

"IL MALE COMUNE"

Di Michele Buono Piero Riccardi

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

Le città si mangiano il terreno agricolo. Sembra che quei terreni intorno alle città stiano lì ad aspettare. Se producono agricoltura, se sono paesaggio valgono poco, se si decide di costruirci sopra, all'improvviso valgono di più. E quindi all'improvviso tutto il resto costa più caro: case, affitti, la vita. Ma vale di più il terreno o la comunità che ci sta sopra?

Che succede quando si rompe il rapporto tra stipendi e pensioni e valori immobiliari?

MANIFESTANTI

Casa subito, casa subito, casa subito...

UOMO 1

La gente vuole la casa, ha bisogno della casa... Succederà qualche cosa di brutto, io sono preoccupato.

DONNA 1

Hanno lavorato per 60 anni in questo paese, e oggi si ritrovano che stanno per finire in mezzo alla strada.

MICHELE BUONO

Quanto prende di pensione al mese?

UOMO 2

250

DONNA 2

Non c'ho una lira dove vado in mezzo ad una strada?

UOMO 2

Purtroppo siamo soli.

LORENZO BELLICINI – CRESME RICERCHE

Noi abbiamo fasce di domande medie, intermedie in affitto che sino a un po' di tempo fa erano in grado di accedere tranquillamente al mercato e oggi non lo sono più...

MICHELE BUONO

Quanto pesa l'affitto su un salario medio annuale di diecimila euro dato che si tratta di una fascia estesa di popolazione?

LORENZO BELLICINI – CRESME RICERCHE

Incideva il 47 per cento nel 2005, che diventa 66% nel 2007. Quindi un forte incremento. Però la fascia che vede un incremento maggiore forse alla fine, visto che questa comunque è una fascia di debolezza molto forte, è quella dai 10 ai 20.000 euro annui di reddito, che passano da un'incidenza dell'affitto dal 29% al 38%. Letteratura insegna che superato il 30% d'incidenza dell'affitto sul reddito, si fa fatica poi ad affrontare il resto delle spese che servono per vivere.

MICHELE BUONO

Quanti appartamenti ci sono in Italia?

PIERLUIGI PROPERZI – ISTITUTO NAZIONALE URBANISTICA

Noi abbiamo dichiarati in catasto 28 milioni circa di abitazioni.

MICHELE BUONO

Sono tutti occupati questi appartamenti?

PIERLUIGI PROPERZI –ISTITUTO NAZIONALE URBANISTICA

Considerando la differenza fra le abitazioni occupate e quelle variamente disponibili sul mercato... gli 8 milioni residui sono a un 32 milioni di vani in più rispetto alle necessità.

MILENA GABANELLI IN STUDIO

Escluso tutto quello che non esiste in catasto, ovvero gli abusi, ci sarebbero circa 8 milioni di appartamenti in più rispetto alle necessità. Ma sembra che non ce ne sia per tutti, visto che una fetta di popolazione precaria è sempre alla ricerca di una casa che fa fatica a trovare. Eppure la città si allarga e mangia territorio, e questo non sarebbe un problema, se si rispettassero gli equilibri. Sta di fatto che non c'è più rapporto tra valori immobiliari e reddito. Siccome Città e territorio sono il terreno su cui viviamo, e su cui si svolgono tante attività diverse e tutte contemporaneamente, dal modo in cui questo viene organizzato si misura la civiltà di un paese. Ovviamente il problema non è solo italiano, ma è mondiale. Il nodo sta tutto nel punto di incontro fra speculazione, e interessi della comunità. La questione si poneva già nei primi anni 60, e il primo a prendere posizione è stato un ministro dei lavori pubblici democristiano. Ce lo raccontano Michele Buono e Piero Riccardi.

REPERTORIO MINISTRO FIORENTINO SULLO

La legge urbanistica ha questo scopo: fornire le aree per le case a prezzo basso... una speciale commissione da me presieduta ha presentato un progetto, il Cnel sta discutendo su questa legge, il nuovo parlamento speriamo che l'approvi. Molte polemiche ma insomma nessun proprietario di terreno può pretendere di profittare di fenomeni di espansione demografica, che non sono frutto di sacrificio dei proprietari ma dello sviluppo della comunità. E nessun cittadino italiano può consentire che si regalino miliardi alla speculazione.

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

In che modo? I Comuni comprano le aree per costruire ma a prezzo agricolo, le sistemano perché ci si possa vivere e solo allora le cedono ai costruttori. Risultato? I valori immobiliari non si caricano più del prezzo del terreno che schizza di cento, di mille volte per il solo fatto che è diventato edificabile. Insomma prezzi delle case più bassi. E il diritto di edificare è pubblico, cioè nell'interesse di tutti noi.

Lo massacrarono Fiorentino Sullo, democristiano e Ministro dei Lavori Pubblici del governo Fanfani, politicamente s'intende, ma anche personalmente. Era il 1963, mancava poco alle elezioni. Fu mollato dal suo partito: "La Democrazia Cristiana non è responsabile di quel disegno di legge" – diceva una nota della segreteria pubblica sul Popolo – "è un'iniziativa personale del ministro dei Lavori Pubblici". Poi seguì una feroce campagna di stampa: "Sullo vuole levare la casa agli italiani!". Ma questo non c'era scritto in quel disegno di legge. E come se non bastasse pure le calunnie sulla sua vita personale, nessun posto nel governo Moro e quel disegno di legge? Rimase solo un disegno.

Quello che seguì è davanti ai nostri occhi e nella nostra vita.

DONNA 2

Dopo tanti anni ci hanno dato una casa. Però... e stavo in affitto.

MICHELE BUONO

Era andata all'asta?

DONNA 2

Era andata all'asta, era della banca.

MICHELE BUONO

Dove lavorava lei?

DONNA 2

Pineta Sacchetti.

MICHELE BUONO

Quando abitava nel suo quartiere?

DONNA 2

Con il 146 arrivavo proprio la sotto.

MICHELE BUONO

Adesso?

DONNA 2

Minimo mi devo alzare alle quattro della mattina, per stare giù alle otto. E forse si arriva a mezzanotte la sera.

MICHELE BUONO

A quel punto?

DONNA 2

A quel punto ci sto rinunciando.

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

Lo Stato vende le case pubbliche degli enti previdenziali per fare cassa.

DONNA 3

Io sono 16 anni che vivo qui, e la casa è stata cartolarizzata e io non ho avuto la possibilità di acquistarla, e quindi mi trovo costretta a dover andare via. Dove? Siamo quattro persone, due bambini...

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

Persone che abitano dentro le scuole e la casa è un'aula.

DONNA 4

E' abitato per lo più da nuclei familiari, con bambini, ciascun nucleo ha costruito la propria vita all'interno delle ex aule scolastiche.

DONNA 5

La casa è questa qua. Qui c'è la zona letto, dove dormo con le bambine, qui c'è un piccolo angolo cottura.

MICHELE BUONO

E il bagno?

DONNA 5

Il bagno è in comune.

DONNA 6

Parte della vita va a finire nei corridoi, pezzi di case che rimangono fuori dalla casa.

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

Si costruiscono nuove strade per collegare case nuove che però non si vendono tutte. Ogni anno spariscono in Italia centomila ettari di terreno agricolo, come una mezza provincia. Fermiamoci un attimo. Qual è il nesso tra queste storie e questi fatti? Cominciamo a capire se esiste una legge urbanistica nazionale.

BERNARDO ROSSI DORIA – URBANISTA

C'è la legge del '42 che non è stata abolita, nonostante che siano stati prodotti una quantità di strumenti aggiuntivi che sono tutti praticabili in deroga, a ciò che la legge urbanistica succede,

si fa il piano e lo si lascia da una parte, ma l'attuazione del piano avviene per deroghe, cioè avviene contraddicendolo, gli strumenti di deroga sono anche strumenti di contrattazione, fra pubblico e privato che in questa contrattazione il pubblico non ha un ruolo pertinente.

MICHELE BUONO

Perché?

BERNARDO ROSSI DORIA – URBANISTA

Perché è economicamente debole, e siccome nella contrattazione vale il peso di chi ha i cordoni della borsa insomma, no... io offro questo in cambio di questo.

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

L'urbanistica contrattata tra le amministrazioni comunali e i proprietari dei suoli e i costruttori. E' tutto regolare: c'è un piano regolatore di un comune, io sono proprietario di terreni agricoli o un costruttore che se li è comprati. Faccio la mia proposta immobiliare all'amministrazione, se questa accetta io costruisco e verso degli oneri, pago qualcosa. Praticamente io compro e il comune vende. Che vende? Un cambio di destinazione d'uso: da terreno agricolo a edificabile, per esempio. E all'improvviso tutti i valori si moltiplicano.

La partita si chiama accordo di programma: una volta fatto il piano, privati e amministrazioni si mettono d'accordo. Vediamo chi vince e chi perde.

14 marzo 2008.

REPERTORIO

"Alla fine Veltroni ce l'ha fatta. Il piano regolatore di Roma è stato approvato definitivamente..."

MICHELE BUONO

Nel 1965 tutto questo piano era fatto in previsione di un aumento della popolazione?

PAOLO BERDINI – URBANISTA

Enorme aumento. Cioè il piano regolatore dice in buona sostanza, anche se non quantifica, è una città che si espanderà fino a 5 milioni di abitanti.

MICHELE BUONO

Nel frattempo che cosa è successo, la popolazione è cresciuta, è diminuita?

PAOLO BERDINI – URBANISTA

E' diminuita la popolazione non di molto.

MICHELE BUONO

Ma si continua a costruire.

PAOLO BERDINI – URBANISTA

Si continua a costruire in maniera dissennata non solo in questi ultimi quindici anni con l'accordo di programma si è costruito in ogni parte. Ma il piano regolatore prevede che vengano realizzati 70 milioni di metri cubi di cemento.

MICHELE BUONO

Dove?

PAOLO BERDINI – URBANISTA

In tutta Roma. A macchia d'olio.

MICHELE BUONO

Ovviamente un piano regolatore non prevede l'accordo di programma?

PAOLO BERDINI – URBANISTA

E certo che no.

MICHELE BUONO

Allora che cos'è un elenco di buone intenzioni?

PAOLO BERDINI – URBANISTA

Esatto, ormai è diventato un elenco di buone intenzioni. Tant'è che molti comuni italiani non fanno più piani regolatori. Ormai i comuni italiani fanno esclusivamente accordi di programma. Cioè è finita proprio una storia delle nostre città, non c'è più una città disegnata, costruita insieme ai cittadini. Ormai la città si disegna insieme a chi ha la proprietà delle aree.

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

Quindi, giusto per fare qualche esempio: località Ponte Galeria, sud ovest di Roma. Qui invece di un interporto, un'area per scambiare merci da tir a vettori più piccoli, come prevedeva il piano del 1965, adesso c'è la nuova fiera, un centro commerciale, un centro direzionale e uffici in costruzione.

MICHELE BUONO

Li è vuoto, qui c'è uno scheletro di un palazzo che ancora si deve costruire. Dove sta il guadagno?

PAOLO BERDINI – URBANISTA

Ho valorizzato i miei immobili, cioè avevo un terreno che valeva uno, adesso ho un terreno che vale cinque.

MICHELE BUONO

Quindi possono essere messe a garanzie per altre operazioni?

PAOLO BERDINI – URBANISTA

Esattamente.

MICHELE BUONO

Immobiliari, sempre.

PAOLO BERDINI – URBANISTA

Sempre immobiliari.

MICHELE BUONO

E quindi la città può crescere ancora...

PAOLO BERDINI – URBANISTA

In un'altra parte certo, perché a pegno metto questo valore immobiliare, e faccio un'altra espansione, un'ulteriore espansione della città.

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

E la variazione urbanistica di questo luogo si completa con la realizzazione del Centro Direzionale di Roma Sud Ovest.

PAOLO BERDINI – URBANISTA

La direzionalità a Roma doveva andare nel comparto est della città, siamo esattamente dalla parte opposta.

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

Ci spostiamo verso il comune di Fiumicino.

PAOLO BERDINI – URBANISTA

L'autoporto che viene giudicato non fattibile a due chilometri, si fa qui, facendo una variante con accordo di programma su aree agricole.

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

Quindi una volta bucatato il piano regolatore il fronte della città avanza. Non si infrange nessuna legge, attenzione. C'è solo una mancanza di regia, si varia e si approva caso per caso. Se qui sorgerà un interporto, a 2 km c'è la nuova Fiera di Roma, da quest'altra parte un centro commerciale. Si creano dei pieni e dei vuoti e i vuoti poi che fine fanno?

PAOLO BERDINI – URBANISTA

Qui il piano regolatore di Roma prevedeva una zona artigianale, e a posto di una zona artigianale è venuto un pezzo di città. Si sta costruendo una città tra Roma e Fiumicino.

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

Nel piano regolatore di Roma, quello approvato nel 2008, i grandi centri commerciali non si vedono, eppure pesano 3 milioni di metri cubi e ce ne sono 28. Circondano tutta la città come non avviene in nessun altro posto in Europa, e non stavano scritti da nessuna parte. Sono spuntati valutando caso per caso, con accordo di programma. Se qui c'è un gruppo di ipermercati, oramai il terreno è valorizzato, più in là si costruiscono case. E siccome in queste aree non erano previste attività commerciali e abitazioni, non ci sono infrastrutture per il trasporto collettivo, è tutto a misura di automobile. Quindi nuove strade, svincoli e rotonde. Germania. Amministrazione del Senato per lo sviluppo urbano di Berlino.

MICHELE BUONO

La costruzione di nuove zone della città è in rapporto al trasporto pubblico esistente?

MANFRED KÜHNE – DIP. SVILUPPO URBANO BERLINO

A Berlino è quasi una cosa ovvia. Si è molto attenti a fare nuovi progetti il più possibile nelle vicinanze di linee di trasporto pubblico già esistenti. E soprattutto si fa in modo che la costruzione di nuove zone non porti a un aumento del traffico di automobili. E questo tipo di politica è molto efficace: ogni anno all'interno della città il traffico di auto private diminuisce dell'uno per cento a fronte di un aumento dei mezzi pubblici e una forte crescita della circolazione in bicicletta.

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

Parigi. Iaurif, Istituto per la gestione dello sviluppo urbano. Qui si è preparato il nuovo piano regolatore che andrà a strutturare Parigi e l'intera regione, un territorio di 12 milioni di abitanti.

VINCENT FOUCHIER – IAURIF PARIGI

C'era piano precedente, quello del 1994, che pretendeva di voler far respirare la città proponendo 44.000 ettari in più di urbanizzazione. Proponeva l'accoppiata estensione della città e allargamento della rete stradale. Abbiamo completamente invertito l'obiettivo adesso, la nuova accoppiata è densificazione, non disperdere la città e trasporto pubblico. Si consumerà meno spazio, meno energia e si inquinerà di meno.

MICHELE BUONO

Qual è il meccanismo per far rispettare le regole di questo piano?

VINCENT FOUCHIER – IAURIF PARIGI

La responsabilità del piano è della regione Ile de France, il Consiglio regionale. In associazione con lo Stato. Alla fine del percorso del progetto, approvazioni e autorizzazioni varie, un decreto del Consiglio di Stato impone gerarchicamente le norme urbanistiche per le città francesi. Il piano si impone giuridicamente sul piano locale per 1300 municipalità.

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

Vediamo che succede nel caso di un imprenditore che compra un terreno agricolo e decide di costruirci.

MICHELE BUONO

E il costruttore ha la possibilità di proporre uno scambio...?

PIERRE MICHELONI – URBANISTICA APUR PARIGI

No, no, è proibito! La procedura per realizzare i progetti urbani di Parigi è questa: tutto è stabilito in via preliminare al momento della vendita dei lotti. Quando un compratore compra un lotto per costruire per esempio degli alloggi sociali, sa che non potrà che costruire degli alloggi sociali, un certo tipo di alloggi, e conosce precisamente il numero dei metri quadrati e il numero delle case che può e che deve costruire. Non può cambiare la destinazione, non può assolutamente dire vorrei fare abitazioni private.

MICHELE BUONO

Anche se dice vi do in cambio...

PIERRE MICHELONI – URBANISTICA APUR PARIGI

No, no, non è possibile. Lei mi sta ponendo una domanda veramente strana. Per quanto ci riguarda è una faccenda che da noi non è mai successa e non potrà mai succedere.

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

Questo è il tratto urbano dell'autostrada Roma L'Aquila. Alle nove di mattina il traffico in entrata a Roma è ancora questo. Questa zona della città e questa autostrada non reggono più il carico urbanistico. Si sono portate abitazioni e attività in aree scollegate dal resto della città. Quindi? Bisogna costruire nuove strade. E allora queste complanari della Roma L'Aquila, questa autostrada, questo ponte, questo svincolo, questo sottopasso lo paghiamo noi, mentre i proprietari dei suoli e i costruttori vedono aumentare i valori delle aree e delle costruzioni. Certo, hanno versato degli oneri alla collettività. Continuiamo a vedere chi vince e chi perde la partita.

ROBERTO CAMAGNI – ECONOMIA URBANA POLITECNICO MILANO

Da una parte il costruttore può costruire, vende sul mercato, e ottiene, diciamo, un ricavo pari a cento. Cede dieci alla collettività sotto forma di oneri, impegni di tipo negoziale, rimane con un 90, che va a pagare che cosa? Va a pagare naturalmente la costruzione, e qui siamo attorno al 35%, e il resto è, diciamo, rendita fondiaria. Questa dimensione si aggira sul 50% del valore trasformato, di questo 100 che viene portato sul mercato. Che è un tasso di profitto lordo relevantissimo che nessun altro settore produttivo riesce effettivamente a raggiungere.

WALTER TOCCI

"Se non si modificano le regole della trasformazione urbanistica non ci può essere nessuna politica della mobilità in grado di risolvere il problema. Queste raccomandazioni non sono mai state raccolte, né dalle giunte di cui ero membro, né dalle successive, i consensi volavano sopra il 60 per cento e le analisi critiche sembravano una lesa maestà".

MILENA GABANELLI IN STUDIO

Quelle che abbiamo sentito sono le considerazioni di Walter Tocci, che non dà più interviste su Roma. E' stato Assessore alla Mobilità e vice Sindaco di Roma dal 1993 al 2001. Lui aveva fatto anche un modello di simulazione per vedere se era possibile ridurre il traffico, aggiungendo linee di autobus, tram o metropolitana. La situazione rimaneva irrisolvibile: la città ti sfugge di mano perché crescendo disordinatamente fuori, ti porta traffico dentro. E' andato avanti 8 anni a dire che bisogna intervenire sui luoghi dove abitano le persone, prima che sui mezzi che usano per spostarsi. Non se l'è filato nessuno, la giunta compatta contro.

Gli ultimi dati ci dicono che ogni giorno dentro Roma arrivano oltre mezzo milione di automobili, soltanto dieci anni fa, quando la città pareva già congestionatissima ne arrivavano poco più di 100.000. Questo vuol dire che il numero continua a crescere. E non c'è via d'uscita

se mandi la gente a vivere sparpagliata nelle periferie, perché i prezzi delle case sono sempre troppo alti, perché poi questi tutti insieme si muovono per andare dentro la città dove lavorano, e il piano dei trasporti da solo non è in grado di reggere questa massa. Anche secondo il pensiero economico liberale occorre fare interventi di edilizia popolare dentro la città, e attivare una serie di pesi e contrappesi per tenere i valori in equilibrio, senza rubare territorio e tempo a chi si deve spostare. Per questo da una buona pianificazione dipende la qualità della nostra vita, che è una sola.

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

La popolazione non è aumentata si è solo spostata a causa del costo dell'abitare. Solamente che dorme in un posto e lavora in un altro.

CHIARA ORTOLANI – URBANISTICA UNIV. LA SAPIENZA ROMA

Da sei anni nel 2006 è stato valutato che c'è stato uno spostamento di 100.000 persone.

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

E per i prossimi vent'anni si prevede uno spostamento di 300.000 persone a causa dei valori immobiliari sempre più scollegati dalla capacità media di reddito delle persone.

MICHELE BUONO

Che peso ha la rendita fondiaria?

LORENZO BELLICINI – CRESME RICERCHE

E' evidente che nelle aree di maggior concentrazione della domanda, il valore degli immobili cresce, il valore delle aree cresce, e sostanzialmente i costi di costruzione invece rimangono in buona misura stabili. E quindi diciamo il tema delle aree e della speculazione fondiaria è sicuramente un tema importante.

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

Cioè la differenza tra i costi delle costruzioni e i valori delle aree.

EDOARDO SALZANO – URBANISTA

La ricchezza prodotta va a tre grandi soggetti, a tre grandi destinazioni: remunera il salario, cioè il lavoro, remunera il profitto, cioè l'attività imprenditiva, remunera la proprietà, la rendita. Le prime due componenti sono ragioni di progresso corrispondono ad attività che vengono svolte nell'interesse della società, possono essere svolte bene o male. La rendita remunera unicamente la proprietà e l'accrescimento del suo valore. Questa è la ragione per cui l'economia liberale e la politica diciamo fino agli anni '70, voglio dire la politica che guardava al futuro, hanno sempre considerato la rendita come un elemento da ridurre, da contenere, di cui controllare gli effetti, da impedire che crescesse troppo, perché era negativo, perché se cresceva vuol dire che diminuivano i profitti e i salari. Perché si riduceva l'interesse all'attività produttiva vera e propria.

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

Quindi vediamo chi paga i costi di questo modello. Cominciamo con la popolazione che man mano viene espulsa dalle città. Roma, torniamo al quartiere Ponte di Nona. Meno di venti chilometri dal centro, una sola strada e una linea di autobus. Sono le cinque di mattina.

MICHELE BUONO

Quanto tempo ci mette per arrivare da qua...

UOMO 3

Per arrivare a lavoro?

MICHELE BUONO

Sì.

UOMO 3

Un paio d'ore. Però sempre che tutti gli autobus si trovano in preciso orario, altrimenti, e' un problema.

MICHELE BUONO

Quindi per percorrere quanti chilometri?

UOMO 3

Diciamo più o meno una ventina.

MICHELE BUONO

A che ora si alza lei la mattina?

UOMO 3

Quando faccio la mattina alle quattro e mezza. Per arrivare diciamo a lavoro verso le sette, però mi devo alzare praticamente tre ore prima, per arrivare praticamente... sempre a correre. Non riuscendo mai ad avere una possibilità di arrivare a lavoro con calma.

MICHELE BUONO

Lei a che ora si alza la mattina per andare a lavorare?

DONNA 5

E oggi devo stare alle otto meno un quarto, mi sono dovuta alzare verso le quattro e mezza.

UOMO 4

Quattro e mezza, un quarto alle cinque.

MICHELE BUONO

Quanto tempo ci mette per arrivare sul posto di lavoro con l'automobile?

UOMO 5

Un'ora sicuro.

MICHELE BUONO

Per fare quanti chilometri?

UOMO 5

Ma una quindicina di chilometri.

UOMO 6

C'è sta un traffico adesso, io infatti devo uscire un'ora prima. La Prenestina non si può fare la mattina.

UOMO 7

Non sono manco le sei di mattina e già come vedete non si può camminare.

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

L'unica strada di collegamento con Roma è la via Prenestina. Gli autobus percorrono la stessa strada delle automobili. Proviamo a deviare sul raccordo anulare.

UOMO 7

Alle sei e mezza è già tutto intasato.

MICHELE BUONO

Se ritarda di una mezz'ora che succede?

UOMO 7

Che non cammini proprio più.

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

Flaminia, Salaria. Al normale traffico della mattina in entrata a Roma si aggiunge progressivamente il numero di abitanti romani che si allontana dalla città verso la periferia, dalla periferia verso i comuni esterni della provincia e della regione, allontanandosi man mano che i valori immobiliari si alzano, abbiamo detto.

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

Queste famiglie di Roma invece non stanno né dentro e né fuori il circuito dell'abitare. I valori immobiliari gliela hanno tolta la casa e allora occupano scuole e strutture varie rimaste vuote in attesa di un alloggio pubblico che non basta per tutti.

DONNA 6

I palazzi erano vuoti da diversi anni, dall'epoca del giubileo, nessuno sapeva che cosa ci fosse dentro, poi venne fuori lo scandalo di Lady Asl.

MICHELE BUONO

Cioè che c'era?

DONNA 6

Non c'era niente però figurava che ci fossero reparti d'eccellenza nell'ambito della sanità e quindi le società che le avevano in affitto percepivano dalla regione Lazio svariati milioni di euro per servizi mai resi attivi.

UOMO 8

Pagavo troppo d'affitto, quasi settecento euro, e lo stipendio era ottocento euro.

UOMO 9

Noi per quindici anni abbiamo pagato l'affitto fino a quando ce lo siamo potuti permettere, poi io sono un lavoratore precario, per cui se mi chiedono ottocento euro d'affitto, non ne posso pagare guadagnandone mille, per cui non avevo altra scelta.

UOMO 10

In totale fra tutti e due sono 86 nuclei.

MICHELE BUONO

86 nuclei familiari e quante persone più o meno?

UOMO 10

Facciamo una media di due e mezzo, circa 200 persone.

UOMO 11

Il palazzo è ancora strutturato come quando è stato dato come scuola.

MICHELE BUONO

Cioè questo è il corridoio di una scuola.

UOMO 11

Questo è il corridoio di una scuola. Queste sono aule di una scuola, in cui abitano nuclei familiari in questo caso sono tutti nuclei familiari numerosi, a seconda della dimensione dell'aula.

UOMO 8

Questo è lo spazio che abbiamo fatto per i nostri figli, questo invece è lo spazio che abbiamo ricavato per me e per mia moglie, sempre soluzioni di fortuna, abbiamo cercato di risistemare per poter scegliere. Era un posto completamente abbandonato, lasciato proprio al degrado.

DONNA 7

Questo è il bagno dei grandi dove ci sono le lavatrici, il lavandino sempre in comune dove laviamo i piatti. E qua ci sono i servizi: questo e' uno...

MICHELE BUONO

Quante persone qui la mattina usano questo bagno?

DONNA 7

Beh siamo due, quattro, cinque, otto.

UOMO 12

Tutti lavoriamo qua.

MICHELE BUONO

Qual' è il suo lavoro?

UOMO 12

Il mio lavoro... lavoro presso studi, mi occupo di agricoltura biologica.

DONNA 7

Io faccio l'operaia.

MICHELE BUONO

Dove?

DONNA 7

Al San Camillo.

MICHELE BUONO

E quanto guadagna?

DONNA 7

500 euro al mese.

DONNA 6

Sta per nascere una bambina... ci siamo sentiti io e il mio compagno che anche lui insomma lavora però sempre insomma freelance... un po' nel mondo della televisione, e comunque ce la siamo sentita anche grazie al fatto di non dover pagare l'affitto.

MICHELE BUONO

E lei che lavoro fa?

DONNA 6

In questo momento ho un contratto di collaborazione a progetto e diciamo faccio ricerca.

UOMO 11

Io sono un così detto precario della ricerca, lavoro in un laboratorio all'università e ho un contratto che mi scadrà tra poco.

MICHELE BUONO

Con il contratto di lavoro che ha lei, è possibile fare un contratto d'affitto?

UOMO 11

Il problema poi a prescindere dal contratto d'affitto, è pagarlo l'affitto.

UOMO 8

Case popolari io sono tre anni che ho fatto la domanda, ho solo un punteggio 10, ci sta gente che ha aspettato 20 – 30 anni per avere una casa popolare. Penso che a me non me la daranno mai.

DONNA 7

Non ce l'ho perché avendo nove di punteggio ancora non sono stata assegnata.

MICHELE BUONO

E quanti punti ci vogliono?

DONNA 7

Dieci.

MICHELE BUONO

Gliene manca uno.

DONNA 7

Me ne manca uno.

UOMO 12

Se lo stato non riesce in tempi brevi a dare una casa a qualcuno, uno deve in qualche maniera recuperare quello che è abbandonato, quello che è distrutto. Perché questo era distrutto. Stiamo facendo una violazione, una violazione che però credo sia diritto di tutti gli esseri umani, poter avere un tetto sopra la testa.

LORENZO BELLICINI – CRESME RICERCHE

Scontiamo quasi vent'anni di assenza del settore pubblico nel campo del problema abitativo. Noi siamo passati da un periodo come gli anni '80 in cui si spendevano 2,5 miliardi di euro all'anno per l'edilizia sovvenzionata o agevolata e convenzionata, quando le case costavano 500 euro al metro quadro, a una situazione che è quella attuale che in fondo adesso in attesa del nuovo piano casa, ha in gioco 300 milioni di euro all'anno per il sostegno all'affitto delle famiglie.

MICHELE BUONO

I soldi che si danno a queste famiglie vengono prese dalla fiscalità generale?

LORENZO BELLICINI – CRESME RICERCHE

Sì certo.

MICHELE BUONO

Cioè siamo noi che paghiamo il costo di questo mercato.

LORENZO BELLICINI – CRESME RICERCHE

Certo, voglio dire è una forma di sostegno pubblico, così come ci sarebbe nel caso in cui lo Stato investisse in case da dare al settore.

MICHELE BUONO

Però praticamente andiamo a sostenere in questa maniera la fiscalità generale, tutti noi sosteniamo un mercato che ha una forte componente speculativa.

LORENZO BELLICINI – CRESME RICERCHE

Chiaro, una componente, sì certamente. Sosteniamo l'accesso al mercato privato.

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

Lombardia. Sud ovest di Milano. Paesi che si agganciano l'uno con l'altro. Gaggiano, Corsico, Buccinasco, Cesano Boscone. Capannoni, villette, centri commerciali, casette. Si è unito tutto fino a Milano. Usciamo dalla città e prendiamo adesso la direzione nord est, la Brianza.

FABRIZIO BOTTINI – URBANISTA

Da qui a là una volta era tutta campagna e adesso guardate...

MICHELE BUONO

Una volta quando?

FABRIZIO BOTTINI – URBANISTA

Una volta un paio di anni fa, cinque anni fa. Milano è finita, ce la siamo lasciati alle spalle, ma non ci siamo lasciati alle spalle l'insediamento compatto che ci sta circondando, è una parete quasi continua.

MARIA CRISTINA TREU – URBANISTA POLITECNICO MILANO

Queste mappe indicano il diverso consumo di suolo. Questa è tutta la Brianza che va da 76 a 87.

MICHELE BUONO

E' tanto?

MARIA CRISTINA TREU – URBANISTA POLITECNICO MILANO

E' tanto sì. Siamo decisamente al di sopra dei limiti di un consumo auspicabile.

MICHELE BUONO

Quali sono i limiti?

MARIA CRISTINA TREU – URBANISTA POLITECNICO MILANO

50%, 55, 60.

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

Strade della Brianza: i centri commerciali e i capannoni davanti, sui due lati dell'autostrada, le case sono tutte dietro, da Milano a Monza fino a Lecco.

MICHELE BUONO

In un insediamento di questo tipo dove sta lo spazio pubblico?

FABRIZIO BOTTINI – URBANISTA

Da nessuna parte. Vedete che non esiste il marciapiede. Per un motivo semplicissimo, perché non serve. Abbiamo un passaggio diretto tra l'ambiente privato dell'abitacolo dell'auto e l'ambiente privato dell'ingresso della casa.

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

Berlino. Ministero federale dei Trasporti, dell'Edilizia e dello Sviluppo Urbano.

MICHELE BUONO

Si allargano le città in Germania?

ENGELBERT LÜTKE DALDRUP – SEGRETARIO DI STATO EDILIZIA E TRASPORTO URBANO

In Germania i due terzi degli investimenti per l'edilizia vanno al patrimonio esistente degli edifici. Per questo le nuove costruzioni non hanno una così grande importanza come negli altri paesi. La maggior parte dell'attività edilizia ha luogo all'interno della città. Si utilizzano terreni incolti o vecchie aree ferroviarie o postali. Così che la popolazione è aumentata di nuovo all'interno di molte città mentre lo spazio suburbano ha subito una diminuzione di popolazione. Si può quindi parlare di una rinascita delle città e di una crisi dei sobborghi.

MICHELE BUONO

Ma un costruttore può spingere un'Amministrazione a cambiare la destinazione d'uso di un suolo da agricolo a edificabile?

ENGELBERT LÜTKE DALDRUP – SEGRETARIO DI STATO EDILIZIA E TRASPORTO URBANO

Guardi è provata la tradizione in Germania dei municipi che esercitano effettivamente il proprio diritto nella pianificazione edilizia. E questo lo si può vedere nella struttura residenziale tedesca. Non esiste un'urbanizzazione selvaggia come si vede in altri paesi europei. Provi a sorvolare la Germania con un aereo e vedrà che c'è uno sviluppo urbanistico molto regolare.

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

Usciamo da Berlino e prendiamo la direzione di Amburgo. A poco a poco le case si diradano e a un certo punto la città finisce. La città è città. La campagna è campagna. Ritorniamo a Milano. Questa volta usciamo andando verso est.

FABRIZIO BOTTINI – URBANISTA

Sulla linea della tangenziale Milano finisce ufficialmente il territorio comunale, ma naturalmente non finisce la Milano fisica, la Milano delle case, delle fabbriche, dei capannoni.

MICHELE BUONO

La Regione Lombardia ce l'ha il registro del consumo di suolo?

MARIA CRISTINA GIBELLI – POLITICHE TERRITORIALI POLITECNICO MILANO

Non esiste.

MICHELE BUONO

Se non c'è un registro che mi dice quanto ce n'è e quanto ne dovrebbe bastare e dove bisogna fermarsi, si continua a consumare.

MARIA CRISTINA GIBELLI – POLITICHE TERRITORIALI POLITECNICO MILANO

E certo, diciamo che ci sono alcune province che nel loro piani provinciali hanno costruito una banca dati, una di queste è stata la provincia di Milano che recentemente ha proposto un piano territoriale di coordinamento in cui giustamente non a caso ha messo in luce che questa è una grande emergenza. In realtà non è stato approvato perché diciamo i comuni hanno fatto un'opposizione fortissima a questi limiti, a questi vincoli che venivano posti, alle loro possibilità di urbanizzare nuovi territori di frangia...

MICHELE BUONO

I comuni che cosa andrebbero a perdere?

MARIA CRISTINA GIBELLI – POLITICHE TERRITORIALI POLITECNICO MILANO

Le loro podestà autonome di decidere dove urbanizzare e quanto urbanizzare.

MICHELE BUONO

E che ci guadagnano?

MARIA CRISTINA GIBELLI – POLITICHE TERRITORIALI POLITECNICO MILANO

Ci guadagnano in oneri e in contributi ricostruzione e naturalmente e quindi le loro casse si arricchiscono un pò e con quelle risorse lì peraltro non compensano neanche la collettività perché ci pagano gli stipendi data la crisi fiscale dei comuni.

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

E se guardiamo a sinistra e a destra della provincia di Milano, dal Piemonte al Friuli, sembra che ci sia una sola città che non finisca mai.

MARIA CRISTINA TREU – URBANISTA POLITECNICO MILANO

Questa è Genova, Torino, Milano con tutto il suo intorno scuro di zone super costruite, fino a Bergamo, tra Milano e Bergamo c'è una continuità totale, tra Bergamo e Verona, più o meno quasi l'interruzione è forse il Lago di Gardo e poi siamo a Trieste. Questa mappa mi dice che praticamente il mio territorio è tutto urbanizzato.

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

Se ci mettiamo in viaggio da Venezia Mestre in direzione di Padova, lungo la riviera del Brenta troviamo che è cresciuta ancora un'altra città. Una città lunga 25 km che unisce Mestre a Padova con ramificazioni verso Treviso, cresciuta con varianti urbanistiche, cambi di destinazione dei suoli, via via riempiendo i vuoti che si creavano. Quindi casette, capannoni, residence, uffici, centri commerciali, tutto mescolato.

TIZIANO TEMPESTA – DIP. TERRITORIO UNIV. PADOVA

Nel Veneto a partire dal 2001 c'è stato un forte incremento nella costruzione di nuove abitazioni che fa seguito all'incremento, al boom che c'è stato nella costruzione di fabbricati a uso produttivo, cioè capannoni per capirci. Siamo passati da una media di 11 milioni di metri cubi all'anno di fabbricati residenziali a circa 15 milioni di metri cubi all'anno. E tenete presente che è vero che nel frattempo la popolazione del Veneto ha preso ad aumentare per effetto dell'immigrazione ad un tasso di 40 mila nuovi residenti all'anno. Ma è anche vero che nonostante tutto questo noi abbiamo accumulato un eccesso di patrimonio edilizio rispetto a questa nuova domanda di case che potrebbe essere sufficiente a soddisfare la domanda abitativa per i prossimi 10-15 anni.

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

Ma se di case ne bastano e avanzano per i prossimi dieci anni perché si continua a costruire invece di recuperare il patrimonio già esistente o a mettere ordine in quelle città cresciute nelle campagne?

MICHELE BUONO

Un costruttore che fa?

PIERLUIGI PROPERZI – ISTITUTO NAZIONALE URBANISTICA

Deve scegliere fra acquisire spesso fra le ultime aree residue di piani regolatori che hanno qualche anno d'età e quindi sono aree che costano molto e sono anch'esse marginali rispetto al centro o acquisire aree che sono fuori dal piano regolatore che vengono acquisite su un mercato che è la metà, un quarto...

MICHELE BUONO

Terreni agricoli

PIERLUIGI PROPERZI – ISTITUTO NAZIONALE URBANISTICA

E sono terreni agricoli sostanzialmente.

MICHELE BUONO

A questo punto? Che fa il costruttore "c'ho un terreno agricolo..."

PIERLUIGI PROPERZI – ISTITUTO NAZIONALE URBANISTICA

Farà di tutto perché questo terreno entri nel ciclo edilizio.

MICHELE BUONO

Diciamo che un comune generalmente deve far quadrare i propri bilanci, quindi si presenta un costruttore che gli dice: "Questo è un terreno agricolo" ...quindi?

PIERLUIGI PROPERZI – ISTITUTO NAZIONALE URBANISTICA

È possibile realizzare dell'edilizia residenziale di cui una poca parte può essere anche edilizia residenziale sociale, vi realizzo il sistema d'infrastrutture e vi cedo delle aree pubbliche. È

difficile per un'amministrazione dire di no, non far lavorare operai, non far non realizzare nuove case.

MICHELE BUONO

Non è detto che questo costruttore venda, quindi a questo punto, siccome non... quel mestiere fa che succede? I soldi per costruire da chi li ha presi?

PIERLUIGI PROPERZI – ISTITUTO NAZIONALE URBANISTICA

Li ha presi dalla banca.

MICHELE BUONO

E chi ha messo a garanzia?

PIERLUIGI PROPERZI – ISTITUTO NAZIONALE URBANISTICA

Il terreno che aveva oggetto dell'accordo di programma, o altri beni se ne aveva.

MICHELE BUONO

Quindi ha costruito e magari non riesce a vendere tutto.

PIERLUIGI PROPERZI – ISTITUTO NAZIONALE URBANISTICA

Ed entra in sofferenza

MICHELE BUONO

E allora? Altri terreni...

PIERLUIGI PROPERZI – ISTITUTO NAZIONALE URBANISTICA

E si entrano in gioco altri terreni...

MICHELE BUONO

Altri accordi di programma...

PIERLUIGI PROPERZI – ISTITUTO NAZIONALE URBANISTICA

Si ma questo ovviamente non è un gioco che può continuare molto.

MICHELE BUONO

E no no... e quindi costruisce altre case

PIERLUIGI PROPERZI – ISTITUTO NAZIONALE URBANISTICA

Se ce la fa costruisce altre case.

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

Quindi nuovi terreni da conquistare e i fronti di città e di paesi che continuano ad avanzare sul territorio gli uni verso gli altri.

TIZIANO TEMPESTA – DIP. TERRITORIO UNIV. PADOVA

Supponiamo che a causa del fatto che le abitazioni sono più disperse nel vento rispetto ad altre zone ogni automobile sia costretta a fare un chilometro in più al giorno. Se noi consideriamo questo chilometro in più al giorno e calcoliamo quanta CO₂ produce questo chilometro in più al giorno delle automobili del Veneto noi troviamo un dato che è assolutamente eclatante perché corrisponde, grosso modo, alla CO₂ che è in grado di accumulare un bosco di 60 mila ettari ogni anno. Quindi noi solamente per il fatto di fare un chilometro in più dovremmo avere a disposizione una superficie di 60 mila ettari di bosco in più per compensare questo eccesso di produzione di CO₂.

MICHELE BUONO

E questo bosco non c'è?

TIZIANO TEMPESTA – DIP. TERRITORIO UNIV. PADOVA

Questo bosco non c'è e non ci sarà mai purtroppo.

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

E consumo di suolo, dispersione della popolazione sul territorio, gli spostamenti in automobile, il dover allargare le reti elettriche, i servizi, quanto pesa tutto questo sui consumi di energia?

BENJAMIN DESSUS - ECONOMISTA

Considerate una città come Barcellona, una città molto concentrata e piacevole e confrontatela con una città come Atlanta. Due città con circa un milione di abitanti: Atlanta è una città orizzontale che impone l'uso dell'automobile mentre a Barcellona si va di più a piedi o con i mezzi pubblici. Il rapporto di consumo di energia per il trasporto tra queste due città è 7. E' notevole! Un consumo 7 volte superiore tra Atlanta e Barcellona. Stesso discorso sul consumo energetico delle case: è più difficile realizzare l'isolamento energetico di tante casette disperse rispetto all'isolamento di un palazzo intero. La struttura urbanistica incide fortemente sui consumi. E una struttura urbana dura 100, 200 anni. I cambiamenti in urbanistica sono difficili. Una volta fatta una ferrovia, è fatta! Un'autostrada non si distrugge il giorno dopo. Non si può sbagliare allora!

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

Strade del Veneto. La tangenziale di Mestre una volta era così. Una volta, cioè prima dell'inaugurazione del Passante a febbraio 2009, un'altra strada che abbiamo pagato anche noi come è normale e giusto che sia. Una nuova autostrada per sbottigliare il traffico della tangenziale di Mestre. Quindi che succede adesso? Questo nuovo passante autostradale, nella provincia di Venezia, si trova ad essere al centro di un enorme sistema urbanistico che oramai unisce Padova, Venezia e Treviso. E allora? Una volta smembrati dalle infrastrutture, i terreni agricoli diventano inadatti per coltivazioni di qualità. Ecco quindi che cosa vuol dire vocazione edificatoria di un terreno. Si creano, cioè, spazi da riempire. E gli svincoli del passante sono una buona occasione per riempire. Del resto lo svincolo di Padova est ha fatto scuola: centri commerciali, centri direzionali, alberghi. E allora non più centri commerciali ma progetti di intere città commerciali da far sorgere nella campagna veneta. La città della moda per esempio. Fiesso d'Artico, riviera del Brenta.

ADONE DONI – COMITATO CITTADINI STRA

Qui sorgerà la cosiddetta città della moda su un'area di circa 40 mila metri quadrati, 130 mila metri cubi, è stato adottato uno strumento urbanistico denominato P.I.R.U.E.A

MICHELE BUONO

Cioè?

ADONE DONI – COMITATO CITTADINI STRA

Dovrebbe consentire la riqualificazione di aree degradate, ma come potete ben vedere qua si trattava di terreno agricolo, oltre tutto questo comporterà un aggravamento della viabilità già esistente.

MICHELE BUONO

Perché?

ADONE DONI – COMITATO CITTADINI STRA

Perché questa strada collegherà l'autostrada A4, il passante, con la camionabile sull'idrovia. Sono previste 4 rotonde in 1300 metri quindi questo determinerà un aggravamento ulteriore del traffico come potete ben vedere.

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

E a pochi chilometri il progetto di Veneto city: centri commerciali, palestre, divertimenti, uffici, alberghi. Già la chiamano la città del passante, appunto.

MATTIA DONADEL - COMITATO CITTADINI RIVIERA BRENTA

Inizia proprio da qui, da questo cavalcavia e poi si estende praticamente in tutta questa area che è un'area compresa tra la ferrovia Padova Venezia e l'autostrada A4 fino ad arrivare lì in fondo dove c'è l'inizio del passante. Ma siamo su i 2200 metri quadrati di superficie urbanizzata e circa due milioni di metri cubi di cemento, ma queste sono diciamo delle stime a ribasso.

MICHELE BUONO

Destinazione di questo terreno?

MATTIA DONADEL - COMITATO CITTADINI RIVIERA BRENTA

Questo terreno è quasi tutto agricolo, anche se i comuni di Dolo e di Penica hanno già destinato per due terzi questo terreno a d area produttiva – commerciale. Manca un terzo di questo terreno che comunque è già stato acquistato.

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

Questa è la cronologia della storia del passante. L' accordo quadro tra Governo e Regione è del 1 agosto 1997. Il 15 ottobre viene costituita Veneto city società per azioni. Nell'oggetto sociale c'è scritto: acquisto, valorizzazione, lottizzazione, urbanizzazione e vendita di aree di qualsiasi tipo e specie. Agli inizi del '98, la società per azioni inizia gli acquisti di terreno agricolo nella zona di Roncoduro. A fine anno viene approvato l'insediamento di centri direzionali e commerciali. Passano 4 anni, siamo nel 2002. Il Cipe approva un passante e Veneto City attraverso una società acquista altri terreni.

Nel 2007 per la Giunta della Provincia di Venezia Veneto city può diventare un polo metropolitano, quindi la società per azioni chiede un allargamento dell'area per 2 milioni di metri cubi. 2009: l'8 febbraio si inaugura il passante di Mestre, chi ha acquistato terreni agricoli potrà costruire quindi un passante costruito per alleggerire il traffico si troverà con un ulteriore afflusso giornaliero di circa 50 mila veicoli e saremo di nuovo intasati, quindi ci vorranno nuove strutture, un passante del passante che pagherà la collettività cioè noi.

MATTIA DONADEL - COMITATO CITTADINI RIVIERA BRENTA

Difatti è previsto l'arrivo qui, poco qui vicino della rovea commerciale di questa nuova autostrada che dovrebbe arrivare fino a Civitavecchia e poi un collegamento a sud della Riviera del Brenta con la camionabile sull'idrovia, sull'ex idrovia e quindi noi avremo praticamente una riviera del Brenta milanese, tagliati sia longitudinalmente che trasversalmente a fette e il rischio è di fare la fine del paese di Vetrego.

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

E che fine ha fatto il paese di Vetrego? Eccolo lì in fondo. Di lato un cantiere del Passante di Mestre e dietro c'è Vetrego. L'entrata del paese... e Vetrego finisce qui, sul Passante.

MICHELE BUONO

Siete stai circondati?

SIMONE STOCCO

Circondati e senza un'entrata del paese.

MICHELE BUONO

Ed eravate un paese...

SIMONE STOCCO

Un piccolo paesino, una frazione di Milano di mille persone, adesso con qualche attività commerciale piccola perché quella è la nostra... e adesso non abbiamo neanche quello, siamo rimasti in tre. C'è cambiato il mondo perché è come se fossimo a Marghera adesso. Abbiamo l'inquinamento pari a una città continuando a stare nel paese... e non riusciamo neanche ad uscire dal paese perché ci sono talmente tante macchine che ci girano intorno che... strade, uscita dell'autostrada, chiusa l'uscita vecchia.

ALINA CASONATO

C'erano molte case, c'erano molte bestie, stalle modello dove le hanno buttate via tutte, hanno buttato via miriadi di case.

MICHELE BUONO

Ora ci sono molte case, sembra una città qui intorno...

ALINA CASONATO

No non è tutta città, non è tutta città, è solo dormitorio. Niente da dire, mettiamocela tutta però insomma da una volta ad adesso ragazzi! E' molto diversa la situazione!

MICHELE BUONO

Che cosa stiamo perdendo?

STEFANO MASINI – RESPONSABILE AMBIENTE COLDIRETTI

Tre milioni di ettari di superficie nel periodo che va dal 1990 al 2005, l'ultimo censimento.

MICHELE BUONO

Tre milioni di suolo agricolo a che cosa si possono paragonare come superficie?

STEFANO MASINI – RESPONSABILE AMBIENTE COLDIRETTI

Un territorio più grande della regione Lazio e dell'Abruzzo compreso.

MICHELE BUONO

Ad un certo punto ci dobbiamo fermare non è che si può crescere all'infinito, quindi?

GIANFRANCO BOLOGNA – DIRETTORE SCIENTIFICO WWF ITALIA

Dobbiamo passare da un mito etica della crescita ad un'etica dell'adeguamento, l'adeguamento dei bisogni e delle ispirazioni degli essere umani rispetto a quelle che sono le capacità di carico dei sistemi naturali che ci sostengono. Se noi siamo al di fuori di questa capacità di carico siamo totalmente al di fuori di una sostenibilità del nostro modello di sviluppo sociale ed economico.

MICHELE BUONO

Cioè nel senso che dobbiamo adattarci rispetto a quello che abbiamo a disposizione?

GIANFRANCO BOLOGNA – DIRETTORE SCIENTIFICO WWF ITALIA

Il concetto di sostenibilità è sempre strettamente legato al principio di equità, non possiamo pensare che c'è chi può avere diritto a quote di natura superiore ad altri che hanno lo stesso diritto nostro di accedere a queste quote di natura, chi è sopra a certi livelli deve scendere, chi è sotto a questi livelli può ambire ad una crescita.

MILENA GABANELLI IN STUDIO

Quando si mette la parola mercato accanto a territorio, città e cittadini tutto per forza deve avere un prezzo, anche quello che per sua natura non può averlo. Succede quando il pubblico abdica al suo ruolo, che è quello di pianificare una vita di qualità per le persone attorno alle quali il mercato esiste. E' chiaro che quando costruisci una nuova strada attorno sorgeranno delle attività, ma è l'amministrazione che deve decidere dove, come, dove e quando secondo un piano organico, non il proprietario dei terreni, anche se questo nell'immediato porta soldi alle casse dei comuni, perché se no va a finire che il famoso mercato prima o poi ti presenta il conto. E' successo per esempio nel 2001, quando lo Stato per fare cassa decide di cartolarizzare gli immobili degli enti previdenziali, comprati con i contributi dei lavoratori e che avevano come effetto quello di calmierare i prezzi degli affitti. Viene così costituita una società privata che deve vendere in fretta. Vediamo.

DA REPORT DEL 22/11/2002

Cartolarizzare vuol dire che questa società costituita appositamente diventa proprietaria degli immobili, emette delle obbligazioni, le banche le mettono sul mercato e lo stato incassa subito un anticipo dalle vendite future.

PENSIONATA

Io sono pensionata, io e mio marito, io non me la compro una carcassa così che poi ci devo spendere 50 milioni per rifare le facciate, le serrande, e tutto quanto non lo farei.

DONNA ANONIMA

Come faccio a comprare! Ditemi un pochetto

DONNA ANONIMA 2

Voglio questo, se la vogliono vendere? E se la vendessero!

MICHELE BUONO

Ma lei se la può comprare?

DONNA ANONIMA 2

Io? E chi me li da' i soldi?

MICHELE BUONO

Perché? Non può fare il mutuo?

DONNA ANONIMA 2

Il mutuo? E chi me li da' a 68 anni, mio marito e' invalido.

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

Era la fine del 2001, lo Stato aveva bisogno di soldi e per fare cassa mise la mani sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali per venderli. Con un decreto fu creata una società la Ship nella quale furono travasati gli immobili pubblici da vendere, da cartolarizzare e in un colpo un immenso patrimonio pubblico diventa privato.

DA REPORT DEL 21/04/2002

Facciamo una visura e leggiamo: Società a responsabilità limitata, capitale 10 mila euro, il minimo richiesto per una S.r.l. Vediamo le quote, 5 mila euro sono della Stichting Thesaurum, e 5 mila della Stichting Palatium, chi sono? La sede è a Roma, via Ettore Petrolini 2.

Noi abbiamo fatto una visura alla Camera di Commercio, e risulta che c'è sì un amministratore unico che la sede è...

UOMO

Via Ettore Petrolini.

AUTORE

E che ci sono due dei soci che sono Thesaurum...

UOMO

Sono due Stichting...

AUTORE

Thesaurum e Stichting Palatium che sono olandesi, mi pare... e basta.

UOMO ANONIMO

Esatto.

AUTORE

E basta non si sa nient'altro.

UOMO ANONIMO

Non è che non si sa nient'altro.

AUTORE

Non si deve sapere nient'altro.

UOMO ANONIMO

No, non c'è nient'altro. Basta è finito lì, non c'è nient'altro, non c'è altro da sapere.

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

Non c'è altro da sapere, Ship è una scatola vuota, riempita di immobili pubblici, pura tecnica finanziaria e contanti. Ricapitoliamo: la Ship è creata dal Ministero dell'Economia ma è un soggetto privato, quindi può scegliere, senza rendere conto a nessuno, le società di consulenza, ma Ship è scatola vuota, chi ha scelto allora l'Amministratore e i consulenti e quanto costa e quanto costerà tutto questo agli enti previdenziali per vendere i propri immobili?

AUTORE

Si può parlare con un amministratore della Ship?

UOMO ANONIMO

L'amministratore non è in grado di darvi spiegazioni più di quanto ve ne possa dare il Ministero del Tesoro come vi ho già detto, basta.

AUTORE

E allora passiamo al Ministero dell'Economia, vogliamo sapere qual è l'obbiettivo di questa vendita di immobili pubblici.

MARIA TERESA ARMOSINO – SOTTOSEGRETARIO MIN. ECONOMIA E FINANZE

Abbiamo, ripeto, ridotto sicuramente il deficit perché nelle casse dello stato il netto di 2 milioni e trecento mila euro è arrivato nel mese di dicembre 2001.

MICHELE BUONO

Quindi obiettivi di bilancio?

MARIA TERESA ARMOSINO – SOTTOSEGRETARIO MIN. ECONOMIA E FINANZE

Sicuramente, noi l'abbiamo detto che dovevamo ridurre il deficit.

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

Questo alla fine del 2001, ma non ci tornavano i conti.

AUTORE

Nel decreto del Ministero dell'Economia 18 dicembre 2001 ci sembra di trovare un punto oscuro: da una parte è fissato un limite per le spese iniziali di cartolarizzazione, ma per oneri costi contabili, provvigioni, consulenze legali non è indicato nessun tetto.

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

Poi nel 2002 partì una seconda cartolarizzazione, che il Ministro Tremonti definì la più grande cartolarizzazione immobiliare fatta da uno Stato europeo, altri immobili ceduti, altri bond emessi, 6.6 miliardi di euro. 2009 i bond emessi arrivano in scadenza, non ci sono soldi e le società di rating minacciano il declassamento, che fare? Conversione in legge del decreto mille proroghe, e la Ship è posta in liquidazione, firmato Berlusconi, Vito, Tremonti, quindi un'altra partita di giro. Il buco è di 1 miliardo e 720 milioni di euro. La Ship non ha in pancia quella somma ma solo spese e immobili invenduti. Per legge adesso se li devono ricomprare gli enti previdenziali ai quali erano stati levati. Chi paga? Lo Stato, cioè noi. Ci hanno guadagnato gli

immobiliaristi, che hanno fatto buoni affari, e tutti i soggetti che hanno beneficiato dei costi di gestione: banche, società di rating, studi legali, notai. Quei costi per i quali la Ship, essendo una società privata non ha mai dovuto rendere conto, come del resto rivelava la Corte dei Conti nel 2006, i rischi principali della cartolarizzazione sono costituiti dalla loro scarsa trasparenza. Intanto i conti pubblici 2009 peggioreranno di 1 miliardo e 720 milioni di euro e per gli inquilini degli enti, che non hanno avuto la possibilità di comprarsela la casa, sono già iniziati gli sfratti.

DONNA 9

E... io, eccomi qua come mi trovo, con gli scatoloni in mano.

UOMO ANONIMO

L'ufficiale giudiziario è venuto a sfrattare 4 persone qui, questa mattina.

MICHELE BUONO

La sfrattano dove va lei?

DONNA 10

Ah...bio, in mezzo a una strada, sicuro sicuro perché io non ho nessuno.

DONNA 11

Io sono uscita da una casa e sono uscita proprio da un mercato di vita normale, praticamente sono diventata un'irregolare.

GUIDO VIALE - ECONOMISTA

La civiltà industriale, soprattutto quella dell'usa e getta, ci insegna ad avere un rapporto esclusivamente funzionale con gli oggetti che ci passano per la mano e quindi a sbarazzarcene non appena riteniamo o loro ci fanno ritenere, che non ci servano più, e di qui è la crescita dei rifiuti urbani smisurata. Questo modello di comportamento purtroppo si riproduce anche nei confronti del nostro prossimo.

MICHELE BUONO

Delle persone.

GUIDO VIALE - ECONOMISTA

Delle persone. Noi intratteniamo sempre di più rapporti esclusivamente sulla base del fatto che le persone con cui siamo in rapporto ci servono a qualche cosa, quando non ci servono più tendiamo a sbarazzarcene, se questi hanno delle altre relazioni sopravvivono, se questi dipendono molto dalle relazioni che un gruppo di noi ha con loro vengono espulsi dal contesto sociale.

EDOARDO SALZANO - URBANISTA

Il cerchio si chiude. assolutamente.

MICHELE BUONO

Il cerchi si chiude?

EDOARDO SALZANO - URBANISTA

Assolutamente.

MICHELE BUONO

Cioè tutto si tiene?

EDOARDO SALZANO - URBANISTA

Tutto si tiene e da bene la città diventa merce. Noi da cittadini diventiamo clienti, chi può spendere e' cittadino chi non può spendere e' espulso.

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

E la città continua a perdere pezzi di popolazione.

ENGELBERT LÜTKE DALDRUP – SEGRETARIO DI STATO EDILIZIA E TRASPORTO URBANO

Portiamo avanti da diversi anni – dal 1972 – una politica di rinnovamento della città in cui lo Stato e i Laender finanziano insieme ai comuni il rinnovamento di zone all'interno della città. Il risultato è che non c'è stata una crescita della segregazione. Un fatto importante è stato nel passato la costruzione di alloggi sociali. L'edilizia popolare è riuscita a garantire un'equilibrata struttura sociale. Abbiamo fatto in modo di costruire le case popolari in varie zone tutte all'interno della città.

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

Quartiere Kreuzberg, Berlino centro.

DONNA 1 BERLINO

Un monolocale costa sui 300 euro, per due stanze ce ne vogliono 400.

UOMO 1 BERLINO

Per cento metri quadrati 500 euro.

DONNA 2 BERLINO

Berlino e' conveniente per quanto riguarda i costi della vita.

DONNA 3 BERLINO

Il quartiere è molto misto. Piacevolmente misto. Vero? C'è una bella mescolanza!

DONNA 2 BERLINO

Ci viviamo molto volentieri!

UOMO 2 BERLINO

E' un progetto nato nel 1986 quando delle persone si sono riunite perché volevano costruire da soli una casa. E quindi si è eretta una struttura in cemento che sembrava uno scaffale, da qui il nome. E dentro ognuno si è costruito il proprio appartamento.

MICHELE BUONO

Quindi prima non c'era una casa?

UOMO 2 BERLINO

No, c'era uno spazio vuoto.

MICHELE BUONO

E' una casa popolare?

UOMO 2 BERLINO

Sì, questo è un progetto finanziato con denaro pubblico. E' quindi un edificio popolare con vincolo sociale.

MICHELE BUONO

Quant'è l'affitto di un appartamento?

UOMO 2 BERLINO

Per un appartamento di 120 metri quadrati si pagano 1000 euro.

MICHELE BUONO

E per uno più piccolo?

UOMO 2 BERLINO

La metà. Dipende dalla grandezza.

MICHELE BUONO

Quartiere Gropiusstadt. Come sono gli affitti da queste parti?

UOMO 3 BERLINO

Sono molto bassi... aspetta, spostiamoci un attimo che devo vedere se passa la metro...

MICHELE BUONO

Quanto si paga allora?

UOMO 3 BERLINO

Un monolocale costa 270 euro compreso il riscaldamento e due stanze costano circa 200 euro e qualcosa... e tre camere sui 600.

MICHELE BUONO

Lei lavora?

UOMO 3 BERLINO

Questo non importa. Io vivo e basta. Prego un'altra domanda.

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

Ufficio politiche abitative del quartiere Friedrichshain Kreuzberg. Prende il contributo per l'alloggio, aiuta?

RAGAZZA

Sì. Sì molto. Ho due figli e per questo ne ho bisogno.

MICHELE BUONO

Quanto paga di affitto?

RAGAZZA

Circa 520 euro compreso il riscaldamento.

MICHELE BUONO

E il contributo?

RAGAZZA

Prendo 300 euro.

STEFAN HUPE – UFFICIO POLITICHE ABITATIVE KREUZBERG

L'indennità per l'alloggio è una prestazione sociale dello Stato. La ricevono sia gli inquilini che i proprietari di appartamenti se, naturalmente, vengono utilizzati a scopo abitativo. Serve a dare un aiuto economico per avere un appartamento adeguato per una famiglia. E' un diritto e non un' elemosina. E quindi non sono aiuti sociali o una prestazione per il minimo vitale. Lo scopo è esclusivamente quello di assicurare un alloggio.

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

Roma, decimo municipio, zona di Tor Vergata. Persone senza casa occupano un residence costruito e rimasto vuoto e invenduto. Proprietà Danilo Coppola. La proposta? Pagare un affitto sociale.

SANDRO MEDICI – PRESIDENTE X MUNICIPIO ROMA

C'è un'occupazione, una delle tante in questa città. Noi soltanto nel decimo municipio ne abbiamo circa otto e per altro noi amministratori qui di territorio siamo in assoluta solitudine. Siamo chiamati a cercare di contenere, di attenuare un problema non avendo nessuna risorsa,

non avendo poteri. Questo sono cinque anni che è pronto, ma non è mai stato utilizzato. Si calcola che a Roma siano circa 140 mila gli appartamenti vuoti.

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

La sera stessa la forza pubblica ha sgomberato il residence.

MILENA GABANELLI IN STUDIO

Se applichi le regole del mercato a quello che determina la qualità della vita, che non è e non può essere una merce, alla fine ci vai a perdere. Se per esempio spingi la gente ad andare fuori dalle città perché è tutto troppo caro rispetto agli stipendi, dentro ci rimarrà una sola classe sociale e alla fine anche quella sarà destinata al peggio perché ogni sistema vive sulla varietà. Intanto l'urbanizzazione selvaggia si mangia ogni anno 100.000 ettari di terreno. Se facciamo due conti capiamo che prima o poi finirà e capiamo anche quanto ci stiamo perdendo. In Lombardia, dove c'è uno fra i più alti tassi di edificazione, c'è un paese che si chiama Cassinetta di Lugagnano, il suo sindaco ha deciso di cambiare strada.

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

E dire che tutta la Lombardia poteva essere più o meno così. Cassinetta di Lugagnano, comune a sud di Milano nel Parco lombardo della valle del Ticino. Questo territorio è edificato solo per il 19%. Quando nel 2002 Finiguerra, candidato sindaco presentò il suo programma elettorale disse chiaro e tondo: "Qui si fa un programma urbanistico a crescita zero, si recupera quello che c'è, si cresce si ma solo all'interno del paese".

DOMENICO FINIGUERRA – SINDACO CASSINETTA DI LUGAGNANO

Questo è il palazzo più vecchio di Cassinetta palazzo più antico, stava cadendo a pezzi sostanzialmente attraverso un piano di recupero abbiamo trovato il modo di dare 20 unità abitative, promuovendo il recupero dei volumi esistenti senza consumare ulteriore territorio lo stesso privato però c'è da dire aveva proposto di realizzare una stecca di case di palazzi...

MICHELE BUONO

Dove?

DOMENICO FINIGUERRA – SINDACO CASSINETTA DI LUGAGNANO

Nel cortile nel parco che si può vedere, alla quale naturalmente noi abbiamo detto di no, recuperate soltanto ciò che esiste. Questa proposta avrebbe rappresentato delle buone entrate per il comune però.

MICHELE BUONO

Quanto?

DOMENICO FINIGUERRA – SINDACO CASSINETTA DI LUGAGNANO

Ma.. qualche milione di euro.

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

E disse anche chiaro e tondo che per finanziare quel programma urbanistico bisognava aumentare le tasse. Fu eletto con il 51% dei voti.

MICHELE BUONO

Si può finanziare la campagna elettorale vendendo territorio?

DOMENICO FINIGUERRA – SINDACO CASSINETTA DI LUGAGNANO

Hai voglia! Io con un centro commerciale che mi realizza una bella bretella, che mi rende più fluido il traffico fino a quando non trovo il primo intoppo in direzione della metropoli e che mi realizza la pista ciclabile e che mi fa un bel parco, che mi fa un centro benessere o un centro anziani, la scuola materna nuova o la palestra e mi ci rifinanzio la campagna elettorale, le vinco in carrozza l'elezione successiva. Noi siamo nella mezzaluna fertile che abbraccia la provincia di Milano, il luogo in cui la grande metropoli potrà venire, vorrà venire a sfogare la

sua incontinenza edilizia, quindi le proposte che arrivano sono tante e dire di no significa fare a meno di quelle risorse legate appunto agli oneri di urbanizzazione.

MICHELE BUONO

E quindi qual è stato il ritorno?

DOMENICO FINIGUERRA – SINDACO CASSINETTA DI LUGAGNANO

Abbiamo guadagnato credo un nuovo modo di fare politica, di fare amministrazione locale, perché a partire dall'urbanistica, dalla gestione del territorio, ne sono discese innanzitutto maggiore sobrietà nello stile amministrativo, non si spendono soldi inutilmente, non c'è spreco...

MICHELE BUONO

Però avete aumentato le tasse?

DOMENICO FINIGUERRA – SINDACO CASSINETTA DI LUGAGNANO

Se non si vuole ricorrere ad un bene comune come appunto il territorio per finanziare le spese correnti di un'amministrazione bisogna fare ricorso ad un'entrata corrente, se non è un trasferimento dallo Stato sono le tasse rispetto ai cittadini.

DONNA 12

Se devo pagare delle tasse per avere di ritorno qualcosa come un asilo fatto bene per i miei figli, così come delle strade, così come un paese fatto come io lo voglio io sono disposta a pagarle, questo mi va bene purché questo avvenga e Cassinetta rimanga così.

UOMO 13

Io sono disposto a pagare anche di più, è evidente, ho dei figli spero di riuscire ad avere anche dei nipoti per cui il futuro sarà loro, lavoriamo per questo.

DONNA 13

Il territorio di Cassinetta è praticamente pulito per adesso e speriamo che lo rimanga.

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

Ma c'è un rischio: il sistema delle tangenziali di Milano non è più sufficiente a contenere le automobili e su questi terreni passerà una tangenziale.

DONNA 14

Per noi agricoltori sarà difficile arrivare sui nostri terreni perché l'autostrada di mezzo è chiaro che i collegamenti saranno molto complicati.

MICHELE BUONO FUORI CAMPO

Intanto il fronte delle case di Abbiategrasso avanza. Mancano solo due chilometri perché i paesi si uniscano.

Vi ricordate di Fiorentino Sullo, quel ministro democristiano che nel 1963 fece un disegno di legge per contrastare la speculazione immobiliare: i terreni agricoli dovevano essere agricoli e gli edificabili edificabili, e a controllare e decidere, il poter pubblico, lo Stato. Il suo partito lo bloccò anzi lo sconfessò. Come reagì Fiorentino Sullo?

REPERTORIO MINISTRO FIORENTINO SULLO

Allora chiesi di andare dieci minuti alla tv per spiegare che diavolo era questa legge e non mi è stato concesso, ora obiettivamente la Democrazia Cristiana in quel momento, quando fece quel comunicato era sotto la spinta non solo dei pochi, poche centinaia di migliaia di interessati, ma sotto la spinta di milioni di gente che credeva che gli si togliesse la casa.

MILENA GABANELLI IN STUDIO

Si trattava del primo e ultimo tentativo serio di fare i conti con i problemi della speculazione edilizia e finanziaria e del caotico sviluppo urbano che continua a tormentare il nostro paese. Il

Ministro Sullo avrebbe voluto fare delle regole di interesse generale che permettessero a tutti l'accessibilità alla casa, senza dover vedere dei laureati precari che vanno a dormire nelle scuole. Alcuni storici legano la paura dell'intervento pubblico sul diritto ad edificare dei primi anni 60 con l'inizio della strategia della tensione. Sta di fatto che oggi si può di fare tutto attraverso accordi di programma e fuori programma, e per far finta di combattere un sistema selvaggio si è creata una burocrazia gigantesca che fa sputare sangue a chi vuole allargare una finestra o ridipingere una casa.