

Separandolo una volta per tutte da quello di proprietà

# IL DIRITTO DI COSTRUIRE VA CONDIZIONATO

**Trasformato in concessione a enti e privati, deve essere subordinato a precise garanzie: equo canone, conformità ai piani regolatori e agli standard**

di Antonio Cederna

Un esempio di efficienza amministrativa e di correttezza urbanistica, cose che tutti auspichiamo in questa Italia in sfacelo, ci viene, nientemeno, da Napoli: dove la giunta di sinistra è riuscita a fare in un giorno quello che le sciagurate amministrazioni precedenti si erano sempre rifiutate di fare. La rapida demolizione delle tre ville abusive costruite nel folto della vegetazione mediterranea di Villa Paratore a Posillipo, in spregio ai vincoli archeologici e paesistici, è un evento di grande importanza. Dando pronto corso alla denuncia di « Italia Nostra », del Fondo mondiale per la natura e del Comitato per la difesa dell'ambiente, il comune di Napoli ha dimostrato che ogni cambiamento non può che cominciare da un'azione moralizzatrice nel campo dell'edilizia, che questa è possibile se c'è impegno e volontà politica e infine che, per quanto dicano i teorici dell'aria fritta, urgenti e determinanti per mettere fine al malgoverno, sono i fatti, gli interventi operativi e concreti nella gestione del territorio e della città. « Colpire l'abusivismo edilizio napoletano significa » dichiara Antonio Jannello di « Italia Nostra » e dell'Istituto nazionale di urbanistica, « salvare l'ultima riserva di spazi liberi destinati alle elementari esigenze civili della collettività »: e la demolizione diventerà compiutamente esemplare se si passerà all'acquisizione al demanio pubblico di tutti i sei e più ettari del magnifico parco.

A Napoli dunque è cominciata la lotta contro quella piaga imperverante in tutta Italia che è l'abusivismo edilizio (una città, come è stato accertato cinque anni fa da una commissione ministeriale, in cui quasi tutto quello che si è costruito

dal dopoguerra in poi, circa 600.000 vani, può essere considerato a vario titolo illegittimo, illegale, irregolare, abusivo): è una lotta (200.000 vani fuorilegge a Milano, fuorilegge quasi un quarto di Roma) che deve diventare impegno nazionale fino ad arrivare alla confisca, da attuare contemporaneamente alla riforma del regime dei suoli. Alla quale, contro voglia e tra grandi contrasti, i nostri politici si sono decisi a pensare all'ultimo momento, nell'immediata vigilia (30 novembre) della scadenza dei vincoli posti a tempo indeterminato dai piani regolatori sulle aree destinate a uso pubblico, grazie alla famigerata sentenza della Corte costituzionale di sette anni fa, che li ha definiti illegittimi e ha stabilito che il diritto di edificare è « connesso » al diritto di proprietà: facendo un passo indietro (come abbiamo scritto in un precedente articolo) rispetto alla stessa legge urbanistica (fascista) del 1942.

Il panorama che offre l'ex giardino d'Europa alla vigilia della scadenza dei vincoli e a trent'anni dalla fine della guerra, è squallido e deprimente: risultato della resa incondizionata dei pubblici poteri alla rendita fondiaria parassitaria (che nel 1974 ha raggiunto i 3.800 miliardi), del culto del lotto edificabile, del disprezzo per le esigenze pubbliche, dello spreco delle risorse, dello sperpero del territorio, dell'esaltazione dei consumi privati, dell'inefficienza delle amministrazioni, della socializzazione delle perdite e della privatizzazione dei profitti. Si è delegata l'edilizia alla rapina speculativa, fino all'attuale, totale fallimento del libero mercato: nove-

dieci milioni di stanze in più degli abitanti, cioè alloggi di lusso che hanno arcisaturato la domanda e restano sfitti e invenduti, seconde e terze inutili case, l'intervento pubblico precipitato al 3 per cento, almeno un decimo della media degli altri paesi europei. La politica bancaria e creditizia ha sistematicamente favorito la speculazione; leggi avanzate, come quelle per l'edilizia popolare, n. 167 e n. 865, quest'ultima che consente l'esproprio a prezzo agricolo di circa il 60-80 per cento del fabbisogno residenziale e delle aree d'espansione dei comuni, rimangono inapplicate; mentre il governo centrale attraverso i suoi organi periferici ha sempre bocciato le spese che avrebbero consentito a comuni e regioni di potenziare i loro uffici (si calcola che in Italia al servizio di comuni e regioni ci siano sì e no mille tecnici laureati, quando ne occorrerebbe almeno cinquemila).

Una distorta politica economica ha favorito il ruolo gregario dell'Italia rispetto agli altri paesi del Mec nell'industrializzazione: industrie di base e inquinanti, ad alto consumo di risorse e scarsa occupazione (gli impianti petroliferi e petrolchimici utilizzano il 72 per cento delle acque sotterranee e impiegano solo il 10 per cento della mano d'opera industriale, ovvero dieci addetti per ettaro contro i 40-50 dell'industria manifatturiera), devastando coste e aree agricole del Mezzogiorno. Esodo rurale e abbandono dell'agricoltura a gran vantaggio fra l'altro della speculazione edilizia nelle periferie urbane: se l'andazzo continuerà tra dieci-quindici anni il 40 e più per cento della popolazione andrà a concentrarsi nelle maggiori e già supercongestionate aree metropoli- ▶

4 - 12 - 1975

## IL DIRITTO DI COSTRUIRE



tane che occupano il 4 per cento del territorio nazionale; nostra dipendenza dall'estero per i prodotti alimentari: 2.300.000 ettari in stato di completo abbandono. Una politica dei trasporti che ha favorito in ogni modo la motorizzazione privata e su gomma, e quindi l'orgia autostradale: su 4.000 miliardi solo il 5,7 per cento è stato destinato ai trasporti urbani, le autostrade aumentate di 2.000 chilometri in cinque anni, le linee tranviarie diminuite di 100 chilometri, la rete ferroviaria aumentata solo di 78 chilometri.

All'assalto edilizio, stradale, industriale eccetera l'Italia ha risposto sfasciandosi. Tremila frane all'anno, un danno economico di 500 miliardi l'anno per il dissesto idrogeologico (300 e più miliardi di danni all'agricoltura), solo sette-otto geologi di Stato (uno ogni sette-otto milioni di italiani, mentre nel Ghana ce n'è uno ogni ventimila abitanti, uno ogni 80.000 in Inghilterra eccetera): l'Italia è il paese con minore dotazione di foreste demaniali, minore tasso di rimboscimento, maggior numero di incendi boschivi a fini di speculazione (nei quattordici ultimi anni sono bruciati 670.000 ettari di bosco e cespugliato e se ne sono rimbosciti 600.000), la minor percentuale di territorio destinata a parco nazionale (solo lo 0,5 per cento), dimenticata completamente l'opera della commissione De Marchi che considerava necessari per il riassetto del suolo circa 9.000 miliardi in un trentennio.

Spaventosa carenza di servizi e attrezzature pubbliche e sociali: un

metro quadrato di verde per abitante, 4.000 aule mancanti a Napoli, 6.000 a Roma, enormi e crescenti fabbisogni di edilizia economica e popolare: dei 700.000 e più vani previsti nelle aree vincolate dalla legge 167 dieci anni fa a Roma, solo 24.000 sono stati costruiti e altri 32.000 sono in costruzione, dei 172.000 previsti a Genova solo 350 sono stati costruiti, mentre complessivamente nelle cinque città di Roma, Torino, Milano, Napoli, Palermo (dove 1.200.000 vani sono in pessime condizioni e 80.000 famiglie sono in coda per una casa economica) ci sono oltre 230.000 appartamenti sfitti.

Si impone dunque un radicale mutamento di indirizzo, di cui si è fatta portavoce « Italia Nostra » con un suo documento inviato a tutti i parlamentari. Si chiede un pubblico dibattito sui problemi dell'energia, finora monopolio dell'ENEL e dei suoi bislacchi calcoli aziendali, che prevedono una spesa di 20.000 miliardi per le centrali nucleari, e quindi una politica di risparmio e di lotta agli sprechi (conversione industriale, limitazione del traffico privato eccetera); il rilancio massiccio dell'agricoltura, restituendo condizioni di vita civili ai centri rurali, irrigando due-tre milioni di ettari, equiparando il lavoro agricolo a quello industriale, riassorbendo così i moti migratori; il blocco delle espansioni urbane e della costruzione del nuovo, concentrando tutti i mezzi nel risanamento dei centri storici, nella ristrutturazione dell'immenso patrimonio edilizio esistente,

**Tutto quanto è stato costruito a Napoli dopo la guerra si può considerare illegittimo o abusivo**

te, nella dotazione dei servizi essenziali nelle zone già edificate; il risanamento fisico del paese, difesa del suolo, rimboscimento, forestazione, mobilitando i giovani, studenti e di leva.

Quanto al problema urbanistico si tratta, come primo passo per una riforma generale, di separare il diritto di proprietà dal diritto di costruire, quest'ultimo da trasformare in concessione a enti e privati, da convenzionare e subordinare a precise garanzie (equo canone, conformità ai piani regolatori e agli standard eccetera): insomma occorre — come dice l'Istituto nazionale di urbanistica — costituire una « riserva pubblica per il diritto di utilizzazione del territorio ». Le trattative tra i partiti si sono protratte convulse: all'ultima ora il governo si accinge ad approvare un decreto-legge di ulteriore proroga della validità dei vincoli, per qualche mese, e contestualmente un disegno di legge che sancisca la separazione del diritto di edificare dal diritto di proprietà. La prospettiva è che ciò funzioni soltanto da enunciato, da semplice copertina e specchio per le allodole, e che la vera sostanza della questione venga rinviata a successive contrattazioni, con tutti i pericoli di svuotamento e involuzione. Sarebbe l'ultima, definitiva occasione perduta per dare agli italiani condizioni degne di vita nelle città e nelle campagne. □