



Vittorio Meddi

Due i fattori evidenziati dal dibattito in corso sul “piano casa”: l'esaurimento degli effetti socio economici auspicati e l'aumento di elementi disorientativi nell'ambito di un settore estremamente sensibile.

EDILIZIA: UNA QUESTIONE DI MISURA

La discussione, i pareri, i commenti pro e contro il “piano casa” che si sono susseguiti in questi ultimi mesi spesso hanno affrontato l'argomento principalmente sul piano politico ed economico che in effetti ne era il fine primario. La materia, come è del tutto evidente, riguarda strettamente il campo urbanistico e sociale, ambientale e paesistico ed è su questi temi che si deve lavorare. Intanto, è proseguito l'iter normativo e amministrativo del “piano” con da una parte l'attesa ridefinizione dell'intervento legislativo a livello nazionale e dall'altra gli interventi normativi di loro competenza che le Regioni stanno varando.

È quindi il momento giusto per un primo bilancio che pone in evidenza due fattori che l'esteso dibattito ha evidenziato:

- L'esaurimento degli effetti socio-economici auspicati per i quali il piano è stato ideato;
- L'aumento di elementi disorientativi nell'ambito di un settore estremamente sensibile.

PIANO CASA: RIFLESSIONI SUGLI OBIETTIVI

È da premettere che nel nostro Paese l'edilizia, e più in generale il governo del territorio, da

sempre è tra le tematiche di maggiore conflittualità per ovvie ragioni che risiedono negli interessi economici, diretti ed indiretti, che l'edilizia smuove. Questo comparto importante e delicato del Paese è supportato da una buona legge che ormai si avvicina al settantesimo compleanno e che ha bisogno di una riforma migliorativa maggiormente attinente alle esigenze attuali. Un obiettivo che diventa difficilmente conseguibile di fronte all'avvicinarsi di notizie contraddittorie che alimentano aspettative ed eludono quelle certezze che, solo dopo decenni, hanno iniziato a far parte del lessico collettivo. Risulta di tutta evidenza il danno culturale che deriva dalla circolazione di un certo tipo di messaggi, facilmente assimilabili ai devastanti effetti causati sul territorio in occasione delle fasi precedenti le leggi di sanatoria edilizia, tanto che in

Il comparto dell'edilizia ha bisogno di una riforma migliorativa più attinente alle esigenze attuali.

Ad un anno dalla proposta di un grande piano per la casa meno della metà del territorio nazionale ancora non può usufruirne.

molti hanno assimilato alcune parti del "piano" ad un condono annunciato.

Ad un anno dalla proposta di un grande piano per la casa, con una valenza temporale circoscritta in due anni e con il fine dichiarato di combattere la grave crisi economica in atto, alcune regioni (Toscana, Umbria, Lombardia, Veneto, Friuli, Emilia Romagna, Basilicata, Piemonte) hanno definito la propria legge a seguito degli indirizzi approvati in sede di Conferenza Stato-Regioni, mentre il Consiglio regionale del Lazio è in dirittura d'arrivo e dovrebbe varare la propria legge prima della pausa estiva.

Di conseguenza, con meno della metà del territorio nazionale che ancora non può usufruire del piano, è venuto meno quell'elemento della tempestività che costituiva il cardine dell'iniziativa. Anche se l'auspicata fine della crisi economica non sembra sia all'orizzonte, il quadro resta frammentario e il ritardo, oltre che l'estrema disomogeneità dei provvedimenti, assume aspetti preoccupanti per le mancate certezze ai cittadini. In buona sostanza il termine temporale entro il quale dovevano avvertirsi gli effetti del piano è

trascorso inutilmente in una serie di discussioni.

Un dibattito allargato la cui evanescenza e mancanza di concretezza colpisce in senso negativo per l'effetto che può avere sulla cittadinanza. La materia edilizia, infatti, coinvolge direttamente il cittadino e, pertanto, quando se ne discute bisogna avere ben presente il livello di condivisione degli indirizzi e delle prescrizioni. In pratica il principio dello "*ius aedificandi*", definito con la legge 28/01/1977 n. 10 quale diritto non soggettivo ma facoltà in capo all'Ente, è entrato nell'ottica del cittadino proprietario, eppure permane ancora la concezione che il proprietario in quanto tale abbia titolo e piena disponibilità all'utilizzo del bene sotto il profilo edilizio. Noi, che quotidianamente abbiamo il rapporto diretto con il cittadino, registriamo nella mancata evoluzione culturale che coinvolge ancora una grossa fascia della popolazione, una tra le maggiori cause che rendono difficile il processo di riforma dell'edilizia. Non è più il tempo in cui l'argomento suscitava dibattiti che investivano l'intera società, oggi l'aspettativa è limitata alla chiusura della veranda.

Noi, che abbiamo il rapporto diretto con il cittadino, registriamo nella mancata evoluzione culturale una tra le maggiori cause che rendono difficile il processo di riforma.

Siamo consapevoli della complessità e delle difficoltà normative che la materia edilizia da sempre incontra sul suo cammino. Basti ricordare il DPR 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", che sebbene nelle previsioni del legislatore avrebbe dovuto avere l'effetto, almeno temporaneo, di tranquillizzare il settore, è fallito già con il differimento della sua entrata in vigore (al 30/06/2003) e con le numerose modifiche apportate prima ancora della pubblicazione con almeno sei provvedimenti che hanno ritoccato il Codice, l'ultimo è il D.M. 37/2008.

Senza contare che, solo nella XIV legislatura, sulla materia erano state presentate ben otto proposte di legge concorrenti che, successivamente, hanno trovato sintesi in un testo base, approvato nella seduta del 28 giugno 2005 dalla Camera dei Deputati e fermatosi poi al Senato. Trattandosi di materia concorrente vanno aggiunti i provvedimenti di livello regionale talmente numerosi che, ad esempio nel Lazio, costituisce un'ardua impresa tenere il conto delle modifiche apportate alla L.R. 38/99.



EDILIZIA TRA RIGORE E LIBERISMO

Va considerato che il settore dell'edilizia è da sempre sotto la duplice pressione di coloro che vedono superato ogni limite per l'irreversibile consumo del territorio e di quanti, invece, lamentano l'eccessiva burocratizzazione ed il vetusto metodo di pianificazione centralista di tipo gerarchico a cascata.

In tanti anni di professione abbiamo analizzato a fondo le motivazioni degli uni e degli altri che rappresentano posizioni in antitesi: tra rigore e liberismo. Nella nostra esperienza abbiamo potuto constatare che esistono ragioni plausibili sia di una parte che dell'altra, e abbiamo maturato la convinzione, antica ma sempre efficace, che la soluzione sia di trovare la "misura". Infatti dobbiamo ammettere che in Europa siamo il Paese nel quale, in rapporto alla popolazione, è stato realizzato il maggior numero di case, a cui corrisponde, sempre a livello europeo, il maggior numero di proprietari. È evidente che ciò ha comportato una forte trasformazione del suolo da agricolo ad urbanizzato. I dati noti inducono chiunque abbia a cuore la qualità della vita delle gene-

Urge un aggiornamento della cartografia supportata da studi scientifici oggi disponibili.

razioni future, ad auspicare una maggiore salvaguardia del territorio integro, e la concentrazione di risorse nelle infrastrutture di servizio.

Sono plausibili anche le ragioni di coloro che, di fronte ai tempi infiniti per concludere un procedimento in materia edilizia, a Roma come in quasi tutti gli altri Comuni, auspicano lo snellimento delle procedure. E, devo dire, che risulta veramente insostenibile che per una denuncia di inizio attività, mediamente stando alle sospensioni che pervengono al Collegio, i tempi superano quelli del permesso di costruire, fissati dall'art. 20 del DPR 380/01. È lungi da noi voler eliminare forme di controllo da parte della Pubblica Amministrazione, ma è pur vero che una carenza documentale non può trasformarsi in diniego.

Aperti cielo, poi, se il procedimento prevede l'acquisizione di

autorizzazioni per vincoli di natura ambientale! Anche qui non vorremmo essere frantesi, sosteniamo e condividiamo la verifica ampia con riferimento alle norme di tutela, ma riteniamo sia giunto il tempo in cui vada fatta una distinzione dei procedimenti, sulla base dell'effettivo impatto dell'intervento.

In questo senso, anche se ancora timidamente, si orienta il PTPR laddove, per talune opere e in alcuni contesti, pone nell'ambito del procedimento edilizio anche il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica. Mentre resta ancora farraginoso e lungo il procedimento per ottenere l'autorizzazione del vincolo idrogeologico. Nonostante il decentramento regionale e l'apposito regolamento provinciale i tempi restano pesanti.

La situazione delineata, a mio avviso, rafforza la necessità di un aggiornamento della cartografia, nell'ottica di prestare maggiore attenzione alle aree a rischio ed affrancare da inutili procedure le aree che non hanno tali caratteristiche, condizione che non può emergere da una cartografia redatta all'inizio del secolo scorso, e quindi non supportata da studi scientifici oggi disponibili.

segue a p. 23