

## Allo studio nuove norme per l'edilizia residenziale

20

*Il dott. DARIO DAMIANI, Direttore generale del Centro Studi e Coordinamento Iniziative "LA FAMIGLIA", è stato nominato, sia per le riconosciute capacità professionali, sia per la sua più che trentennale esperienza di urbanista, di progettista e, non ultimo, di profondo conoscitore e stimato responsabile del mondo della cooperazione edilizia, dal Ministro dei Lavori Pubblici, Sen. Giovanni Prandini, membro della speciale Commissione Interministeriale incaricata di redigere il disegno di legge recante "Disposizioni in materia di edilizia residenziale". Della Commissione fanno parte: il prof. Mazzocchi, Docente di Economia all'Università di Milano; l'ing. Verga, Assessore Lavori Pubblici Regione Lombardia; l'avv. Sala, Presidente consorzio regionale I.A.C.P.; l'arch. Spitz, Consulente ministeriale; l'ing. Beghi, Docente dell'Università di Bologna.*

*Oltre che onorati per l'alto incarico conferitogli, come componenti del Consiglio del "Centro Studi e Ricerche Padre Ottorino Marcolini" abbiamo avuto l'opportunità di conoscere e di discutere anticipatamente con l'interessato le linee portanti e le finalità della nuova legge, del cui schema riportiamo alcune significative affermazioni generali.*

### **Quadro generale di riferimento e finalità di intervento**

L'esigenza evidente per l'immediato, e che si manifesterà sempre di più nei prossimi anni, è di migliorare globalmente le "condizioni dell'abitare" nel nostro Paese.

È stato più volte statisticamente dimostrato che in Italia gli alloggi sono in numero superiore alle famiglie e i vani sono più delle singole persone, ma nonostante ciò il bisogno di abitazioni è elevato soprattutto se lo si vuole riferire ad un accettabile livello delle condizioni fondamentali di vita, sia per quanto riguarda gli alloggi in quanto tali, sia per quanto concerne l'habitat, che è il contesto entro il quale si determinano condizioni accettabili o meno di relazioni sociali.

Quasi per paradosso, nel momento in cui il cosiddetto fabbisogno quantitativo, su cui si sono basate tutte le disposizioni e tutti

i piani del dopoguerra, sembra essere soddisfatto, emerge con prepotenza una "domanda di qualità" cui è necessario rispondere con strategie di ampio e lungo respiro, che hanno l'urgenza di essere attivate immediatamente se non si vuole correre il rischio di trovarsi in emergenze drammatiche tra qualche anno.

D'altra parte, qualità non vuol dire lusso, vuol dire parlare di standards propri di una società in positiva evoluzione e che, se non vengono rapidamente raggiunti, ci possono far precipitare rapidamente e nuovamente nel fabbisogno quantitativo.

Siamo in presenza, nel nostro Paese, di un patrimonio abitativo in gran parte vecchio, per non dire obsoleto, che ha bisogno di essere profondamente risanato e riqualificato (oltre che reso sicuro, specie nelle zone sismiche) e di un patrimonio anche di più recente edificazione



— del dopoguerra e con particolare riferimento all'edilizia popolare — che possiamo identificare con l'immagine di una grande periferia dove le persone vivono tutti i disagi di una vita massificata, spesso alienante e che trova sconsolante sbocco nelle forme più drammatiche di degrado urbano.

Oggi, dunque, tentare di risolvere il problema casa non significa soltanto realizzare alloggi, ma vuol dire soprattutto intervenire con politiche che sappiano invertire le tendenze spontanee di degrado ambientale e territoriale per rigenerare "luoghi di comunità" dove la gente possa vivere in condizioni migliori e appartenere a pieno titolo ad un territorio accogliente.

Riconvertire gli insediamenti vuol dire, di volta in volta, far tesoro di ciò che stratificamente la cultura ha li costruito e rigenerare i valori. Nei centri storici e nelle zone vecchie si tratterà so-

prattutto di restaurare gli edifici monumentali, di risanare gli insediamenti tipologicamente rilevanti e di rigenerare il tessuto e la trama delle funzioni originarie; negli insediamenti più recenti ed in particolare nelle periferie si tratterà di ristrutturare, riscattando l'abbandono ed offrendo le condizioni perché si generino nuove centralità come ambiti di presenza e di vita dell'uomo, che così trova le ragioni della sua capacità di lavoro e della sua creatività.

Si tratta, inoltre, di ricostruire condizioni di certezza per tutti coloro che operano nel settore, dalle istituzioni al mondo della imprenditoria, dalla singola famiglia al mondo della cooperazione, dal piccolo risparmiatore fino al grande investitore; il tutto nella coscienza e secondo il principio che non è lo Stato — il pubblico — a dover fare tutto, ma che è lo Stato a dover offrire il quadro delle certezze entro il quale ci siano le condizioni perché tutti i soggetti pubblici e privati possano operare attraverso sinergie ed osmosi per il raggiungimento dell'obiettivo costituzionale di promuovere l'accesso al bene-casa da parte di tutti.

Per rispondere alle complesse esigenze sopra sinteticamente indicate, non ci si può limitare ad indicare una politica urbanistica o una politica di spesa o, tanto meno, una politica di procedura, ma si deve affrontare la complessità della materia nella sua interezza offrendo un insie-



me sistematico di possibilità molto articolato perché ogni realtà territoriale e sociale possa trovare una risposta alle proprie esigenze.

#### **Casa ed ambiente come riassetto urbano**

Tenuto conto dell'alto livello di utilizzazione e di compromissione del suolo e, d'altra parte, della porosità e dell'abbandono di gran parte del tessuto edificato, l'azione strategica alla quale occorre ispirarsi è quella di avviare diffusi processi di riqualificazione dell'edificato — dai centri storici alle periferie — attraverso una azione che veda nei Comuni i soggetti promotori degli interventi e nelle Regioni i soggetti che giudicano e finan-

ziano i programmi attribuendo prioritariamente le risorse disponibili, statali e proprie, a programmi di riassetto urbano.

Considerato poi che il problema non è soltanto la residenza, ma il contesto territoriale complessivo, i programmi di riassetto urbano dovranno riguardare anche altre funzioni — commerciali, produttive, di servizio, ecc. — che rappresentano il tessuto connettivo degli insediamenti nella più piena tradizione culturale ed operativa del nostro Paese.

Non più, dunque, quartieri monofunzionali, monoclasse e monoreddito, ma residenze di realtà sociali differenti integrate con i luoghi del lavoro, dell'istruzione, della ricreazione e dei servizi. È in questa prospettiva che do-

vranno collaborare il pubblico ed il privato perché i programmi di riassetto urbano consentiranno alle amministrazioni pubbliche di lavorare fianco a fianco con il mondo dell'imprenditoria e della cooperazione.

Ne deriverà anche una necessaria qualità di progettazione architettonica ed ambientale che dovrà essere incentivata ed indirizzata dai livelli nazionali e regionali. Si dovrà tener conto del contesto in cui si colloca ogni intervento, indicare il perché delle scelte tipologiche, rappresentare lo stato di fatto del sistema infrastrutturale e dei servizi esistenti e si dovrà altresì dimostrare come ogni intervento nel suo complesso tenda a migliorare la qualità dell'habitat ed a contemplare la dotazione, per l'intervento stesso e per il contorno, di tutti gli standards indispensabili al miglioramento del contesto territoriale.

#### **Per quanto riguarda le risorse e le modalità di finanziamento**

Nell'impostare globalmente il "problema casa", in una ottica mirata alla qualità della vita, non si può trascurare l'impegno finanziario che deve sorreggere un siffatto progetto. Ed a questo riguardo si dovrà disporre di flussi finanziari costanti: si dovranno mantenere i gettiti ex Gescal, nel contempo si dovrà inserire in ogni legge finanziaria una quota fissa delle risorse nazionali per sigillare una politica del Paese mirata a migliorare conti-



Le "torri" di S. Polo.

nuamente le condizioni di vita di ogni famiglia, sia essa composta da una sola persona, sia da più persone.

Ma i finanziamenti statali non sarebbero mai sufficienti ed è per questo che occorre aprire un capitolo nuovo legato al risparmio delle famiglie per la propria abitazione, o per l'abitazione dei propri figli, garantendo questo risparmio rispetto all'inflazione e rendendo effettiva la possibilità di disporre di un alloggio quando si è completato un ciclo di risparmio: in una parola, risparmiare metri quadri al posto di lire.

Considerata la forte diversificazione dei bisogni dei singoli sog-

getti quale possibili beneficiari di agevolazioni si deve prevedere la gamma più ampia di opportunità, sia per i singoli, sia per le cooperative, sia con finanziamenti in conto capitale, sia attraverso mutui agevolati. Forme di finanziamento indiretto, ma spesso più rilevante dei finanziamenti diretti stessi, devono essere le agevolazioni fiscali da introdurre soprattutto per gli interventi di recupero.

#### **In merito alle procedure**

Un problema complesso, quale è quello delle case, ha bisogno di procedure semplici e facilmente applicabili. È per questo che occorre privilegiare i momenti della scelta politico amministrativa (il progetto) e del controllo sull'efficacia del risultato, piuttosto che defatiganti itinerari burocratici. Si deve dare spazio alla creatività progettuale globale ed alla capacità di coinvolgimento di risorse imprenditoriali diffuse, lasciando all'amministrazione pubblica il ruolo di promozione e di giudizio di merito.

Non si vuole togliere spazio, né politico né operativo, ai livelli amministrativi che devono collaborare per realizzare l'obiettivo comune, ma si vuole solo che le inerzie vengano superate in modo tale che i beneficiari non abbiano a sopportarne le negative conseguenze e, soprattutto, che le realtà socialmente più esposte non debbano pagare prezzi a volte troppo elevati.