URBANISTICA

Burocrazia-killer

LA MONTAGNA DI CARTA

Due domande ogni cento abitanti per il piano casa
Ostruzionismo strisciante di molti Comuni e procedure farraginose

La trappola dei troppi no

Sull'edilizia gravano 156 mila norme tra leggi, decreti e sentenze
Una via crucis di trenta tappe anche per un lavoretto di poche ore

Allargare una finestra in centro storico? «Ma quando mai», prescrive la bibbia dei vincoli accompagnata dagli applausi immancabili dei conformisti dell'ambiente. La beffa è a un passo però se si scava poco poco...

Luce. Esempio: per rilasciare il visto di igienicità necessario per risiedere, la Asl richiede «*una superficie finestrata non inferiore a un ottavo della superficie in pianta*». Per i non addetti vuole dire: in una stanza di otto metri quadri aria e luce da un infisso di un metro quadrato. Se la vecchia casa ne ha di dimensioni più ridotte (il caso di quasi tutti gli immobili con più di 50 anni nei paesi sardi), non si può far nulla: la facciata è vincolata, vietato modificarla altrimenti sono guai penali e anche seri. La Asl però non potrà mai concedere l'abitabilità e al proprietario (di solito un poverocristo non un magnate russo) non resta altra scelta che spendere in altro modo i soldi del restauro. Buonanotte ai suonatori: il lavoro non si fa, la legge in tutte le sue varianti è salva, il tempo e l'abbandono si prenderanno cura dell'edificio. Dietro i ruderi e le transenne di tanti centri storici ci sono quasi sempre casi simili a questi.

Le carte. Chi vuole intervenire nelle costruzioni (e di questi tempi occorrono coraggio e soldi) deve fare i conti con una montagna di carta cresciuta a dismisura soprattutto nell'ultimo decennio. Il dato circola tra gli ordini professionali del settore da tempo mobilitati per cercare di trovare un rimedio alla paralisi generale: tra leggi, leggine, circolari e sentenze che fanno giurisprudenza nel settore delle costruzioni, in Italia sono state calcolate 156 mila prescrizioni, regionali comprese. Tutti i tentativi di mettere mano a uno sfoltimento sono naufragati. È rimasta lettera morta nella maggioranza dei casi perfino la legge del silenzio-assenso, vale a dire la norma che concede il nulla osta richiesto in campo edilizio se l'ufficio pubblico non ha nulla da obiettare in due mesi. «La concessione ottenuta col silenzio-assenso è valida solo se tutte le carte sono perfettamente in regola», spiega Antonio Paulis, rappresentante dei periti edili nella commissione interprofessionale che sta studiando un progetto di legge di semplificazione.

Sono dolori. Il che vuol dire quasi mai. Non tanto per colpa dei tecnici, quanto per la farraginosità delle norme, contradditorie tra di loro (come nel caso delle finestre del centro storico). Chi vuole mettere mano al mattone deve affrontare una via crucis tra domande e inoltro di pratiche. Trenta documenti, ciascuno ha il suo ufficio apposito e addetti chiamati a far rispettare le norme di competenza.

Flop. Un apparato-mostro che ha stroncato sul nascere anche il tentativo di quattro anni fa di far ripartire l'edilizia dei piccoli interventi ribattezzato piano-casa. Più di ventimila domande sono state inoltrate fino a gennaio di quest'anno. E il numero è destinato a salire dopo l'estate perché si sta avvicinando la scadenza di novembre. Due istanze di intervento su ogni cento abitanti. Con 3 mila e 500 domande Cagliari ha fatto il pieno di richieste, la Gallura è però la zona che fa più pressing con Olbia (1748 domande) e Arzachena (1113). In mezzo Alghero (1223) che pareggia con Sassari (1278). Sardi che - stando alle stime all'assessorato regionale all'Urbanistica - chiedono per il 90 per cento l'autorizzazione a interventi di «tipo abitativo per soddisfare i fabbisogno delle famiglie».

«Eppure sul piano casa», racconta Matteo Sanna, per quattro anni presidente della commissione Urbanistica del Consiglio regionale, «molti Comuni hanno fatto un palese ostruzionismo, motivato da questioni politiche». Boicottaggio o no, quante domande sono state accettate? Secondo un sondaggio a campione fatto su 10 centri un terzo o poco più. Il resto viaggia ancora tra le scrivanie.

Antonio Martis
martis@unionesarda.it
(2 - continua)

DOCUMENTI ORDINARI NECESSARI PER COSTRUIRE O MODIFICARE UN EDIFICIO

1) Concessione in bollo
2) Diritti segreteria
3) Elaborato grafico progettuale
4) Relazione tecnica
5) Relazione abbattimento barriere architettoniche
6) Relazione geotecnica
7) Relazione di caratterizzazione del suolo (se in aree ex.industriali)
8) Relazione energetica
9) Relazione acustica
10) Tabella parametrica per il calcolo della c.d. Bucalossi
11) Computo metrico estimativo
12) Nulla Osta paesaggistico (se in zona storica o con vincolo ambientale) alla soprintendenza
13) Nulla Osta paesaggistico (se in zona storica o con vincolo ambientale) alla Regione Tutela del Paesaggio
14) Eventuali richieste a ENEL se in prossimità di elettrodotti
15) Eventuale richiesta in provincia per scarico al suolo dei reflui
16) Eventuale richiesta alla soprintendenza archeologica per Nulla Osta zone
17) Pagamento "Bucalossi"
18) Presentazione di convenzioni notarili
19) Assunzione della direzione lavori da parte di tecnico abilitato
20) Richiesta ad Abbanoa per allaccio idrico e fognario
21) Richiesta a ENEL per allaccio energia elettrica a uso cantiere
22) Nomina coordinatore per la sicurezza in fase progettuale
23) Nomina del coordinatore della sicurezza in fase esecutiva
24) Presentazione di eventuali varianti
25) Comunicazioni al Comune, alla ASL, all'Ispettorato del Lavoro e a tutti gli altri enti interessati, di fine lavori e collaudo
26) Presentazione richiesta di accatastamento all'Agenzia delle Entrate – territorio
27) Richiesta di agibilità contenente 6 certificati
28) Attività produttiva (autorizzazioni specifiche di settore)
29) Se l'edificio è nel Sulcis il parere del Parco Geominerario
30) Se i lavori sono in campagna in zone protette il parere della Forestale

I professionisti. Pronta la proposta

«Una riforma per semplificare»

«Una legge per semplificare, ma soprattutto per cambiare la forma mentis dello Stato e della Regione che mette solo vincoli». Antonio Paulis rappresenta i periti edili nel comitato di lavoro insediato nel collegio cagliaritano dei geometri e composto dai rappresentanti di tutti gli ordini professionali del settore: una sorta di tavolo dei professionisti che da qualche mese è al lavoro per preparare e presentare a chi di dovere una proposta di legge taglia-burocrazia. Una serie di norme dettate dall'esperienza sul campo di tecnici che ogni giorno devono fare i conti con un apparato farraginoso e procedure strampalate, stando alla loro denuncia.

Il fronte comune delle professioni è nato - a quanto pare - facendo anticamera negli uffici pubblici. «Ci siamo spesso trovati coi colleghi a lamentarci della situazioni e a raccontarci quello che succedeva alle nostre pratiche», racconta Paulis. Che ci ha messo anche del suo: fino all'anno scorso è stato sindaco di San Sperate e fin da allora «mi sono reso conto di tante situazioni di cui non riuscivo a dare una spiegazione». Racconta di una coppia di ragazzini, poco più che diciottenni. Desiderosi di mettere su casa, si erano presentati in Comune per vedere come fare. Avevano un terreno agricolo di 9850 metri quadri, ma per 150 metri quadri non era possibile costruirvi. Potevano andare ad abitare dalla nonna in centro storico, ma era necessario realizzare un altro bagnetto con disimpegno. Siccome il Comune (come la maggior parte dei centri sardi) non aveva ancora il piano particolareggiato, l'intervento edilizio era fuorilegge. I sogni di questi due ragazzi sono affogati nell'oceano della burocrazia.

«Sia chiaro», precisa Paulis, «i professionisti non vogliono assolutamente allentare le norme, allargare le maglie per far entrare la speculazione». Niente di tutto questo. Solo regole più ragionevoli e razionali, da concordare con tutte le organizzazioni di categoria (produttive e ambientali) in un'ottica di «assoluta collaborazione» con tutte le parti in causa. In autunno la presentazione. *(a. ma.)*

Il rapporto. I numeri della paralisi

Mai così in basso in quarant'anni

Mai così in basso da 40 anni. La paralisi dei cantieri in Sardegna è tutta nella raffica di numeri che condisce il rapporto su urbanistica e costruzioni stilato qualche mese fa dall'associazione di settore che fa capo a Confindustria. I dati delle Casse edili «evidenziano in Sardegna un trend fortemente negativo nel quadriennio 2009-2012: le ore lavorate registrano una caduta del 46,7 per cento mentre per gli operai e le imprese iscritte i cali si attestano rispettivamente al 44,7 per cento e al 34,5 per cento. Nei primi tre mesi del 2013 si evidenzia un ulteriore peggioramento con flessioni tendenziali del 27 per cento delle ore lavorate, del 17,8 per cento degli operai iscritti e del 13,9 per cento nel numero delle imprese».

Il blocco dei cantieri ha portato nel 2012 alla «perdita maggiore di occupati nel settore». Dal 2007 al 2012 hanno perso il posto nell'edilizia 22 mila e 600 addetti. «Ad essere penalizzati sono stati soprattutto i lavoratori dipendenti, diminuiti di 15 mila e 800 unità con un meno 34,2 per cento. Leggermente più contenuta la perdita per gli autonomi: meno 32 per cento, un dato che corrisponde a 6 mila e 800 occupati».

L'edilizia è il settore che ha registrato il tracollo più consistente: «Negli altri settori economici l'occupazione ha registrato dinamiche differenziate», riporta la relazione dell'Ance, « nei primi nove mesi dell'anno scorso sono aumentati i lavoratori in agricoltura e nei servizi, mentre è peggiorato il settore dell'industria». Un blocco generale che ha quintuplicato tra il 2008 e il 2012 il ricorso agli ammortizzatori sociali.

Il disastro si è compiuto spesso al riparo dai riflettori, uno stillicidio fatto di piccole imprese edili che chiudono per problemi di cassa o mancanza di commesse. Altrettanti drammi di famiglie costrette a tirare la cinghia anche nelle piccole cose e a lasciar perdere il sogno (per esempio) di mandare un figlio all'università. *(a. ma.)*