la Città 30 Dic 2009

Piano Casa: occasione persa

Ing. Armando Zambrano *(Presidente Ordine Ingegneri della Provincia di Salerno)*

A pochi giorni dall'approvazione della legge regionale cosiddetta "Piano Casa" l'Ordine degli Ingegneri, d'intesa con gli altri Ordini e Collegi tecnici, lo scorso 21 dicembre, ha organizzato un primo incontro informativo sulla legge, mettendo a confronto sia amministratori pubblici e rappresentanti degli enti interessati, sia tecnici ed esperti della materia.

L'iniziativa è stata molto apprezzata, come è parso evidente dalla straordinaria partecipazione di oltre un migliaio di persone.

D'altra parte, il tormentato percorso della norma è stato seguito con particolare attenzione dagli Ordini che, come ormai consuetudine, ne hanno esaminato, senza sterili pregiudizi, la bozza proposta a suo tempo dalla Giunta, proponendo con tempestività puntuali correttivi che ne ampliassero gli aspetti positivi di recupero e miglioramento. In particolare, proponevano di passare dallo standard volumetrico (che in tutta Europa non viene ormai utilizzato da nessun Paese) a quello più logico ed apprezzabile delle superfici.

Abbiamo, purtroppo, constatato che la legge non ha recepito tali istanze, in particolare gli emendamenti tesi a privilegiare la qualità degli interventi e la realizzazione di attrezzature pubbliche.

Eppure il tempo c'è stato, per un esame sereno e attento. Così come non mancavano le esperienze dovute alle norme similari approvate dalle altre 17 regioni nonché agli – scarsi – effetti prodotti.

Solo l'approssimarsi delle elezioni regionali ha, di fatto, dato uno scossone alle perenni indecisioni del Consiglio Regionale, che certo nell'ultima consiliatura ha decisamente prodotto, nel settore urbanistico-edilizio e delle opere pubbliche, pochi e scarsamente incisivi provvedimenti.

In particolare sulla materia urbanistica, abbiamo assistito al fallimento della Legge Regionale di riforma - L.16/2004 - che ha prodotto in cinque anni l'approvazione di solo una decina di Piani Urbanistici di nuova generazione e di un Piano Territoriale Regionale complesso e contorto nel quale si può trovare di tutto, tranne le vere scelte strategiche necessarie per dare un futuro perseguibile alla nostra Regione (e forse per questo è stato approvato con l'adesione generale).

Ma, in realtà, il Piano Casa è stato da subito un argomento di dibattito forte tra intellettuali e presunti tali.

Si sono create subito due fazioni massimaliste contrapposte.

Da una parte quelli che hanno pensato che fosse un piano di rilancio straordinario che avrebbe risolto i problemi economici del Paese e le esigenze abitative; dall'altra quelli che hanno ritenuto che la liberalizzazione dell'edilizia avrebbe comportato la compromissione definitiva del territorio con una massiccia "cementificazione" (come se il cemento fosse il male da distruggere, mentre è un semplice materiale da costruzione, con straordinarie capacità strutturali).

Come spesso succede, la vera questione non sta nella legge o nelle leggi, che per quanto buone non risolvono automaticamente i problemi.

D’altra parte, una domanda sorge spontanea. Fino ad oggi l’edilizia non liberalizzata ha conservato e utilizzato correttamente il territorio? Il mostruoso, contraddittorio, confuso apparato di norme, vincoli, procedure, piani urbanistici (ridenominati nel tempo con sigle diverse e fantasiose), ha consentito uno sviluppo equilibrato ma soprattutto qualificato dal punto di vista architettonico, impiantistico e strutturale del patrimonio edilizio? Ha bloccato l’abusivismo ed il degrado?

La risposta la lascio ai lettori…

Pensare che la Legge approvata abbia effettivamente posto mano alla materia ed abbia semplificato realmente le procedure è una pia illusione o, all’opposto, una paura immotivata.

La Legge pone essa stessa vincoli diversi, esclude intere aree territoriali, prevede interventi di ampliamento solo in casi particolari, esclude dai “benefici” di aumento di cubatura la gran parte dei fabbricati oggetto di condono (che poi sono quelli che hanno più bisogno di un intervento radicale di demolizione e ricostruzione, atteso che nella quasi totalità dei casi sono costruzioni pericolose, non conformi alle norme sulla sicurezza antisismica ed impiantistica nonché a quella sul risparmio energetico; per non parlare della pessima se non indecente qualità architettonica).

In realtà, ha prevalso, come spesso succede in urbanistica, la sfiducia della classe politica regionale nella capacità e correttezza della gestione da parte degli amministratori comunali, anche se agli stessi viene consentito, di fatto, di sterilizzare entro sessanta giorni gli effetti della legge stessa.

E non c’è lo spazio ora per evidenziarne i tanti passaggi equivoci ed i termini tecnico-urbanistici usati impropriamente.

Un solo caso per tutti: cosa significa (e che senso ha) il limite dei 15.000 mq. per gli interventi di sostituzione edilizia relativi ad immobili dismessi in aree degradate?

L’Assessore ai LL.PP., nel convegno a Salerno, ha dichiarato che l’intervento può essere anche relativo ad una parte per lotti maggiori.

Ma quale sarà la parte interessata? Quella edificata? E cosa si fa della parte restante non oggetto di intervento? Resterà degradata? E’ rispettoso dei diritti sacrosanti dei cittadini la realizzazione di edilizia abitativa di qualità e vivibile in adiacenza di una struttura che resterà (presumibilmente) fatiscente ed inquinante? Si potrà imporre al proponente la riqualificazione di tutta l’area?

In realtà, l’aspetto più interessante della legge, che avrebbe consentito un deciso miglioramento di tante zone già gravemente compromesse del nostro territorio (aree industriali non più utilizzabili ed abbandonate, fonti di pericoloso inquinamento e degrado ambientale, in molti casi da decenni abbandonate a sé stesse), viene decisamente snaturato secondo logiche assolutamente incomprensibili, per chi non si voglia addentrare nei meandri degli equilibri (meglio: squilibri) della politica del consiglio regionale.

Ma allora, la legge sul Piano Casa può avviare almeno un meccanismo concreto che invogli i cittadini a por mano alle costruzioni brutte, inadeguate, degradate, obsolete ed economicamente insostenibili, che tutti ci auguriamo che scompaiano dal nostro territorio?

Questo, al di là dei proclami e degli obiettivi enunciati dalla legge, è quanto si augurano non solo i tecnici ma, credo, tutti i cittadini, e che dovrebbe stare a cuore anche ai buoni amministratori della cosa pubblica ed agli intellettuali protettori del paesaggio.

Su tale possibilità, abbiamo forti e documentate perplessità, anche alla luce di quanto avvenuto con leggi simili approvate dalle altre regioni.

Ma, pragmaticamente, dobbiamo però apprezzare alcuni aspetti importanti della nuova legge, che, almeno in linea di principio, possono determinare un nuovo modo di pensare all’urbanistica nelle nostre martoriate aree.

Innanzitutto, finalmente si fa chiarezza sul principio della necessità della sostituzione edilizia del patrimonio edilizio esistente.

In Italia il termine "demolizione" è stato sempre visto con diffidenza e sospetto perché un fabbricato esistente viene considerato, indipendentemente da ogni valutazione di merito, un valore in sé.

Poter demolire edifici obsoleti e privi di valore realizzando nuove e moderne costruzioni, pur con incrementi volumetrici, è quindi una opportunità da cogliere positivamente.

L'alternativa è lasciare tutto com'è, nell'attuale diffuso squallore delle nostre periferie.

Certo, alcuni aspetti lasciano fortemente perplessi, perché in disaccordo con gli obiettivi della legge – rilancio dell'economia e miglioramento della qualità edilizia -, come la sanatoria delle pertinenze agricole delle costruzioni rurali, "non connessi a trasformazioni fisiche" per "uso residenziale del nucleo familiare del proprietario del fondo"..

Ma, in compenso, altri aspetti, trascurati dal dibattito che si è acceso sulla materia, sono decisamente positivi ed importanti:

- L'obbligo di utilizzo di tecniche costruttive, anche materiali eco-compatibili, per garantire il rispetto di indici di prestazione energetica (ma chi farà i controlli? Non risulta in Campania una seria attività di verifica delle progettazioni ed esecuzioni delle opere impiantistiche e sul risparmio energetico);
- Il richiamo, sia pur generico, alla qualità architettonica ed edilizia – ma, anche qui, chi e come farà le verifiche, atteso che la qualità, a differenza di altri parametri, non è misurabile;
- L'istituzione (anche se parziale) del fascicolo del fabbricato, che sarà lo strumento utile per monitorare nel tempo le condizioni e la sicurezza degli edifici e che ci auguriamo possa essere esteso a tutti i fabbricati esistenti;
- Il controllo da parte della pubblica amministrazione su tutti i progetti delle opere strutturali in zona sismica, lasciandoli a campione solo nelle aree a bassa sismicità.

Sono principi importanti e decisamente volti alla tutela ed alla salvaguardia del cittadino.

In sostanza, se ben utilizzata, la norma può contribuire a risolvere alcuni dei problemi urbanistici e sociali di parti degradate delle nostre città, per anni trascurate da amministrazioni poco attente, purché vi sia il corretto e responsabile contributo di tutti i soggetti interessati (committenti, professionisti ed imprenditori, funzionari tecnici della pubblica amministrazione) ponendo in essere un processo virtuoso di miglioramento sia dal punto di vista della qualità architettonica che della sicurezza strutturale ed impiantistica, che non sia solo limitato a quella parte del patrimonio edilizio esistente che potrà giovarsi degli incentivi previsti dalla legge.

Il punto cruciale sta nella capacità della pubblica amministrazione di porre in campo competenza e serietà nei controlli ed in quella degli operatori di impegnarsi non solo nel corretto rispetto della norma, ma di individuare soluzioni "eticamente" compatibili e rispettose degli obiettivi finali della legge, in sé certamente condivisibili, descritti nell'articolo 1, sintetizzabili, in qualità architettonica, sicurezza e sostenibilità delle costruzioni nonché salvaguardia del territorio.

Gli Ordini e Collegi professionali sono chiamati ad un compito importante di vigilanza sulla correttezza dei comportamenti dei tecnici, ma anche di risposta alla forte richiesta di informazione e formazione sulla materia urbanistica, e su questa legge in particolare, da parte dei propri iscritti e dei funzionari pubblici.

Ing. Armando Zambrano
Presidente dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno