

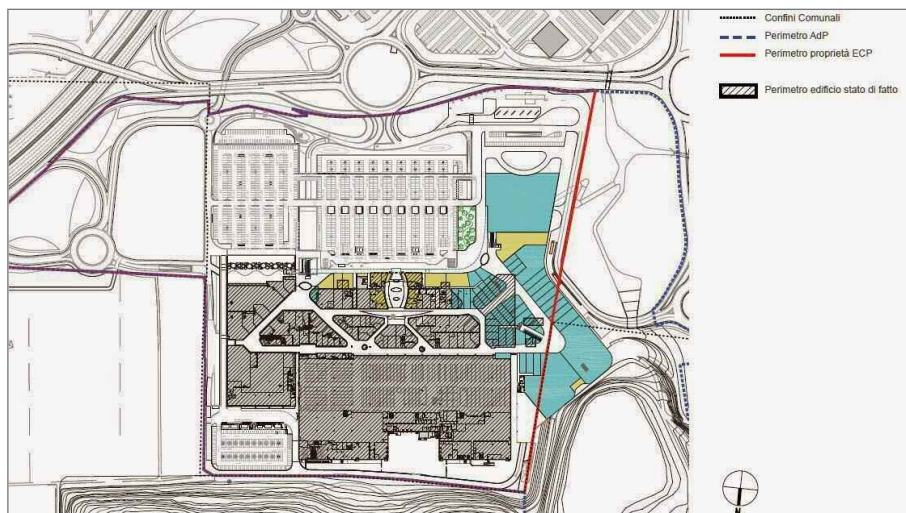
## Focus - le opinioni di Job Zone

# “Ampliamento del centro commerciale Carosello”

*È da tempo che una questione come quella dell'ampliamento del centro commerciale Carosello non sollevava tanto interesse e discussione, soprattutto fra associazioni e gruppi organizzati che operano sul nostro territorio, e sebbene la cittadinanza sembri ancora poco a conoscenza del problema, è indubbiamente una buona cosa. Si è attivato il fare politica dal basso per ovviare al deficit di dibattito all'interno delle rappresentanze politiche sull'argomento. Anche il nostro circolo si è fatto parte attiva nella discussione e pur in presenza di alcuni distinguo al proprio interno, ha alla fine condiviso una linea di pensiero che qui proponiamo.*

### L'oggetto della questione in sintesi:

- 1) La società *Eurocommercial Properties Italia Srl*, titolare dell'area commerciale Carosello, chiede ai comuni di Carugate e Cernusco s/N. di ratificare un accordo di programma sussistente in un ampliamento della stessa, che svilupperà nuove cubature per circa 22.000 mq. sull'esistente area parcheggi oltre all'acquisizione di un'area di 5.000 mq. a ridosso del Parco degli Aironi situata in territorio cernuschese, sui quali verranno edificati 9.000 mq. di nuova superficie commerciale.
- 2) Per l'acquisto in località Cernusco, la società metterà sul piatto un importo di 3,5 milioni di € a cui si andranno a sommare gli oneri di urbanizzazione valutabili in ulteriori 1 milione di €: totale 4,5 milioni di €. Viene altresì data disponibilità per farsi carico della manutenzione dell'area verde Parco degli Aironi, al momento lasciata all'incuria per mancanza di fondi.
- 4) Una riqualificazione viabilistica dell'area interessata con realizzazione di un terzo accesso al Carosello e direttamente dalla Tangenziale Est.
- 5) Creazione di circa 200-250 nuovi posti di lavoro all'interno del centro commerciale, presso i negozi che saranno aperti.



Premettiamo che siamo riconoscenti a questa amministrazione comunale per avere intrapreso la strada di porre un freno alla “cementificazione selvaggia” di Cernusco messa in atto dalle precedenti amministrazioni. Con il PGT del 2010, infatti, viene fatta una scelta di indirizzo strategico volta a: presidiare la socialità, la sostenibilità ambientale e la qualità della vita e del benessere (vedi pubblicazione “*Cernusco: un modello di città a misura d'uomo*”).

Proprio sulla base delle citate indicazioni, riteniamo essere un incidente di percorso quello intrapreso ufficialmente il 28 luglio scorso dalla nostra amministrazione di rispondere positivamente alla nota presentata in data 30 maggio 2014 da *Eurocommercial* con la richiesta di promuovere un Accordo di programma per un ampliamento del centro commerciale. Per correttezza prendiamo atto che con il sì alla delibera «non si tratta del “sì” all’ampliamento, ma dell’assenso ad avviare la trattativa». Allo stato degli atti (ufficiosi) e dei fatti, non possiamo valutare positivamente i contenuti dell’operazione così come raccontata, né con il cuore né con la mente.



### **a) Il senso dell’operazione (o la visione politica)**

Gestione/governo del territorio ha significato mettere assieme azioni per valorizzare la proprietà, conseguentemente il primo interrogativo da porsi concerne il senso che si vuole dare all’operazione che si va a fare, inteso come direzione e significato.

Non è nelle corde di una amministrazione comunale mettere in discussione le scelte che un privato intende fare e gli obiettivi che vuole perseguire. Riteniamo però che sia possibile e si debba giocare un ruolo non solo passivo, soprattutto quando i risvolti o le ricadute delle scelte che si vanno a determinare confliggano rispetto alla propria visione culturale e politica, oltretutto programmatica.

Ad esempio, riteniamo legittimo chiedersi se sia ancora condivisibile e sostenibile per il nostro territorio assecondare una visione di consumo che punta al-

l’iper-gigantismo della grande distribuzione, piuttosto che favorire un commercio di prossimità? Non ci si può trincerare sempre dietro l’affermazione “è il mercato, bellezza”. Perché non provare realmente a giocare un ruolo di indirizzo nel modello di sviluppo del territorio, prestando attenzione e sostegno anche ai segnali culturali che stanno avvenendo nella società rispetto ai modelli della distribuzione e del consumo: prodotti agroalimentari a km 0, gruppi di acquisto, ecc. I dati di settore relativi alla grande distribuzione, segnalano da tempo una costante erosione nelle vendite, non imputabile alla sola crisi economica, a cui fa riscontro un incremento del numero degli accessi nelle grandi aree commerciali (dati UNIONCAMERE – Indagine congiunturale sul Commercio 2014), a segnalare che forse una qualche trasformazione è in atto in questo comparto, anche per la forte concorrenza presente. Una amministrazione comunale, che è attenta e vuole dire la propria sul sociale, sulla qualità della vita, deve prendere questa occasione come una opportunità per ribadire la propria idea di sviluppo. Ad oggi, il territorio del nostro comune è urbanizzato al 65%, l’acceptare un ulteriore sacrificio di territorio, seppure considerato esiziale e non strategico (??) dovrebbe ricevere ben altra attenzione.

Sappiamo che non è facile mantenere gli impegni presi sulla gestione del territorio, quando ci sono oggettivi motivi che condizionano pesantemente l’agire delle istituzioni locali (patto di stabilità e deficit delle casse comunali), ma è proprio in questi frangenti che si misura la reale volontà e capacità di una amministrazione a perseguire strategie importanti e ambiziose, non lasciandosi condizionare troppo dal breve periodo.

Il solo significato che razionalmente riusciamo a dare a questa operazione, così come dato di comprendere, si riduce ad uno scambio di territorio contro soldi, molti (forse), maledetti e subito. Musica vecchia per le nostre orecchie.





## b) Il metodo dell'operazione (o della forma)

Anche gli aspetti di metodo adottati dall'amministrazione comunale per affrontare la questione, ci paiono "discutibili".

1) Il metodo "dell'urbanistica contrattata", ovvero di aprire un negoziato che cambia gli strumenti urbanistici approvati, rappresenta "un regresso culturale" perché toglie la capacità progettuale all'istituzione pubblica e, in questo caso, diventa in più anomalo e poco trasparente quando prevede che nella negoziazione che si determinerà sarà coinvolto un terzo soggetto, titolare di aree verdi da poter essere date in compensazione. Non che la cosa non sia nelle facoltà di una amministrazione, ma lo deve essere per casi molto specifici, per progetti nei quali la parte pubblica decide di realizzare un reale interesse collettivo stabilendo le modalità e le condizioni contrattuali di un possibile scambio di aree. Non fornisce alcun elemento utile alla discussione sostenere che "nessuno ha eccepito in passato su operazioni di scambio di aree fatte dall'amministrazione comunale e non si vede perché adesso ci debba scandalizzare", perché allora le scelte rispondevano plasticamente alle prerogative in capo ad una amministrazione comunale di programmare un determinato sviluppo del suo territorio. La *ratio* nella gestione della proprietà pubblica è proprio quella di farsi parte per massimizzare la ricaduta sociale delle operazioni che si faranno, in termini di una più generale pubblica utilità: pensiamo a scuole, aree verdi, sostegno al commercio locale, ecc.

2) Il cambio di destinazione d'uso di aree, modificando gli strumenti urbanistici su aree che necessitano di un ben diverso rispetto per la loro particolarità, e meglio destinabili ad integrare il PLIS "Parco delle Cave" ovvero: il triangolo delle bermude, sede del futuro svincolo stradale che aveva destinazione agricolo-forestale, su cui oltretutto pende un ricorso al TAR proprio per modificazione della destinazione d'uso, e il parco degli Aironi classificato bene ambientale dal valore molto alto non più di due anni orsono.

Sempre sul metodo, ci chiediamo perché non sia stata almeno ipotizzata da parte dell'amministrazione comunale una proposta di intervento in collaborazione pubblico-privato nella quale venga mantenuta la proprietà pubblica dell'area Aironi. Ciò che il privato urbanizza è perso per sempre. L'operazione sarebbe molto più credibile e accettabile dalla cittadinanza, attivando una volta tanto l'auspicata collaborazione pubblico-privato, che si impegnano verso un nuovo modello di gestione del territorio. Nascondersi dietro la mancanza di risorse è specioso e stantio, serve più fantasia.



## c) Sul merito dell'operazione (o della sostanza)

1) Ricadute occupazionali: così come preannunciate sono ipotesi plausibili o meno, tutte da verificare, perché il vero problema è capire quali saranno i saldi occupazionali nella zona che gravita attorno al centro commerciale. È molto più probabile che assisteremo a delle compensazioni di posti di lavoro, con saldi risibili e non necessariamente positivi. E di che occupazione si tratterà? Quella legata a negozi di generi non alimentari, di cui tutti conosciamo bene il grado di saturazione nel territorio. Sarebbe utile avere una dettagliata conoscenza del piano industriale che sta alla base dell'ampliamento, e così poter avere completezza del progetto e poterne valutare le reali ricadute in termini occupazionali.

2) Viabilità: del pacchetto ventilato dalla *Eurocommercial* viene dato molto rilievo all'intervento sulla viabilità dolce, così chiamata perché orientata a limitare l'impatto legato agli effetti del traffico nell'area. Ecco allora il nuovo accesso al centro commerciale con le ipotesi di redistribuzione nel flusso di automezzi, limitandone l'impatto ambientale. E vien facile commentare il paradosso, di far passare come miglioramento un intervento proprio conseguente all'ampliamento che per la zona, dal punto di vista dell'inquinamento, non cambierebbe nulla in termini assoluti e in termini relativi inciderebbe poco, vista la generale congestione dell'area.

3) "Se anche Cernusco non aderisse il progetto si farebbe ugualmente": che Carugate comunque autorizzi l'ampliamento non ci pare comporti obblighi a Cernusco in tal senso, non c'è un nesso di causa effetto tra le singole scelte. Potremmo semmai pensare al verificarsi dell'esatto contrario, perché di fronte ad una rinuncia di Cernusco, non sia la proprietà del Centro commerciale a rinunciare all'intera operazione. Il



motivo? I fattori chiave dell'operazione sono rappresentati proprio dalle aree cernuschesi o ex cernuschesi. L'area attigua al parco degli Aironi è un valore aggiunto a tutta l'operazione, un angolo di grande richiamo anche turistico, che una volta di proprietà consentirà di progettare una evoluzione diversa di tutta l'area. Non a caso viene offerta una cifra attorno ai 500,00 €/mq. per i 5000 mq. dell'area, e ci sarà un motivo, essendo fuori dai parametri di mercato! Come il triangolo nel quale è previsto lo svincolo nuovo, senza il quale non starebbe in piedi l'operazione.

4) Valorizzazione del parco degli Aironi in mancanza di risorse pubbliche: l'amministrazione lamenta questa situazione oggettiva, ma se si pensa quell'area con un approccio diverso ben altro si sarebbe potuto e si potrebbe fare. L'insufficiente capacità di spesa dei comuni sappiamo che sarà una costante, che però non significa essere sempre costretti a fare scelte definitive. Noi chiediamo all'amministrazione di pensare a soluzioni alternative di valorizzazione di quello spazio, attraverso la collaborazione con associazioni, il rientro in area PLIS delle Cave, e perché no, nel caso specifico, chiedere la collaborazione del privato alla gestione, mantenendo comunque la proprietà pubblica.

5) "Compensazione territoriale": un indubbio successo dell'amministrazione è quello di avere introdotto con il PGT il vincolo innovativo della compensazione territoriale nel rapporto di 1 a 4 ovvero la contropartita di area verde: in questo caso si cedono 5.000 mq e si ottengono in cambio 36.000 mq. Ma dove è l'affare se proprio per questo vincolo, una superficie che volesse essere interessata ad urbanizzazione spet-

terebbe conseguentemente per i suoi 4/5 al comune? E ci riferiamo all'area in zona Ronco di possibile ampliamento del Parco dei Germani.

6) Ampliamento Parco dei Germani: perché solo lì la compensazione? Meglio sarebbe pensare ad un bilanciamento di aree verdi in diverse zone del territorio comunale, e possibilmente a diversa impronta ecologica (biodiversità) per proteggere meglio il territorio comunale e non solo con aree verdi con funzione di parco. Non bisogna dimenticare che la legge regionale 3/2004 esplicita chiaramente la volontà di limitare la conurbazione fra comuni, chiedendo l'ampliamento dei corridoi ecologici.

In conclusione, auspichiamo ancora una volta che le perplessità in più occasioni evidenziate da molte parti della cittadinanza cernuschesa, portino l'amministrazione ad un ripensamento del progetto così come finora individuato.

In qualche modo "la vendita di una piccola area non strategica di territorio", corrisponderà di fatto alla vendita di una corrispondente parte di anima di questa amministrazione. Fare un passo indietro o di lato, non rappresenta mai un segnale di debolezza, anzi spesso è segnale di saggezza.



## Pillole di saggezza

*"L'attenzione è la forma più pura di responsabilità poiché ogni errore umano è, in essenza, disattenzione."*

*(Cristina Campo)*

Se volete contribuire, consigliare, inviare scritti, porre domande, segnalare quello che accade nel vostro lavoro o nella vostra ricerca di lavoro, scrivete a questa e-mail: [acli.cernusco@libero.it](mailto:acli.cernusco@libero.it) specificando nell'oggetto Job Zone. Ve ne saremo grati.