

Marino Bianco (\*)

I problemi quantitativi che riguardano il settore casa, continuano, ahimè, fortemente a prevalere su questo, peraltro anch'esso necessario, impegno di occuparsi della qualità dell'abitare - un problema evidentemente che non è solo delle donne che hanno voluto la parola in questo Convegno, ma che è problema di tutti e che purtroppo si è imposto con grande attenzione e con grande urgenza nel momento in cui tra l'altro l'emergenza abitativa è più sentita. E questo non a caso, perchè proprio per cercare di fronteggiare l'emergenza abitativa, negli ultimi tempi abbiamo dovuto registrare una forte caduta della qualità dell'abitare, soprattutto per quanto riguarda i programmi di edilizia ordinaria e per quanto riguarda i programmi di attuazione del piano decennale della casa. Anzi voglio dire che in un quadro che ha creato gravissime perplessità agli amministratori degli enti locali, a cominciare dagli insediamenti territoriali a finire ai progetti veri e propri, un riconoscimento va fatto alla Lega, all'ARCAT, per il modo in cui direi quasi per prima ha impostato questo discorso di contemperare al meglio i problemi quantitativi con quelli qualitativi e per fare in modo che i nuovi insediamenti residenziali dell'edilizia residenziale pubblica potessero avvenire nei tempi strettamente necessari, con i costi meno elevati possibile, ma anche con la realizzazione di un prodotto che non fosse un prodotto scadente sul piano qualitativo e che contemporaneamente oltre a soddisfare, nelle condizioni da

te, al massimo possibile l'utenza, potesse porre le premesse per una vita associativa, un inserimento territoriale, non una emarginazione, invece, dei nuovi abitanti.

Noi abbiamo fatto degli esperimenti come Comune di Firenze, in questo senso, per alcuni interventi, alle Torri Cintoria, in particolare, anche se come Amministratori non possiamo nascondere, non possiamo dissimulare - credo che non sia solamente Firenze in questa condizione, ma quasi tutti i Comuni italiani - che nei piani di zona della 167 dell'edilizia residenziale pubblica, scontiamo dei gravissimi ritardi per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondarie, i servizi che devono far fare questo balzo in avanti alla qualità della vita, al limite anche di carenza assoluta di strutture di carattere commerciale.

Noi abbiamo un piano di edilizia residenziale pubblica delle Torri Cintoria che è forse tra i meglio studiati d'Italia, anche se con i vecchi concetti del piano periferico, perchè ancora oggi soffre della carenza di servizi e di strutture per la vita associata e per l'integrazione di questi quartieri, però contiene al proprio interno quanto è necessario per far sì che siano non già delle periferie dormitorio, ma delle parti, delle membra della città di Firenze.

Uno sforzo lo stiamo facendo anche come Amministratore comunale. E' uno sforzo che si fa, dicevo, nel momento più difficile, quando insieme dobbiamo risolvere i problemi della quantità: meglio sarebbe se risolti questi problemi, oggi ci potessimo dedicare appieno a questo problema della qualità dell'abitazione.

---

(\*) - Assessore alla casa del Comune di Firenze

Io voglio dire al riguardo che questo sforzo di coordinazione, di collaborazione, che siamo riusciti a realizzare, in modo particolare con il movimento cooperativo, per raggiungere quegli obiettivi che dicevo, soffre delle eccessive bardature e delle troppe camicie di forza che dipendono dall'attuale legislazione.

Ascoltavo con interesse quello che ha detto brevemente ma molto compendiosamente, il rappresentante dell'INARCH che recepisce la necessità di stimolare e arricchire il rapporto tra utenza e progettista perchè l'esecuzione del prodotto sia più conforme possibile ai bisogni dell'utenza; ma quante volte, ancor prima di avere questo settore, quando ero settore dell'urbanistica e vedevo passare alla commissione edilizia i progetti di edilizia residenziale pubblica, mi sono chiesto quali margini poteva avere il progettista rispetto a tutti quei parametri di superficie, di altezza, di rapporti tra superficie residenziale e superficie non residenziale, cioè tutti quegli schemi così rigorosi che appunto non consentono larghi margini di realizzazione.

Quindi, io credo che pur mantenendo gli obiettivi che poi sono insiti in intraprese economiche di questa natura, considerato anche l'utenza che devono soddisfare, e la riduzione massima dei costi, dovremmo andare ad una maggiore libertà progettuale. Personalmente io sono molto preoccupato - se volete questa è una preoccupazione "culturale" ma forse non tanto, di una edilizia residenziale pubblica che si connota alla stessa maniera su tutta la lunghezza della nostra penisola, che faccia disperdere quelli che potevano essere i caratteri regionali e quindi di migliore inserimento ambientale della edilizia abitativa.

Qui ormai si fanno case che rassomigliano tutte, da Palermo fino a Milano, proprio perchè ci sono parametri rigorosi a livello legislativo che inducono a una certa progettazione standardizzata.

Sono molto preoccupato del fatto che certe tipologie edilizie sono praticamente necessitate per il rispetto di certi parametri costruttivi e finiscono molto spesso con l'essere in stridente contrasto con l'ambiente.

Io non ho memoria di un progetto di edilizia residenziale, dall'entrata in vigore della 457 ad adesso, che non abbia suscitato discussioni e perplessità in sede di commissioni edilizie, in sede di commissione dei beni ambientali e abbia potuto raggiungere qualche volta pareri favorevoli a larga maggioranza.

E ancor prima devo dire che non ho ricordo di nuovi piani di edilizia residenziale pubblica che decidevano di essere adeguati alle indicazioni per quanto riguarda le tipologie dei parametri previsti dalla legge nazionale e poi dalle leggi regionali, che non hanno suscitato perplessità e contrasti vivacissimi nelle condizioni urbanistiche comunali e nei consigli comunali e poi nella commissione regionale tecnica-amministrativa prima dell'approvazione regionale, e molto spesso ci siamo dovuti tutti quanti stringere nelle spalle dicendo: ma in fondo meglio di così non si può fare perchè le leggi in questo senso ci spingono.

Io non credo ci sia questo rapporto così stretto fra necessità di spendere poco e quei parametri che sono stati individuati. Cercherei invece di dare nuovi spazi alla creatività progettuale perchè questa serve, evidentemente, a meglio soddisfare i bisogni dell'utenza.

Dopo alcuni anni di sperimentazione di queste leggi statali e regionali, io credo che qualche cosa in questo senso bisogna sicuramente muovere.

Ciò detto, però, ritornerei per concludere ai problemi quantitativi, che riguardano secondo me anche la qualità dell'abitare.

Come Amministratore ogni giorno si fa esperienza dei grossi ostacoli che impediscono non solo la soddisfazione di obiettivi quantitativi, ma la soddisfazione di obiettivi qualitativi.

Il costo delle aree, i costi di costruzione, i costi del denaro, gli oneri per la urbanizzazione primaria e secondaria che devono essere pagati dagli attuatori; il rapporto tra utenza e redditi dell'utenza.

Per fare proprio una testimonianza nel concreto, in vitro, sono fortemente preoccupato - forse qualche operatore fiorentino lo sente per la prima volta stamattina e non ufficialmente ancora con la mia lettera - del fatto di dover comunicare a tutti gli operatori del piano decennale per la casa, cooperative o imprese, le differenze per congruimento degli oneri di acquisizione delle aree che abbiamo dovuto pagare al momento delle convenzioni e quelli che poi sono gli oneri definitivi laddove abbiamo fatto degli accordi bonari con i proprietari delle aree.

Ma il problema è più grosso e riguarda la nuova disciplina degli espropri, che ancora non viene regolamentato. Siamo infatti ancora soggetti a quella disciplina transitoria che conoscete, che fa applicare ancora le disposizioni dell'articolo 14 della Legge 10, ma sappiamo già ad esempio che c'è un di-

segno di legge definito "disegno di legge copertina" del ministro Nicolazzi, nel quale sarebbero stabiliti dei criteri collegati alle denunce fiscali, che farebbero lievitare a tal punto il costo di acquisizione delle aree che già per questo solo problema, farebbero naturalmente crescere gli oneri di intervento e quindi i prezzi di vendita di questi appartamenti, per cui, evidentemente, per far tornare i conti, bisognerà ulteriormente sacrificare le esigenze qualitative rispetto a quelle quantitative.

C'è il problema degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, che sembrava essere stato risolto per gli interventi di edilizia residenziale pubblica a livello delle disposizioni legislative regionali, con la individuazione degli oneri che si debbono pagare, con la concessione di Comuni della facoltà di operare dei grossi sconti rispetto alla edificazione in zone di edilizia residenziale privata - siamo arrivati a sconti fino al 60% - ma ora ci sono nuove disposizioni finanziarie che richiamano e ribadiscono il principio che i Comuni dovrebbero farsi rimborsare fino all'ultima lira di ciò che concretamente spendono per l'urbanizzazione primaria e secondaria nelle aree dei piani di zona della 167, e siccome purtroppo soprattutto rispetto ai nuovi piani di zona, abbiamo dovuto andare a rincorrere aree che erano state precedentemente lasciate fuori da ogni ipotesi di edificazione - molto spesso anche perchè erano aree di difficile urbanizzazione geologicamente trattabili a costo di grandi sacrifici economici, io vi faccio riflettere su questo problema - se davvero dovessimo andare in questa direzione, quanto ancora lieviterebbero i costi per la realizzazione dell'intervento

e come si potrebbe andare verso un sostanziale appostamento dell'edilizia residenziale pubblica, perchè a questo punto le differenze tra ciò che è l'edilizia residenziale privata e l'edilizia residenziale pubblica, sarebbero notevolmente affievolite.

E' tutta una tematica di problemi quantitativi che incidono sulla qualità, come l'altro grosso problema costituito dal fatto che non si riesce ad innescare nessuna ipotesi di intervento in cooperazione sull'usato, perchè l'usato è oggi immobilizzato dalla speculazione immobiliare che non riusciamo assolutamente a rimuovere e a vincere con gli strumenti legislativi che abbiamo.

Quindi, se accanto al problema di chi ha raggiunto l'obiettivo di avere la casa e che è quello ormai di migliorare la qualità dell'abitare, che poi è la qualità della vita, vogliamo occuparci anche, come mi pare giusto che sia, dei problemi di coloro che ancora non sono riusciti a risolvere questa primordiale esigenza di avere un tetto - la collega Bertelli ricordava il numero degli sfratti livornesi, io potrei ricordare quelli fiorentini notevolmente superiori, potrei dire che abbiamo 5.000 domande di alloggio al Comune di Firenze, tra sfratti, disdette, sovrappollamenti e antigienicità, noi dobbiamo muoverci politicamente tutti quanti e possibilmente insieme anche nelle linee, nei contenuti e negli obiettivi, perchè vi siano delle riforme sostanziali a livello parlamentare, a livello legislativo, che consentano operazioni e movimenti anche da parte degli enti locali, che fino a questo momento sono impossibili.

Io voglio dire che a Firenze il 17 di luglio faremo un Convegno nazionale dei Sindaci delle grandi città d'Italia, a par-

tire da 100.000 abitanti in su, insieme all'Associazione Nazionale Comuni d'Italia, nel quale porremo anche questo tema, questo problema, accanto all'altro che in questo momento è più drammatico, delle tante case senza gente a fronte di tanta gente senza le case.

Concludo quindi con un rinnovato apprezzamento per questa vostra iniziativa, sperando di riprendere tutti quanti insieme una forte iniziativa politica nei confronti del Governo e del Parlamento, perchè tante cose cambiano, anche per fare in modo che migliori la qualità dell'abitare.