

L'INTERVENTO

**URBANISTICA E CUBATURE,
UNA LEGGE DA RIPENSARE**

di **URBANO BARELLI**

All'ordine del giorno del consiglio regionale di oggi c'è anche il disegno di legge sulla perequazione, premialità e compensazione urbanistica che istituisce il mercato delle cubature. Di negativo in tale disegno di legge (...)



Urbanistica e cubature, una legge da ripensare

(...) non c'è solo l'articolo 37, che contiene un condono edilizio palesemente incostituzionale come ribadito dalla Corte costituzionale con la recente sentenza n.101 del 29 maggio scorso.

C'è un contenuto complessivo che è la prosecuzione della pessima urbanistica degli ultimi vent'anni, fatta di norme sempre più permissive e spesso disapplicate, di un'urbanistica molto contrattata e poco pianificata, di abusivismo edilizio diffuso, tollerato e incontrastato.

Non si conosce nemmeno il numero degli "immobili fantasma": 54.000 secondo i consiglieri regionali Barberini, Smacchi e Galanello (19.4.2013); 37.755 secondo il *Sole 24Ore* (27.6.2011); 27.824 secondo *La Repubblica* (6.3.2012) e "L'Espresso" (30.5.2013).

Su tale numero di 27.824 abusi l'Espresso ha poi pubblicato una classifica in rapporto al numero degli abitanti dalla quale emerge che la prima regione per abusivismo è la Calabria (4.587), la seconda la Basilicata (3.854), ma la terza è proprio l'Umbria con 3.071 abusi ogni 100.000 abitanti.

Il Cuore verde d'Italia ha più abusi per numero di abitanti non solo della Sicilia (3.035), ma anche della Campania (2.222), se poi il calcolo venisse fatto con il dato fornito dai consiglieri regionali invece che con quello dimezzato della classifica de "L'Espresso", l'Umbria schizzerebbe al primo posto.

Il fenomeno dell'abusivismo edilizio in Umbria è quindi tanto diffuso nella sua estensione quanto incerto nel numero.

Tutto ciò nonostante che la legge regionale n. 21 del 2004 abbia previsto l'istituzione dell'osservatorio sull'abusivismo.

Una legge ampiamente disattesa, visto che solo nel 2010 è stato formalmente istituito l'osservatorio e che ancora oggi non risulta abbia prodotto qualcosa di utile.

E non c'è da stupirsi visto che l'osservatorio è stato affidato alle cure di quel "Servizio urbanistica" della Regione, che redige le pessime proposte di legge sull'urbanistica infarcite di condoni.

Non solo quello sugli abusi nei boschi (articolo 124 della legge sulla semplificazione amministrativa n.8/2011), bloccato da Italia Nostra con segnalazione al Governo e alla Corte costituzionale e poi abrogato dal consiglio regionale, ma anche quello sul mutamento di destinazione d'uso (articolo 79 della stessa legge) e quelli dell'articolo 18 della legge n. 21/2004, dell'articolo 83 della legge 13/2009, per arrivare a quello annunciato con l'articolo 37 del disegno di legge in discussione.

In sostanza hanno messo la volpe a guardia del pollaio.

Un cosa è comunque certa: la Regione Umbria non vuole conoscere il numero degli abusi edilizi, visto che nemmeno la presidente Marini è riuscita a far funzionare l'osservatorio sull'abusivismo no-

nostante lo avesse indicato come obiettivo nelle "Linee programmatiche 2010-2015" presentate in Consiglio regionale il 9 giugno 2010.

Il disegno di legge sulla perequazione, premialità e compensazione urbanistica si inserisce quindi in un contesto di massiccio uso (formale ed informale) della contrattazione urbanistica e di diffusa e incontrastata illegalità edilizia.

Il contesto peggiore che si potesse avere per legalizzare in via definitiva la contrattazione urbanistica e per istituire il mercato delle cubature.

Con questa legge gli espropri dei terreni per costruire un'opera pubblica non saranno pagati in denaro ma in cubature ("quantità edificatorie", che non si capisce se siano la stessa cosa dei "diritti edificatori", ma di questo si dirà nel prossimo articolo), anche i premi che potrebbero essere riconosciuti al privato (ad esempio per aver ristrutturato un immobile nel centro storico) saranno pagati in cubature, così come sarà pagata in cubature aggiuntive la compensazione riconosciuta al privato nel caso si assuma impegni edilizi, urbanistici o ambientali.

È il miracolo della smaterializzazione dell'edilizia e della finanziarizzazione dell'urbanistica.

Nessuno tirerà fuori dei soldi e tutto verrà fatto a spese del territorio con ulteriore consumo di suolo.

Il risultato sarà quello di un'amministrazione che fino ad oggi è stata

succube della speculazione immobiliare e da domani sarà anche imbrigliata in un meccanismo di compravendita di cubature che inevitabilmente condizionerà la pianificazione urbanistica ed anzi la governerà.

In sostanza, il disegno di legge sancisce la definitiva prevalenza dell'interesse privato a costruire su quello pubblico a governare il territorio.

Nella crisi strutturale mondiale tutti concordano sul fatto che l'incontrollata finanziarizzazione dell'economia è stata l'elemento scatenante la crisi e che la finanza debba essere ridimensionata e ricondotta dentro regole certe.

Mentre ciò accade nell'economia e nella finanza mondiali, nell'edilizia umbra si procede nel modo opposto rendendo lecito il mercato e la finanza delle cubature (seguendo in gran parte il modello lombardo tanto criticato dalla sinistra di quella regione).

Visto che questo è il preoccupante punto di arrivo, le mega-cucce per i cani di 100 mq. anche se non si è proprietari di un cane, il condono edilizio mascherato e le altre "frat-taglie" presenti nella seconda parte del disegno di legge fanno solo sorridere.

Per un "normale" Consiglio regionale tutte queste ragioni dovrebbero essere sufficienti per non approvare il disegno di legge.

URBANO BARELLI

*Presidente di Italia Nostra
di Perugia*