

Convegno sulla nuova Legge per il Governo del Territorio
28 Maggio 2005 - Varese

Dott. Alberto Castelli
Presidente dell'Associazione dei Costruttori in Provincia di Varese

Buonasera a tutti. Sono il Presidente dell'Associazione Costruttori della Provincia di Varese ed in rappresentanza qui oggi anche della nostra associazione regionale di categoria. Rappresento cioè le imprese di costruzioni, ovvero quelle attività industriali che realizzano le opere ma non necessariamente o non esclusivamente si identificano con la proprietà delle aree in cui insistono i manufatti. E' una premessa questa a mio parere molto importante, perché tutto quanto cercherò di dire non va visto solo nell'ottica dell'attività immobiliare, bensì come rapporto tra libera impresa ed Ente, come rapporto tra gli interlocutori conoscitori del mercato, le realtà sociali, quali cerchiamo di essere, ed Enti. Dal nostro punto di vista, quello produttivo, interprete altresì della realtà sociale, abbiamo particolarmente apprezzato i criteri ispiratori enunciati nella legge: sussidiarietà, adeguatezza, differenziazione, sostenibilità, partecipazione, collaborazione, flessibilità, compensazione, efficienza: tutti concetti già citati da chi mi ha preceduto e che sono i presupposti indispensabili per una corretta programmazione dei nostri cantieri, ovvero unità produttive di lunga data che necessitano di tempi certi e prevedibili. Questo al fine di non compromettere l'organizzazione aziendale e allo stesso tempo immettersi nel mercato al momento giusto e soddisfare una domanda e un fabbisogno esistenti. Ho apprezzato personalmente in modo particolare l'enunciato all'articolo due della legge, laddove appunto si caratterizza il governo del territorio per la partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni e per la possibile integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati. E' un principio di sussidiarietà più volte espresso molto importante. Occorrerà mettere alla prova dei fatti questi principi ma l'affermazione inserisce un principio di collaborazione che è totalmente l'opposto della rigidità impositiva. Mi rendo conto tuttavia che tutti noi, mondo imprenditoriale e ordini professionali, a fronte di nuovi concetti e diverse modalità che la legge introduce, dovremo compiere uno sforzo molto importante che consiste in una crescita culturale, per porci come interlocutori attivi e propositivi nei processi edificatori. Occorre infatti, a mio parere, essere attenti conoscitori del mercato e dell'Ente Pubblico, nonché delle loro esigenze, per concertare iniziative edilizie condivisibili. Le novità introdotte è inevitabile che suscitino qualche timore e qualche perplessità. Abbiamo l'abitudine di aprire le tavole del piano regolatore e subito a colpo d'occhio individuare le aree di sviluppo e ragionare con i vincoli che questo strumento ha sempre portato con se. Questa è un'abitudine ormai consolidata da decenni e ci vorrà sicuramente del tempo per abituarci a ragionare in termini nuovi e più attinenti alla realtà che, non dimentichiamo, muta perennemente e in modo veloce. La nuova legge potrà certamente rispondere meglio a tali mutamenti e alle esigenze che ne conseguono. Ricordo, ad esempio, l'esperienza di un'azienda che dovendo ampliare la propria attività produttiva, ci mise ben tre anni per ottenere una risposta positiva da parte dell'istituzione, con tutte le ricadute e le conseguenze economiche ed occupazionali del caso. Noi per primi abbiamo richiesto maggiore snellezza negli strumenti urbanistici: se la caduta del "monumento", così io chiamo il piano regolatore, che ha sempre disciplinato l'attività edificatoria, è stato sostituito dalla nuova legge con un altro strumento comunale, bisogna presupporre che l'ente locale sia dotato però di un'adeguata struttura tecnica e di capacità amministrative e propositive. La nuova disciplina sembrerebbe modellata più sui comuni capoluogo o comunque di un certo peso che non sui comuni piccoli. Immagino infatti che i piccoli comuni, ad esempio il comune di Agra che ha qualche centinaio di abitanti, avranno certamente qualche problema o qualche difficoltà gestionale. Perciò i comuni più piccoli e meno attrezzati dovranno essere supportati da strutture superiori, per non generare un immobilismo che proprio questa legge si propone di eliminare con strumenti quali

la perequazione, la compensazione e le premialità, i quali innescano le più importanti prospettive innovative. La perequazione come è stato già detto riduce il ricorso all'esproprio per l'acquisizione di aree da destinare alla pubblica utilità. Questo è un concetto molto innovativo e a tal fine ci vorranno adeguati chiarimenti legislativi e operativi. La compensazione che non crea disagi ostativi da parte dei proprietari di aree su chi realizzare interventi di interesse pubblico, la premialità che ricambia con concreti benefici volumetrici gli interventi attenti alle esigenze della collettività. Mi sembra opportuno qui sottolineare il premio volumetrico che aveva concesso a tutti quegli operatori che si muoveranno verso la direzione dell'innovazione tecnologica dell'edilizia: questa è una nostra priorità, in un ambiente molto tradizionale come quello dell'edilizia, cioè di verificare e studiare la fattibilità di tecniche nuove che ad esempio permetteranno un reale risparmio energetico. Questo credo sia il vero problema del futuro ed è anche in linea con la nuova normativa regionale. Ne consegue che con questi strumenti a disposizione e con impianti di pianificazione più flessibili e più ricettivi alle istanze dei privati, il Comune diventa l'artefice dello sviluppo del suo territorio, del soddisfacimento dei bisogni della cittadinanza poiché egli stesso dovrà provvedere ad adottarsi un valido piano dei servizi. A proposito di questo piano dei servizi è apprezzabile il fatto che la legge abbia inserito nelle dotazioni globali anche le aree da destinare all'edilizia residenziale pubblica. Questo è per me un argomento importante e vorrei dire due parole in merito. La nostra provincia, principalmente, molto meno in altre anche se questo è sicuramente un problema emergente in molte realtà, denota un crescente disagio sociale specialmente nei comuni di medie dimensioni o che costituiscono un polo di origine per il pendolarismo legato al lavoro. Questo disagio è causato dal fatto che le famiglie a reddito basso ma anche medio, non riescono ad accedere agli elevati prezzi di mercato della proprietà del bene prima casa. Si tratta di una fascia sociale nella quale rientrano persone anziane, giovani coppie, giovani con lavoro a regime flessibile; fascia a cui appartiene circa il venticinque per cento delle famiglie italiane e in particolare quasi il venti per cento delle famiglie attualmente in affitto, alle quali risulta difficile la permanenza o l'accesso al libero mercato delle equazioni. Questi nuclei familiari sono penalizzati perché non possono fruire delle agevolazioni dell'edilizia sociale pubblica, promossa dalla politica regionale del welfare, a causa del superamento di limiti massimi di reddito previsto per questa tipologia di alloggi, che porta ad un disagio che, aggiunto a quello già grave delle famiglie ancor meno abbienti, è destinato a non ricevere sostegno dalla pubblica amministrazione. A tale fascia sociale bene si adatterebbe la realizzazione di interventi di edilizia convenzionata ammessi a formule premiali, con alloggi da cedere in vendita mediante convenzionamento di un prezzo calmierato, reso percorribile dal reperimento di aree a ciò destinate dal piano dei servizi. Cercando di entrare nell'operativo, auspichiamo ogni possibile chiarimento in merito nella nuova legge regionale, che essendo stata approvata con acceso e veloce dibattito in aula, ha comportato alcuni emendamenti inseriti nel testo in modo ruvido, mentre a nostro avviso non si deve dare adito a dubbi o incertezze comportamentali in una materia così delicata, anche perché le zone d'ombra fanno sorgere equivoci e sospetti generando spesso immobilismo. Concludo, per forza di cose, dovendo dire due parole sulla questione dei sottotetti. A nostro avviso dovrebbero essere considerate con pari importanza da una parte la giusta tutela architettonica degli edifici, noi per primi abbiamo proposto ad esempio al comune di Milano e non solo la valutazione obbligatoria dell'impatto ambientale di nuovi interventi, anche d'altro canto se non si possono disconoscere le esigenze dell'utenza tramite uno strumento che se correttamente disciplinato persegue il contenimento del consumo di nuovo territorio. Sicuramente oggi siamo in un momento in cui qualcosa va fatto e Lei, Assessore, questo lo sa meglio di me. Per quando ci riguarda auspico la maggior collaborazione tra le nostre strutture associative e l'apparato regionale, volta a contribuire ad ogni possibile proposizione migliorativa frutto, perché no, anche della nostra esperienza operativa. Grazie buonasera.