



TEMI DELLA PROFESSIONE

L'attuazione del piano casa. Speranze e realtà

di Bruno Gabbiani

Nella situazione di grave crisi nella quale versa il comparto delle costruzioni, il Piano Casa del Governo Berlusconi è stato accolto con favore dagli operatori, che lo hanno giudicato tempestivo e capace d'apportare lavoro, chiamando in gioco soggetti che altrimenti non sarebbero certo intervenuti.

A questa prospettiva si deve sommare la vera opportunità del Piano e cioè la possibilità di riqualificare l'immenso parco costituito dalle periferie urbane (circa 90 milioni di vani), insediamenti che da oltre mezzo secolo non sono riusciti ad integrarsi con il centro città e costituiscono un esempio di cattiva urbanistica, di bassa qualità dell'abitare e della vita e si stanno trasformando in molti casi, in gravi problemi sociali e di sicurezza.

Appare quindi sterile la disputa politica sull'opportunità del Piano, se se ne valuta razionalmente l'obiettivo principale (risanamento e integrazione delle periferie) e l'intento di non aggiungere alle città nuovi quartieri occupando aree libere. Tutti sanno che il Piano consente premi volumetrici fino al 20 o 30% per le case unifamiliari e fino al 50% nel caso d'interventi gestiti attraverso P.U.A., con la demolizione dei complessi obsoleti e la realizzazione d'edifici provvisti di tecnologie e impianti in linea con le attuali esigenze di sicurezza, anche antisismica e di contenimento dei consumi energetici.

L'allarmismo in questo caso s'è poi

dimostrato infondato, poiché il sistema legislativo ha mantenuto agli organi locali, Regioni e Comuni, il potere di regolamentare gli interventi. E ciò è tanto vero che il Piano in sede d'applicazione, ha subito limitazioni nelle differenti realtà territoriali: le Regioni sono state spesso lente nell'emanare le leggi applicative e i Comuni ne hanno ridotto ancora i campi d'applicazione inserendo passaggi amministrativi che hanno mantenuto ben poco dell'originario spirito di semplificazione e accelerazione con il quale il provvedimento era stato emanato. Ora, se è condivisibile l'utilità di riportare alle differenti realtà territoriali le possibilità d'intervenire con gli aumenti volumetrici, per motivazioni di tutela di particolari edifici o aggregati o di valori paesaggistici, è più difficile condividere la tecnica dilatoria con la quale molti Comuni stanno di fatto impedendo che attraverso il Piano si avvii il risanamento delle insopportabili periferie italiane. E ciò è più grave in quanto fino ad ora nessun provvedimento è riuscito in questo intento, mentre le situazioni si stanno aggravando, anche per le nuove migrazioni in atto che appesantiscono contesti che già erano carenti per la mancanza degli *standards* abitativi minimi.

Quindi, in modo paradossale rispetto al sentimento corrente degli italiani, la legge centralista s'è proposta come un fattore di sviluppo che è stato reso inefficace dalle autonomie locali, più

preoccupate di difendere i propri poteri che di risolvere annosi problemi. Se l'Italia sta giocando la carta del federalismo e quindi del decentramento amministrativo per risolvere problemi inveterati, non è di buon auspicio che le grandi speranze del Piano Casa siano state svuotate proprio dai comuni; quei comuni che avevano il dovere di rapidamente trasformare l'occasione inaspettata, in meta - progetti di ricucitura urbana. Invece dobbiamo registrare il mancato rilancio dell'attività edilizia, mancate occasioni di recupero e risparmio del territorio, mancate occasioni di ristrutturazione e integrazione della città industriale in quella storica.

Però la prospettiva non è necessariamente tramontata per sempre e le possibilità di rilanciare il Piano Casa sono ancora concrete per i comuni che vogliono avviare processi di riqualificazione delle periferie. Proprio i comuni stanno adottando in modo diffuso nuovi piani d'assetto del territorio e con questi potrebbero premiare le iniziative che alla realizzazione di alloggi e servizi adeguati, uniscono la ristrutturazione di quartieri, l'integrazione urbana e sociale, la sostituzione delle bruttezze del degrado, con la bellezza di parti della città rimesse in efficienza.

O almeno ci auguriamo che questa opportunità sia colta in qualche circostanza e possa così costituire un test di un futuro che ci auguriamo non troppo ipotetico.