

L'ANALISI

## Tra pubblico e privato

GIUSEPPE GUIDA

**L**A RENDITA urbana di tipo predatorio è uno dei mali atavici delle città. Che si manifesta in un sistema urbano non governato.

SEGUE A PAGINA XIII

# GALLERIA, IL LABILE CONFINE TRA PUBBLICO E PRIVATO

GIUSEPPE GUIDA

<SEGUE DALLA PRIMA DI CRONACA

**U**N SISTEMA urbano non governato, infatti, tende spontaneamente a ricavare il maggior utile possibile dalle rendite posizionali, normalmente a danno della collettività. I piani regolatori, i regolamenti edilizi e, in generale, le leggi sul tema, servono sostanzialmente a riequilibrare il sistema a favore della collettività, dello spazio e dei servizi pubblici, regolando, appunto, l'eccessivo accumulo di valore legato in vario modo alla rendita urbana. Ovviamente non si può evitare (né sarebbe possibile nel nostro Paese) questa concentrazione di valore, ma ci sono diversi sistemi, legati alla tassazione e a disparati tipi di doveri e obblighi per chi detiene la proprietà, di "restituire" in parte i vantaggi della rendita immobiliare. Uno di questi doveri è quello di provvedere alla manutenzione, al decoro e al generale mantenimento del bene, in rapporto sia all'immobile in sé, sia all'interazione di questo con il contesto urbano che ne determina, a sua volta, buona parte del valore. In questo senso si può parlare di "bene comune" anche per i beni chiaramente in mano a privati. E infatti, è utilizzabile lo strumento dell'ordinanza, attraverso la quale le amministrazioni possono intervenire nei casi, almeno quelli più palesi e visibili, di incuria, costringendo il privato ad ottemperare.

È abbastanza evidente, per fare riferimento alle cronache di questi giorni, che l'assunzione diretta della responsabilità da parte della proprietà dello stabile da cui si determina un evento calamitoso, è un dato di fatto, non solo perché gli deriva da un diritto-dovere legato, appunto, alla proprietà stessa, ma anche dal fatto di aver comunque tratto un profitto continuo e duraturo dall'immobile, per il quale doveva in ogni caso provvedere alla corretta manutenzione, agli opportuni controlli e agli oneri (anche economici) consequenziali. Parallelamente emergono le responsabilità amministrative e, più in generale, di chi dovrebbe avere come occupazione principale il governo del corpo vivo della città, intervenendo direttamente, dove necessario, o obbligando ad intervenire in tempi brevi dove, ragionevolmente, è possibile farlo. A prevalere, invece, sono modalità approssimate di gestione di questioni, anche critiche, che non riescono ad intercettare e curare i segnali di malessere dell'organismo urbano.

A Napoli, ma non solo, il controllo della rendita immobiliare a favore della collettività è eccessivamente lasco. La stessa tassazione locale e nazionale (in particolare l'Imu e la Tasi) imperversa a casaccio sui proprietari, facendo leva su rendite catastali obsolete, nei casi migliori, sia addirittura fraudolente, alterando la tassazione e incidendo in maniera iniqua, e in

molti casi insostenibile, sui diversi proprietari. Così come non sempre la modifica al rialzo dei valori immobiliari dovuta all'infrastrutturazione fatta con danaro eminentemente pubblico, come, ad esempio, nel caso delle nuove stazioni della metropolitana, della riqualificazione dello spazio pubblico, pedonalizzazioni, eccetera, innescano una conseguente ricalibrazione delle metodologie e dei parametri di tassazione, lasciando quasi per intero in mano ai privati la nuova e fortunata rendita di posizione creata con la mano pubblica.

In questo senso, lo stesso progetto messo in campo dalla società Sirena, di cui soprattutto in questi giorni, a ragione, si invoca la rimessa in pristino, non si è mai interrogato sulle dimensioni economiche legate alla rendita immobiliare urbana, ma ha distribuito contributi a pioggia, con il discutibile metro della priorità nella presentazione temporale della domanda, a tutto vantaggio dei geometri più scaltri.

Insomma, anche senza fare riferimento alla teoria della "funzione sociale" di un bene privato, dalla quale scaturirebbero per la proprietà obblighi e doveri precisi per un "corretto uso" del bene, è evidente che la tutela e la regolazione del rapporto tra bene privato e beni comuni non è all'ordine del giorno a Napoli, nemmeno nei casi più semplici e manifesti, tranne che nei soliti momenti di allarme dove, come in questi giorni, tutti i cornicioni della città sembrano cadere e necessitano di interventi in emergenza. Così come sono assenti politiche comunali e relativi controlli sulla sicurezza, sul decoro, sull'utilizzo e sulla gestione dello spazio pubblico o privato ma di uso pubblico. Soprattutto è assente l'azione amministrativa relativa alla semplice manutenzione, sulla quale in altre città si sono basate politiche concrete di riqualificazione urbana e di rilancio economico. Un passo in avanti potrebbe essere rendere obbligatorio il cosiddetto "libretto di fabbricato", una sorta di carta d'identità



Peso: 1-2%, 13-27%

dell'edificio, dove è tracciata la storia dell'immobile, gli interventi eseguiti su di esso, le operazioni principali di manutenzione e la relativa tempistica. Dopo un primo tentativo di renderlo obbligatorio (anche grazie al contributo, ancora una volta, della società Sirena) il tutto si è arenato anche per colpa di un po' ridicoli conflitti di competenza tra diversi enti e con l'accusa di determinare "oneri eccessivi" per il privato.

Un passo  
in avanti  
potrebbe  
essere rendere  
obbligatorio  
il cosiddetto  
"libretto di  
fabbricato"  
una sorta  
di carta  
d'identità  
dell'edificio



Peso: 1-2%,13-27%