

**INU**

**Istituto Nazionale di Urbanistica**

*Sezione Lombardia*

**IL PGT DI MILANO**

**UN PIANO CHE DICE DI NON VOLER ESSERE UN PIANO.**

---

**1. Limiti inevitabili ma contenibili di un piano comunale in un'area metropolitana – Un progetto di PGT che elude i problemi del “quadro metropolitano”**

1. Ingeneroso e non corretto sarebbe attribuire al Comune di Milano la responsabilità, nella sua interezza e fors'anche in larga parte, della omissione di una efficace aggressione dei complessi problemi di inquadramento metropolitano della sua pianificazione comunale od addirittura della mancanza di una pianificazione territoriale-urbanistica relativa all'intera area metropolitana della quale il Comune egemone stesso (il cui territorio non risulta però molto esteso) costituisce il nucleo centrale.

Corretto appare evidenziare, in apertura del presente breve documento, la rilevanza che sembra sia da attribuire ad “attenuanti” da riconoscere al Comune di Milano quanto al tema “quadro metropolitano”.

Pare sufficiente ricordare

-che, per varie ragioni, sfocata ormai purtroppo risulta la prospettiva della creazione della “città metropolitana” pur prevista dalla Costituzione solo di recente, in seguito alla riforma del suo titolo V intervenuta nel 2001

-che sia la maggioranza sia l'opposizione hanno alcuni anni orsono in vario modo “remato contro”, quando è stata decisa la creazione della provincia di Monza (il cui territorio arriva a qualche chilometro di distanza dai confini del Comune di Milano)

-che tale sviluppo non ha certo reso più probabile la soluzione del problema del “governo metropolitano milanese”.

Si possono subito aggiungere cenni

-ai limiti della possibile “supplenza” della Regione che è chiamata ad esercitare i suoi poteri di pianificazione territoriale al fine di affrontare alcuni dei problemi in considerazione che non sono, però, solo dell’area metropolitana milanese, ma della più vasta regione metropolitana costituita da parte rilevante della Lombardia

-nonché ai limiti di una possibile parziale supplenza della Provincia, che, in base alla L.r. n. 12/2005, può, come è noto, esercitare solo poche funzioni di pianificazione territoriale utili a fini di governo dell’area metropolitana.

Le doverose constatazioni testè indicate non consentono, però, di giustificare la disattenzione per i problemi del “quadro metropolitano” che caratterizza il progetto di piano in esame e che, a maggior ragione, desta perplessità se si considera la prospettiva dell’Expo 2015.

Non difetta, in verità, nella relazione illustrativa del documento di piano il riconoscimento della necessità di affrontare alcuni problemi che si pongono a livello di “regione metropolitana” (indicata rilevando che essa va, da un lato, da Orio al Serio a Malpensa e, dall’altro, da Como a Lecco) ed altri problemi che si pongono a livello di area metropolitana milanese (della quale risulta evidenziata l’impianto storicamente radiale).

Viene correttamente affermata “la necessità di ripensare urbanisticamente Milano entro un assetto metropolitano vasto” e più volte risulta evidenziato (per quanto superfluo) che “ non c’è un confine urbanistico tra la città di Milano e i comuni limitrofi”.

All’enunciazione del tema dell’inquadramento metropolitano non fa seguito, però, lo svolgimento del tema stesso.

Non si riscontra neppure l’indicazione di tentativi esperiti in applicazione del principio di copianificazione o solo del principio di collaborazione con gli altri enti interessati e di alcune possibili soluzioni mediante il ricorso a c.d. azioni di “governance metropolitana”.

In particolare, da un angolo di visuale attento alle suddette esigenze di inquadramento è da richiamare l’attenzione su un aspetto da considerare più problematico di altri, quello relativo al sistema infrastrutturale della mobilità, per evidenziare che non sembra sufficientemente risolto il tema delle relazioni di scala metropolitana; ciò a fronte del previsto rilevante incremento delle funzioni urbane.

Deboli appaiono le scelte relative al rafforzamento del rapporto con il contesto metropolitano (si ha nella sostanza la sola conferma di progetti in corso) e il disegno di nuove linee di forza (LDF), prevalentemente previste dentro i confini comunali, non accompagnato dall’indicazione

della capacità di spesa alla quale fare riferimento per asserire la sostenibilità delle trasformazioni urbanistiche programmate.

Ancora più debole appare l'ipotesi di un tunnel stradale che desta rilevanti perplessità sotto l'aspetto infrastrutturale (ancora più traffico in centro città) e sotto il profilo urbanistico (invasività delle uscite nel tessuto urbano) e appare finanziariamente di dubbia credibilità, perché nebulosa risulta l'ipotizzata soluzione mediante ricorso a project financing.

## **2. E' configurabile un condivisibile disegno di rilevanza strategica?**

A tal proposito sia, in primo luogo, consentito rilevare che il disegno di rilevanza strategica del Comune egemone dell'area metropolitana del quale trattasi dovrebbe comunque presentare, per ovvie ragioni, respiro metropolitano.

Difficilmente concepibile era ed è per lo stesso un disegno di rilevanza strategica di angusto respiro comunale.

A tale conclusione si deve pervenire a maggior ragione in quanto, come è già stato rilevato, ristretto risulta il territorio del Comune di Milano ed elevata è la complessità territoriale – urbanistica dell'area metropolitana in cui esso ricade.

In ogni caso è da rilevare, pur evidenziando il già sopra indicato quadro di difficoltà, che sarebbe stato comunque possibile individuare alcuni obiettivi di una pianificazione angustamente comunale suscettivi, però, della qualificazione di “rilevanza strategica”.

E, però, da un angolo di visuale attento, in particolare, al documento di piano non sembra che detti obiettivi siano facilmente individuabili e che possa essere asserita la riconoscibilità di un “progetto di sviluppo”.

Ciò vale a meno che non si ritenga che siano da assumere a tale rango quelli che vengono indicati come “elementi di innovazione” che caratterizzano lo strumento urbanistico in considerazione ed a loro volta risultano caratterizzati, come infra si vedrà, dalla manifestazione di un elevato “favor” per le scelte che il mercato vorrà fare.

Quando si discute dei possibili obiettivi di rilevanza strategica di un piano urbanistico, la mente non può non correre, in primo luogo, alle grandi trasformazioni e, quindi, agli ambiti di trasformazione individuati con il documento di piano.

Essi, cadendo in una enfattizzazione, sono stati con il documento stesso indicati come “motore” per lo sviluppo della città.

Occorre chiedersi cosa si intende per “sviluppo della città” e se sia credibile l’affermazione secondo cui gli ambiti stessi “costituiscono le aree strategiche per il rinnovamento dell’intero tessuto comunale, i nodi della rete infrastrutturale e ambientale, in grado di riqualificare ampie aree oggi degradate e dismesse e di restituire alla città spazi oggi interclusi e “sottratti” al godimento della città”.

Certo la mera previsione della possibilità di realizzare negli ambiti di trasformazione determinate quantità di Slp e della possibilità di trasferire in alcuni (in parte da quelli di essi ricadenti nel parco agricolo sud) ulteriore superficie lorda di pavimento non fa di per sè configurare, insieme alle previsioni contenute nelle varie schede ad essi relative, un disegno strategico.

Ciò anche perchè molte scelte, come già si è detto e infra meglio si vedrà, risultano del tutto rimesse al mercato.

In particolare da un angolo di visuale attento agli ambiti di trasformazione

- si osserva che molti giochi risultano già fatti in attuazione del documento di inquadramento previsto dalla l.r. n. 9/99, che ormai da parecchi anni trova applicazione e che, di recente, è stato oggetto di modifiche

-che con il documento di piano si ha, rispetto al documento di inquadramento, una evidente conferma metodologica

-che inquietanti possono risultare alcune scelte adombrate per gli scali ferroviari che costituiscono le poche residue occasioni di riqualificazione di parti abbastanza estese della città sicuramente da non perdere

-che da un angolo di visuale attento alle previsioni di sviluppo e alla loro sostenibilità è da aggiungere che condivisibile appare la seguente affermazione fatta, in linea teorica, in tema di consumo di suolo, densità e dotazione di servizi: “la discriminante principale per occuparsi di sostenibilità fin dalla scala urbanistica, come dicono gli inglesi, è non consumare green field e preoccuparsi, invece di edificare nuove parti di città sul “brown field” vale a dire sulle aree insalubri sugli scali ferroviari in disuso e o sulle aree industriali dismesse o in procinto di esserlo”.

-che però, occorre chiedersi se non siano da considerare contrastanti, in modo stridente, con detta affermazione l’individuazione, in un parco che è e dovrebbe rimanere agricolo, di c.d. “ambiti di trasformazione peri-urbana”, e la loro inaspettata conformazione edificatoria con

l'attribuzione di un indice di edificabilità, che, data anche la localizzazione degli stessi, non appare certo basso (0.20 mq per mq) e che si prevede venga, almeno in parte, in loco utilizzato (non certo ai soli fini previsti dal piano territoriale del parco stesso).

Inoltre, sempre quanto alla sostenibilità, ci si chiede quante e quali attente verifiche siano state fatte con riferimento alle densificazioni (solo alcune delle quali non si dubita possano risultare opportune) che, in parte, conseguirebbero al trasferimento su alcune superfici di diritti edificatori attribuiti ad aree destinate a verde pubblico ed anche a detti ambiti ricadenti nel parco agricolo sud Milano.

Alle considerazioni sopra svolte occorre aggiungere che la possibilità di individuare, se non un disegno strategico, alcuni obiettivi di rilevanza strategica non sembra si possa riscontrare neppure da un angolo di visuale attento alla “città pubblica” ed alla politica dei servizi, con riferimento alla quale è anche necessario esprimere i rilievi che infra verranno in breve esposti.

### **3. Quali sono gli elementi di maggiore innovazione caratterizzanti il progetto in esame – Eccessi di benevolenza per il mercato e di “delega” allo stesso**

Gli elementi di innovazione individuabili fanno configurare un disegno unitario

-insuscettivo, a nostro avviso, come già si è detto, dell'assunzione al rango di disegno di rilevanza strategica

-e che, pur tuttavia, è un disegno politico amministrativo che merita una attenta considerazione.

Detto disegno unitario sembra sia da individuare se, al contempo, si considerano

-la scelta di omettere, nella sostanza, qualsiasi previsione relativa alle funzioni insediabili e, quindi, di operare non al fine di promuovere mirate scelte polifunzionali, ma di consentire al mercato di fare pressoché liberamente opzioni;

-la scelta di liberalizzare le densificazioni e non solo di limitarsi ad incentivarne alcune considerate opportune in relazione ad un progetto di sviluppo;

-quella avente ad oggetto l'attribuzione di un indice unico, acriticamente deciso, con riferimento a qualsiasi ambito territoriale, e in applicazione del quale si avrebbero trasferimenti di superfici lorde di pavimento che risulterebbero tutti consentiti senza la prescrizione della applicazione di coefficienti di ponderazione relativi alle funzioni che vengono insediate e alle localizzazioni che in concreto vengono promosse;

-quella di offrire spazi alla società civile ed anche al mercato, per quanto riguarda la creazione di servizi alle persone, ben oltre il limite conseguente ad una corretta applicazione del principio di sussidiarietà orizzontale.

La “filosofia urbanistica” che fanno configurare tali scelte (il coordinamento tra le quali risulta agevolmente individuabile) è quella di una grande apertura nei confronti del mercato, che sembra spinta oltre il limite al di là del quale si potrebbe molto probabilmente avere, di fatto, una compressione del ruolo della pianificazione.

Al mercato indubbiamente occorre, in sede di esercizio delle funzioni di pianificazione urbanistica, prestare molta attenzione, ma occorre anche evitare che si configuri una sostanziale “concessione” al mercato stesso di larga parte del ruolo della pianificazione.

Oltretutto amare esperienze maturate negli ultimi tempi suggeriscono di evitare una qualsiasi “beatificazione del mercato”.

Da un angolo di visuale attento allo sviluppo urbanistico-edilizio non pare, infatti, che le sue performance siano da considerare eccelse.

Auspicabile deve essere considerato (se ne conviene) il superamento di inutili e giustamente vituperati “lacci e laccioli” da urbanistica c.d. veterodirigistica, non anche il passaggio ad una politica urbanistica contraddistinta da un sostanziale abbandono del metodo della pianificazione.

Certamente si può confidare nella volontà del Comune di Milano di evitare detto abbandono.

E, però, per il momento, per evidenziare alcuni degli inconvenienti cui, a nostro avviso, potrebbe dar luogo l'applicazione del “modello” caratterizzato dai suddetti elementi di innovazione e di parziale “abdicazione” preso in esame, di seguito, al contempo, si svolgono brevi considerazioni e si formulano alcuni interrogativi.

a) Poiché al contempo opportune appaiono scelte di pianificazione attente al perseguimento di obiettivi di polifunzionalità o mixité funzionale ed il soddisfacimento di esigenze di flessibilità, può non essere assunta come una inevitabile dannazione un preciso calcolo della capacità insediativa.

Dai documenti del progetto di PGT - che pur, quanto alle funzioni da insediare si rimette, quasi del tutto e comunque troppo al mercato - si desume che sono previsti 1.787.000 abitanti teorici (Milano oggi ne conta quasi 1.300.000). Un quarto dell'intero territorio comunale dovrebbe

essere investito da grandi trasformazioni insediative per 12 nuovi milioni di mq di slp e una quantità almeno doppia di slp sembra che potrebbe essere realizzata nella città esistente.

Ne risulta un dimensionamento che appare quasi incredibile, in particolare se si considera l'attuale fase di rallentamento del mercato immobiliare, e si confrontano i dati con quelli degli ultimi quindici anni (un periodo ritenuto notoriamente eccezionale sotto il profilo dello sviluppo nel corso del quale sono stati programmati, e non tutti realizzati, meno di 5 milioni di mq).

Si tratta comunque di quantità da considerare cospicue, soprattutto perché prive di adeguate e proporzionate compensazioni (servizi ed infrastrutture).

b) Occorre comunque chiedersi che senso possa essere riconosciuto ad un'azione di pianificazione che non risulti contraddistinta anche da previsioni, sia pur non rigide ma di massima, relative alle varie funzioni insediative.

In assenza di dette previsioni, stante l'impossibilità di considerare tutte alla stessa stregua le funzioni, quale credibilità è da riconoscere alle risultanze di verifiche di sostenibilità non solo ambientale ma anche urbanistica (in merito si richiama incidentalmente il documento sulla VAS che questo Istituto ha approvato e diffuso nello scorso autunno e che al presente viene allegato)?

c) In assenza delle suddette previsioni di massima quali credibili riferimenti sono possibili per la politica dei servizi (e per il piano dei servizi)?

d) Certo, anche in considerazione della crisi dello "stato sociale" e con esso del welfare urbano, sono più di ieri da favorire apporti, oltre che della società civile e del volontariato, anche del mercato alla soluzione dei problemi relativi ai servizi alle persone.

Occorre, però, chiedersi se non sia eccessiva la delega che, per quanto riguarda i servizi stessi, fa configurare il progetto di PGT e più precisamente il progetto del piano dei servizi con il quale il Comune (vedi art. 8 delle NTA del PS) si spingerebbe a riconoscere, anche agli operatori privati (oltre che a soggetti del mondo del volontariato etc.) che realizzano i servizi, diritti edificatori suscettivi di trasferimento.

E' da considerare sempre giustificata l'attribuzione di tale premio che sembra ispirato da un eccesso di benevolenza per il mercato così come, peraltro, almeno in parte, la decisione di gettare la spugna quanto alla disciplina delle funzioni?

Forse non si cade in una esasperazione polemica se si asserisce che, dato il suddetto premio, oltre misura favorite potrebbero risultare alcune iniziative private aventi ad oggetto servizi alle persone (quali cliniche etc.) ed al contempo potrebbero invece risultare insufficienti quelle aventi ad oggetto altri servizi.

Ci si chiede inoltre se, almeno in parte, non venga gettata la spugna anche quanto a distribuzione territoriale dei servizi e razionalità degli investimenti, con conseguenze non esplorate sui costi di gestione nel lungo periodo.

e) Non sono certo da manifestare pregiudizi negativi per “densificazioni” che in determinate realtà sono anche da promuovere per contenere il consumo di suolo. E, però, occorre chiedersi se sia il caso di rimettere per molte zone agli operatori privati ed al mercato ogni decisione, così trascurando, anche, le esigenze di una disciplina tipo-morfologica e di tutela di valori paesaggistici urbani.

Si torna a ripetere che al mercato vanno lasciati spazi, anche ampi, ragionevolmente individuati e non vanno, però, date acriticamente deleghe in contrasto con il metodo della pianificazione.

Per usare termini cui è stato ricorso da chi ha redatto il progetto ci si chiede

-quando sono da “valorizzare le aree porose” ed a quali condizioni,

-quando è da considerare ragionevole promuovere “isole piene”

-ed ancora a quali condizioni “consolidare ed irrobustire i nodi” e dar luogo alla “crescita della città nella città”?

Ci si deve limitare ad attendere risposte dal mercato che, come si è detto, non va trascurato e, però, neppure beatificato?

Non saranno in qualche caso da paventare quelli che, forse peccando di un eccesso polemico, in un documento sulla politica urbanistica del Comune abbiano tempo addietro indicato come sviluppi da “costipazione urbanistica”?

f) Quanto alla disciplina tipo-morfologica ed alla tutela dei valori paesaggistici, da un lato, occorre riconoscere l’approfondimento delle analisi effettuate (che non risulta però pienamente soddisfacente per quanto riguarda gli ambiti urbani a disegno urbanistico riconoscibile) e, dall’altro, sono da lamentare un deficit di “indirizzi specifici” atti ad orientare la qualità degli interventi a tutela dei valori paesaggistici ed i limiti che presentano le regole tipo-morfologiche relative ai suddetti ambiti a disegno riconoscibile e agli ambiti di rinnovamento urbano.

#### **4. Il modello perequativo prescelto ed i suoi limiti**

All'espressione di apprezzamento per la decisione comune di applicare il principio della perequazione che appare doverosa occorre aggiungere la seguente manifestazione di perplexità per i limiti che il modello prescelto presenta.

a) In primo luogo non è dato riscontrare elementi di giudizio atti a far affermare che ricorre in modo certo l'ipotesi di scelte perequative al servizio della pianificazione e più precisamente al servizio di un progetto di sviluppo.

In casi quali quello in esame, stante l'impossibilità di affermare il testé indicato rapporto di servizio, sono da manifestare preoccupazioni per le distorsioni delle scelte e del processo di pianificazione che l'applicazione del modello perequativo potrebbe indurre.

b) Quanto all'ambito di applicazione del modello, sembra sia da lamentare -da un lato l'esclusione dallo stesso delle aree destinate a "servizi alle persone" che (se non già di proprietà pubblica), sembrerebbe si voglia riservare a iniziative dei privati ed evitare che, in forza di scelte perequative – compensative, possano divenire oggetto di acquisizione indolore da parte dell'Amministrazione (vedi a tal proposito i rilievi già sopra formulati).

-e, dall'altro, l'esclusione delle aree già di proprietà pubblica cui ben anche può ritenersi sia, nell'interesse pubblico, opportuna l'attribuzione di diritti edificatori utilizzabili anche al fine del perseguimento di obiettivi di edilizia residenziale sociale.

c) Contraddistinta da sommarietà appare la previsione (apparentemente semplice e naturale) di un indice unico, che in quanto tale, date le diversità che presentano varie parti del tessuto urbano, finisce con l'essere un indice da perequazione zoppa.

In altri termini non è stata considerata l'esigenza di quella che, ricorrendo ad un apparente ossimoro, può essere indicata come una differenziazione dell'indice unico da prevedere in relazione alla necessaria constatazione di diverse situazioni omogenee (ad esempio zone periferiche e zone semicentrali).

d) Occorre anche rilevare la semplicità o sommarietà che contraddistingue la normativa che disciplina l'applicazione di detto modello perequativo.

In breve l'utilizzazione dei diritti edificatori attribuiti alle aree che rientrano nell'ambito di applicazione del modello viene disciplinata omettendo di dare un qualsiasi rilievo

-alle funzioni per le quali essi vengono utilizzati,

-alla localizzazione delle slp da esse derivanti

-ed alla provenienza delle slp stesse.

Tale rilievo è da considerare relativo anche (si badi bene) al contemplato trasferimento di diritti edificatori conseguenti all'indice generosamente ed inaspettatamente attribuito ad alcune parti del Parco sud agricolo (che è il solo diverso dal c.d. indice unico).

A causa della testé denunciata carenza della normativa succulente potrebbero comunque risultare, per alcuni operatori, le operazioni di trasferimento di diritti volumetrici.

Non si dubita dell'opportunità di semplificare le normative, ma forse, per quanto riguarda la disciplina del modello perequativo del quale trattasi, può essere affermato che si è configurato un eccesso di semplificazione che si auspica venga superato.

e) Inoltre è da osservare che non risultano, in alcun modo, indicate le ragioni per le quali il Comune di Milano non ritiene di esercitare la facoltà concessa dal primo comma dell'art. 11 della L.r. n. 12/2005, quella di prevedere l'obbligo delle cessione, con le convenzioni relative a piani e programmi urbanistici interessanti ambiti di trasformazione aventi c.d. rilevanza territoriale, oltre che delle aree relative a standard o cd dotazioni urbanistiche, anche di aree per c.d. "compensazioni urbanistiche", la cui utilizzazione a fini di rilevante interesse pubblico perseguiti con la politica dei servizi potrebbe risultare importante.

g) Considerati i suddetti limiti si deve ritenere che, in sede di redazione del progetto del PGT, si sia caduti in una enfaticizzazione quando (vedi pag. 172 della relazione) è stato scritto quanto segue: "l'introduzione della perequazione urbanistica consente di ripensare alla città in relazione a considerazioni precise di sostenibilità ambientale e morfologica a partire da diritti certi e da valutazioni più precise di natura economica finanziaria".

Incidentalmente ci si chiede in particolare quali siano state le "... considerazioni precise di sostenibilità ambientale e morfologica..." fatte ai fini della disciplina relativa all'applicazione del modello perequativo suddetto.

## **5. Le scelte relative all'edilizia residenziale sociale**

Ingeneroso e non corretto sarebbe non riconoscere che, in sede di redazione del progetto del PGT, alle esigenze di edilizia residenziale sociale è stata prestata attenzione.

Diverse sono le disposizioni che risultano inserite al fine di promuovere interventi appartenenti a detta categoria.

Occorre, però, paventare che a una nozione che già forse è divenuta molto ampia di edilizia residenziale sociale si venga ad aggiungere, per quanto riguarda il Comune di Milano, una nozione ancora più ampia, ovverosia quella in base alla quale sono da assumere come interventi di ERS (vedi art. 9 delle NTA del piano delle regole) quelli che “... assolvono ad esigenze abitative – di durata indeterminata o a carattere temporaneo – di interesse generale per aumentare l’offerta di servizi abitativi a prezzi inferiori al mercato risultanti da appositi atti deliberativi comunali di carattere programmatico o specifico”.

Tale rinvio, senza (nella sostanza) reti, può destare, per ovvie ragioni, qualche preoccupazione. Inoltre è da osservare che comunque sembra si faccia esclusivo affidamento, ai fini del perseguimento degli obiettivi di edilizia residenziale sociale, su iniziative private e, quindi, ancora una volta su un’intensiva applicazione del principio di sussidiarietà orizzontale.

A tal proposito si osserva che occorre non dimenticare

-che il mercato non è solidale

-che non si può far dipendere dalle iniziative degli operatori privati (che nell’attuale fase potrebbero non risultare numerose) il perseguimento di obiettivi di grande rilevanza sociale, quali quello dell’edilizia abitativa per le fasce sociali più deboli.

Inoltre occorre ricordare che, in modo virtuoso, i Comuni possono e, a nostro avviso, debbono, per quanto possibile, contribuire al perseguimento dell’obiettivo della creazione di alloggi destinati all’affitto permanente a canone sociale (sicuramente suscettivi dell’assunzione ad ogni effetto tra i servizi pubblici) mediante l’acquisizione indolore, ricorrendo alla “leva urbanistica”, di aree da utilizzare o far utilizzare per interventi aventi detta finalità.

E’ sicuramente da lamentare che con il progetto di piano del quale trattasi, da un lato, sia stato deciso di non esercitare la suddetta facoltà di chiedere cessioni di aree per la cd compensazioni urbanistiche, in applicazione del già sopra richiamato primo comma dell’art. 11 della L.r. 12/2005, e, dall’altro, sia stato omesso di prevedere l’obbligo, almeno nel caso degli ambiti di trasformazione di maggiore rilevanza, della cessione gratuita al Comune di aree per interventi di edilizia residenziale sociale in applicazione del comma 258 dell’art. 1 della L. n. 244/2007.

Si ricorda che scelte in tal senso non possono certo considerarsi risolutive degli assillanti problemi che si pongono in materia di edilizia residenziale sociale, ma si aggiunge che esse possono valere al fine di creare piccoli demani utili per perseguire gli obiettivi dell’housing sociale (latamente inteso).

Non trattasi certo di scelte cui non attribuire rilevanza e da considerare come optional, a maggior ragione dopo l'abbandono del modello espropriativo già da tempo di fatto intervenuto.

\* \* \*

Si confida conclusivamente in revisioni ed integrazioni del progetto di PGT tali da superare parte rilevante dei rilievi sopra espressi e da far escludere la ricorrenza di un'ipotesi di piano che dice di non voler essere un piano.