

Nuovo ospedale, l'area non è mai stata gratis

di IVO ROSSI

Ha fatto bene il sindaco Giordani a ricordare al presidente Zaia che l'area di Padova est non può essere concessa gratuitamente alla Regione per la realizzazione del nuovo ospedale. Va bene la leale collaborazione, che dovrebbe sempre caratterizzare il rapporto fra le istituzioni, ma occorre anche ricordare che ogni ente dispone, non solo di un proprio bilancio, in ragione delle funzioni assegnate dalla legge, ma anche di un proprio patrimonio. E fra le funzioni assegnate alle regioni vi è l'edilizia sanitaria (aree comprese, vedi Schiavonia), mentre al comune competono solo le competenze urbanistiche. Questioni già affrontate all'inizio del 2014, quando Zaia richiese al comune di Padova non solo l'individuazione dell'area per il nuovo ospedale, ma anche un'adeguata valorizzazione degli immobili eventualmente dismessi, al fine di recuperare risorse finanziarie necessarie al finanziamento della nuova opera. Richieste che ricordo di aver garantito, dalla destinazione sanitaria dell'attuale policlinico alla trasformazione a parco pubblico delle aree comprese fra i bastioni violati e le mura cinquecentesche; escludendo preventivamente qualsiasi ipotesi di buco nero. Siamo in un quadro noto, che libera l'amministrazione comunale da un'ipotesi impropria, qual era la cessione gratuita dell'area, perché sempre di un bene che possiede valore finanziario si tratta. E proprio l'area comunale di Padova est, quanto nell'estate del 2014 il sindaco da Cittadella prima di cambiare idea l'aveva messa in vendita per realizzarvi un centro commerciale, era stata valutata oltre 12 milioni di euro. Ciò con-

sente di tornare a ragionare pensando la città fra 50 anni, come qualsiasi amministratore dovrebbe fare, e non traguadando un orizzonte teso solo alla prossima tornata elettorale. In questo senso hanno fatto bene Zaia e anche il rettore Rizzuto e il direttore della Scuola medica Plebani a ribadire che la strada del cosiddetto nuovo su vecchio è impercorribile, affermando, nello stesso tempo, che non di un ospedaletto qualsiasi stiamo parlando, ma di un polo di interesse regionale e nazionale in cui far crescere la ricerca e la scuola medica. Che per Padova corrisponde all'investimento su uno dei suoi asset fondamentali per la sua crescita, non a caso considerato decisivo anche nella redazione del PATI, coordinato tecnicamente dal presidente dell'ordine degli architetti Capochin, che ha indicato Padova ovest con la condivisione di 18 sindaci e di altrettanti consigli comunali. Si rifletta sulla differenza fra scelte solitarie e scelte partecipate da così tanti consigli comunali. Sono comprensibili i tentativi di generare diversivi da parte di alcuni interessi organizzati, che da questa scelta potrebbero veder pregiudicate alcune rendite di posizione decisamente significative, che ruotano attorno agli studenti immaginati come merce, così come le preoccupazioni di chi, nel mondo delle costruzioni, ritiene siano più abordabili tante gare domestiche per la realizzazione del nuovo su vecchio, diversamente da una gara europea che rischierebbe di mettere in difficoltà le imprese che hanno coltivato il piccolo è bello. Ma questi interessi, anche qualora fossero nobilmente motivati, non possono in alcun modo pregiudicare e guidare la mano di chi è chiamato ad amministrare, come si usa dire, pensando alle future generazioni e non agli interessi della

bottega quotidiana. Tornando dunque alle aree, su cui in questi anni, a seconda delle posizioni assunte, se ne sono sentite di tutti i colori, è positivo che se ne torni a parlare in termini di valore e di collocazioni strategiche e non di scambi di favori fra compagni di partito a cui darle gratuitamente, oppure, come è successo, per fare un favore a chi se le ritrova come crediti deteriorati o, peggio ancora, come si è sentito più volte in questi anni, perché si ritiene ci siano altri interessi da garantire. Ebbene, ragionando in astratto ma conoscendo le dinamiche degli interessi, va detto che un'area possiede un valore che è dato dalla destinazione urbanistica, ed è chiaro che se quella destinazione è commerciale vale 100, se invece ha destinazione agricola il suo valore si riduce enormemente. Potremmo dire 10. Può succedere che qualcuno abbia acquistato un'area agricola pagandola molto di più del suo valore, immaginando di trovare un'amministrazione consenziente o suggerente, che prometta una trasformazione a destinazione commerciale, ma se questo non avviene, la scommessa fatta, immaginando di incrementare il valore dell'area, l'ha persa.

Quando non si possono usare gli argomenti della logica e del diritto generalmente la si butta in caciara, sostenendo che si sta favorendo qualcuno. Può un'area con destinazione agricola, in cui sia prevista un'opera pubblica, consentire al proprietario di ottenere vantaggi significativi? Insomma, può fare una bella speculazione edilizia con la complicità dell'amministrazione pubblica? E' questa la domanda a cui va data una risposta, che non può che essere negativa, in quanto l'amministrazione pubblica acquisisce l'area con la procedura che una volta veniva defi-

nita dell' esproprio, che non è mai un regalo. Non a caso la proprietà fondiaria ha sempre visto come il fumo negli occhi una destinazione pubblica proprio perché non riconosce il valore atteso. Escluso il favore verso il proprietario o i proprietari dell'area, tanto più qualora abbiano acquistato la stessa ad un valore fuori mercato (e questo sembra essere il caso di Padova ovest), quella stessa area può essere messa a disposizione della regione in due modi: a) pagando ad un prezzo, stabilito dall'ufficio tecnico erariale, che corrisponde ad un valore che per Padova

si è aggirato negli ultimi anni attorno ai 28 euro al metro quadrato (che per 500 mila metri quadrati corrisponderebbero a circa 15 milioni di euro, altro che speculazione); b) con una variante perequativa attraverso cui la pubblica amministrazione acquisisce l'area attribuendo a una sua parte una diversa destinazione urbanistica tale da compensare l'area ceduta, in questo caso, sì gratis. È una strada che l'amministrazione dal 2004 al '14 ha sempre adottato, compresa l'acquisizione dell'area per la realizzazione del sottopasso di via Bezzecca, e la sua trasparenza è stata garanzia per tutti.