

PIANO CASA 2013

“L’urbanistica è un gioco la cui prima regola è: non ci sono regole”.

II GIANO BIFRONTI DELLA POLITICA URBANISTICA DEL VENETO PTRC e PIANO CASA quello che uno qualifica l’altro distrugge.

In questo periodo ho raccolto e approfondito alcuni interventi apparsi sui mezzi di informazione in merito alla prossima legge denominata PIANO CASA 2013. Questo testo vuole evidenziare le contraddizioni di fondo su cui serve ancora una approfondita analisi e presa di posizione soprattutto politica.

“Un equivoco di fondo continua a persistere nelle valutazioni del tema binomio: crisi economica e sviluppo dell’edilizia. L’equivoco consiste nel fatto che viene affermato che dalla ripresa del settore edile dipende la ripresa del Paese.

In realtà sembra si finge di non capire che il rapporto fra benessere del Paese e sviluppo del settore edilizio sta nel fatto che quando c’è denaro disponibile questo viene investito nelle costruzioni, perché l’immobile è un bene che, nel passato, aumentando progressivamente il suo valore, rappresentava uno dei migliori investimenti.

In questo sta il rapporto fra sviluppo delle costruzioni e segnale della ripresa economica: l’edilizia cresce quando aumenta il denaro disponibile o i prezzi ritornano in sano e sostenibile equilibrio con il potere d’acquisto dei cittadini.

La spinta alla costruzione di immobili, senza mercato, non fa uscire il paese dalla crisi, ma aumenta l’indebitamento tanto che i pignoramenti di immobili sono aumentati nel 2013 rispetto all’anno precedente del 49 %.

Promuovere o dare soldi pubblici al settore delle costruzioni, fa bene quanto elargirli a qualsiasi altro settore produttivo.

Ma che lo si faccia come il Trentino elargendo il 50% del costo sostenuto dai proprietari negli interventi di ristrutturazione della prima casa o come il Veneto che usa il vecchio malsano strumento dell’incremento volumetrico e della deregulation, non dà lo stesso risultato.

Mentre nella Provincia di Trento la Legge per gli “interventi di edilizia a sostegno del sistema economico e delle famiglie” interessa solo la ristrutturazione di immobili destinati a prima casa, privilegiando gli interventi che producono risparmio energetico, nel Veneto la promessa di “riqualificazione” avrà l’effetto opposto, produrrà danni alle città e in particolare ai centri storici.

Premesso che gli ampliamenti sono da preferire alle nuove costruzioni per il minor sedime occupato, è fondamentale sbagliato affidarsi sistematicamente all’incremento volumetrico come forma di riqualificazione, che il legislatore del Veneto ha finito per identificare con la cementificazione.

Di quanto previsto dalla legge Nazionale, la quale prevedeva **“incrementi premiali di diritti edificatori finalizzati alla dotazione di servizi, spazi pubblici e di miglioramento della qualità urbana”**, qui nel Veneto vengono solo considerati e indicati puntualmente gli incrementi da concedere, senza nessun chiaro parametro di relazione o indicazione di quanta dotazione di servizi e spazi pubblici devono produrre questi incrementi.

Insomma si prevedono incrementi per il miglioramento della “qualità urbana” sotterrata però dalle deroghe ai parametri urbanistici con cui ogni comune aveva creato la sua qualità urbana (anche il recente Decreto del Fare va purtroppo in questa direzione).

La regione dovrebbe fissare un bonus massimo e non fisso, entro cui il comune può calibrare il miglioramento della sua qualità urbana richiesta all’intervento edilizio.

Secondo la Legge n 7/2013 “riqualificazione” corrisponde a consentire premi volumetrici fino al 60% del volume esistente o della superficie occupata se si tratta di edifici non residenziali.

“Riqualficazione” corrisponde a togliere di mezzo alcuni parametri che ordinano un insediamento urbano (es. altezze, indici edificatori, stabiliti dai PRG) nella poco perspicace convinzione che la causa della frenata subita dal settore delle costruzioni sia attribuibile alle regole che governano il territorio.

“Riqualficazione”, sempre secondo la Legge veneta, corrisponde ad estendere l'applicazione di questi infausti principi anche ai centri storici negli edifici privi di protezione, senza curarsi se interventi scoordinati, di ampliamento o ricostruzione, possano recare pregiudizio a contesti edilizi di pregio non assoggettati a tutela.

Ora il Veneto dopo aver devastato il territorio agricolo, che questa legge continua ad usare come rifugio per ogni credito edilizio, si accinge a rovinare le città.

Si dimentica così che ormai la cultura diffusa della conservazione non riserva un trattamento di tutela solo al singolo edificio di particolare pregio, ma è rivolta a tutto il contesto, considerato come organismo da rispettare nelle sue stratificazioni storiche anche per le parti di minor valore che fanno parte di un tessuto consolidato.

Considerata inoltre la densità edilizia dei centri storici, alcuni dei quali privi di Piano, imporre aumenti di volume anche in assenza di un Piano di Recupero obbligatorio, risulta non solo dequalificante, ma rappresenta un uso improprio del termine (riqualificazione), che non dovrebbe essere consentito.

Sembra che la tanto sbandierata nuova variante al PTRC dove la tutela del sistema paesaggio e riduzione del consumo del suolo vengono assunti come nuovi cardini di svolta nella gestione del territorio sia solo un'operazione gattopardesca di marketing politico/urbanistico.

Ma la questione quasi incredibile è che non si tratta di una Legge Speciale a tempo determinato come la precedente, che proponeva misure straordinarie, emergenziali per la trasgressione alle regole, questa è una legge ordinaria a tempo indeterminato che con spirito federalista sottrae ai Comuni le loro competenze, crea una sorta di deregulation permanente e definitiva, annulla di fatto la pianificazione urbanistica riportandoci ad una cultura e ad una pratica prebellica.

Non manca in questo aspetto un profilo di incostituzionalità, di violazione del principio della leale collaborazione tra enti, individuato dalla giurisprudenza costituzionale come principio ispiratore per la risoluzione dei conflitti tra Stato e Regioni ed oggi formalizzato nell'articolo 120, comma III, della Costituzione. Già in altri casi la Corte ritenne illegittima la scelta di una regione (Regione Piemonte per i mondiali del 90) di snellire, attraverso la propria legislazione, le procedure di rilascio di determinate concessioni edilizie, “alterando profondamente l'ordine delle competenze in materia urbanistica tra regioni e comuni e trasformando i poteri decisionali spettanti agli organi comunali in semplici poteri consultivi e di proposta o in mere attività esecutive” in violazione del principio per cui non possono essere sottratte con legge regionale le competenze affidate ai comuni dalla legge statale.

Altro aspetto di conflitto su cui soffermarci riguarda “l'obbligo” imposto ai comuni di non far pagare il costo di costruzione.

La legge nazionale da cui trae origine il Piano Casa il D.L.2008 n. 112 prevedeva una “riduzione del prelievo fiscale” tra cui il costo di costruzione che il DPR 380 stabilisce come quota variabile tra il 5 per cento e il 20 per cento.

La legge parla di riduzione del prelievo e non sua eliminazione e visto che il DPR 380 fissa un minimo del 5%, questa dovrebbe essere comunque la soglia minima che la regione dovrebbe “imporre” ai comuni.

Sembra che il legislatore del Veneto sia andato oltre a quanto disposto da una legge di rango superiore con l'eliminazione del costo di costruzione e non la sua riduzione, ipotizzando così un possibile eventuale danno nei confronti dei Comuni per mancanza di introiti.

Come negli altri ben noti casi di riduzione del prelievo fiscale in capo al comune attuato dallo Stato,(IMU) questi ha provveduto a rimborsare i comuni del mancato introito, questo potrebbe essere declinato verso la Regione la quale ha imposto ai comuni di non introitare il costo di costruzione e perciò dovrebbe rimborsare i Comuni dei costi di costruzione non introitati.

Questi sono solo alcuni aspetti delle tante contraddizioni che sono da approfondire nel testo del Piano Casa in fase di prossima discussione.

Ma ritornando a gettare lo sguardo sulla situazione locale e la grave crisi anche del settore edilizio che vede 1200 imprese fallite dal 2008, 690.000 posti lavoro perduti, l'impegno diventa quello di affrontare il problema con una serietà e urgenza finora assenti, ed attuare una riconversione del settore verso interventi indispensabili al Paese (acquedotti, fognature, sicurezza statica degli edifici pubblici, difesa e

manutenzione del territorio) e di mantenere attive e implementare le politiche fiscali in tema di ristrutturazione che, grazie alle detrazioni stanno dando ottimi risultati .

Insomma, un sistema virtuoso dove tutti, Stato e cittadini, ci guadagnano senza consumare nuovo territorio, senza alterare le politiche di pianificazione degli enti locali e, soprattutto, senza intervenire in un meccanismo di mercato che vede, ormai da tempo, un eccesso di offerta, con costi ormai disgiunti dal potere d'acquisto della gran parte di cittadini italiani, contro un drammatico bisogno sia di ammodernamento dell'esistente, di edilizia sociale, sia di opere pubbliche, in particolare, di messa in sicurezza del territorio, le uniche politiche -la Germania lo insegna - in grado di smuovere l'economia con effetti benefici, duraturi e soprattutto strutturali.

Allora il nuovo slogan del piano casa non deve basarsi sui bonus volumetrici cari e appetibili alla politica urbanistica speculativa degli ultimi 20 anni, ma ad una politica che porti a far costare meno la ristrutturazione e il recupero del patrimonio esistente attraverso semplificazioni amministrative, agevolazioni e bonus fiscali che riducono notevolmente l'evasione fiscale, riducono i costi e perciò riavvicina il mercato immobiliare, al potere d'acquisto di una gran parte di cittadini.

La finalità dichiarata della legge era quella di promuovere "misure di sostegno del settore edilizio attraverso interventi finalizzati al miglioramento della qualità (non quantità) abitativa per preservare, mantenere, ricostruire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente" con l'obiettivo di rispondere ai bisogni abitativi delle persone e delle famiglie, nell'intento di contribuire al rilancio del comparto edilizio e non di aggravare il territorio di un nuovo carico urbanistico svincolato e in deroga da qualsiasi pianificazione (PAT) e ai suoi meccanismi di valutazione ambientale (VAS).

Il silenzio politico, e la mancanza di una forte discussione su questi temi urbanistici che determinano la qualità del vivere nei nostri territori è preoccupante quasi che queste proposte piacciono a destra quanto a sinistra.

Vista l'intenzione di trasformarla in legge ordinaria, il suo contenuto non deve essere quello dettato dalla straordinarietà invocata nel momento della sua introduzione, ma deve essere rivisto totalmente con occhi diversi.

Solo con significative correzioni il Piano Casa può essere riportato nell'insieme organico delle leggi che governano la gestione del territorio e non diventare grimaldello per lo scardinamento della pianificazione locale."

Fabio Borina
Consigliere Comunale e Assessore al Comune di Noventa Padovana