

Osservazioni sull'edilizia di Governo

Della casa, delle regole, del bisogno

di Roberto Mannocci
Consigliere Nazionale di Italia Nostra

Scrivo queste righe quando non c'è ancora niente di certo, ma, a meno di dettagli, penso che queste osservazioni resteranno valide anche quando il decreto legge "sulla casa" annunciato dal Governo diverrà realtà.

1. La molla dell'iniziativa non è nel soggetto *casa*, ma nella crisi economica. La *casa* non è il soggetto/fine del decreto (che interesserà anche immobili industriali e commerciali), ma l'oggetto su cui si interviene per avere occupazione e circolazione di danaro.
2. La molla è l'astuta individuazione di una *voglia* assai diffusa nella nostra gente di poter derogare dalle regole e di potenziare il proprio patrimonio concreto che per l'italiano medio è quello di mattoni e di cemento.
3. La molla non è il *bisogno*. Il decreto non nasce da analisi delle necessità obiettive dei cittadini. E' piuttosto uno sprone a far spendere chi ha qualche risparmio al di là del proprio *bisogno*. Se le analisi ci fossero state avrebbero fatto emergere che c'è sì un *bisogno di case*, ma da assumere in affitto da parte di chi non può permettersi altro: quindi *bisogno* di edilizia popolare.
4. Il decreto premia invece chi possiede già la casa, e quanto più grande è la casa posseduta tanto più sarà il premio percepito, in quanto uguale al 20% di quello che uno ha. Chi possiede un appartamento striminzito potrà tutt'al più "chiudere" un terrazzo, chi ha un'ampia villa potrà dotarla di una vera e propria *dependance*. Altro che *stanza del figlio*!
5. Il Governo dà ai proprietari di casa la possibilità di ampliarla, ma questi lo devono fare subito, perché subito deve circolare il danaro o dopo sarà troppo tardi (scadenza dei *benefici* fine 2010)... e lo potranno fare senza chiedere permessi a nessuno, senza ostacoli, in via diretta, tramite il tecnico (che sta dalla loro parte perché da loro pagato). Un bell'indotto anche questo (che si somma ai previsti 70 miliardi) che deriva dalle parcelle, gonfiate probabilmente per la *responsabilità* che il tecnico si accolla, giurando. Altro notevole indotto sarà poi quello delle parcelle dei legali per tutto il contenzioso che di sicuro nascerà con i proprietari dei lotti confinanti.
6. Il *premium aedificandi* sarà maggiore (30%, ma fino al 35% se si utilizzano tecnologie a risparmio energetico) se invece che ristrutturare l'esistente si demolisce e ricostruisce ex novo. Un maggior premio, è stato detto, per stimolare la *riqualificazione edilizia delle nostre città*! Anche questo processo sarà autonomo e senza chiedere permessi per cui è difficile capire come si possa in concreto raggiungere questa *riqualificazione*.
7. Alcuni vedono in queste demolizioni, con ricostruzioni ampliate, l'occasione di un ri-disegno delle nostre periferie e degli squallidi casermoni. Pura illusione... Gli interventi che si promuovono sono solo singole operazioni edilizie, puntiformi e indipendenti l'una dall'altra, anche dal contesto. Non

sono interventi di riqualificazione coordinata di determinate aree urbane, non attuano un progetto urbanistico (anzi lo negano nella sua essenza). Qui non c'è niente di coordinato e di pubblico. Ogni intervento opererà all'interno del proprio lotto con un indice fondiario maggiorato, ma non sarà in grado di modificare l'articolazione urbana, ingolfata sempre più nel carico urbanistico e nel bisogno di infrastrutture e servizi. Quasi quasi viene la nostalgia dell'*urbanistica contrattata* nella quale c'era, se non altro, la presenza di un atto pubblico...

8. Si è ventilata anche l'idea di poter demolire e poi ricostruire il volume maggiorato in altro luogo (di proprietà o dato dal Comune?) con una sorta di perequazione, ma questa previsione ci pare troppo complessa per essere contenuta nel decreto legge... e infatti si prospetta che nasca a fianco del decreto anche un disegno di legge non sull'Urbanistica e sull'uso dei suoli, ma sulla regola del *laissez faire* di contro a tutti gli strumenti urbanistici in vigore e in modo da rendere perenne la *deregulation*.
 9. In realtà sarà pressoché impossibile operare demolendo e ricostruendo in loco ("dove vanno nel frattempo ad abitare tutti i condomini?"), per cui il ricorso a costruire in altri spazi liberi, e quindi a consumare altro territorio, sarà indispensabile. Ma non solo. Per rispondere alla stessa domanda ("dove vanno nel frattempo ad abitare tutti i condomini?") si dovranno invertire temporalmente i due termini: prima costruire in un nuovo luogo, poi demolire il preesistente... sperando che ciò accada. E cosa avverrà dov'è il preesistente? Saranno i Comuni chiamati a dare nuovo ruolo a questi lotti e a variare il piano regolatore inseguendo i "buchi" ove si saranno formati?
 10. E' chiaro che demolire e ricostruire sarà fattibile solo di fronte ad immobili vuoti (di persone e di attività) e qui si aprono le mille possibilità offerte da tutto il patrimonio edilizio dismesso, immediatamente a disposizione delle *imprese edilizie* (altro che per i singoli proprietari di case!) per farne ciò che vogliono perché decideranno loro, liberamente, le destinazioni d'uso più convenienti. Queste norme non centrano niente con un *PIANO CASA*.
 11. Il richiamo all'effetto di un *miglioramento estetico* poi è pura ipocrisia. Se fino ad oggi si è costruito con la povertà estetica constatata da tutti, chi garantisce che domani il "rinnovo gonfiato" del patrimonio immobiliare avrà qualità migliori? Il *senso estetico degli italiani* cui si affida il premier? Il patrimonio edilizio sarà certo meno vetusto e tecnologicamente aggiornato, ma cosa potrà essere dal punto di vista estetico ce lo testimoniano proprio gli esempi della folle rincorsa al mattone dell'ultimo ventennio.
 12. E totale ipocrisia è stata l'iniziale esclusione da questa *orgia costruttiva* degli *edifici e delle aree tutelate*. Si potranno infatti avviare interventi anche su edifici vincolati e centri storici facendo domanda alle Soprintendenze, che dovrà dare parere entro 30 giorni o varrà il *silenzio/assenso*.
- Così si costruirà nel nostro Paese, dai mari ai monti, individuando nella vetero economia del mattone la scappatoia dalla crisi: si costruirà senza *bisogno* e senza sapere *per chi...* *Siamo sulla nave dei folli.*