



## Le osservazioni degli architetti sul piano regolatore



→ a pagina 3

L'INTERVISTA

# Ingaramo “Piano regolatore promosso ma ci sono ancora dubbi da sciogliere”

La presidente degli architetti torinesi svela perplessità soprattutto sull'indice edificatorio, troppo basso per alcune aree

«Questo piano regolatore è flessibile e potrebbe attrarre nuovi investitori». Roberta Ingaramo, presidente dell'Ordine degli architetti, promuove il nuovo documento che disegnerà la Torino del futuro: «Se la città cresce vinciamo tutti». Certo qualche osservazione anche l'ordine la farà. «C'è tempo fino al 22 maggio ma ne presenteremo presto alcune», racconta dopo l'incontro di qualche giorno fa alla Fabbrica delle E con l'assessore all'Urbanistica Paolo Mazzoleni, creatore del documento. Un momento organizzato con la Fondazione per l'Architettura e

seguito da quasi mille professionisti, in presenza e in streaming.

**L'assessore è riuscito a sciogliere i vostri dubbi?**

«Il quadro strategico e operativo appare più chiaro. Il vecchio piano regolatore era ormai obsoleto e inadeguato ai tempi. Mazzoleni ci ha spiegato le novità del Prg e soprattutto ci ha illustrato con alcune simulazioni come funzionerà a Torino il meccanismo della perequazione e come i diritti edificatori acquistati in una zona potranno “atterrare” in un'altra».

**Ci sarà un registro dei diritti edificatori?**

«Sì. Chi vuole vendere dei diritti perché non può costruire su un terreno, o perché non intende sfruttare tutta la capacità edificatoria consentita in quell'appezzamento, potrà iscriverli in questo registro e chi lo vorrà potrà acquistarli. Il prezzo lo

farà il mercato. Un meccanismo che necessita, come abbiamo chiesto all'assessore, di mappe interattive che aiutino a visualizzare dove questi diritti saranno messi in vendita in città. Richiesta che è stata accolta».

**Cosa vi ha convinti meno?**

«Dobbiamo capire meglio come il piano sarà accolto dal mercato e come sarà gestito dall'apparato amministrativo. Se sarà l'ufficio tecnico ad avallare le convenzioni tra soggetti privati e pubblici e confermare le possibili perequazioni. E, ancora, un punto critico ci sembra quello relativo all'indice edificatorio minimo: 0,3

su tutte le aree B. Lo consideriamo basso, inferiore a quello che c'è oggi in molte zone. Questo rende tali aree poco appetibili per un investitore. Vorremmo che l'indice di base fosse aumentato».

**Per quale ragione?**

«Crediamo che non tenga conto del costo al metro quadro degli



edifici, che a Torino non può essere paragonato a quello di altre città. Questo rischia di non invogliare gli investitori, considerando che il nuovo piano regolatore introduce anche il sistema delle compensazioni».

**Di cosa si tratta?**

«È un meccanismo che chiede a chi realizza operazioni immobiliari di cedere alla città metà del plusvalore fondiario. Una sorta di restituzione alla collettività. L'idea di fondo è che, se un terreno ha un certo valore, è perché il pubblico ha fatto investimenti in infrastrutture e servizi. Il piano introduce strumenti di negoziazione più strutturati tra pubblico e privato. Si tratta di un cambio di paradigma che entusiasma molti, ma che apre anche interrogativi, che si scioglieranno quando sarà chiarita completamente l'operatività del piano attraverso linee guida, registro e mappatura».

**Qual è il rischio?**

«Il timore è che, con un indice edificabile così basso e compensazioni elevate, possano essere presentati ricorsi e nascere contenziosi attorno al piano, che finirebbero per paralizzare la città».

**Quali, invece, i punti forti del Prg?**

«La flessibilità. Vanno in pensione le varianti e il piano non dice cosa bisogna fare, ma solo cosa non bisogna fare. Il nuovo impianto valorizza la capacità progettuale di architetti e pianificatori. È una responsabilità maggiore, ma anche un'opportunità».

— S. AOI

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Positiva la flessibilità: non si dice cosa si deve fare ma solo cosa non si deve fare



➔ Molte le novità del Prg sulle future costruzioni

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.



212870-IT00N8