



Gruppo dell'Ulivo
Consiglio del Quartiere San Vitale
Comune di Bologna

Bologna, 3 febbraio 2004

All'attenzione della stampa cittadina

Lettera di denuncia di una prassi urbanistica volta ad aggirare la normativa, a favorire la speculazione edilizia e a peggiorare la saturazione del territorio urbano

La cantina della porta accanto...

Storia di una Amministrazione Comunale che permette di realizzare le cantine ai piani fuori terra, tra soggiorni e stanze da letto. Così su quelle "cantine" chi costruisce non paga oneri di urbanizzazione, mentre chi acquista le paga...

Con la presente chiediamo di portare all'attenzione dei cittadini un fatto che riteniamo preoccupante. Si tratta di interventi edilizi in atto a Bologna, nei quali si prevede in sede di progetto la realizzazione delle cantine ai piani, a fianco degli appartamenti, con accesso dal pianerottolo. Un esempio di questo tipo è rinvenibile nell'intervento di via Venturoli, sull'area dell'ex cinema Moderno, attualmente in corso di esecuzione.

Il progetto depositato presso gli uffici competenti del Comune di Bologna, con tanto di approvazione dei tecnici di parte pubblica, riporta piantine che non lasciano adito ad equivoci: le cantine sono previste fuori terra, al piano terreno, al primo, secondo e terzo, accanto alle stanze da letto. E' del tutto evidente che la vocazione di tali spazi non sia quella di conservare vini o di depositarvi biciclette, quanto di venire ricompresi nell'appartamento, e per convincersi di questo basta fare qualche esperimento con gli addetti alla vendita dell'immobile.

Ma le cantine al piano – ci pare – non rappresentano una semplice bizzarria progettuale. Esse rappresentano invece qualcosa di ben più grave, ovvero un modo per aggirare la normativa urbanistica che impone da un lato limiti al costruito, e dall'altro obblighi per il costruttore.

La cantina infatti è classificata dalla normativa urbanistica come Superficie Accessoria (in gergo SA), e come tale non viene compresa nella Superficie Utile (in gergo SU), che è l'unità di misura a cui si guarda per determinare sia la capacità edificatoria (quanto si può costruire su un determinato comparto), sia il carico urbanistico (il numero di abitanti teorici che la nuova costruzione va ad attirare), e in conseguenza di questo gli standard dovuti (il verde ed i parcheggi che vanno realizzati per bilanciare l'aggravio della nuova costruzione).

La normativa che volle distinguere SU da SA intendeva evitare che la spinta a sfruttare al massimo i diritti edificatori impoverisse le nuove unità immobiliari andando a comprimere o eliminare quegli spazi (come cantine e terrazze) che avrebbero contribuito a "consumare" la quota edificabile, riducendo così la superficie dedicata alle stanze abitabili. Tenere quindi la SA in un conto separato rispetto alla SU, e limitare a quest'ultima il calcolo urbanistico, intendeva difendere un buon livello di qualità edilizia e spingere proprietari e costruttori ad essere generosi in termini di SA, dato che non entra nel computo della superficie edificabile.



Gruppo dell'Ulivo
Consiglio del Quartiere San Vitale
Comune di Bologna

Tutto questo va bene finché nessuno bara, ovvero finché si chiamano cantine ambienti destinati a fungere appunto da cantina, e non da studio o da cameretta aggiunta.

Infatti, ci sembra del tutto evidente che la scelta del Comune di permettere la costruzione di cantine ai piani significhi tradire la sostanza di questa distinzione normativa, avvallando quella che potrebbe apparire una frode ai danni della collettività.

Infatti, accettando di chiamare SA quella che in realtà è evidentemente SU, si ottengono i seguenti risultati:

- si avalla la violazione di fatto dei limiti della superficie edificabile (ovvero, si fanno più metri quadri di quanto consentito dal PRG);
- si sottostima il carico urbanistico realmente indotto dal nuovo intervento (prevedendo l'aumento di 10 abitanti teorici laddove invece ne andranno 11 o 12);
- si aiuta il privato a sottrarsi agli obblighi di realizzazione di standard proporzionali al reale carico urbanistico (verde e parcheggi sono infatti parametrati alla SU).

In sintesi: abbiamo la triste impressione che, con questo atteggiamento, l'amministrazione si presti al gioco della speculazione edilizia, mischiando le carte e le parole (cantine) a vantaggio dei costruttori e alle spalle del pubblico interesse, che invece dovrebbe tutelare e promuovere.

Il gruppo consiliare dell'Ulivo del Quartiere San Vitale