

## L'INTERVENTO

Roberto Morassut  
RESPONSABILE URBANISTICA DEL PD

# Quegli edifici abbandonati possono rilanciare l'economia

Il patrimonio immobiliare pubblico non va venduto ma valorizzato. La proposta del Pd è positiva ma non basta. È necessario arrivare quanto prima ad una moderna legge urbanistica nazionale

**N**ei giorni scorsi ho avanzato la proposta che il Pd inserisse nel pacchetto di misure alternative al decreto anticrisi del governo l'introduzione di una tassa progressiva sulla rendita immobiliare ed in particolare sui possessori di suoli fabbricabili esentando una fascia di piccola e media proprietà ricompresa sotto la misura dei 10 mila metri quadri di pavimento di superficie fabbricabile.

Ho visto che Bersani ha inserito nelle sette proposte del Pd anche questa misura e la ha fortemente rilanciata in questi giorni. Bene. Si tratta di una misura di giustizia sociale.

L'Italia è il Paese dove l'utile netto della trasformazione edilizia arriva anche al 50% del costo del prodotto finito quando mediamente non supera il 20% in Europa e quando in un normale processo industriale manifatturiero il profitto si aggira tra il 10 ed il 15% del costo unitario finale.

Questo dipende in primo luogo dal costo elevatissimo delle aree fabbricabili che è cresciuto esponenzialmente negli ultimi anni per motivi generali che riguardano l'andamento dell'economia occidentale ma anche per motivi legati alla situazione italiana dove lo sgretolamento progressivo della legislazione urbanistica nazionale non ha portato ad una riforma organica in grado di regolare i rapporti tra pubblico e privato ma ha lasciato il posto ad una proliferazione di leggi regionali e di procedimenti nazionali parziali e settoriali - come da ultimo le norme edilizie contenute nel Decreto per lo Sviluppo votato a Giugno - che hanno lasciato campo libero alla rendita immobiliare. Anche per questo il debito pubblico è enormemente cresciuto.

A partire dagli anni Ottanta ingenti risorse si sono spostate dalla produzione industriale alla rendita finanziaria e successivamente - attraverso investimenti immobiliari - alla rendita urbana.

Il valore dei terreni cresceva perché c'era un fiorente mercato e anche stando fermi i grandi *rentier* facevano soldi a palate mentre le famiglie si dissanguavano dietro mutui gravosissimi, erodevano i risparmi di una vita e le amministrazioni locali costrette a coprire i debiti crescenti delle loro casse non potevano realizzare opere pubbliche, e servizi ed edilizia popolare.

L'arricchimento della rendita urbana ha distrutto il ceto medio - non solo in Italia - e ha contribuito a demolire la rete delle amministra-



La caserma «S. Mamolo» a Bologna

zioni degli enti locali.

Resto ancora stupito del fatto che la sinistra democratica italiana e anche il Pd di questo non abbia mai saputo farsi carico. La proposta che Bersani ora raccoglie, dunque, è un segnale positivo ma non basta. Non basta un intervento una tantum. Il tema è "strutturale". I grandi immobiliari magari pagheranno pure la tassa ma bisogna incidere sul meccanismo economico distorto che alimenta la loro forza e che è alla base della polarizzazione dei redditi, dei patrimoni e delle opportunità che schiaccia le famiglie ed il ceto medio.

Come? Con una moderna legge urbanistica nazionale. Lo sa Bersani che in Commissione Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici sono depositate tre leggi del Pd che consentirebbero di andare oltre la logica dell'una tantum e di varare una riforma strutturale? Diamo velocità a questi provvedimenti.

Per tutti questi motivi non posso trovarmi d'accordo con la proposta del Pd di vendere il patrimonio immobiliare pubblico. E non per una logica veterostatalista, ma per una logica riformista e di innovazione del Welfare.

Il patrimonio pubblico di aree demaniali e di beni immobili può essere valorizzato entro una percentuale controllata. Non oltre il 15 o il 20% della sua consistenza. Il resto deve servire per riformare il Welfare.

Vendere quel patrimonio per fare cassa significa consegnarlo nelle mani delle grandi proprietà fondiarie che sono le uniche a poterlo rilevare e quindi significa vanificare la tassa una tantum. Con una mano si toglie un po' di liquido dalle tasche dei grandi *rentier* e con l'altra gli si restituiscono i beni di famiglia a prezzo inevitabilmente basso consentendo loro favolose valorizzazioni. Invece molti di questi beni potrebbero essere messi a bando pubblico per far lavorare impresa sociale e cooperativa nel campo dei servizi sociali, della cultura, della formazione, dell'housing sociale, della valorizzazione ambientale e della produzione agricola di qualità.

Caseme, casali, terreni, aree edificabili, edifici pubblici dismessi possono diventare - visto che non ci sono soldi - la leva strategica per far decollare attività imprenditoriali e per creare lavoro nel campo delle iniziative di welfare e per contrastare nelle città e nelle campagne il crescente impoverimento e il calo strutturale del ceto medio e delle famiglie di cui tutti parlano ma senza inventare uno straccio di proposta innovativa per contrastarlo.

Il PD dunque deve volare più alto. Bene la tassa sulle rendite che da tempo propongo ma serve una riforma urbanistica ed un uso dei patrimoni immobiliari pubblici non banalmente contabile. Da questo punto di vista forse Lord Cameron e la sua "Big Society" possono insegnarci qualcosa.

Membro della Commissione Ambiente e Lavori Pubblici della Camera