

“Occorre ordine nel settore o saranno solo i costruttori a trarne vantaggi con profitti immensi”

## Gallaro (Sunia): “Il Piano Casa regionale è pura demagogia. Oggi è impossibile per i medio reddito affrontarne i costi”

di MARINA DE MICHELE (marina@lacivettapress.it)

È rinviata a martedì prossimo la conversione in legge del decreto sul Piano casa, sempre che non vi siano ripensamenti, o defezioni, dell'ultimo minuto da parte di chi ne ha sostenuto una formulazione che, nella stessa complessità e difficoltà della sua genesi, nella ridda di emendamenti che sono stati presentati e ritirati, evidenzia i tanti aspetti di criticità. In aula è stato respinto, con voto segreto, un emendamento presentato dal Pell intenzionato ad estendere la “premieria” del 25/35% di ampliamento anche agli edifici abusivi e successivamente sanati, mentre la possibilità di demolire e ricostruire con aumenti di cubatura è stata estesa anche alle attività artigianali e industriali nelle aree gestite dai Consorzi Asi; ne sono state invece escluse, dopo un estenuante e acceso dibattito, le attività commerciali e le strutture alberghiere e turistiche.

Un tentativo di allargare questi benefici anche alle abitazioni dei centri storici è stato almeno per il momento respinto, così come non è passato un emendamento, fortemente sostenuto dal governatore Lombardo, sulla delocalizzazione delle abitazioni dalle aree sottoposte a vincolo di in edificabilità, per alcuni una sanatoria improponibile.

Nell'attesa di poter meglio valutare il provvedimento nella sua interezza e certa definizione rimangono tuttavia ben pochi motivi di ottimismo perché, anche nella formulazione nazionale, appare chiaro come la via ormai tracciata incida minimamente su quel problema della casa che affligge la parte più debole, la maggioranza, della popolazione italiana. I tanti piani già varati dalle regioni, pur nella diversità delle scelte, appaiono più che altro come un terremoto nella pianificazione urbanistica che dovrebbe garantire uno sviluppo equilibrato e sostenibile del territorio. Su tutto sembra prevalere la volontà di dare le ali alla speculazione immobiliare per compiere definitivamente quanto già in atto: la devastazione del paesaggio italiano. Il vero nodo da sciogliere infatti avrebbe dovuto essere come garantire a tutti, ai giovani, ai meno abbienti, a quelli che stentano a mantenere la propria famiglia nella quotidianità, alle fasce più deboli come quelle degli immigrati, la prima abitazione e non come favorire chi già possiede una casa affinché possa renderla ancora più grande e comoda. I provvedimenti finora varati sono tutti a vantaggio di chi abita in case singole perché,

al di là dell'eventuale chiusura di una veranda, non si comprende proprio come possa recuperare metri quadrati chi vive in un condominio e non ha certo le risorse finanziarie per abbattere l'intero edificio e costruirne uno nuovo.

La necessità non è mai stata quella di consentire l'incremento di cubature di capannoni industriali alberghi e ville, bensì di avviare un ponderato programma di edilizia pubblica per accogliere le istanze di tante famiglie che si trovano nell'impossibilità di accedere a un mutuo.

“Le proposte in atto sono pura demagogia, mera propaganda – commenta Michele Gallaro, responsabile del Sunia –. Bastano due conti, conoscere le condizioni poste dalle banche per concedere finanziamenti per comprendere come sia impossibile, per chiunque abbia un reddito medio, normale, realizzare il sogno di una casa. Oggi soprattutto. Oggi che aumenta vertiginosamente la disoccupazione e le persone sono disperate, oggi che molti vivono un declinamento oltre che economico sociale, oggi che ci si vede esclusi dalla comunità produttiva e si vive sopra la propria pelle la perdita di quella dignità che solo il lavoro, l'indipendenza economica possono garantire. Soltanto chi può confidare nell'iniziale sostegno economico di una famiglia che sia in grado di contribuire con una cospicua somma iniziale, e che è nelle condizioni di dimostrare alle agenzie di credito la propria solvibilità può sperare di accedere a un diritto che dovrebbe essere di tutti: la sicurezza di una dimora. Non c'è dubbio che saranno solo i costruttori a trarre vantaggi, a realizzare profitti immensi, ma anche in questo settore il legislatore potrebbe intervenire perché non sarebbe difficile calcolare i reali costi di un'abitazione e, se si volesse, si potrebbero stabilire limiti precisi di profitto, non oltre il 30/40% in più per esempio”.

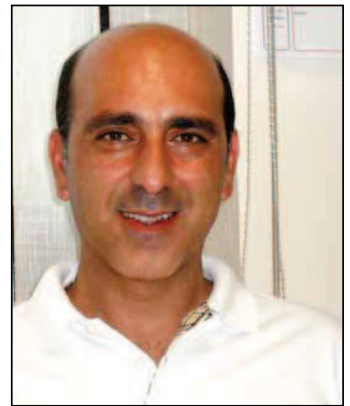
Il governatore Raffaele Lombardo ha promesso incentivi per aiutare chi non abbia una sufficiente disponibilità finanziaria e ha posto l'accento sulle nuove tecnologie, sul risparmio energetico, sulla bioedilizia; ha parlato di interventi mirati alla riqualificazione delle aree degradate e a quelli nei centri storici per aumentare la soglia di sicurezza di costruzioni ormai fatiscenti; ha garantito attenzione anche per chi ha difficoltà ad accedere al libero mercato della locazione: promesse che attendono ancora di essere trasformate in un dispositivo organico.

“Ma qui non bastano misure tampone – chiarisce l'avvocato Gallaro -. Sul fronte delle locazioni è necessario, improrogabile, un intervento diretto del legislatore che metta ordine nel settore perché a mio avviso viviamo una crisi non congiunturale bensì strutturale, di sistema. Con l'abolizione dell'equo canone con la legge 431 del 1998, entrata in vigore il primo gennaio del 99, che ha ripristinato la libertà negoziale, si è registrato un aumento irragionevole dei canoni di locazione, paragonabile alle situazioni che si registrano nei paesi sudamericani, con il 40/50% della retribuzione mensile impiegato per la casa. Non auspico certo un ritorno all'equo canone, e d'altra parte il diritto alla proprietà privata, di usufruire liberamente della stessa, è sancito dalla Costituzione, è innegabile. Ma è necessario individuare parametri a cui uniformare i canoni con attenzione specifica alle classi meno abbienti che vanno anche aiutate con sovvenzioni.

L'esperienza quotidiana è di un proliferare continuo di sfratti per morosità. Per fortuna la nostra legislazione, a differenza di quella svizzera o americana, prevede la possibilità di ottenere una dilazione nel pagamento dei canoni pregressi fino a 120 giorni. È a questo istituto che l'inquilino si rifà generalmente in udienza. Ma, dal 2000 a oggi, almeno il 90/95% degli inquilini non è nelle condizioni di sanare la morosità e l'unico escamotage è di arrivare a una situazione di compromesso con il locatore: questi rinuncia al proprio credito e l'inquilino libera l'immobile. Una prassi che è diventata quasi una necessità e che i proprietari, sebbene a malincuore, accettano data l'estrema difficoltà di riuscire a eseguire realmente gli sfratti per il numero esiguo di ufficiali giudiziari preposti al compito”.

La previsione, secondo l'avvocato, è di un aumento progressivo del numero degli sfratti, situazione di cui è ben consapevole il governo che ne ha già deciso il blocco per finita locazione fino al 31 dicembre del 2010. Si tratta della venticinquiesima proroga approvata negli ultimi trent'anni sia dai governi di Centrodestra che da quelli di Centrosinistra e c'è da credere che non sarà l'ultima perché la situazione è da “allarme sociale”: una reale esecuzione degli sfratti metterebbe sulla strada tantissime persone e sarebbe l'occasione per una conflittualità pericolosa che nessuno vuole scatenare.

“Sono in media all'anno almeno 200, di cui



50/60 seguiti nel giudiziale, gli inquilini che si rivolgono al Sunia. Vengono assistiti anche grazie a un'ottima legge che, consentendo la comparazione personale senza la rappresentanza dell'avvocato, non grava di costi i contraenti deboli. La scelta di cancellare l'equo canone per gli usi abitativi fatta dal governo Prodi, perché, si disse allora, non rispecchiava gli interessi degli italiani e perché i proprietari, non guadagnando quanto volevano, preferivano lasciare vuoti i propri immobili, avrebbe dovuto essere accompagnata da altre forme di intervento. Bisognerebbe uniformare il canone a parametri previsti legislativamente. L'articolo 3 della nostra Costituzione, al comma 2 che recita “compito della Repubblica rimuovere gli ostacoli di ordine economico e sociale, che, limitando di fatto la libertà e l'eguaglianza dei cittadini, impediscono il pieno sviluppo della persona umana e l'effettiva partecipazione di tutti i lavoratori all'organizzazione politica, economica e sociale del Paese”, colpevolmente, vergognosamente, non viene perseguito da nessuno.”

Nel comune capoluogo i dati dell'ultimo censimento, il 2001, danno il 69,32% di residenti in abitazioni in proprietà e il 23,17% in affitto, ma è ipotizzabile che le nuove statistiche confermino i dati a dimostrazione che ad aumentare in maniera esponenziale non sono i nuovi proprietari ma le seconde e terze case e insieme il numero degli alloggi sfitti.

“E' necessario decidere prima che nascano altri cantieri, oppure facciamo accademia

## Di Giovanni: “Se si vuole davvero cambiare il PRG si porti subito una proposta in Consiglio comunale”

Gli incontri in Commissione urbanistica per discutere con tutti i “portatori di interesse” della revisione del piano regolatore di Siracusa quale atto dilatorio per non affrontare subito, con gli strumenti più efficaci, uno scempio del territorio che manca di pochi passaggi per divenire definitivo e irrimediabile. Detto in maniera semplice sembra essere questa la vera lettura della forte presa di posizione dall'avvocato Ettore Di Giovanni. Le parole della politica, si sa, non sono mai dirette e si avvalgono sempre della raffinata arte della retorica del dire e non dire. Di Giovanni evidenzia che “pur fornendo interessanti spunti, gli incontri che si sono succeduti in Commissione appaiono fuori tema e pericolosi perché se dovessimo affrontare la revisione di tutto il piano passeremmo anni col risultato di arrivare sicuramente troppo tardi. Oggi, se non si vuole fare accademia, se vogliamo salvare, in parte almeno, le aree limitrofe alle mura dionigiane, al castello Eurialo, lungo le coste, nei siti di maggiore interesse paesaggistico, è necessario fare prima che nascano altri cantieri. Ogni giorno per-

diamo inutilmente pezzi di un territorio unico ed alla fine non ci sarà più niente da salvare”.

A giudizio di Paolo Tuttoilmondo, presidente di Legambiente, in Commissione urbanistica giacciono abbandonate precise proposte per viale Epipoli, per le aree ad est del Castello Eurialo, per i Pantanelli, per i megavillaggi turistici: proprio le criticità sulle quali il Consiglio Comunale aveva dato mandato alla Commissione affinché formulasse una proposta di delibera e per affossare le quali oggi si amplia a dismisura una discussione così a largo raggio da annebbiarne i contorni, da rimandarne sine die la soluzione.

Tutto sbagliato in realtà quel piano regolatore sui cui pesa un ricorso al Tar, ormai ricoperto da un tale strato di polvere da averlo “tombato”. Come ha denunciato Tuttoilmondo, una cementificazione “inutile” perché non si è mai registrato quell'esponenziale aumento demografico che avrebbe dovuto determinare un'alta richiesta di nuove abitazioni e perché non sono state prese in considerazione né le volumetrie già

esistenti nei vari quartieri né quelle delle aree a mare già densamente abitate; “dannosa” per l'ambiente per quell'insensato consumo di suolo che sta snaturando l'identità storica paesaggistica della città patrimonio dell'Unesco, deleteria perché non mirando al recupero e alla riqualificazione dell'esistente impedisce di fatto interventi migliorativi su quartieri come la Borgata S.Lucia e deprezza un enorme patrimonio abitativo preesistente, “onerosa” per il Comune perché più si espande l'edificato più è necessario si espandano i servizi, priva di un autentico nuovo modello di sviluppo (a parte le incursioni di qualche imprenditore che piegano il territorio, ed ora anche il mare, a pure logiche privatistiche – commenta Di Giovanni) incentrato sulla qualità della vita e quindi sui servizi, sulla tutela e valorizzazione delle risorse storico-culturali cioè sul vero unico tesoro di cui Siracusa dispone e su cui possa puntare per un nuovo sviluppo anche turistico compatibile. “Oggi da ogni parte (persino anche da chi lo votò!) si denuncia il massacro programmato dal piano regolatore par-

torio dalla Giunta Bufardeci, un piano che fu un contropiano rispetto agli indirizzi votati dal Consiglio su mia proposta, durante l'amministrazione Fatuzzo – evidenzia Di Giovanni -, indirizzi che miravano al recupero e alla riqualificazione dell'esistente, evitando inutili espansioni, un contropiano che passò nell'inerzia della cittadinanza. Come minoranza non riuscimmo a creare un movimento di opinione, a coinvolgere le forze migliori di questa città, per contrastare l'assalto ancora una volta della rendita fondiaria e dei palazzinari, e la nostra battaglia di minoranza, sostanzialmente chiusa nell'aula del Consiglio, fu perdente: bocciati i nostri emendamenti per evitare quanto sta avvenendo in Viale Epipoli, a pochi metri dalle mura dionigiane, per scongiurare le inutili new town come quella di Tremilia, per una allocazione delle cooperative spalmata nelle aree di espansione (zone C), per evitare che si costruissero in terreni non idonei come i Pantanelli, per salvaguardare le aree di quello che da anni doveva essere il parco urbano dell'Epipoli (oggi aree Fronto e al-

tro ancora. Ed egualmente non vennero neppure discusse le osservazioni nostre e di altre associazioni come Legambiente che miravano a salvaguardare le zone più delicate del nostro territorio. Questo nostro limite, la disinformazione pilotata della pubblica opinione, oggi vengono pagati dalla nostra città, ipotocandone anche il futuro. Ma se questa è la ragione di una sconfitta, non solo nostra ma di tutta Siracusa che, invece di avere quel piano vagheggiato, che doveva riqualificare l'esistente e ricucire i guasti degli anni dal 1960 agli anni 80, si è trovata con un vero enorme piano di lottizzazione che sta cancellando quanto si era salvato dallo scempio di quegli anni, regalando ai ancora periferie in un territorio dalle incerte vocazioni funzionali ed economiche, oggi rischiamo di ripetere lo stesso canovaccio. Non c'è più tempo: si porti subito in Consiglio una proposta concreta se vogliamo fare sul serio. In questa direzione è necessario che vigili l'opinione pubblica per mettere a nudo i “sepolcri imbiancati” e per evitare che si parli di tutto per non fare nulla”.

Marina De Michele