

Giro d'orizzonte

Non un altro giornale

.....

Tranquilli, non vogliamo fare concorrenza ai vari giornali locali, come Il Diciotto o Il Rile. Non ne abbiamo né la forza, né la voglia. Questi giornali fanno già bene il loro lavoro e tengono informati i cittadini su ciò che accade nell'Ovest di Milano.

Quello che ci accingiamo a dare è un contributo molto più modesto, un foglio, anzi un foglietto, che fornisca agli abitanti del quartiere Valsesia quelle informazioni minute - e non solo - che possono interessarli direttamente. Un microlocalismo in un'epoca globale.

Le notizie, ovviamente, potranno avere anche una rilevanza cittadina, come l'intervento sul PII Parri Fontanili di cui parliamo nelle altre pagine, ma saranno sempre caratterizzate dal fatto che l'argomento trattato è legato, con risvolti positivi o negativi, al quartiere e a chi ci abita.

Oltre a questo terremo aggiornati gli abitanti sulle attività del Comitato di quartiere, su cosa ha fatto, su cosa sta facendo e su cosa farà.

Questo foglio non verrà stampato o fotocopiato, se non in casi eccezionali, ma sarà distribuito esclusivamente in forma elettronica, via e-mail. Chi lo riceverà, poi, potrà sempre stamparselo, se lo vorrà.

Un'altra caratteristica peculiare dell'impresa che ci accingiamo a compiere (proprio di impresa si tratta, considerate le forze e le risorse a disposizione) è che questo notiziario non uscirà con cadenza periodica ma, per dirla in modo molto schietto, uscirà "quando potrà e come potrà". Infine vorremmo che queste pagine diventino una piazza virtuale in cui le persone esprimono le loro idee e la loro visione del quartiere: ciò che piace e ciò che non piace, quello che si vorrebbe cancellare e quello che piacerebbe venisse fatto. E allora carta e penna, o monitor e tastiera: attendiamo i vostri contributi.

Sono cinque. Ognuna si occuperà di un particolare problema o argomento

Via libera alle commissioni

Monitoreranno e si occuperanno dei principali problemi del quartiere

Nell'ultima riunione del Comitato di quartiere, tenutasi a metà febbraio, è stato deciso di costituire e rendere operative alcune commissioni.

Questi gruppi di lavoro hanno lo scopo di seguire i principali temi e problemi che interessano il quartiere, esaminandone i punti critici ed elaborando delle proposte di intervento.

Le prime 5 commissioni costituite sono:

1) PII Parri Fontanili, per seguire l'intervento urbanistico che interessa l'area compresa tra via Valsesia, via Nitti, via Parri e via Lucca, oltre a buona parte del costituendo Parco dei Fontanili.

2) Parcheggi, che cercherà di agevolare la conclusione dei lavori dei parcheggi realizzati all'interno del Parco Valsesia, specialmente per quanto riguarda la sistemazione delle superfici e la realizzazione delle opere previste.

3) Parco Valsesia in festa. La commissione dovrà valutare se e come realizzare la tradizionale festa, che dovrebbe svolgersi nella seconda o

terza domenica di maggio.

4) Sicurezza e rapporti con i condomini. La chiusura dell'oratorio, i problemi di furti e vandalismi, il disturbo della quiete pubblica sono alcuni dei temi che dovrà seguire questa commissione, che risulterà essere probabilmente la più numerosa. Infatti uno degli obiettivi è che al suo interno ci sia almeno un rappresentante per numero civico, dato che tra i suoi compiti c'è anche quello di mantenere i rapporti coi vari condomini e i loro amministratori.

5) Vincolo urbanistico. Da qualche mese il quartiere Valsesia è sottoposto a vincolo paesaggistico ambientale. Che cosa significhi questo vincolo e come trasformarlo in un'opportunità per tutti gli abitanti del quartiere è uno degli obiettivi della commissione.

Ogni commissione è costituita da un coordinatore e da un numero variabile di componenti. Le commissioni sono aperte; contributi e segnalazioni potranno essere inviati all'indirizzo quartiere.valsesia@libero.it.

Il punto sulle nuove case che dovranno sorgere a cavallo della via Parri nell'ambito del piano integrato d'intervento

Le edificazioni del PII Parri Fontanili

Parecchi abitanti del quartiere si sono prenotati per acquistare i nuovi appartamenti, specie a nord della via Parri

Il progetto integrato di intervento Parri Fontanili – che il Comitato di quartiere ha seguito con estrema attenzione fin dal 2004, contribuendo a far sì che venissero eliminati gran parte degli errori di progettazione iniziali – sta per giungere alla fase realizzativa. Non ripercorreremo qui la sua evoluzione nel corso degli anni, scandita da quattro progetti e innumerevoli assemblee del quartiere, dove sono intervenuti anche Assessori del Comune di Milano. La vicenda non è ancora finita, dato che anche l'ultimo progetto presentato, che poi è quello che ha ottenuto l'approvazione del Consiglio comunale, non è più valido, in quanto deve essere modificato per rispettare il vincolo paesaggistico-ambientale che protegge il quartiere Valsesia da metà 2007.

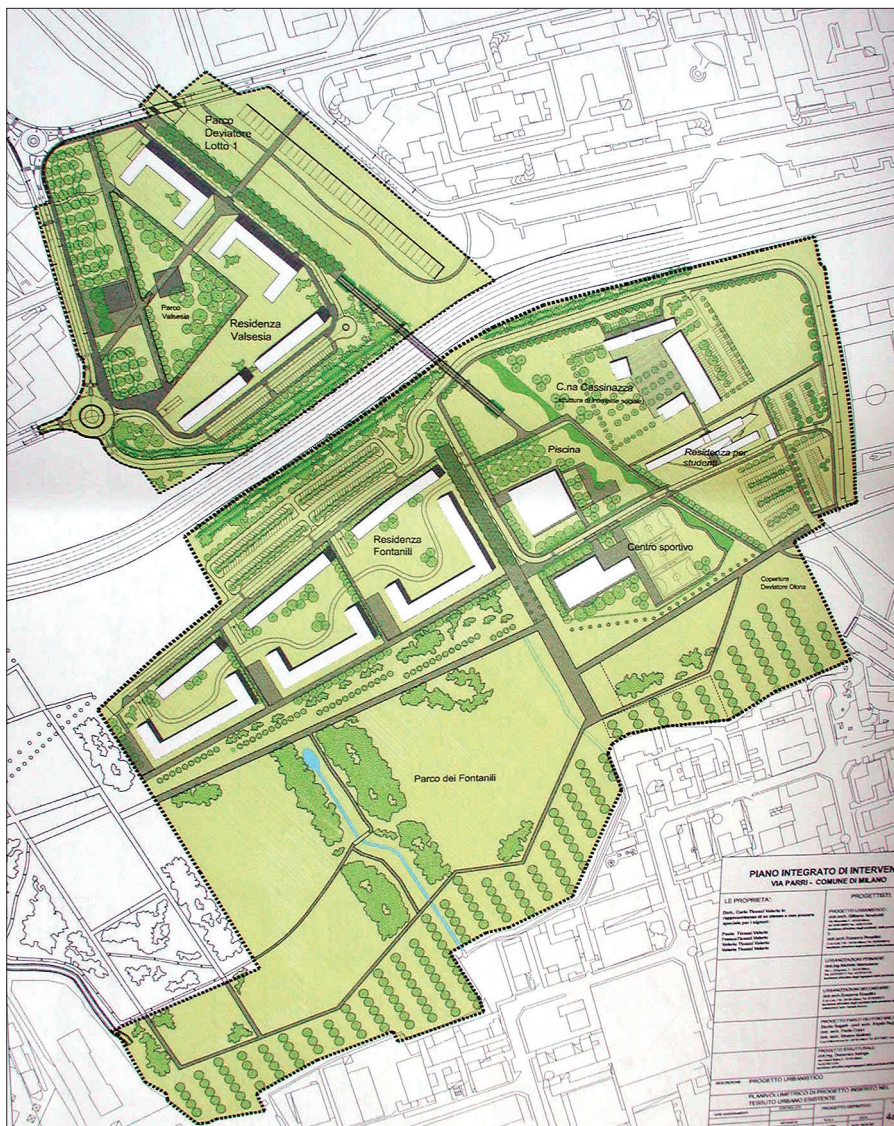
Nell'autunno dello scorso anno, il Comitato di quartiere ha ottenuto dall'impresa costruttrice Borio Mangiarotti un diritto di prelazione – rinnovato ed esteso più volte – sui nuovi appartamenti per gli abitanti del quartiere. Il Comitato si è quindi fatto carico di raccogliere, in modo trasparente e gratuito, le varie richieste per poi passarle al costruttore. Moltissime persone, che hanno già prenotato o che sono intenzionate a farlo, ci hanno sottoposto diversi quesiti sulle nuove edificazioni. Abbiamo perciò raccolto le domande più ricorrenti e le abbiamo poste ai rappresentanti della Borio Mangiarotti, che ci hanno gentilmente risposto.

Quando si sapranno esattamente le condizioni per poter acquistare le nuove case?

Attendiamo di firmare la convenzione con il Comune, è questione di giorni. Per il momento si possono solo dare delle indicazioni molto attendibili, ma non definitive.

Esistono già i progetti?

Il planivolumetrico è in fase di definizione e dovrebbe essere pronto per fine marzo, quando la convenzione



Il progetto presentato in Comune per l'approvazione del piano, ormai superato a causa del vincolo paesaggistico-ambientale sul quartiere Valsesia

sarà già stata firmata. Nello stesso periodo dovrebbero essere pronte anche le piantine degli appartamenti.

Quanto saranno alti gli edifici?

Gli edifici avranno altezze diverse, ma non supereranno gli 8 piani.

Quanto sono grandi i vari appartamenti?

La dimensione degli appartamenti non è costante e varia secondo la tipologia dell'edificio, ma possiamo dire che la dimensione media di un bilocale è di xx mq, quella di un trilocale di x mq e che il quadrilocale sarà circa xx mq.

Quali locali di servizio sono previsti per gli appartamenti?

Per ogni appartamento è prevista la cucina abitabile, 1 bagno per i bilocali e 2 bagni per i tri e quadrilocali, oltre a un solaio o cantina di circa xx mq.

Come viene calcolata la superficie degli appartamenti, quella su cui si calcolerà il costo d'acquisto?

La superficie degli appartamenti viene calcolata conteggiando i muri perimetrali e divisori che lo delimitano o che ne fanno parte. La superficie calpestabile dell'appartamento sarà pertanto minore di circa il xx% rispetto alla superficie di riferimento.

Quando si potrà prendere visione del capitolato?

Il capitolato sarà pronto per quando verranno aperte le prenotazioni.

Ci è sempre stato detto che il costo degli appartamenti è di 2.470 euro al metro quadro. Il prezzo è confermato?

Il prezzo definitivo verrà stabilito nella convenzione con Comune, ma dovrebbe rimanere quello o non scostarsi di molto dalla cifra che ha citato.

Cosa intendete per prezzo medio degli appartamenti?

Tralasciando i calcoli che portano a questa cifra, nella pratica è quasi il costo al metro quadro di un appartamento posto al 4° piano. Gli altri appartamenti, in base al piano e all'esposizione, potranno avere un costo che varia del $\pm 10\%$ rispetto al prezzo medio, con ovviamente l'appartamento all'ottavo piano più costoso e quello al primo piano più economico.

Il prezzo indicato rimane fisso o può cambiare?

Tranne i casi specificati in convenzione, rimane quello. Le eccezioni sono molto limitate e possono essere costituite dalla necessità di consolidare il terreno per le fondamenta (la cosiddetta palificazione) o quella di bonificarlo da rifiuti o altro. Ma questo lo si potrà sapere solo quando si inizia a scavare.

Allora non sono previste revisioni dei prezzi?

Non ci saranno revisioni di prezzi, l'unico meccanismo previsto è quello dell'adeguamento dei costi di costruzione. Nella pratica si tratta di applicare l'aumento dei prezzi calcolato dall'ISTAT al costo stabilito in convenzione. In base alla nostra esperienza, e se l'andamento dei prezzi rimane quello degli ultimi anni, il costo medio finale dovrebbe essere di circa 2.600 euro al metro quadro.

Quali sono i termini di pagamento che verranno applicati?

A grandi linee alla prenotazione si paga il 20% del costo dell'appartamento, un altro 20% viene versato nel corso della costruzione e il rimanente 60% deve essere saldato al momento della consegna dell'appartamento.

Che percentuale del costo può essere coperta dal mutuo?

Il 60 % massimo, che è anche la

quota che deve essere versata a saldo alla consegna.

È possibile concordare il mutuo con una banca diversa da quella che proponete voi?

Sì, non ci sono problemi.

Ci si può ritirare prima della consegna dell'appartamento e cosa succede?

Chi ha prenotato è libero di ritirarsi quando vuole. I soldi che ha versato fino a quel momento gli verranno restituiti completamente, ma ovviamente senza interessi.

Occorre per forza prenotare e pagare senza aver neppure visto piantine degli appartamenti e capitolato?

No, ma i costi potranno essere variati!

Cosa potete dirci riguardo i tempi di costruzione?

Innanzitutto dobbiamo firmare la convenzione con il Comune, che è il documento che sblocca i lavori. Se questa viene firmata, come siamo certi, entro marzo, allora potremo iniziare convertire le prelezioni in prenotazioni a partire da ... Poi, a ... inizieremo a impiantare il cantiere, cui seguiranno subito dopo le operazioni per sondare e controllare lo stato del terreno.

Se sondaggi e i controlli non mostrano necessità di interventi particolari (come detto prima rinforzi per le fondazioni o bonifiche), gli scavi per box e fondamenta inizieranno a ...

Quando verranno consegnate le case?

Iniziando a scavare entro ... la consegna delle nuove case è prevista per fine 2010. Si tenga presente che dall'inizio dello scavo delle fonda-

menta alla consegna degli appartamenti passano circa xxx mesi.

Ogni appartamento avrà il box?

Sì, è previsto almeno un box per appartamento.

Ciò significa che si potrà avere anche più di un box?

Sì, perché i box saranno costruiti in numero superiore agli appartamenti e alcuni di essi potranno anche essere doppi. Si tenga poi presente che ci saranno un certo numero di box con dimensioni più ampie, adatti alle persone disabili o a chi ha la necessità di ricoverare un'automobile e una moto.

Avremmo potuto fare ancora tante altre domande, ma le risposte sarebbero giocoforza interlocutorie, perché i progetti non sono ancora definitivi.

Quello che ci hanno confermato è che il Comitato di quartiere Valsesia avrà diritto alle prelezioni fino a 10 giorni dopo la firma della convenzione con il Comune. Entro quella data il Comitato organizzerà un'assemblea informativa, a cui parteciperanno anche i rappresentanti della Borio Mangiarotti e in cui si conosceranno le caratteristiche definitive dell'intervento edilizio.



L'area a nord della via Parri, la più richiesta dagli abitanti del quartiere Valsesia (da Microsoft Earth)

Da metà dello scorso anno il Quartiere Valsesia è sottoposto a vincolo paesaggistico-ambientale

Come Villa Litta, meglio di Villa Litta

Il provvedimento elenca i criteri generali a cui dovranno adeguarsi gli abitanti del quartiere e i proprietari di case

Il 28 maggio 2007 la Commissione Provinciale per l'individuazione dei beni paesaggistici di Milano, con il verbale n. 3/07, ha posto l'intero Quartiere Valsesia sotto vincolo paesaggistico ambientale, ai sensi delle lettere c) e d) dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004.

L'area sottoposta a vincolo è delimitata dalla via Bagarotti, dal tracciato del deviatore del fiume Olona, da via Parri e da via Gozzoli. Sono da considerarsi inclusi nell'area di tutela le strade, le relative banchine e i marciapiedi.

Il Quartiere Valsesia è risultato meritevole di tutela in quanto rappresenta un pezzo di città moderna che conserva, sotto il profilo architettonico, una significativa coerenza stilistica: forme, materiali e colori. Dal punto di vista urbanistico e paesaggistico si assiste, inoltre, a un felice connubio tra edificato e sistema del verde.

Secondo la commissione "la evidente coerenza architettonica, le

connotazioni cromatiche, la particolare organizzazione planivolumetrica e la forte permeabilità del sistema del verde rendono inoltre questo insediamento fortemente riconoscibile all'interno del contesto della periferia urbana sud-ovest di Milano e questi caratteri, insieme all'elevata fruibilità degli spazi pubblici, l'hanno di fatto elevato a riferimento identitario della zona".

Ma che cosa comporterà questo vincolo?

Intanto, come tutti gli interventi che riguardano beni tutelati anche ai sensi della Parte II del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), gli interventi sui caseggiati, sulle recinzioni e sui giardini condominiali devono essere autorizzati preventivamente dalle Soprintendenze competenti, come richiede anche l'art. 21 del medesimo D.Lgs. 42/2004.

Gli altri aspetti del vincolo sono delineati nell'allegato al verbale. Sono

indicazioni di carattere generale, di cui riportiamo le principali:

- occorre conservare e rispettare i caratteri tipologici, morfologici e cromatici all'interno dell'insediamento residenziale originario, cioè non si potrà modificare la facciata di un singolo appartamento e i colori e i materiali delle facciate degli edifici dovranno essere coerenti con quelli degli edifici di riferimento (ossia quelli originali);
- qualsiasi ampliamento o modifica degli edifici o zone comuni deve essere coerente e omogenea con quanto esistente;
- occorre salvaguardare la vegetazione esistente, specialmente quella più antica, e le nuove piante devono rispecchiare quanto già presente;
- le aree verdi pubbliche e private devono essere percepite come unitarie e quindi le nuove recinzioni, o le sostituzioni di quelle vecchie, devono essere realizzate con inferriate (permesso un eventuale muretto);
- non è possibile erigere cartelloni pubblicitari.

Inoltre le nuove edificazioni che sorgeranno dovranno garantire la salvaguardia e continuità di una consistente fascia a verde lungo la via Valsesia, a contorno e rispetto paesaggistico del quartiere, e far sì che le persone che percorrono la via Parri percepiscano i caratteri distintivi del quartiere. A tale scopo dovranno essere previsti adeguati scorci e con visuali sul quartiere e le aree verdi che lo contornano.

Come si vede il vincolo riguarda le aree esterne del quartiere, le facciate degli edifici e le aree comuni esterne condominiali. Per quanto riguarda gli interni delle abitazioni e degli edifici non cambia nulla.



Queste difformità probabilmente non saranno più possibili con il vincolo

Quartiere Valsesia è un bollettino informativo aperiodico realizzato a cura del Comitato del Quartiere Valsesia
e-mail: quartiere.valsesia@libero.it
sito web: www.infodomus.it/valsesia

Fotocopiato in proprio