impresa, rispetto a una situazione attuale in cui abbiamo capan-

noni dismessi che conviene tenere non occupati in attesa di fare la grande vendita, quando invece c'è la necessità di poterli reimpiegare.

Mi sono chiesto, come gli altri amici dell'opposizione, quale potrebbe essere il sistema utile per potere affrontare questo problema e cercare una soluzione coerente con le normative che abbiamo a disposizione. Per quanto di mia competenza, rispetto agli studi che ho fatto e all'attività professionale che svolgo, anche se non sono assolutamente un urbanista, mi sono confrontato con gli urbanisti del territorio per cercare di capire se potevamo uscire da questa situazione e proporre qualche idea propositiva, assolutamente non vincolante, per aiutare il territorio.

L'idea principale ci è stata data da due fattori principali. Il primo è che siamo in fase di revisione del PTC provinciale, per cui possiamo svolgere un ruolo primario all'interno di una disciplina urbanistica che, senza impegnare nuove risorse, ma studiando dei meccanismi migliorativi, possa offrire vantaggi per il territorio e l'occupazione. La seconda cosa che mi ha dato modo di riflettere su queste cose, insieme agli amici dell'opposizione, è stata la pratica della Lames, sostanzialmente un sistema per cui si trasferisce un'area produttiva in un'altra area, che viene resa produttiva dal punto di vista dei contenuti. Al fine che sia fattibile questo obiettivo di salvaguardia dei posti di lavoro, una delle due aree viene assoggettata a livello urbanistico a residenziale, in modo che i privati, attraverso il percorso del controllo pubblico e quindi dei settori amministrativi, possano, da una parte creare una nuova realtà produttiva, e, dall'altra, recuperare le risorse con la parte residenziale.

Credo che questo meccanismo, mai studiato completamente e mai vincolato o disciplinato in modo organico, debba essere in qualche modo disciplinato in modo corretto, in modo che tutti coloro che sono nella possibilità di potere vendere un capannone, un'area industriale dismessa piccola o grande che sia, lo possano fare e dare modo ad un piccolo artigiano o a un medio industriale che voglia entrare con un'attività sul territorio di potere tentare di percorrere questo nuovo percorso.

Sempre confrontandomi con persone più titolate di me, ho verificato se vi fosse la possibilità attraverso PTCP di praticare questo percorso. Il percorso è fattibile perché la legge il giornale urbanistica 36/97, articolo 32, comma VII, lo permette, anche se non è mai stato disciplinata a livello di PTCP, quindi con possibilità di convenzioni con i comuni, in modo regolare e esaustivo.

La sostanza è molto semplice, non particolarmente innovativa, però va a disciplinata dal punto di vista della provincia per potere monitorare e mappare le aree e verificare tutto quello che si può fare in fase di piano per le aree produttive dismesse o in fase di dismissione e potere permettere le convenzioni.

Convenzionare le aree significa che a valle delle scelte che avremmo fatto nei PTC il privato proprietario di aree dismesse artigianali e industriali, e che non le vende ma le tiene di fatto dismesse e non occupate, avrà la possibilità di convenzionarsi con il comune, per cui in caso di vendita queste aree vengono vendute a un prezzo relativamente basso, ai prezzi di mercato che derivano dall'osservatorio del mercato immobiliare quindi senza sparare cifre esorbitanti e permettendo la vendita verrà permesso attraverso la convinzione il sistema della perequazione e dell'attore merita urbanistica, verrà permesso con la con menzione il sistema della perequazione e della premialità urbanistica. Significa che colui che vende, se proprietario di altre aree, verrà premiato. Questa è una possibilità che non mi invento io, ma è l'articolo 32, comma VII, della legge 36//97 della regione che lo permette. Si potrebbe creare, senza utilizzo di risorse, che non ci sono, la possibilità di salvaguardare il più possibile le aree industriali e artigianali che comunque non vengono utilizzate, dare la possibilità di fare in modo, che chi vuole vendere ma non lo fa perché non ne ha necessità, sia incentivato a farlo; il costo relativamente basso di vendita della parte convenzionata con i singoli comuni viene recuperato con la premialità urbanistica e la perequazione, che viene normalmente utilizzata in base alla legge 36, anche se non è mai stata disciplinata. Esiste qualche comune che l'adotta, io per esempio conosco

Né che adotta qualcosa del genere o per esempio Casarza, ma non esiste a livello comprensoriale.

Quale sarebbe il grande vantaggio di operare a livello comprensoriale, disciplinando in modo equo questa proposta urbanistica? Sarebbe fatto di ottenere il vantaggio che, a livello comprensoriale, più comuni si possono mettere d'accordo, esattamente come sta avvenendo tra Chiavari e Cicogna, ma facendo in modo che questo percorso sia disciplinato e non sia ogni volta lasciato alle scelte che possono essere considerate prive di criterio.

Solo per fare capire che è la mozione è fattibile, ci siamo permessi di allegare alla stessa, a titolo puramente formativo, non è oggetto di voto ma solo per capire che la strada percorribile, una bozza di disciplina urbanistica, per capire che ciò è possibile.

Quindi, gli aspetti della mozione da votare sostanzialmente sono due: il primo aspetto fondamentale riguarda la proposta, è quello che da oggi in poi dobbiamo cominciare considerare, attraverso gli strumenti a nostra disposizione, le aree produttive provinciali come di interesse pubblico, per il mantenimento e l'incremento dei livelli occupazionali. Questa chiaramente è una dichiarazione di intenti che si esplicita attraverso la sua conseguenza: promuovere attraverso i nostri strumenti, che non devono essere considerati vincolanti ma che sono una possibilità, un nuovo strumento urbanistico: la convenzione. La convenzione permetterà sostanzialmente due cose: la possibilità della perequazione urbanistica e quella della premialità urbanistica. Sono due concetti già inseriti nella legge regionale n. 36, per cui non m'invento qualcosa di particolare. Sono due concetti per i quali già si interviene, in modo però solo emergenziale, come nel caso della Lames

Ci interessa togliere questo carattere emergenziale alla situazione, per cui su un'area si dice: o abbiamo più posti per produrre o ce ne andiamo. Si tratta, a livello comprensoriale, di riuscire a dare una connotazione urbanistica, in modo che questa

possibilità possa valere per tutti coloro che hanno interesse vendere le aree produttive dismesse. Queste certo sono loro patrimonio (e non essendo in Unione Sovietica nessuno glielo vuole toccare), ma si tratta di fissare degli incentivi senza che la comunità debba sborsare dei soldi, in modo che il proprietario sia incentivato a vendere e che, allo stesso modo, abbia la possibilità di recuperare attraverso la premialità.

Quale sarebbe il grande vantaggio di questo strumento? Metteremmo in moto, laddove se ne crea la possibilità, un doppio mercato: avremmo il recupero delle aree produttive dismesse con la ricerca di nuovi imprenditori che vogliono inserirsi sul mercato a prezzi valutabilmente bassi o calmierati, in linea con i prezzi dell'osservatorio del mercato economico; e, dall'altra parte, avremmo la possibilità che chi vende, grazie a questa premialità urbanistica riconosciuta per legge, ha la possibilità di costruire, laddove la provincia deciderà che sia possibile farlo attraverso i piani regolatori e le convenzioni, mettendo in moto l'economia dal punto di vista della costruzione residenziale.

Questo assolutamente senza infrangere le regole dei piani regolatori e degli altri livelli di pianificazione esistenti, ma avendo notato una struttura e una disciplina valida in ogni luogo e settore.

Un ultimo vantaggio della mozione riguarda il caso che due comuni siano d'accordo per lo spostamento di un'area produttiva e per l'edificabilità della parte residenziale per quanto riguarda la premialità urbanistica. Sapete che, quando si costruisce vi sono gli oneri residenziali, una parte cospicua va a ricadere su un solo comune. Questa disciplina ha la possibilità di vincolare i due comuni ad una ripartizione più equa degli oneri di urbanizzazione, in modo che anche su questi oneri vi sia un'armonizzazione fra più territori.

Credo che con questa proposta, non vi sia un esborso di risorse da parte della provincia, è a costo zero. Si tratta semplicemente di innovare rispetto a possibilità di legge che sono già evidenti, ma che non sono completamente utilizzate.

PERNIGOTTI

L'ordine del giorno è sostitutivo della mozione perché, come da regolamento, chiederò di votare il documento che abbiamo presentato e a quello mi attengo.

Noi non vincoliamo con questa proposta nessuno, non obblighiamo nessuno e non attuiamo nessun meccanismo sovietico nei confronti di proprietari di aree dismesse. Semplicemente, diamo la possibilità, riconosciuta da uno strumento urbanistico e da una disciplina prevista dalla legge urbanistica regionale, di convenzionarsi. Questo significa, facendo un esempio terra terra, di potere attuare, non in modo emergenziale come con quei problemi che sono venuti fuori per esempio con la vicenda Lames, un meccanismo che sia valido per tutti, dove il controllo iniziale ce l'ha la provincia attraverso il PTC, che farà quello che è descritto sulla mozione ossia semplicemente l'individuazione e il censimento delle aree produttive dismesse o in fase di dismissione. Dopodiché accadrà, e il consigliere Pastorino citava quanto successo a Casarza Ligure, che se il proprietario non vuole vendere non lo fa, e si tiene le aree dismesse. Se invece vuole vendere, si convenziona attraverso lo strumento urbanistico delle disposizioni del PTC, così ha la possibilità a vendere ad un prezzo concordato e recuperare il differenziale attraverso la perequazione e la premialità urbanistica, che è un concetto che non m'invento ma che è indicato dalla legge regionale; è sostanzialmente quello che è stato fatto e previsto con la questione della Lames. Tutti i piccoli imprenditori, che vorrebbero allo stesso modo potere usufruire di un'area ora bloccata perché il proprietario non vuole vendere, sarebbero interessati a questo meccanismo, a questo strumento che non ci costa risorse. Certo, costa da parte della Provincia la pianificazione, ma tanto siamo in fase di revisione del PTC e non ho capito quale sia il problema nell'attuare completamente la legge urbanistica regionale. Diamo semplicemente una possibilità in più a livello territoriale.

“Perequare” significa trasferire, non “rendere equilibrato”. Con la possibilità di insediarsi in una zona produttiva ad un prezzo equo, il proprietario, se si è convenzionato e ha un’altra area disponibile, potrà perequare, trasferire e avere una premialità urbanistica. Vuole dire che recupererà quello che non ha guadagnato da un’altra parte. È una possibilità, non è un vincolo o un obbligo. Vado in Fontanabuona e vedo che la maggior parte dei capannoni, prima occupati dagli impianti ardesiaci, è vuota; giustamente chi potrebbe vendere non lo fa perché non ne ha bisogno. Noi gli diamo un incentivo economico indiretto, per cui se vende a un determinato prezzo “calmierato”, deciso dal mercato zona per zona, potrà costruire da un’altra parte secondo le regole urbanistiche che fanno parte dei PUC. Gli diamo una possibilità in più, già prevista dalla legge regionale.

Allora vi invito, signori, a votare a favore di questo ordine del giorno. Io ho presentato questa mozione e una bozza di disciplina, che ho fatto verificare dagli urbanisti. Questa mozione, che l’opposizione presenta come odg, l’abbiamo sottoposta alle varie componenti della città per verificare se era un’idea buona o cattiva. Ebbene, il 27 giugno il presidente dell’ordine dei geometri ha scritto che questa mozione è meritevole di condivisione, e che sono fiduciosi che venga accolta. Il segretario provinciale della Confartigianato dice in una lettera scritta che “la mozione ha il pregio di evidenziare l’indubbia ricaduta sull’occupazione, sia in termini di mantenimento e incremento produttivo” Il presidente di Assedil il 30 giugno esprime vivo interesse per la mozione, il tema è centrale e l’iniziativa è condivisibile completamente. Il vicepresidente vicario di Ascom il 25 luglio: “Abbiamo esaminato la vostra mozione, si tratta di una proposta che condividiamo pienamente”. Il presidente Calvini di Confindustria: “Qualora il consiglio ritenesse opportuna la mozione, noi vorremmo potere dire la nostra. Condividiamo completamente”.

Non è che ci siamo inventati qualcosa che la città o il comprensorio non vogliono. Abbiamo portato una proposta propositiva senza togliere nulla a nessuno, in

cui semplicemente diamo un'indicazione, con gli strumenti che abbiamo, per fare qualcosa di positivo senza dovere spostare risorse che non ci sono. Se il consiglio provinciale ha intenzione di dire no a questa proposta se ne assume tutte le responsabilità, perché più che essere propositivi non possiamo fare.

Votazione Ordine del Giorno

Presenti 26

Votanti 26

Maggioranza 14

Favorevoli 7

Contrari 19

L'Ordine del Giorno è respinto

PERNIGOTTI

Ringrazio l'assessore Barisione. Voterò no perché, a mio avviso, la proposta è stata corretta in modo diminutivo. Non nego che, per quanto riguarda alcune parti, e si è tentato di mantenere l'impostazione, ma il testo finale, a mio avviso, è stravolto in peggio, almeno dal mio punto di vista. Elimina completamente la filosofia che sta dietro al tentativo di rendere più produttivo il territorio senza fare uso di risorse dirette, ma incentivando direttamente chi ha i capitali a disposizione a vendere ad un prezzo equo, dandogli la possibilità di investire un po' più in là, seconda considerazioni che sono chiaramente varianti urbanistiche e convenzioni che ogni comune farà secondo le sue esigenze, ma coordinato dal livello superiore, ossia da quello che stiamo facendo noi adesso.

Quindi, a mio avviso questa disciplina urbanistica, chiaramente a livello di bozza e di mozione, poteva funzionare. Mi dispiace che una proposta che, tutto sommato, non andava a criticare il lavoro svolto dalla provincia fino a oggi, né il lavoro svolto dai comuni, ma che tentava di unificare quello che è stato fatto in modo emergenziale su due Comuni in una norma che fosse veramente univoca per tutti, senza creare un differenziale oggettivo tra politica e produzione, nel senso che ognuno poi possa contrattare in modo soggettivo determinate operazioni, venga respinta o modificata.

Ne prendo atto, mi dispiace. Io credo, insieme all'opposizione, di avere fatto un buon lavoro. Prendo atto altresì che, con eventuali modifiche, un minimo di contenuto è stato comunque preso in considerazione, ma è veramente minimo.

Ringrazio il consigliere Biagioni per quello che ha detto precedentemente e anche alcune parole positive della consigliera Zarino, che ho ascoltato. Per quanto riguarda l'assessore, sono convinto che dentro di lui la pensi esattamente come me, ma non lo potrà mai dire.

Votazione mozione emendata

Presenti 23

Votanti 23

Maggioranza 12

Favorevoli 17

Contrari 6

Il documento è approvato.