

ERBETTA E FIORELLINI

(Quando anche una margherita serve a costruire un piano in più)

Cerchiamo di capire come fanno tutti gli eticamente corretti progettisti sammarinesi, nonché gli indulgenti Uffici preposti alle istruzioni delle pratiche edilizie fino ad arrivare alla Commissione Urbanistica che chiude il cerchio di un complesso quanto farraginoso e truffaldino sistema di distruzione del territorio, a rubare uno o più piani in un edificio da costruire.

La legge denominata "Testo Unico delle Leggi Urbanistiche ed Edilizie (TU)", dispone che tutti i piani interrati e seminterrati non sono computabili ai fini del calcolo della Superficie Utile (S.u.) che determina le dimensioni totali dell'edificio di progetto.

Descriviamo allora che cos'è un piano seminterrato secondo la legge: **"Sono considerati seminterrati i piani (fino ad una altezza interna di 2,50 mt.) che presentano, a lavori ultimati, il 50% della superficie dei muri perimetrali coperti dal terreno"**, mentre sono considerati interrati (anche se la parola stessa lo dice e descrive perfettamente): **"Sono considerati completamente interrati i piani che risultano con tutto il perimetro interrato"**.

Nei piani interrati non c'è un limite di altezza interna ed è per questo che vengono preferiti ai seminterrati per fare i ballottini.

Per qualsiasi mortale la parola terreno ha un significato preciso e cioè tutta quella roba che abbiamo sotto i piedi fatta di terra, sassi, humus, ecc. abbastanza compatta e che, quando dobbiamo costruire un edificio, andiamo a scavare con ruspe e scavatori per creare il basamento delle fondazioni.

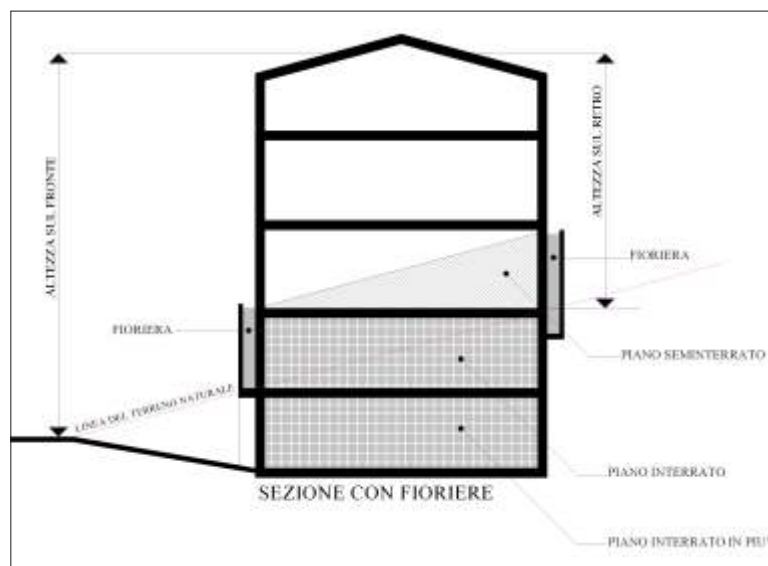
Fin qui tutto bene, ma come viene considerato il terreno da un progettista medio? Paradossalmente, per lui e per tutti quelli che debbono approvare i suoi elaborati tecnici, terreno significa uno strato di terra appoggiata contro il muro dell'edificio e sostenuta da un sottile muretto di cemento (le cosiddette fioriere) che lo certifica come terreno naturale.

Questo vuol dire che io posso edificare il mio edificio completamente al di fuori dell'andamento del terreno naturale e poi costruirci intorno un muretto di cemento a circa 50 cm. di distanza e poi riempirlo di terra perché ciò venga considerato come un piano completamente interrato o sotto terra (mentre in realtà il terreno è solo appiccicato ai muri e non intorno).

Le altezze dell'edificio vengono prese tra la quota più bassa.

Della strada sull'asse del prospetto prospiciente.

Dal piano di calpestio del piano terreno o del piano seminterrato del fabbricato.



Come si può notare, nel caso in cui nel prospetto a monte di un edificio nel quale non ci sia una strada prospiciente, l'altezza viene presa da sopra il piano interrato generando un aumento dell'altezza totale dell'edificio decisamente al di fuori di tutti i parametri tecnici del comparto.

Il trucchetto delle "fioriere" è conosciuto molto bene anche fuori dal nostro territorio ed è tollerato solo in pochissimi casi (ad esempio in caso di rampe di accesso all'interrato nelle vicinanze di un muro d'angolo) e, comunque, solo per piccolissime porzioni di muro. Operazioni come quelle che si effettuano da noi, non solo non sono ammesse, ma nei casi più plateali e fraudolenti, punite con sanzioni economiche e con provvedimenti disciplinari nei confronti dei rei progettisti furbetti da parte degli Albi e dei Collegi dei professionisti competenti.

Bisogna smettere di interpretare le norme solo come piace ai progettisti ed agli speculatori che li foraggiano, bisogna finirli con l'approssimazione e la truffaldina gestione di un settore nevralgico come quello del Territorio che è grande poco più di un fazzoletto e che stiamo consumando a velocità vertiginosa. Cosa stiamo lasciando ai nostri figli? Colate di cemento disordinate e sinceramente brutte, caotica viabilità, servizi inadeguati e inefficienti, un ambiente urbano sordo ed invivibile e nessuno sembra accorgersi di niente, tutti blaterano un cambiamento di rotta ancora di là da venire perché nessuno sembra avere il coraggio di prendere in mano le redini del comando del territorio (ma il potere a cosa serve?) e cominciare a fare sul serio.

Il cambiamento deve essere radicale e urgente; ci auguriamo che le speranze di tutti i cittadini, ormai ridotte al lumicino, ottengano giustizia contro le lobby degli affaristi a cui poco interessa una San Marino bella e finalmente degna di entrare nel mondo civile. Come primo atto di buona volontà, impediamo che le famigerate "fioriere" piene di finti praticelli e margheritine dilatino il costruito vanificando il controllo della legge e di chi lavora per cambiare in meglio il paese.

(A.M.)

