

## **Una nuova colata di cemento nelle aree del Parco del Basso Isonzo? Esistono delle possibili alternative?**

Sergio Lironi

La notizia che l'Istituto Riposo per Anziani (IRA) starebbe per avviare il prossimo mese i lavori preliminari per la lottizzazione dei terreni posseduti nel Parco del Basso Isonzo sta suscitando un acceso dibattito tra cittadini e amministratori. **Una lottizzazione progettata nel 2009, frutto di una "perequazione urbanistica", che prevede la costruzione di dieci palazzine per un complesso di cento alloggi e 30.020 mc, su di un'area di 37.000 mq.** Inutilmente in questi anni l'IRA ha tentato di vendere all'asta i terreni, delegando a qualche impresa privata la realizzazione di un'operazione decisamente speculativa e di enorme impatto ambientale, un vero e proprio nuovo quartiere nel cuore di quello che si era pensato potesse divenire il più grande parco urbano di Padova. Essendo andate deserte tutte le gare, dal 2010 ad oggi il prezzo a base d'asta del terreno è calato dagli 8,7 milioni iniziali ai 3,5 milioni del 2017 ed il suo valore di mercato si attesta oggi attorno ai tre milioni.

**Contro il progetto dell'IRA è intervenuta la Consulta di Quartiere 5b** approvando una dura mozione di denuncia con la quale ci si appella all'Amministrazione Comunale affinché impedisca un ulteriore consumo di suolo in un'area di così alto valore ambientale ed ecologico individuando possibili soluzioni alternative. Una mozione, a cui hanno successivamente aderito numerose altre Consulte di Quartiere e diverse associazioni ambientaliste, con cui si chiede anche l'organizzazione di **una assemblea, con la presenza del Sindaco, degli assessori interessati e dell'IRA**, da tenersi all'interno stesso delle aree del parco. Un'occasione utile anche a far conoscere a tutta la cittadinanza come l'azione pionieristica di due nuove Aziende agricole biologiche, operanti in zona da qualche anno, stiano letteralmente dando vita ad un nuovo suggestivo paesaggio, ad un'oasi naturalistica che valorizza le valenze ecosistemiche dei suoli.

**Ma è realisticamente possibile trovare delle soluzioni alternative o siamo inesorabilmente condannati a subire le conseguenze delle scellerate scelte urbanistiche di qualche amministrazione passata?** Considerata l'assurdità del progetto di nuova edificazione in questo contesto urbano, tanto più dopo la pandemia di questi mesi a cui sembrava che anche la nostra amministrazione avesse reagito sostenendo che occorre cambiare radicalmente il nostro modo di concepire le città e il territorio, noi pensiamo che possano e debbano essere esplorate ed intraprese strade diverse. Proviamo ad accennarne alcune.

**La prima possibilità è che il Comune, magari anche con il sostegno di un crowdfunding aperto a cittadini, fondazioni, enti benefici ed istituti finanziari, acquisti l'area dall'IRA.** A questa soluzione si obietta che le casse del Comune in questo momento sono vuote, ma che, anche se ci fossero i soldi, sarebbe difficile giustificare l'acquisto di un'area edificabile per destinarla a spazio verde o a parco agricolo. Certo il valore di mercato dell'area si aggira attualmente attorno ai tre milioni di euro: il che si traduce in un prezzo di acquisto elevato di circa 81 Euro/mq. In realtà però, riavvolgendo il nastro della convenzione a suo tempo sottoscritta che prevedeva, quale contropartita alla nuova volumetria edificabile riconosciuta all'IRA, la concessione gratuita al Comune di circa tre quarti della proprietà complessiva (terreni già trasferiti al Comune), nel calcolo del prezzo da corrispondere si dovrebbe tener conto del fatto che l'area che complessivamente il Comune verrebbe ad acquisire (comprendente anche due case rurali) sarebbe pari a circa quattro volte rispetto a quella attualmente in possesso dell'IRA. In realtà dunque in questa operazione di compravendita il prezzo che verrebbe corrisposto all'IRA non risulterebbe di 81 Euro/mq, bensì di soli 20 Euro/mq. Un prezzo più che equo e facilmente giustificabile anche se la finalità d'acquisto da parte del Comune non è quello di costruire nuovi stabili bensì di destinare l'area a parco. Si può dunque suggerire che a questo fine la via da seguire sia quella di una revoca della convenzione sottoscritta con l'IRA che verrebbe trasformata in un contratto di compravendita (osserviamo tra l'altro che nel vigente Piano degli Interventi l'area dell'IRA non è indicata come edificabile, ma fa ancora parte di una generica zona destinata a perequazione urbanistica).

Oggi le casse del Comune sono vuote, ma sembra imminente un provvedimento governativo di rifinanziamento o di eliminazione dei vincoli relativi all'accensione di mutui. E comunque per il prossimo

futuro continuano ad annunciarsi importanti flussi finanziari da parte della Comunità Europea per programmi finalizzati alla salute dei cittadini e alla riconversione ecologica del territorio (*Fondo di stabilità Europeo, Recovery Fund - Next Generation, Green Deal*, nuova PAC). Fondi che però richiederanno la presentazione di progetti incisivi e di ampio respiro.

E' in questa direzione che il Comune, magari in collaborazione con l'IRA, deve urgentemente impegnarsi.

**Nell'area del Basso Isonzo esistono in nuce tutte le risorse per immaginare ed elaborare un progetto complesso, fondato in primo luogo sulla sperimentazione di nuove forme di agricoltura urbana e finalizzato all'ecologia e all'alimentazione sostenibile:** un progetto che possa intercettare i nuovi finanziamenti. Va a questo fine istituito quanto prima un **“tavolo di progettazione”** che coinvolga l'equipe di Stefano Boeri (incaricato della redazione del nuovo Piano degli Interventi), i tecnici del Comune, le aziende operati in zona, le associazioni ambientaliste e di categoria, la Fondazione Cariparo, la Banca Etica.

**Una seconda ipotesi** è quella già da tempo proposta all'IRA dall'Assessorato all'Urbanistica, che comporterebbe **il trasferimento di almeno il 70 per cento della volumetria edificabile dell'IRA** in altre aree concesse in permuta da parte del Comune. Un'operazione comunque auspicabile, anche se comporta un aggravio di oneri fiscali. Certo è opportuno che le aree concesse in permuta siano aree dismesse o comunque aree già urbanizzate e destinate all'edificazione. Non solo c'è anche da auspicare che in questo caso l'IRA abbandoni ogni logica speculativa e che predisponga a sua volta dei progetti coerenti con le sue finalità istituzionali.

La recente pandemia ha messo in luce non solo **la vulnerabilità di istituzioni totalizzanti quali sono gran parte delle Case di Riposo per anziani**, bensì anche le preoccupanti e talvolta drammatiche condizioni di solitudine e di assistenza in cui molte delle persone ospitate trascorrono gli ultimi anni della loro vita. Si discute in questi giorni - e speriamo lo si continui a fare anche nel prossimo futuro - della necessità di una radicale riorganizzazione del sistema della sanità pubblica e dell'assistenza, vista anche la possibilità di attingere ai finanziamenti straordinari messi a disposizione dalla Comunità Europea. In questo contesto **va sicuramente ripensata anche l'organizzazione dell'assistenza agli anziani**, che non può limitarsi ai non autosufficienti ed alla loro ghettizzazione in “non-luoghi” sterili ed isolati.

Per affrontare in forme radicalmente diverse il problema degli anziani da diversi anni ormai in numerosi paesi europei e negli Stati Uniti si vanno diffondendo quelli che vengono definiti i **“Senior cohousing”** per persone autosufficienti o con grado di autosufficienza mista che vogliono mantenere la propria indipendenza usufruendo di un proprio spazio privato, ma nel contempo condividere spazi collettivi, servizi, attività e forme di mutuo sostegno in piccole comunità integrate nel tessuto urbano. Un'indagine condotta in Olanda sulle oltre 400 esperienze di “Senior cohousing” già avviate ha peraltro evidenziato come gli anziani che vivono in cohousing, in virtù dei contatti sociali più frequenti e di una vita più attiva, vedono prolungata di una decina d'anni la propria esistenza in condizioni di autosufficienza rispetto a chi vive individualmente o in un istituto (Daphne Albers, *Wageningen University*). Una vita comunitaria favorita dalla presenza di sale comuni, librerie, piccole palestre, aree di ristorazione, spazi verdi attrezzati o spazi verdi in cui praticare l'orticoltura.

Padova, 4 luglio 2020