

Più cemento per tutti. Con il cosiddetto piano casa, e con altri interventi ispirati alla stessa ideologia della deregulation edilizia, il governo Berlusconi promette di battere la crisi rilanciando il business del mattone. Ma la ripresa resta dubbia. La crisi e il crescente indebitamento delle imprese e delle famiglie compro-

mettono le capacità di investimento dei privati. A guadagnarci sicuramente saranno pochi grandi speculatori. Mentre per la maggioranza dei cittadini il nuovo boom dei cantieri rischia di produrre danni a lungo termine molto più gravi dei benefici apparenti e immediati. Un colpo di grazia per il già moribondo territorio italiano. Un'ipoteca pesante sul futuro del turismo, dell'agricoltura di qualità e della nuova economia verde. A lanciare l'allarme, ►



insieme a tutte le più importanti associazioni per la difesa dell'ambiente e del paesaggio, sono autorevoli studi tecnico-scientifici e perfino gli asettici rapporti dell'Istituto nazionale di statistica. A differenza dei politici, gli esperti concordano che gran parte delle regioni hanno già raggiunto un livello di «saturazione edilizia». Una nuova ondata di cemento «in un Paese come l'Italia, in cui il territorio è da sempre molto sfruttato», avverte l'Istat, «non può essere considerata in nessun caso un fenomeno sostenibile». Ma il peggio è che il piano casa è come una scommessa al buio: l'Italia è l'unico Stato occidentale dove già ora l'edilizia è fuori controllo, perché mancano perfino le misurazioni di quanti boschi, prati e campi vengono ricoperti ogni giorno dalla crosta inquinante del cemento e dell'asfalto.

Assalto al territorio Dagli anni Novanta i comuni italiani stanno autorizzando nuove costruzioni a ritmi vertiginosi: oltre 261 milioni di metri cubi ogni 12 mesi. Nel giro di tre lustri, dal 1991 al 2006, ai fabbricati già esistenti si sono aggiunti altri 3 miliardi e 139 milioni di metri cubi di capannoni industriali e lottizzazioni residenziali. È come se ciascun italiano, neonati compresi, si fosse costruito 55 scatole di cemento di un metro per lato. Il record negativo è del Nord-est, con oltre un miliardo di metri cubi, pari a una media di 98 scatole di cemento per ogni abitante.

Il risultato, secondo l'Istat, è «impressionante». Al Nord l'intera fascia pedemontana è diventata un'interminabile distesa di cemento e asfalto «quasi senza soluzioni di continuità»: città e paesi si sono fusi formando «una delle più vaste conurbazioni europee». Una megalopoli di fatto, cresciuta senza regole e senza alcuna pianificazione, che dalla Lom-

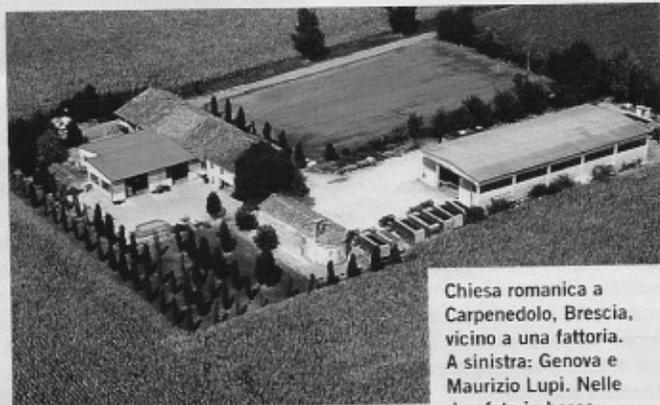


Per l'Istat, una nuova ondata di cemento non può essere considerata un fenomeno sostenibile

liana è lievitata solo del 4 per mille, immigrati compresi, mentre «le località edificate sono cresciute del 15 per cento». Nonostante questo, dal 2001 al 2008 il consumo di territorio è aumentato ancora: in media del 7,8 per cento, con punte tra il 12 e il 15 in Basilicata, Puglia e Marche e un record del 17,8 in Molise. Fino agli anni '80 la Liguria era la regione più cementificata. Negli ultimi sette anni le capitali del mattone, come quantità assolute, sono diventate Lazio, Puglia e Veneto. Solo quest'ultima regione ha perso altri 100 chilometri quadrati di campagne.

A colpi di condoni Le statistiche dell'Istat

bardia e dal Veneto arriva fino alla Romagna. Al Centro «stanno ormai saldandosi Roma e Napoli». E nel Mezzogiorno «l'urbanizzazione sta occupando gran parte delle aree costiere». L'escalation edilizia, come certifica sempre l'Istat, non ha alcuna giustificazione demografica. Tra il 1991 e i 2001, date dei ultimi censimenti, la popolazione ita-



Chiesa romanica a Carpenedolo, Brescia, vicino a una fattoria. A sinistra: Genova e Maurizio Lupi. Nelle due foto in basso, lo sviluppo edilizio a Desenzano dal 1944 al 2007 (sotto)

segnalano un rapporto diretto tra i nuovi fabbricati e le sanatorie dei vecchi abusi, varate sia dal primo che dal secondo governo Berlusconi. Nonostante i proclami di regolarizzazione che accompagnavano ogni condono, l'edilizia selvaggia ha continuato ad arricchire i furbi: nel 2008 l'Agenzia per il territorio ha scoperto, solo grazie alle foto aeree, oltre un milione e mezzo di immobili totalmente sconosciuti al catasto, cioè non registrati neppure come abusivi. Uno scandalo concentrato al Sud. Al Nord invece la legge Tremonti del '94, che detassava gli utili per farli reinvestire in nuovi macchinari aziendali, in realtà ha fatto esplodere la costruzione e l'ampliamento dei capannoni industriali e commerciali: oltre 156 milioni di metri cubi all'anno.

smico o idrogeologico». E tra migliaia di enti inutili, non esiste neppure un ufficio pubblico che misuri l'avanzata del cemento. **La distruzione del verde** L'unico studio di livello scientifico è stato pubblicato all'inizio di luglio da un gruppo di ricercatori del Politecnico di Milano, dell'Istituto nazionale di urbanistica e di Legambiente. L'Istat infatti può quantificare, scontando

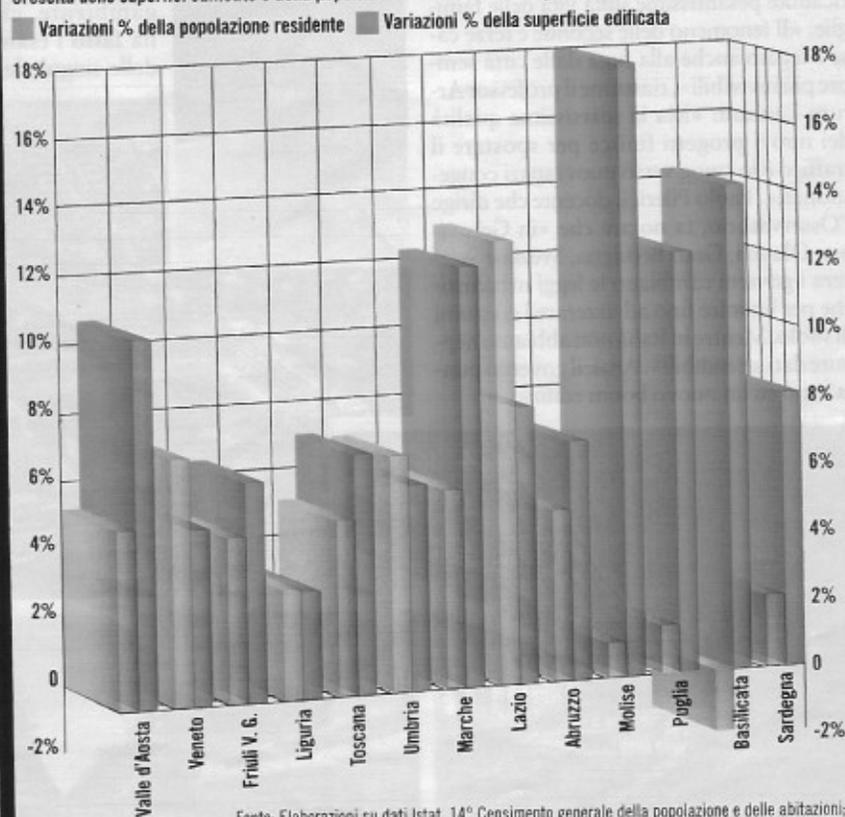
i ritardi delle burocrazie locali, solo i «permessi di costruire», cioè le licenze legali. Alle statistiche ufficiali, dunque, sfuggono tutti gli abusi edilizi, oltre alle chilometriche colate di asfalto, dalle strade ai parcheggi, che accompagnano e spesso precedono le nuove costruzioni. Mettendo a confronto foto aeree e mappe della stessa scala, disponibili solo in tre regioni e in poche altre province, i ricercatori di questo «Osservatorio nazionale sui consumi di suolo» hanno scoperto che in Lombardia, tra il 1999 e il 2005, sono spariti 26.728 ettari di terreni agricoli. È come se in sei anni fossero nate dal nulla cinque nuove città come Brescia.

La media quotidiana è spaventosa: ogni giorno il cemento e l'asfalto cancellano più di 10 ettari di campagne in Lombardia e altri 8 in Emilia, dove tra il 1976 e il 2003 (ultimo aggiornamento geografico) è come se Bologna si fosse moltiplicata per 14. Lo studio smentisce anche il luogo comune che vede nel cemento l'effetto dello sviluppo produttivo. In Friuli, tra il 1980 e il 2000, è scomparso meno di un ettaro al giorno. ▶

Dietro la cementificazione del territorio c'è anche un'altra ingiustizia fiscale. Damiano Di Simine, responsabile di Legambiente in Lombardia, spiega che «l'assurdità del caso italiano è che i comuni sono costretti a finanziarsi svendendo il territorio»: «Gli oneri di urbanizzazione, da contributi necessari a dotare le nuove costruzioni di verde e servizi, si sono trasformati in entrate tributarie, per cui le giunte più ricche e magari più votate sono quelle che favoriscono le speculazioni». Nei paesi europei più avanzati succede il contrario: apposite «tasse di scopo» puniscono chi consuma territorio. Mentre in Italia, come segnala l'Istat, la pressione edilizia è tanto forte da scaricare i cittadini perfino «in aree inidonee per il rischio si-

Crescita senza regole

Crescita delle superfici edificate e della popolazione residente in 13 regioni tra il 2001 e il 2008: dati percentuali



Fonte: Elaborazioni su dati Istat, 14° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni;

Una vergogna solo italiana

“I paesi civili frenano il cemento, qui il governo lo incentiva”

colloquio con Edoardo Salzano di Paolo Biondani

Edoardo Salzano è uno dei più autorevoli urbanisti italiani. Il suo sito Eddyburg.it sta diventando il primo forum di informazione e discussione democratica sullo sviluppo edilizio, l'ambiente e il paesaggio.

Che ne pensa del piano casa?

«È un'iniziativa vergognosa, che avrà effetti devastanti. È l'ennesima conferma che la cementificazione è una scelta politica: si favorisce uno sviluppo basato solo sull'appropriazione privata della rendita fondiaria. L'ideologia della bolla immobiliare ha fatto danni in tutto il mondo, ma l'Italia è l'unico Paese che continua a incentivarla. Ci stiamo allontanando sempre di più dall'Europa».

Come si costruisce nei paesi più civili?

no. Mentre il Piemonte ha perso più di 68 chilometri quadrati di campagne nel decennio 1991-2001, quando il suolo urbanizzato è aumentato dell'8,7 per cento, mentre la popolazione è scesa dell'1,4.

Gli urbanisti del Politecnico ammoniscono che questo modello di sfruttamento (l'Istat lo chiama «consumismo del territorio») ha ricadute pesantissime sulla vita delle famiglie. «Il fenomeno delle seconde e terze case è legato anche alla fuga dalle città sempre più invivibili», riassume il professor Arturo Lanzani: «Ma la scarsissima qualità dei nuovi progetti finisce per spostare il traffico e lo smog verso nuovi spazi congestionati». Paolo Pileri, il docente che dirige l'Osservatorio, fa notare che «in Germania, Olanda, Gran Bretagna, Svezia e Svizzera i governi cambiano le leggi urbanistiche per limitare fino ad azzerare i consumi di suolo. Mentre in Italia non abbiamo neppure dati attendibili». Anzi, il governo punta tutto su un nuovo boom edilizio.

«Per capirlo basta sorvolare l'Europa in aereo. In paesi come Austria, Germania, Olanda e Francia c'è una pianificazione rigorosa che segna un taglio netto tra città e campagna. In Italia c'è una marmellata edilizia, chiamata "sprawl", spalmata su quasi tutto il territorio. La grande differenza è che nei paesi avanzati si cerca da tempo di controllare e limitare la cementificazione».

Qualche buon esempio?

«La Germania ha programmato dal '98 una direttiva rigorosa per ridurre entro il 2020 il consumo di suolo, facendolo scendere da 120 a meno di 30 ettari al giorno. E ci sta riuscendo. Nel Regno Unito fin dal '99 l'obiettivo è di realizzare almeno il 60 per cento della nuova edilizia abitativa in aree

già urbanizzate. Perfino negli Usa, dove le estensioni sono gigantesche, alcuni Stati come l'Oregon hanno imposto confini invalicabili allo sviluppo delle città. In Italia il problema è totalmente ignorato. Cresce solo quella che Tonino Cederna chiamava la crosta di cemento e asfalto».

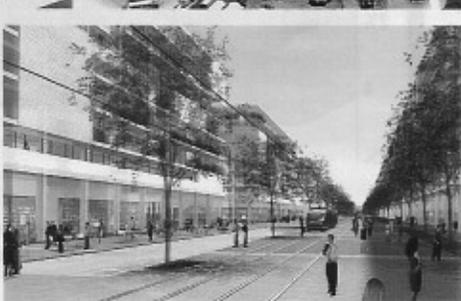
Molti cittadini si mobilitano con associazioni, comitati e raccolte di firme. Il vero problema è che la lotta alla speculazione edilizia non trova un'adeguata rappresentanza politica?

«Purtroppo non è solo il centrodestra, ma anche una parte del centrosinistra a teorizzare la cosiddetta urbanistica contrattata, le grandi opere in deroga a tutto e magari gli accordi sottobanco con i furbetti del quartierino e gli immobiliari d'avventura. C'è un pensiero unico che va combattuto con una svolta culturale: il suolo libero è una risorsa scarsa che va conservata. E per farlo serve una pianificazione più seria e più vasta di quella comunale».

Le pagelle al piano casa Per il presidente di Italia Nostra, Giovanni Losavio, la riforma berlusconiana «è peggio di un condono, perché abolisce le regole anche per il futuro: permessi e controlli diventano inutili, ora basta la parola del progettista».

«Bocciatura piena» anche da Legambiente, che ha fatto l'esame delle singole leg-

gi (o progetti) regionali di attuazione: «promosse» solo Toscana, Puglia e provincia di Bolzano, che oltre a salvare parchi e centri storici, impongono rigorose migliorie ecologiche e risparmi energetici. A meritare i voti peggiori sono i piani casa delle regioni più cementificate: in Veneto la legge Galan concede aumenti di volume perfino ai capannoni più orribili, in Sicilia la giunta progetta «bonus edilizi fino al 90 per cento acquistabili dai vicini».



Una veduta di Jesolo. In alto: Giancarlo Galan e, sopra, Edoardo Salzano. A sinistra: Milano, Santa Giulia nel progetto di Norman Foster (a destra) e com'è oggi. A destra: Taranto

In Campania chi può fare incetta di industrie abbandonate, pagando subito, è la camorra

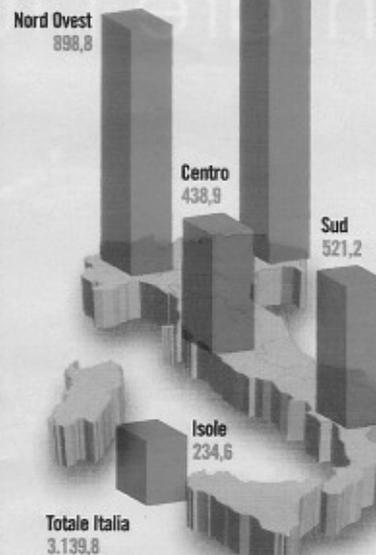
E in Lombardia spunta il "lodo Cielie": un premio del 40 per cento per l'edilizia sociale, ma con «possibile vendita a operatori privati». «Rimandate con debiti» tutte le altre regioni, mentre in Val d'Aosta è pronto il «piano camere»: più cubatura anche per gli alberghi.

Il bilancio nazionale è «un puzzle urbanistico con regole diverse in ogni regione». E se in generale le giunte di sinistra resistono al Far West edilizio, la Campania fa eccezione. Vezio De Lucia, urbanista di Italia Nostra, e Ornella Capezzuto, presidente del Wwf Campania, sono i primi firmatari di un appello che descrive il piano casa varato dalla giunta Bassolino come «un nuovo sacco edilizio»: «Il solo annuncio della liberalizzazione delle nuove residenze nelle aree dismesse, senza neppure il limite che le fabbriche interessate siano davvero già chiuse, ha fatto triplicare in pochi giorni il valore dei capannoni». Il consigliere regionale della sinistra Gerardo Rosania, che da sindaco di Eboli fece demolire 437 villette abusive, lancia una mobilitazione antimafia: «Ci si dimen-

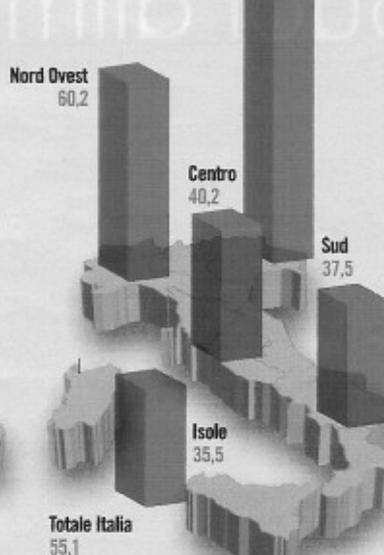
La Penisola dei fabbricati

Nuove costruzioni (residenze e capannoni industriali) realizzate in Italia tra il 1995 e il 2006: volumi complessivi e incremento medio pro capite

Crescita totale dei fabbricati, in milioni di metri cubi



Aumento medio per abitante, in metri cubi



Fonte: Elaborazione su dati Istat, Statistiche sui permessi di costruire, 14° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni; 8° Censimento generale dell'industria e dei servizi

tica che qui siamo in Campania. Chi può fare incetta di industrie abbandonate pagando subito è solo la camorra».

Lupi in agguato Il cosiddetto piano casa (o piano-capannoni?) è solo il più pubblicizzato tra i programmi edilizi del governo. Italia Nostra denuncia anche «gli effetti perversi dell'abolizione di tutti i vincoli ambientali e paesistici per le grandi opere. L'esperienza dimostra che l'urbanizzazione più caotica si sviluppa proprio sulle direttrici delle nuove infrastrutture».

De Lucia e Antonello Alici temono soprattutto il ritorno del disegno di legge, approvato nel 2005 solo dalla Camera, che porta il nome di Maurizio Lupi, ex assessore ciellino a Milano, oggi sottosegretario del premier: «Una controriforma urbanistica che vuole applicare a tutta Italia il rito ambrosiano dell'edilizia contrattata direttamente dai privati. Un modello che cancella le quantità minime di verde e servizi abrogando lo stesso principio del governo pubblico del territorio». Un professore del Politecnico, Andrea Arcidiacono, ha provato a calcolare chi ci ha guadagnato davvero a Milano: «I maggiori programmi integrati hanno prodotto 2,3 milioni di metri quadrati di nuove costruzioni. Il settore pubblico ha ottenuto benefici lordi per 360 milioni, per lo più verde senza manutenzione e parcheggi di servizio agli stessi fabbricati (55 ettari su 200): si tratta del 4 o 5 per cento dei presumibili ricavi dei privati». Come dire che, ogni cento euro, al Comune ne vanno 5 di incassi teorici, ai re del mattone 95 di soldi veri. Il titolo dello studio è una domanda: «E i cittadini cosa ci guadagnano?». ■





Quante mani sulla Sardegna

L'isola è la preda più ambita per le speculazioni. In tanti sono in agguato. Berlusconi e Zuncheddu. Marcegaglia e Benetton. E i Paschi di Siena

DI MAURIZIO PORCU

Ruspe e betoniere stanno già scaldando i motori. Fantasma dai piedi di cemento, rimasti sepolti negli anni della giunta presieduta da Renato Soru, si preparano a tornare in vita. Lottizzazioni più o meno azzardate fremono nei cassetti degli uffici urbanistici aspettando una riscossa. Ma soprattutto i signori dei metri cubi tengono il fiato sospeso vegliando sulle revisioni del Piano Casa, con cui il neogovernatore Ugo Cappellacci potrebbe riaprire la febbre del mattone in terra sarda.

È un'estate di attesa quella sarda, con il miraggio di una lunga stagione edilizia. In nome di una concezione di turismo che nessuno riesce ancora a definire pienamente. Finora si muovono piccoli progetti, complice anche la crisi, che sembrano quasi avanguardie di una possibile onda lunga, destinata a far risorgere antichi colossi immobiliari: dalla Costa Turchese della famiglia del premier Silvio Berlusconi al disegno dell'editore Sergio Zuncheddu per i dintorni di Villasimius. Magari senza spingersi su quel bagnasciuga proibito dalle regole di Soru, magari condendo i masterplan con edifici ecologici e pannelli solari, ma tutti stanno fiutando il ritorno al business di sempre: case e villette per la fame di vacanze degli italiani. Renato Soru si è giocato molto durante la campagna elettorale con la promessa di un inasprimento dei vincoli già severi, che hanno fatto respirare per un po' le coste sarde. E la sua sconfitta è stata percepita come il segnale di un

via libera per i cantieri. Ora il Piano casa dovrebbe permettere un aumento delle cubature, seppur attraverso "premi" ambientali: chi demolisce strutture a ridosso del mare, entro la fascia dei 300 metri, può farne di molto più grandi nell'immediato retroterra. Con critiche degli addetti ai lavori i quali ribadiscono che si sta tornando alla "zonizzazione" del territorio, concetto ormai superato, dimenticando che la tutela va fatta concependo il paesaggio come un unicum.

Non ha dubbi Soru, secondo il quale si tratta di «un piano nato per regalare cubature a chi ha già la seconda casa e non a chi la vuole ancora costruire, questo è ancora un modo per avvantaggiare chi la casa ce l'ha già. In Sardegna ci sono 300 mila seconde abitazioni, aggiungere un 25 per cento è come costruire 100 mila nuove seconde case, allontanando di fatto i sardi dalle coste. Qui si stanno usando le parole al contrario, siamo davanti a un piano delle speculazioni e non a un piano casa. Un vero e proprio inganno. Si è forse sentito parlare di piano giovani, di un piano a tutela del territorio, della cultura, dei beni primari per la Sardegna? Nulla di tutto ciò, ma solo una presa in giro con la pretesa di far credere che si migliorano le coste, là dove la pressione del cemento è già esasperata. Vedi per esempio l'alzata di tende beduine a Capriccioili che cancellano gli ultimi spazi liberi di

spiaggia per soddisfare il piacere di pochi».

Ancora prima che la Regione si pronunci, qualcuno ha già messo mano alla cazzuola. Il gruppo Mita Resort che ha lanciato la presidente della Confindustria Emma Marcegaglia nel settore turistico, prima con la gestione del Forte Village a Santa Margherita di Pula e delle Tonnare a Stintino e poi, con la partecipazione ▶

Il governatore Ugo Cappellacci. In alto: il resort Fort Village e, a destra cantiere dell'hotel Bados





Gru e cantieri
incombono su
Golfo degli Aranci.
Sotto: nuove
costruzioni
a Porto Cervo

agli appalti per la gestione delle strutture del G8 a La Maddalena. In attesa di quanto dirà il Tar Lazio sugli appalti del G8, la Marcegaglia sta investendo 10 milioni di euro al Forte per costruire qualche dotazione accessoria. Strutture sportive, giardino per tutte le ville e nuove suite principesche con vista mare.

Per gli alberghi, nella fascia costiera il piano casa sardo non consentirà la realizzazione di nuove camere. Via libera però a strutture per i congressi e centri benessere, tutti naturalmente con vista mare. Un po' come già sta succedendo nel comune di Golfo Aranci, a pochi chilometri da Olbia, dove la Pirelli Real Estate sta costruendo a pochi metri dalla spiaggia. Cinquanta ettari di macchia mediterranea che devono esser rimodellati in un piccolo villaggio fatto di case, villette, piazze, servizi, attività commerciali e porticciolo con 700 posti barca. Un cantiere sul quale si incrocia anche una delicata vicenda che vede protagonisti il Tar e la Procura della Repubblica di Tempio. O come a Bados, frazione balneare del comune di Olbia, dove si è permesso di costruire un hotel quattro stelle con 200 camere accanto al greto di un fiume. Il primo di una serie di alberghi che dovranno sorgere in quel tratto di costa. Tutti in deroga.

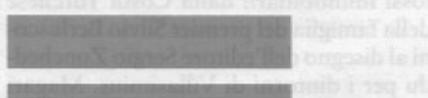
Non solo. Il governatore Ugo Cappellacci sembra infatti intenzionato a tirare fuori un "piano alberghi", da affiancare a quello casa, grazie al quale prevede di rilanciare il turismo e «consentire agli albergatori di recuperare il ritardo accumulato». In previsione ci sono strumenti urbanistici ad hoc, vantaggi finanziari e premi di cubature per chi ricostruisce con sistemi biocompatibili.

Non si è fatta attendere la risposta di So-

ru il quale ha ricordato che «le statistiche parlano dell'Italia come il paese con un consumo del territorio sei volte superiore alla Germania e cinque rispetto alla Francia, con un patrimonio edilizio inutilizzato, senza quindi registrare quello sviluppo economico tanto decantato. Se fosse quindi vero che l'edilizia è il motore dell'economia, allora la Sardegna sarebbe la regione più ricca d'Italia e l'Italia uno dei paesi più ricchi d'Europa. Lo sviluppo può e deve essere garantito tutelando i beni comuni e privati, il paesaggio rurale e i terreni produttivi sottraendoli alle speculazioni».

La legge darebbe la possibilità, a chi crea

Soru: "Se fosse vero che l'edilizia è il motore dell'economia, la Sardegna sarebbe la regione più ricca d'Italia"



hotel di lusso, di avere una cubatura ulteriore da utilizzare. Riprende così quota anche il progetto Costa Turchese della famiglia Berlusconi (ieri Silvio, oggi Marina). Sindaco di Olbia, dal 1985 al 1994, era il senatore del Pd Gian Piero Scanu che ne seguì tutta la trattativa portando il progetto dai 2 milioni di metri cubi iniziali, agli attuali 450 mila. Ricorda: «La proposta che ci veniva fatta era eccessivamente impattante». Il progetto del quale ancora si discute oggi è il risultato della contrattazione chiusa nel 1993. «Il confronto con la folta delegazione presieduta da Paolo Berlusconi, avveniva assieme ai professori Giovanni Maciocco, Fernando Clemente e Alberto Predieri in un clima di rispetto reciproco. Discussioni serrate con questo gruppo che, secondo il rapporto Mediobanca del 1992, aveva 3.400 miliardi di debiti. Evitando l'ombra della speculazione, siamo arrivati ai 450 mila metri cubi dell'attuale progetto, arretrato rispetto a quello iniziale e, soprattutto, non in contrasto con il territorio circostante e con la promessa della realizzazione di un parco faunistico a spese dell'imprenditore». Lunghe trattative che hanno allontanato lo spettro di un progetto che prevedeva un villaggio marino in cui tutte le ville erano dotate di posto barca e posto auto.

I timori che tutto ciò, in questa o altre zone della Sardegna, possa riprendere quota non sono svaniti. A Teulada sta andando avanti la partnership da 100 milioni di euro tra i Benetton e i Monte dei Paschi di Siena, a Calasetta, sempre nel cagliaritano, sono invece intervenuti i sigilli della magistratura e a Platamona, spiaggia di Sassari, si parla di tre nuovi hotel. Nell'indifferenza di chi, in questi anni, ha detto che in Sardegna non si è potuto muovere un chiodo. ■