

CASAMICCIOLA: LE AGENDE PUBBLICHE, AL LIVELLO NAZIONALE E A QUELLO LOCALE

Alessandro Dal Piaz

Gli ultimi accadimenti di Casamicciola inducono a molteplici considerazioni, variamente interrelate. Le espongo di seguito secondo una successione in larga parte casuale.

Il primo riferimento che mi sembra di dover sottolineare concerne il peso imponente che ricoprono nell'economia italiana, specie nel Sud, le rendite, in particolare quelle urbano-immobiliari, rispetto ai dinamismi dell'imprenditorialità capitalistica. La convinzione che il possesso di fabbricati sia, al tempo stesso, la più sicura garanzia contro le incertezze del futuro e il miglior titolo per ottenere riconoscimenti sociali, è un dato antico nella nostra cultura. E ancora oggi domina le aspirazioni e le decisioni degli investitori di rango medio e medio-piccolo, anche in contraddizione con le evidenze del mercato. Cosicché si costruisce enormemente di più di quanto sia ragionevolmente necessario. E stride con ogni ipotesi attendibile di sviluppo economico duraturo la sottrazione di ingenti risorse finanziarie a possibili investimenti produttivi nell'industria o nel terziario per la realizzazione invece di costruzioni che rischiano perfino di restare inutilizzate, pur richiedendo costose attività di manutenzione per evitare irrecuperabili deperimenti.

Vale, in proposito, la pena di sottolineare una importante diversificazione fra le condizioni di conseguimento della rendita edilizia e quelle di realizzazione del profitto d'impresa; una diversificazione che, in verità, richiederebbe tanto corrispondenti riconoscimenti sociali quanto, e soprattutto, differenziate imposizioni fiscali. Nel caso della costruzione di un fabbricato residenziale l'entità della rendita incamerabile è funzione principalmente di condizioni di contesto: dei fattori ambientali (climatici, paesaggistici ecc.), essenzialmente naturali, e di quelli urbanistici (accessibilità, centralità, infrastrutturazione, dotazione di servizi ecc.), prodotti in gran parte da investimenti pubblici antichi e recenti. Sicché chi costruisce un edificio residenziale realizza un valore economico che deriva solo in parte minore dalla qualità del proprio specifico progetto e dall'entità del proprio investimento. Laddove per l'imprenditore di un'attività produttiva le proporzioni tra fattori di contesto e qualità/entità finanziaria del proprio specifico progetto (che include ovviamente anche rilevanti oneri di gestione) sono esattamente rovesciate.

Le considerazioni precedenti assumono caratteri più accentuati nei territori che per condizioni paesaggistico-ambientali e valori storico-culturali posseggono cospicua attrattività turistica. Prendiamo in essi in esame il confronto fra il profitto di un'impresa, tipicamente di un albergo, e la rendita di un alloggio, collocato sul mercato delle compravendite o degli affitti. Il primo dipende certo dalla ubicazione (con i suoi valori contestuali), ma soprattutto dalla qualità e dalla varietà dei servizi offerti (funzione di fattori costosi e rischiosi: dipendenti, tecnologie, modello organizzativo e gestionale ecc.). La seconda realizza in massima parte lo sfruttamento mercantile, ben poco rischioso e sostanzialmente parassitario, dei preesistenti fattori naturali ed urbanistici.

Nel caso di Ischia, realtà quasi apicale delle località turistiche campane, si è da anni attivato un processo ciclico di mercato per il quale forestieri facoltosi continuano a comprare o affittare residenze dell'isola determinando in tal modo un fabbisogno locale di nuove residenze che prima o poi finiscono anch'esse nel medesimo processo cumulativo di alienazione o comunque di sottrazione al mercato endogeno. Con effetti sociali assai pesanti in termini di costi abitativi (le nuove famiglie trovano casa solo a prezzi oltremodo elevati) e conseguenze territoriali letteralmente disastrosi.

Il prezzo ambientale di tutto ciò è pesantissimo. Ischia è dotato sia di un piano territoriale paesaggistico che di un piano stralcio di bacino, entrambi abbastanza accurati sotto il profilo della classificazione degli ambiti di maggior valore o di più grave pericolosità. Di essi tuttavia

la concreta attività costruttiva ha tenuto e tiene conto poco o nulla, sicché – com'è noto già dal terremoto del 2017 – le pratiche di condono attivate nell'isola sono numerosissime, circa una ogni due abitanti, il che significa che sono statisticamente più numerose dei nuclei familiari. Poiché ci sono anche famiglie senza pratiche di condono, vuol dire che ce ne è non poche con più di una pratica. E se moltissimi abusi sono stati realizzati in danno del paesaggio, certamente molti hanno violato anche i vincoli e le cautele idrogeologiche.

Occorre essere chiari su questi ultimi aspetti. L'abusivismo edilizio ha registrato nel suo complesso un mutamento profondo dopo le sciagurate leggi di condono, la prima del governo Craxi e le due successive dei governi Berlusconi. Tali provvedimenti, infatti, hanno impropriamente indotto in molti l'illusione che qualunque abuso possa pervenire in qualche modo alla legittimazione della sanatoria. Se non altro, hanno lasciato intendere che non sarebbe complicato approvare nuove leggi di condono. Il numero degli abusivisti e l'entità degli interessi economico-sociali connessi hanno infatti indotto la maggior parte delle forze politiche ad assumere sul tema atteggiamenti ammiccanti, se non apertamente collusivi. Si va dalle esplicite proposte leghiste di nuovi condoni a provvedimenti di amministrazioni nominalmente collocate nel centro-sinistra (quale la giunta regionale campana) che comportano la sostanziale cancellazione di quella radicale esclusione degli edifici abusivi dal mercato che le leggi di sanatoria hanno inteso garantire. Un colossale, vergognoso tradimento del patto costituzionale di preminenza degli interessi generali e collettivi !

In tal senso credo che si debba sottolineare anche l'ipocrisia democraticista della pervicace intestazione ai Comuni dei compiti di rilevazione e repressione degli abusi. A causa della recente riduzione dei partiti a comitati elettorali, con la enfaticizzazione del voto di scambio, è più che palese quanto sia irrealistica l'idea che le istituzioni comunali – specie quelle di comuni piccoli e medio-piccoli – possano avere la volontà di colpire davvero quote significative dell'elettorato di riferimento. Né conforta la notazione della renitenza incrollabile anche delle Regioni ad assumere i previsti ruoli sostitutivi nei compiti repressivi, nonostante la più bassa incidenza sul relativo elettorato delle quote di abusivisti.

In merito all'intera gamma dei provvedimenti antiabusivismo, scandalizza inoltre un'ulteriore grave omissione delle istituzioni, quella contro i mutamenti climatici. È chiaro che tollerare, se non addirittura sottobanco fomentare, processi di urbanizzazione/edificazione illegali denota l'assoluta mendacità delle odierne dichiarazioni di facciata a favore di una conversione ecologica del sistema economico.

Infine, un'ultima considerazione (nell'ordine espositivo, non certo nell'importanza) : le analisi tecnico-scientifiche già prodotte circa i caratteri e le criticità del territorio sono state accurate e approfondite. Bisogna ora dar loro seguito. Sia definendo celermente progetti prioritari di consolidamento e restauro dei versanti instabili, impiegando in primo luogo le risorse finanziarie già da anni a ciò destinate. Sia allontanando definitivamente dalle zone più rischiose ogni residente. Il garantismo patrimoniale fin qui frequentemente coltivato dai Comuni e dai medesimi TAR configura in situazioni come quelle di Ischia complicità delittuose ed irresponsabili. Tutte le abitazioni abusive esposte a rischi gravi vanno nel più breve tempo possibile confiscate e rese inutilizzabili.

Se i poteri pubblici volessero reagire adeguatamente alle colate di fango e agli smottamenti ischitani ne avrebbero di iniziative veramente riformatrici da assumere e tenacemente implementare !