

30-11-1974

# Pianificare il territorio prima di doverlo difendere

La proposta più interessante scaturita dal convegno è quella di separare il diritto di proprietà dal diritto di costruire: quest'ultimo dovrebbe essere concesso dai Comuni

Roma, 29 novembre.

«Nella nostra civiltà occidentale la logica del profitto ha reso sempre più complicato e oneroso il soddisfacimento dei bisogni elementari, fisiologici e morali dell'uomo (respirare, riposare, abitare, ricrearsi, muoversi, nutrirsi sanamente): ogni lotta per la difesa del nostro ambiente di vita fallirà «se i poteri locali non saranno in grado di attuare una politica fondiaria capace di eliminare la speculazione».

Sono queste affermazioni salutari che qualificano la Conferenza sulla politica ambientale della Comunità Europea in corso a Roma, organizzata dal Consiglio dei Comuni d'Europa: e la differenziano positivamente dagli altri numerosi convegni ecologici che a vario titolo si tengono da anni, Conferenza del Consiglio d'Europa a Strasburgo nel 1970, Conferenza dell'ONU a Stoccolma nel 1972 eccetera.

Con questo riconoscimento di fondo (sancito anche nella «Carta di Bruges» approvata nel giugno scorso dai rappresentanti di cinquantamila enti locali dei nove paesi della comunità) si eliminano molti equivoci e si porta un elemento di chiarezza.

Si confuta cioè la pericolosa illusione che l'inquinamento possa essere combattuto solo con filtri tecnologici (magari approntati da coloro stessi che l'hanno provocato), e si ribadisce l'estrema necessità di una politica urbanistica che regoli nell'interesse collettivo ogni forma di insediamento: poiché è dal malgoverno del territorio, dalla localizzazione sba-

gliata di case, infrastrutture e impianti produttivi, che derivano tutti i mali che lamentiamo, congestione, disordine, squalore, avvelenamento di aria, acque e suolo.

E' un discorso che vale soprattutto per noi italiani, abituati a considerare il territorio (risorsa limitata e insostituibile per definizione) una merce qualsiasi da barattare per trarne il massimo lucro, così che l'abbiamo lasciato manomettere impunemente da privati, enti pubblici e semipubblici, al di fuori di qualsiasi schema di programmazione d'interesse generale: provocando punte di inquinamento marino, idrico, atmosferico che non hanno riscontro in paesi più industrializzati, favorendo il dissesto idrogeologico, attentando alla salute pubblica nelle nostre città inumane costruite solo in omaggio alla rendita fondiaria (che, si calcola, sottrae oltre tremila miliardi all'anno all'economia nazionale).

Una politica dell'ambiente non può essere concepita senza una politica fondiaria, senza procedere a una riforma del diritto di proprietà; così ha detto oggi nella sua relazione il sindaco di Grenoble, Hubert Dubedout, che ha passato in rassegna gli strumenti in uso nei vari paesi per un controllo pubblico degli sviluppi urbanistici.

Tassazione per il recupero di una parte della rendita fondiaria e immobiliare (un progetto di legge nella Germania Federale prevede che il proprietario debba versare al comune il cinquanta per cento del plusvalore provocato dal piano regolatore); tassazione sul valore del capitale, la

«property tax» che negli Stati Uniti rappresenta il 7-8 per cento delle imposte riscosse dai comuni; l'acquisto-esproprio a prezzo agricolo dei terreni di espansione, e quindi la creazione di ampi demani, con urbanizzazione a carico del comune e ricessione a privati e cooperative, in generale con affitti a lungo termine (oggi in una città media olandese il terreno viene acquistato dal comune a tre-quattro fiorini il metro quadrato: l'immenso demanio di Stoccolma, tre volte la città, è stato formato in questo secolo al prezzo medio di una corona al metro quadrato).

Tra i progetti di riforma, è stato ricordato quello francese che concede un coefficiente minimo di occupazione del suolo, al di sopra del quale il proprietario deve pagare un canone al comune: o il progetto laborista inglese che autorizza il comune a espropriare senza più dover precisare scopi e usi del terreno.

La proposta finale è la separazione del diritto di proprietà dal diritto di costruire: quest'ultimo da considerare nient'altro che una concessione che il privato deve comprare dal comune. E' la strada maestra per la quale, in Italia, ci si batte invano da una quindicina d'anni.

Tra il proporre, il raccomandare (come può fare questo convegno) e la pratica attuazione, la distanza è, ovviamente, grande: ma anche le parole, quando sono chiare, sono dei fatti. Se non altro testimoniano di un lento, irreversibile processo verso un meno iniquo uso della terra.

Antonio Cederna