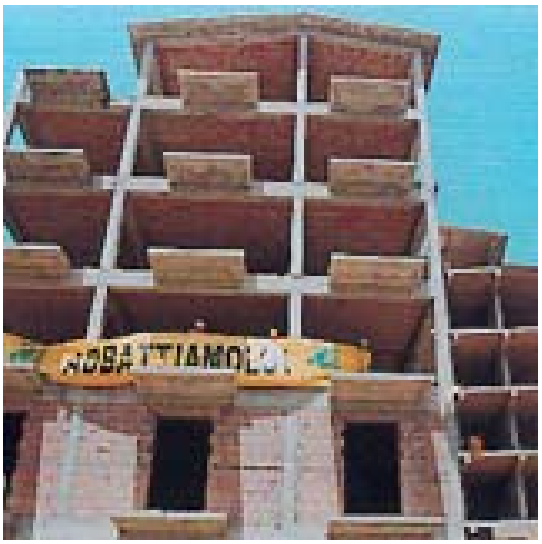
Edilizia, deregulation e liberismo: il trucco c'è, ma non si vede (per ora).

Lunedì, 09 Marzo 2009 08:43
Di Giorgio Majoli



Un'idea di Stato che non deve esserci? Un libero mercato che si autoregolamenta? Ma la crisi mondiale non ha insegnato nulla?

Dalle frammentarie notizie raccolte su alcuni articoli di stampa, non si colgono ancora tutti gli aspetti deleteri che queste nuove norme sull'edilizia potrebbero contenere. Anche perché il testo integrale non è finora reperibile. Altri, a mio parere, ne danno una eccessiva fattibilità e facilità di applicazione. In realtà gli effetti e i reali motivi potrebbero essere assai diversi da quelli apparenti e dichiarati (una casa per tutti). Ne spiego di seguito i perché:

1. una norma che permetta alle piccole costruzioni di andare in deroga ai Piani Regolatori è quasi sicuramente incostituzionale. La Lombardia, pur maestra della "deregulation" fin dagli anni '80, l'ha comunque sempre permessa attraverso vere e proprie varianti urbanistiche che accompagnavano i piani attuativi, la cui competenza è stata, fino a ieri, in capo ai Consigli comunali;

2. diceva giusto Franceschini del PD in TV che forse Berlusconi pensa che tutti gli italiani vivano in ville e villette (come il nostro Premier), o in condomini da poter ampliare o demolire e ricostruire. Questo non risponde al vero perché: a) la proprietà è ormai molto diffusa (80%) ed è molto frazionata. Basterebbe l'opposizione di uno o della maggioranza dei condomini per bloccare tutto; b) le case, compreso le villette, non sempre sono pensate per poter essere ampliate o sopralzate per motivi strutturali e di sicurezza statica; c) nel caso di demolizioni dove andrebbero i residenti? Forse a vivere in albergo? Traslocherebbero per 3 anni, cioè il tempo medio per edificare un edificio?

3. Vedo invece grossi rischi sulle coste (esempio Sardegna e altre), nei luoghi turistici a basse densità o per grossi edifici e interventi dove un unico operatore potrebbe permettersi il lusso di acquistare tutto, demolire e ricostruire senza grossi problemi, acquisendo così con un lauto premio volumetrico (20 o 30%). Che poi i tecnici privati amino autocertificare la costruzione, non è poi così certo. Nel caso di errata

Phoca PDF

> certificazione, tutto o molto potrebbe ricadere su di loro. Si invoca spesso l'eccessiva burocrazia, ma questa mette spesso al riparo i progettisti privati da errori più o meno involontari.

Quello che resta stupefacente è un'idea di Stato che non deve esserci, pensando che solo affidando al libero mercato le azioni questo permetterà di fare andare meglio le cose. Come anche dire o pensare che: "chi passa liberamente col semaforo rosso, farà funzionare meglio il traffico". E' in realtà vero l'esatto contrario, in edilizia come in economia e in molti altri campi. Lo stesso Tremonti ripete da tempo che il mercato ha bisogno di nuove e più stringenti regole e non delle deregulation che ha portato solo a fenomeni speculativi (bolle) con la triste fine di quella economia che è oggi sotto gli occhi di tutti. Lo scardinamento legislativo porta in un primo tempo ad una sorta di sviluppo incontrollato, liberando sì energie, ma a lungo andare provoca più danni che benefici collettivi. Non solo: il fatto di non avere regole certe per tutti, rischia di alimentare degenerazioni pericolose e fenomeni corruttivi, con norme fatte su misura, caso per caso. Rimane pur sempre il dubbio che quelle leggi servano appunto a sistemare alcune questioni "particolari" o vengano fatte per "gli amici degli amici". Gli stessi finanziamenti per la casa sono spesso occasione per ingrassare i soliti grandi immobiliaristi, con meccanismi ormai abbastanza noti. Certo nella generale confusione che si crea, quelli che hanno in mente casi "molto ben individuati" si muovono meglio, nascondendo le loro "magagne" nel polverone generale.

Occorre quindi fin da subito, a mio parere, impugnare il provvedimento governativo e chiedere al Capo dello Stato di non firmarlo. Se è vero che i cittadini sono eguali di fronte alla legge (art. 3 della Costituzione), varrebbe invece il principio che chi la infrange è agevolato, anzi premiato con un bonus (volumetrico ed economico). Purtroppo in Italia quel principio di eguaglianza costituzionale è contraddetto "ab origine". Sappiamo che ce n'è "uno" che è diverso da tutti gli altri, dando così, per primo, il "buon esempio" da seguire. Anche per questo motivo, credo, lo votino in diversi. C'è chi si sente più tutelato e garantito da quel modo di fare e legiferare "pro domo sua", piuttosto che da imparzialità amministrativa e dal relativo controllo giuridico.

Phoca PDF