

Case come polli di batteria nella città agli estrogeni

di NICOLA SIGNORILE

La stragrande maggioranza di cittadini non è proprietaria di suoli, possiede solo il «bene comune» e spesso non ne è nemmeno consapevole. Tuttavia nel definire i piani urbanistici si parla solo a quella minoranza che trasforma il territorio. Come si tutelano allora i diritti di chi non è proprietario di immobili e di terreni edificabili? La questione è stata posta con tutta franchezza da Carmelo Torre, professore di Estimo al Politecnico di Bari, durante il congresso della sezione pugliese dell'Inu (l'Istituto nazionale di urbanistica), che si è tenuto sabato scorso a Monopoli.

È la questione centrale della formazione dei nuovi strumenti urbanistici, quella su cui si decide l'efficacia della pianificazione, se non la sua stessa possibilità, come ha ricordato a Monopoli Dino Borri che ha puntato l'indice contro l'atteggiamento attuale del «contrattualismo realista, per cui è praticamente possibile tutto e non c'è alcun valore da difendere». Bari offre di sé un esempio che calza a pennello. Appena affronta il mare aperto della discussione, il Dpp (il Documento programmatico preliminare al futuro piano urbanisti-

co) già inciampa sull'ostacolo del regime dei suoli. La pretesa dei proprietari di quei terreni che per trent'anni sono stati considerati edificabili dal piano Quaroni, è che tale «virtù» sia eterna e che ne derivi un inalienabile diritto di costruire. Solo una classe politica incolta ed una pubblica amministrazione debole possono consentire che si affermi questa favola. Chi ha buona memoria ricorda senz'altro motivi e circostanze del naufragio, nel 1962, del progetto di riforma del democristiano Fiorentino Sullo, figlio dell'esperienza del nuovo piano regolatore di Roma. Ma le ragioni politiche per cui non fu stabilita per legge una limitazione della proprietà edilizia al solo diritto di superficie (essendo pubblica la proprietà fondiaria delle aree fabbricabili) non possono trasformarsi oggi nel fondamento «naturale» di un mostro giuridico qual è il «credito edilizio».

Se ne sente parlare nei commenti e nelle illustrazioni al Dpp, nonostante il «credito edilizio» - introdotto furbescamente agli sgoccioli della giunta Fitto con l'articolo 7 della legge regionale n. 24 del 2004 - sia stato abrogato con la successiva legge regionale n. 22 del 2006. Angela Barbanente, urbanista di scuola veneziana e assessore regionale alla Qualità del

territorio, spiega che un «nuovo piano urbanistico è nuovo proprio perché rinnova le destinazioni dei suoli e quindi anche le distribuzioni delle volumetrie». Altrimenti dovremmo accontentarci di una «variante generale» con cui la città può soltanto gonfiarsi di metricubi velenosi, come un pollo agli estrogeni.

Nel volume «La fine della città» appena pubblicato da **Laterza**, Leonardo Benevolo passa in esame gli effetti nefasti dei piani sovradimensionati, come lo furono quasi tutti quelli degli anni Settanta, compreso il piano di Quaroni per Bari. Ora, il nuovo piano urbanistico dovrà ridimensionare le previsioni di espansione e di crescita: di questo sono convinti tutti (a parole). Il problema è quale fine faranno milioni di metricubi irrealizzati e «residui». Si annuncia una impari battaglia tra interessi privati e interesse pubblico: le avvisaglie si sono avute già con l'adeguamento al Putt/p il quale - con forza di legge - cancella presunti diritti che gli uffici comunali ora tentano di «compensare», facendo offerte di «aree bersaglio» in cui dirottare appunto i «crediti edilizi». È un gioco pericoloso perché rischia di creare un precedente di grave iniquità, non solo nei confronti di chi è proprietario di null'altro che dello

spazio pubblico, ma anche di quei cittadini sfortunati perché - pur padroni di terreni, ma destinati a diventare verde pubblico oppure strade - si sono visti negare per trent'anni ogni diritto edificatorio dallo stesso piano regolatore che ne ha promessi (e spesso cospicui) ad altri.

Da questa visuale si può forse vedere meglio come una faccenda ostica e noiosa come i «crediti edilizi» sia strettamente legata alla possibilità di immaginare una città nuova con un piano urbanistico che contenga valori, idee, visioni del futuro: sostenibilità, difesa dei caratteri essenziali del paesaggio, coesione fisica e sociale. Una impresa edile attratta dalla convenienza del consumo di suolo finché avrà occasioni dalla espansione della città, non sceglierà mai di investire nella rigenerazione urbana, nel demolire e ricostruire zone industriali dismesse o interi quartieri degradati. Ma siccome è questa la direzione indicata dal Dpp consegnato al Comune di Bari dal gruppo guidato dall'architetto Gian Luigi Nigro, o gli atteggiamenti amministrativi sono coerenti oppure valori e visioni sono destinati ad essere la maschera sorridente di una pratica ipocrita e privatistica che esclude dai giochi sul futuro della città la stragrande maggioranza dei suoi abitanti.



LA CITTÀ Una veduta di Bari in una stampa della fine dell'Ottocento