



CONSIGLIO REGIONALE DELLE MARCHE

EDILIZIA E URBANISTICA: LA POLITICA REGIONALE

I NUOVI STRUMENTI
PER FAR CRESCERE
LE MARCHE

15 ottobre 2004, ore 15
Abbazia di Chiaravalle di Fiastra

*In questo numero
monografico gli atti
del Convegno
su edilizia e urbanistica
promosso
dal Consiglio regionale*

Il Giornale del Consiglio

Direttore

Luigi Minardi

Comitato di direzione

*Sandro Donati, Gilberto Gasperi,
Gabriele Martoni, Fabrizio Grandinetti*

Direttore responsabile

Maurizio Toccaceli

Redazione

*Carlo Emanuele Bugatti,
Aldo Enzo Darvini, Marina Fabbri,
Elisabetta Foschi, Anna Isidori,
Salvatore Piscitelli, Cristina Servi*

Stampa: Errebi, Falconara Marittima

**IL
CONSIGLIO
REGIONALE
DELLE
MARCHE
AUGURA
A TUTTI I
CITTADINI
BUONE
FESTE**

CHIARAVALLE DI FIASTRA UN'OASI DI CULTURA E NATURA

L'abbazia di Santa Maria di Chiaravalle di Fiastra fu fondata nel 1142 da monaci cistercensi provenienti dall'Abbazia di Chiaravalle di Milano, su terre di proprietà del Duca Guarnerio II di Spoleto. La chiesa, il monastero annesso, i locali di fronte all'abbazia e tutto l'ambiente circostante rappresentano una grande ricchezza. La Fondazione Giustiniani Bandini ha il compito di preservare tutto questo e di creare le condizioni ottimali per una corretta e rispettosa fruizione da parte dei visitatori. I monaci cistercensi iniziarono la costruzione della chiesa e del monastero prelevando anche materiale vario dalla vicina città romana di Urbs Salvia.

Contemporaneamente fu avviata la bonifica dei terreni circostanti.

Dopo circa tre secoli di grande attività religiosa, economica e sociale, nel 1422 l'abbazia fu saccheggiata da Braccio da Montone. In seguito fu affidata a otto cardinali commendatari e nel 1622 tutto il complesso e le relative proprietà passarono alla Compagnia di Gesù. Alla soppressione della Compagnia stessa nel 1773, tutto fu ceduto alla nobile famiglia Bandini. Alla morte di Sigismondo e di Maria Sofia, ultimi eredi della famiglia, fu istituita l'attuale Fondazione Giustiniani Bandini. Attualmente la chiesa, in qualità di parrocchia, è officiata dai monaci cistercensi che, dopo un'assenza di 324 anni, nel 1985 sono ritornati a vivere nell'Abbazia. I monaci cistercensi avevano avuto origine nel 1098 in Francia, da una riforma della Regola di San Benedetto. Il loro scopo era quello di riportare al rigore ed alla austerità delle origini la Regola di San Benedetto. Nella Charta caritatis furono stabiliti i principi alla base dell'ordine cistercense. La chiesa, nel suo complesso, si presenta spoglia ed austera ed è quasi completamente costruita in laterizio; in pietra, proveniente dalle rovine romane di Urbs Salvia, sono i portali, i rosoni e i capitelli che furono scolpiti dai monaci stessi con motivi floreali, geometrici ed arabeschi.

Il chiostro è il simbolo della vita monastica, unisce fisicamente ed idealmente gli ambienti della vita quotidiana dei monaci. Il chiostro dell'abbazia di Fiastra è un grande quadrato di 37 m. di lato. Nelle sue forme attuali è frutto della ristrutturazione operata alla fine del XV secolo dai cardinali commendatari, dopo il saccheggio di Braccio da Montone del 1422. Qui i monaci leggevano, meditavano e transitavano in silenzio per raggiungere la chiesa o gli altri locali. Il lato a fianco alla chiesa era per la preghiera; sul lato orientale si trovava la Sala del capitolo dove ogni giorno i monaci si riunivano per leggere un capitolo della regola di San Benedetto; il lato ovest era destinato ai conversi, i monaci cioè che si dedicavano principalmente al lavoro manuale; il lato sud era il lato dei servizi: c'erano la cucina, due refettori e il Calefactorium, unica sala riscaldata del monastero. Attualmente il lato sud è occupato dal Palazzo Giustiniani Bandini. Il lato sud del chiostro ospitava le cucine e i refettori. All'inizio del XIX secolo questi locali sono stati demoliti per fare spazio al Palazzo Giustiniani Bandini. Oggi resta solo il Refettorio dei conversi (monaci dediti al lavoro manuale). Le volte a crociera e i relativi archi insistono su sette colonne composte da basamenti, fusti e capitelli provenienti dalle

rovine della vicina città di Urbs Salvia e riutilizzati dai monaci. Sul lato ovest del chiostro si trova il cellarium che era usato come magazzino e deposito. I due locali, molto spaziosi, possono essere utilizzati per organizzare ricevimenti privati o in occasione dei numerosi congressi che si tengono nel piano superiore, in quello che era il dormitorio dei conversi.

Sotto al lato nord del chiostro si trova la Sala delle Oliere che originariamente era usata dai monaci per la conservazione dell'olio. Recentemente nella suddetta sala si è provveduto al completamento dell'allestimento della Raccolta Archeologica dell'Abbadia di Fiastra. Essa espone, in un organico percorso museale, i reperti della collezione Giustiniani Bandini rinvenuti in occasione dei primi scavi, effettuati proprio per conto della famiglia Bandini alla fine del '700, nella zona della città romana di Urbs Salvia. La Raccolta Archeologica, insieme ai percorsi naturalistici ed alle pregevoli emergenze architettoniche, consente una lettura tematicamente eterogenea di un territorio caratterizzato da una diffusa ed antica antropizzazione.

Il lato sud del chiostro è attualmente occupato dal Palazzo Giustiniani Bandini. La famiglia Bandini, alla soppressione della Compagnia di Gesù, nel 1773 aveva ottenuto in enfiteusi tutti i beni dell'abbazia di Chiaravalle di Fiastra. Nel 1859 l'architetto di San Severino Marche Ireneo Aleandri fu incaricato della realizzazione del Palazzo. Durante la Seconda Guerra Mondiale nel palazzo fu organizzato un campo di concentramento per prigionieri politici. Il Palazzo si affaccia su un giardino all'inglese, impiantato tra il 1818 e il 1835, ricco di lecci, differenti tipi di conifere e palme. Da notare inoltre una maestosa quercia da sughero.

Questo ambiente, così originale e suggestivo, è particolarmente adatto per organizzare ricevimenti e cerimonie durante quasi tutto l'anno. Il territorio che circonda l'abbazia di Chiaravalle di Fiastra reca ancora le tracce della presenza dei monaci che hanno saputo rendere attraenti luoghi prima paludosi ed incolti. La Riserva Naturale Abbazia di Fiastra, nata nel 1984, ha lo scopo di salvaguardare questo ambiente unico. Si estende per circa 1900 ettari e racchiude ambienti diversi che rappresentano importanti testimonianze dell'evoluzione del territorio nel corso dei secoli. La Riserva comprende: la Selva, di circa 100 ettari, che è il cuore della Riserva ed è l'ultimo esempio di una foresta che copriva anticamente l'intera fascia collinare della provincia marchigiana; i campi coltivati che mantengono viva l'attività agricola da sempre attività di primaria importanza per tutta l'area; il laghetto "Le Vene" e i corsi d'acqua. All'interno della Riserva sono a disposizione dei visitatori diversi servizi come aree picnic, area per camper, sentieri per escursioni a piedi o in bicicletta e sentieri sensoriali adatti anche a disabili, visite guidate, punti vendita di prodotti locali, bar, ristoranti ed una accogliente foresteria. La Riserva Naturale Abbazia di Fiastra è un luogo ideale per trascorrere il proprio tempo libero. Può essere inoltre il punto di partenza per escursioni di vario genere. Si trova infatti a poca distanza dai più importanti luoghi d'interesse della Provincia di Macerata come Tolentino, Urbisaglia, il Parco archeologico di Urbs Salvia, Macerata.

Si trova inoltre lungo la strada che dalla costa conduce al Parco Nazionale dei Monti Sibillini, dove è possibile trovare una natura incontaminata, paesi e paesaggi suggestivi, rinomati prodotti tipici.

Le foto e il testo esplicativo che illustrano questo numero sono tratti dalla brochure edita dalla Fondazione Giustiniani Bandini





Luigi Minardi *Presidente del Consiglio regionale*

Occorre recuperare la cultura del progetto

Rivolgo un ringraziamento all'assessore Cataldo Modesti per l'impegno con il quale ha lavorato a questa iniziativa, ai relatori, un particolare ringraziamento alla Fondazione Giustiniani Bandini nella veste del suo presidente, per la splendida ospitalità che ci ha riservato. Credo che questo sia anche il segno di una prolungata collaborazione tra la Regione Marche e la Fondazione Giustiniani Bandini che va sottolineato e che è anche la premessa del lavoro futuro.

L'iniziativa di quest'oggi viene organizzata dal Consiglio su un tema, quello dell'urbanistica e della casa al quale sta lavorando l'assessore Cataldo Modesti, quindi la Giunta regionale. A me tocca introdurre questa nostra serata di lavoro, non entrando nello specifico delle questioni, ma trattando soltanto un paio di argomenti più strettamente politici, meno tecnici e meno relativi alle questioni che illustreranno poi i tecnici e che saranno alla base di una discussione che ci auguriamo ampia, approfondita, serena, in modo da poter accompagnare questo percorso legislativo con le osservazioni di tutti coloro che per esperienza quotidiana sono in grado di dare un contributo serio alla produzione legislativa della nostra Regione.

Quest'anno abbiamo rinnovato, nella nostra Regione, una quantità notevole di amministrazioni. Sono stati eletti numerosi nuovi sindaci, nuovi amministratori e nuovi consiglieri regionali. Si apre, a guardar bene, una nuova stagione, perché le elezioni precedenti hanno rappresentato la fine di un ciclo che si è aperto con l'elezione diretta dei sindaci e che è durato dieci anni, dal momento che l'elezione diretta dei sindaci garantisce praticamente un ciclo di dieci anni a quasi tutti i sindaci, ed è questa una delle innovazioni che è da considerare positiva. Dieci anni è un tempo ragionevole, che può permettere ai sindaci non di vivere alla giornata, come capitava una volta per la rapida sequenza con la quale si alternavano al governo della loro città, ma di programmare adeguatamente, nel medio periodo, la vocazione della

loro città, gli interventi strutturali di cui necessitano le loro città e soprattutto la capacità e la possibilità, anche, di recuperare alla politica la cultura del progetto. Un conto è vivere alla giornata - e spesso volte, quando i sindaci non hanno di fronte una prospettiva sufficientemente ampia, sono costretti ad intervenire a tamburo battente, senza il respiro necessario di un'azione prolungata - un conto è programmare gli interventi nella loro città per un decennio. Recuperare la cultura del progetto è un passaggio strategico e decisivo per la politica. In tutti i campi, anche in questo campo, gli stessi operatori, i tecnici ci dicono che serve che la politica recuperi la cultura del progetto. Se la politica non è progetto, è subalterna agli altri strumenti, agli altri poteri e agli altri saperi. La politica non è subalterna quando è progetto e si confronta con il potere economico e con la tecnica e la scienza, alla pari. Se la politica non ha progetto si fa subalterna. Non si tratta di togliere poteri a qualcuno, si tratta di aggiungere alla politica le funzioni che sono proprie, le funzioni del progetto. Nel caso specifico, visto che stiamo parlando di interventi relativi all'urbanistica e alla casa, credo che la situazione ci pone nella condizione di prendere in considerazione anche tutti gli strumenti che possano accompagnare gli amministratori nella loro capacità di progettazione e di programmazione, tanti sono i campi. Basti pensare semplicemente alle nostre città, a come sono cambiate, alla qualità delle nostre città, al recupero che c'è stato, alla bellezza che c'è nelle nostre città, al fatto che sempre più anche i sindaci sono nella condizione di porre questo come un obiettivo della propria azione. La qualità e la bellezza delle città credo che sia ormai un obiettivo da perseguire per i pubblici amministratori, così come gli stessi privati, nelle proprie abitazioni, superata la fase dello stretto bisogno, hanno cominciato a pensare alla bellezza, a come dotarsi di quello che una volta era il superfluo e che invece ora non è il superfluo ma è un elemento culturale della vita quotidiana.

Credo che nelle nostre città, proprio per la parabola che ha seguito anche la nostra economia, per il reddito che è cresciuto, ora siamo nella condizione di poter pensare a queste questioni. Penso che siamo anche, ormai, nella condizione di pensarci, senza trascurare, però, alcune emergenze. Le nostre città sono cambiate anche dal punto di vista della composizione demografica e sentendo quanto è il risultato di queste trasformazioni, insieme ad un reddito



crescente c'è anche una sofferenza crescente in ampi strati della popolazione. È una questione avvertita in tutti i mondi il fatto che sta nascendo una vera e propria questione sociale nuova anche in un ambiente come quello italiano e marchigiano in cui la casa, ormai, è un bene largamente di proprietà. Eppure sta nascendo una nuova questione, che è la questione della casa come strategica. La precarietà del lavoro per tante giovani coppie, tante famiglie monoreddito, tanti lavoratori single non permettono più la possibilità di far fronte con un unico stipendio a un affitto che sta diventando esorbitante. Ci giochiamo una questione estremamente importante in questo campo, che riguarda l'equità, ma non solo l'equità, perché c'è un fenomeno cui dobbiamo guardare anche con estremo interesse. C'è la questione, per esempio, di una popolazione marchigiana che si invecchia rapidamente e che ha bisogno, per far fronte alle sfide dell'economia, di una immigrazione crescente. Quello che è accaduto fino ad oggi è la premessa di quello che accadrà nei prossimi anni e noi abbiamo la necessità di farci carico anche della domanda che ci viene da quel mondo di immigrati che non può essere contrapposto alle nostre fasce più deboli per i bisogni che esprimono.

Noi abbiamo bisogno non solo di immigrazione qualunque ma di immigrati che fanno della vita nel nostro paese un progetto di vita per sé e per la propria famiglia, abbiamo bisogno di immigrati che qui vengano a vivere con la propria famiglia e facciano di questa scelta un vero e proprio progetto di vita. Però gli immigrati con un solo reddito non ce la fanno a mantenersi la famiglia e ritornano indietro. È un punto sul quale, oltre ad enfatizzare la debolezza di alcune famiglie che sempre più vanno verso la fascia delle famiglie che sono al di sotto della soglia di povertà, possiamo inceppare anche i meccanismi del nostro stesso sviluppo. Mi fermo semplicemente per dire che guardiamo tutti con molto interesse quanto è stato anticipato, perché il metodo innovativo con il quale l'assessore sta lavorando per cercare di dare una risposta ai problemi della casa, che può essere sintetizzato in quattro obiettivi - fare, con le risorse date, più alloggi; farli più rapidamente; farli di migliore qualità; farli con un affitto equo e sostenibile - credo che sia assolutamente condivisibile. Voglio aggiungere un quinto obiettivo, per concludere questo mio breve intervento iniziale: il metodo di lavoro che ci siamo dati come Consiglio regionale. Una società mobile delle autonomie

come la nostra è difficile da programmare e progettare, anzi alcune culture dicono che non servono la programmazione e la progettazione, perché la programmazione e la progettazione possono portare all'ingessatura della vitalità che la società esprime. Io credo invece che la società delle autonomie si gestisce solo se programmata. Il problema è capire come programmarla, evitando di mettere addosso alla società e ai soggetti che nella società vivono, una bardatura eccessiva che ne limita la vitalità e le capacità.

Credo che uno di quei sistemi può essere appunto questo: cercare di arrivare alla produzione legislativa con il più ampio concorso delle competenze e delle esperienze. Inoltre, portare un prodotto legislativo, in Consiglio regionale, che ha subito la discussione più ampia, più aperta, più serena, più svincolata dal gioco delle parti, quindi con un processo che è assolutamente da accompagnare e da guardare con interesse. L'elemento della qualità nuova del lavoro è quello di introdurre nella produzione legislativa una clausola valutativa, il che significa fissare bene gli obiettivi che vogliamo raggiungere e impegnarci in un arco di tempo breve - uno o due anni - a reincontrare i soggetti per verificare con loro se gli obiettivi sono stati raggiunti, se c'è qualcosa da modificare, se è superfluo quell'intervento, peggio ancora, se è sbagliato, e per vedere se, in qualche modo, c'è da adattare lo strumento legislativo ai cambiamenti che la società ha ottenuto.

Questo è un metodo che riconosco all'assessore Modesti, che l'ha accolto con interesse come metodo di lavoro, innovativo. Credo che questo metodo possa anche valorizzare quei due strumenti nuovi che come Consiglio ci siamo dati, perché intendiamo rappresentare il policentrismo nella nostra regione con l'istituzione e la valorizzazione di tutto il sistema delle autonomie locali. Abbiamo istituito quello che viene chiamato CAL, che non è altro che il Consiglio delle autonomie locali e abbiamo istituito quello che viene chiamato CREL, cioè il Consiglio regionale dell'economia e del lavoro che è costituito da tutti i soggetti economici che nella realtà marchigiana operano. Siccome molto spesso questi sono gli attori, i destinatari, i gestori e mediatori delle politiche che a livello regionale noi definiamo, crediamo che sia bene valorizzare la composizione dei rispettivi Consigli in una formula di organismo, per imparare a valutare con loro gli effetti delle leggi che noi facciamo, perché in un periodo di scarsità di risorse finanziarie ci sentiamo

addosso l'obbligo di gestire al meglio, senza sprecare un euro, le risorse di cui disponiamo.

Quindi vi chiediamo di guardare con interesse quello che stiamo facendo, ma vi chiediamo anche di darci una mano fin da ora. Stiamo parlando di proposte completamente aperte, questo è un primo confronto - altri ce ne sono stati - ma un confronto molto aperto e franco, ci auguriamo svincolato, libero, in modo che tutti possano portare il loro contributo e che questa nostra giornata possa concludersi positivamente, arricchendo le conoscenze e avvicinandoci a quello che può essere il prodotto legislativo migliore possibile.

Paolo Londrillo *Dirigente del Servizio Legislativo della Giunta regionale*

Le norme sulla sanatoria degli abusi edilizi

Il presidente della riserva naturale di Fiastra ci ha ricordato che il motto che si applica in questa abbazia è "parla poco". Attenendomi al motto cistercense, mi limito a poche, essenziali notazioni su questo tema di carattere tecnico, in modo da consentire la più ampia discussione su questi argomenti di vario genere, abbastanza articolati. Come sapete il primo ottobre di quest'anno la Giunta regionale ha approvato la proposta di legge sul condono edilizio in attuazione della normativa statale. Prima di dire le caratteristiche essenziali di questa proposta di legge, pensavo di ricordare, molto brevemente, le vicende che ci hanno portato a questo punto, perché secondo me sono anche istruttive di un certo modo di fare. La vicenda del condono edilizio si presenta come un romanzo a puntate, di cui, peraltro, non è stata ancora scritta la parola fine, una vicenda complicata e che non si è conclusa. Fra l'altro, questo terzo condono edilizio è il terzo tomo di due precedenti tomi iniziati nel 1985 e nel 1994, nelle precedenti leggi sul condono.

Si presenta come una storia a puntate perché ci sono diversi passaggi. Proviamo a ricordarli.

Il primo. Viene approvata la legge statale sul condono edilizio nel 2003. Si tratta del D.L. 269, convertito nella legge 326.

Seconda puntata. I ricorsi di alcune Regioni, fra cui le Marche, contro questa legge statale. Le Regioni contestano, nella sostanza, l'invasione delle proprie competenze legislative. Ci sono varie censure, ma quella fondamentale è che la materia edilizia, urbanistica o governo del territorio è di competenza regionale, per cui lo Stato non può disciplinare questa materia se non, eventualmente, nei principi generali.

Terzo passaggio, le leggi regionali che danno attuazione al condono edilizio statale o che non gli danno attuazione. È il caso della legge regionale delle Marche n. 29 del 2003, con la quale si dispone che nel territorio della nostra regione non si applicano le norme della legge statale sul condono. Anche altre Regioni approvano leggi simili, in cui si dice, nella sostanza, che il condono statale non è efficace, non si applica ecc. Sono poche Regioni.

Quarta puntata, i ricorsi del Governo contro queste leggi regionali che tendono a impedire l'applicazione del condono statale. Il Governo censura le norme perché si tratta di disposizioni che impediscono di fatto l'applicazione di una legge del Parlamento.

Quinto, le sentenze della Corte costituzionale che decidono la materia. Sono ben 3: 196; 198 e 199. Nella sostanza la Corte salva il condono statale, riconoscendo però allo Stato di disciplinare la materia solo con i principi fondamentali, salvo poi riconoscere alla competenza legislativa delle Regioni la possibilità di emanare la disciplina di dettaglio.

Sesto passaggio, il D.L. 168 del 2004, convertito nella legge 191 del 2004, con cui si dà attuazione alle decisioni della Corte costituzionale, riaprendo i termini per la presentazione delle domande di condono. Con questa legge viene stabilito anche che le Regioni possono emanare proprie norme entro il 12 novembre 2004, decorso il quale termine si applicherà la normativa statale.

Settima puntata. Le leggi regionali che disciplinano questa materia in attuazione dei principi statali e in armonia con le decisioni della Corte costituzionale. Si tratta di leggi che si stanno approvando in questi giorni.



Ottava puntata. La vicenda non è ancora conclusa, perché la Corte costituzionale deve ancora pronunciarsi sulle questioni di costituzionalità che hanno posto diversi giudici e che riguardano aspetti sui quali non si è ancora pronunciata la Corte. Alcuni Tar, alcuni giudici hanno posto la questione di costituzionalità e la decisione finale è ancora attesa.

A tutto questo dobbiamo anche aggiungere l'eventualità di altri ricorsi del Governo contro quelle leggi regionali ritenute contrastanti con i principi posti dal legislatore statale. Quindi la vicenda non è ancora del tutto conclusa. La legge approvata dalla Giunta regionale il primo ottobre si inserisce in questo contesto. Quali sono gli obiettivi che la Giunta regionale ha voluto conseguire con questo testo? Essenzialmente sono tre.

Il primo: disciplinare la materia con una normativa semplice, di facile applicazione, composta di poche disposizioni, rinviando per tutto quello che non è previsto, alla legge dello Stato. In tal modo si è voluto mettere a disposizione degli interessati e dei Comuni uno strumento legislativo di facile applicazione, in un settore caratterizzato dalla particolare complessità tecnica della disciplina. Dobbiamo infatti ricordare che la normativa statale è particolarmente complicata, molto dettagliata ed è di difficile interpretazione. Basti pensare a due dati che dimostrano questo fatto. Il primo è di tipo quantitativo, cioè il complesso delle norme che disciplinano questo settore. Se noi sommiamo le disposizioni contenute nella legge 326 del 2003 con tutte le disposizioni contenute nelle precedenti leggi sul condono che si continua ad applicare in virtù del rinvio disposto dalla legge statale recente, ho contato decine di articoli per un totale di 200 commi da applicare. A questo ingente apparato normativo bisogna aggiungere le leggi regionali di attuazione della normativa statale che recano eccezioni, deroghe, particolarità ecc.

La complessità della normativa è poi dimostrata da un secondo elemento: che i procedimenti relativi ai vecchi condoni edilizi in molti Comuni non sono conclusi. Non parlo solo di Roma, di Napoli, ma parlo di Comuni delle Marche. Noi, ancora ci trasciniamo dietro procedimenti non conclusi di vent'anni fa. Su questo si riapre il discorso del terzo condono.

Le tre caratteristiche essenziali della proposta di legge della Giunta sono: normativa semplice; limitare i casi e le condizioni del condono edilizio, consentendo la sanatoria solo dei piccoli abusi, sostanzialmente prevedendo tetti volumetrici ammessi a sanatoria inferiori a quelli previsti dalla legge dello Stato. Nel caso della proposta di legge si parla di 150 metri cubi per le nuove costruzioni e gli ampliamenti a destinazione residenziale e 300 metri cubi per quelli a destinazione non residenziale. Il terzo obiettivo della proposta di legge è quello di porre un onere economico aggiuntivo a carico degli autori degli abusi edilizi, incrementando l'oblazione e gli oneri concessori. Questa possibilità è offerta direttamente dalla legge dello Stato e si è sfruttata. Noi pensiamo che questa proposta di legge si muova dentro i confini disegnati dalla giurisprudenza della Corte costituzionale nelle sentenze che vi ho prima ricordato, nel senso che sono stati disciplinati aspetti sui quali la Corte costituzionale ha espressamente affermato la piena competenza legislativa delle Regioni. In particolare la Corte ha detto: le Regioni possono disciplinare tante cose in questa materia, ma la determinazione di limiti volumetrici inferiori di quelli fissati dallo Stato - cosa che abbiamo fatto - e la possibilità di disciplinare diversamente le condizioni e la modalità per la sanatoria, in particolare regolamentando in modo differente gli effetti del silenzio del Comune sulle domande di sanatoria.

Nella legge statale, decorsi due anni dalla richiesta di sanatoria, si produce il silenzio-assenso, cioè il tempo che passa inutilmente senza che il Comune risponda equivale a un titolo in sanatoria riconosciuto implicitamente, invece nella proposta di legge si dice che ci vuole un provvedimento espresso del Comune. Quindi non opera il silenzio-assenso, ma l'interessato dovrà attendere un provvedimento esplicito del Comune e se questo provvedimento non arriva potrà chiedere alla Provincia la nomina di un commissario ad acta.

Un'ultima considerazione. La Corte costituzionale ha ritenuto doverosa, da parte delle Regioni, l'adozione di proprie leggi in attuazione di quella statale. Si è detto: le Regioni devono proprio fare leggi sul condono? In un primo tempo c'è stato un contenzioso, in cui c'è stato un rifiuto del condono statale. Lo devono fare perché la Corte lo ha posto "in termini di doverosità". Leggiamo quello che dice la Corte costituzionale, al punto 21 del considerato in diritto della sentenza 196/2004: "In considerazione della particolare strut-

tura del condono edilizio che presuppone una accentuata integrazione fra il legislatore statale e i legislatori regionali, l'adozione della legislazione da parte delle Regioni appare non solo opportuna ma doverosa e da esercitare entro il termine determinato dal legislatore nazionale (12 novembre 2004). Nell'ipotesi limite che una Regione non eserciti il proprio potere legislativo in materia nel termine massimo prescritto, a prescindere dalla considerazione se ciò costituisca, nel caso concreto, un'ipotesi di grave violazione della leale cooperazione tra Stato e Regioni, non potrà che trovare applicazione la disciplina dell'art. 32 della legge statale..." ecc. Dice la Corte: comunque vada, dopo il termine massimo assegnato alle Regioni - che in questo caso è il 12 novembre - in mancanza di norme regionali si applicherà la normativa statale. La scelta che abbiamo fatto con il testo di legge è quella di disciplinare alcuni aspetti, in particolare le deroghe, le eccezioni che si introducono alla normativa statale, rimandando per tutto il resto alla normativa dello Stato.

Rodolfo Novelli Dirigente del Servizio Lavori Pubblici e Urbanistica

Le norme per lo sviuppo sostenibile e il governo del territorio

Il condono è una materia che ci ha coinvolto in questi ultimi tempi. Io vi parlo di una legge della quale da circa due anni si parla. Credo che questo sia il quarto o quinto convegno che faccio e con l'Ance, l'Upi, l'Anci ne abbiamo parlato in tante sedi.





Come riorganizzare il territorio della regione Marche, dal punto di vista della legge urbanistica? Si è aperta la parola urbanistica e si parla di governo del territorio, di sviluppo sostenibile. Sono parole che ormai si sono sentite nel quotidiano e sono diventate materia di discussione. Non si parla più di “legge urbanistica” nel vero senso della parola come io, che ho ormai trent’anni di anzianità in Regione, la pensavo e la immaginavo. Abbiamo sotto gli occhi la legge 34 del 1992 che definiva aspetti urbanistici. Abbiamo poi il regolamento edilizio tipo. Oggi si parla di una normativa diversa. Si parla - è un’esigenza venuta prorompente dal basso, da altre regioni ma anche da una moderna concezione del pianificare il territorio dal punto di vista urbanistico ma anche ambientale - del governo del territorio per uno sviluppo sostenibile. Io parlerei di legge urbanistica, innovativa nel suo sistema.

In una delibera del febbraio del 2002 la Giunta mise in atto i principi generali su come doveva essere questa legge di governo del territorio: i piani regolatori dovevano essere, dal punto di vista ambientale, sostenibili, equilibrati, in modo che nascesse il principio della perequazione, parola che poi, rivedendo le carte del mio passato ho ritrovato. Non si chiamava perequazione; dopo il terremoto del 1972 il Comune di Ancona fece un piano regolatore perequato, vale a dire, in un aspetto di emergenza nata dalle situazioni del terremoto, ritrovate poi con la frana, ha alimentato una situazione territoriale di concertazione tra le parti, perché parti del territorio fossero equamente distribuite, nel senso che uno che aveva un territorio doveva far passare una strada, quindi espropri, ricorsi e altro, e altri aveva nel suo terreno la lottizzazione, una cooperativa od altre realizzazioni. L’assessore all’urbanistica Mascino parlò una volta proprio di compensazione, di perequazione urbanistica. Quindi non inventiamo nulla, parliamo di cose accadute, chiamate con altri aggettivi, con altri nomi, ma che sono state già sperimentate. Sperimentate su tutto il territorio del comune? È questa la sfida della nuova legge. Ma oltre a questo, il tavolo tecnico che la Regione ha attivato da oltre un anno si sono sentite le varie opinioni, si è costruito, un articolato, poi questo articolato era troppo complesso, perché dovevamo cambiare una legge di 80 articoli e ne facevamo un’altra di altrettanti.

Proprio l’altro ieri con un mio collaboratore sono andato a vedere la legge 34/92: abbiamo fatto circa 400 pareri sull’interpretazione di una norma. Se

si va a rivedere, forse quella legge lì non l’abbiamo più.

Poi sono accadute tante cose, la regione si è trasformata. Oggi con il Pit, i Ptc, le Province, sono state trasferite molte competenze. Anzi la Regione, quasi ripercorrendo Giovan Battista Vico “Corsi e ricorsi storici”, è ritornata ad essere più snelli, perché dovrà pianificare, progettare le risorse che vengono da fuori, perché in un’economia regionale molto stretta e compressa bisogna pensare di progettare sul territorio quello che non oggi, nemmeno domani, ma fra tre anni verrà come finanziamenti dalla Unione europea. Quindi dobbiamo pianificare un territorio nel futuro e dobbiamo pensare a uno sdoppiamento del piano, che non si chiamerà più piano regolatore generale, ma piano-idea, poi piano-struttura. Qualche cattivo dice che il piano-idea è il libro dei sogni del sindaco o dell’amministrazione che intende fare certe cose. Io lo chiamerei un piano che dovrebbe essere, a mio avviso, molto realistico delle cose che si devono fare e che dal punto di vista della congruità e della congruenza con l’economia del mercato nel contorno dovrebbe essere sovracomunale, non deve essere più pensata una pianificazione stretta nei confini del comune ma allargata. Qui deve concorrere molto la Provincia, in una posizione forte di pianificazione di area vasta, non dimenticando che i Comuni sono importanti, come lo sono le Comunità montane.

Il piano-idea è il piano di come vogliamo che la città sia, attraverso la realizzazione di un confronto con la città. Questo è un passo fondamentale e importante. Abbiamo visto, in realtà, quello che dovrebbe essere il recupero e far perdurare nel tempo una memoria storica: ogni volta che vengo qui la rivivo, e le Marche non deve perdere questo valore aggiunto che abbiamo. Non è tanto l’industria delle calzature dei mobili o altro, noi abbiamo un valore aggiunto che è il nostro paesaggio, il nostro territorio che è un bene inestimabile che dobbiamo mantenere. Quindi la cultura del paesaggio deve essere forte in questo progetto di legge. Tornando al piano-idea, è il piano delle idee da attuare sul territorio, delle cose da fare, tenendo conto che nel bilancio ambientale un piano deve essere equilibrato. Ecco che la parola si lega a sviluppo sostenibile. Lo sviluppo che sottrae al territorio delle risorse, deve poi far rientrare quelle risorse in un bilanciamento ambientale.

Ecco che come sempre, quando si parla di leggi, viene spontaneo gonfiare la legge, cercare di metterci tutto, e allora viene fuori la valutazione ambientale



strategica, importantissima, necessaria. Forse bisognerà mettercela. Altri dicono “mettiamo la rete ecologica”, cioè i piani urbanistici. Vale a dire che i piani territoriali che faranno i Comuni, le Province o le Comunità montane, dovranno avere questo aspetto di riequilibrio, senza ripetere quanto ho già detto, cioè piano-idea, piano delle cose da fare, piano di come regolamentare la materia attuale del vecchio Prg, gli indici e le altre cose.

Quello che dovrebbe essere il contenitore di questa legge, è un nuovo modo di progettare il territorio, proiettato nel futuro e vivendo contemporaneamente la realtà, perché le esigenze sono di oggi e di domani. Con il piano-idea si potrà pensare di costruire un quartiere modello, dal punto di vista ambientale sostenibile, pensando anche a un'urbanistica ecologica, perché non pensiamo che esista solo l'urbanistica della casa, ma vi è anche l'urbanistica di come noi disponiamo il territorio, mirata a un risparmio energetico, a un risparmio delle risorse, a non sacrificare parti del territorio che dal punto di vista paesaggistico sono importantissime e le dobbiamo mantenere.

Quelli che hanno fatto la prima pianificazione e hanno parlato di sviluppo sostenibile - ricordo il prof. Paci, ma anche il prof. Jacobelli dell'università - in un libro parlavano di Comunità montane, di piani e il piano della Comunità montana veniva visto dal punto di vista dell'agricoltura, della localizzazione di strutture che potevano essere quelle di un rilancio economico, quindi aree industriali, artigianali, poli di attrazione e altro, dando un risalto forte al famoso riequilibrio territoriale dell'area montana rispetto alla costa, di cui tanto si è detto e che ognuno di noi spera.

Questa è la proposta di legge che stiamo cercando di costruire nel più breve tempo possibile. Un'altra legge che è già andata in Consiglio è quella della riqualificazione urbana. Sono pezzi di territorio che hanno un loro collegato sull'habitat e l'ambiente.

La legge 46/92 riguarda fondi di finanziamento, che doveva essere il gemello della Cassa depositi e prestiti, per cui la Regione doveva dare mutui agevolati ai Comuni per fare infrastrutture, mostra l'affaticamento del tempo. Noi non sappiamo più progettare l'attuale, ma non sappiamo nemmeno pensare come progettare il domani. In una regione con le risorse come quelle che abbiamo e con un bilancio così stretto, bisogna pensare che ogni euro che si pone sul territorio sia ben speso. È fuori dalla mia logica di architetto pianificatore

pensare che io devo riconfermare un finanziamento a mutuo di un acquedotto che è stato programmato e progettato sei anni fa per il quale ancora parte un pezzo, poi c'è stato qualcosa che è stato fermato e altro. Forse bisognerà pensare di fare una pianificazione molto più rapida e snella, perché le poche risorse che abbiamo devono essere spese immediatamente perché ne tragga beneficio il territorio.

Volutamente non ho detto una cosa, perché non fa parte del tema di oggi. Come servizio urbanistica avevamo preparato una legge riguardante il regolamento edilizio tipo. Il regolamento edilizio tipo, serve? Io penso di sì. È oltremodo importante per gli addetti ai lavori, fare un regolamento edilizio innovativo, che colloqui con le normative che arrivano dall'Unione europea, per non dover pensare sempre di dover interpretare anche questo elemento importante della pianificazione, o quanto meno regolamentare quello che noi dobbiamo fare sul territorio.

Giorgio Girotti Dirigente del Servizio Edilizia pubblica e privata

La disciplina degli interventi di riqualificazione urbana, il riordino del sistema dell'ERP, il piano regionale per l'edilizia residenziale

Il mio intervento riguarda due proposte di legge di iniziativa della Giunta regionale, una delle quali, quella sulla riqualificazione urbana, è già stata adottata dalla Giunta, quindi costituisce già una proposta di legge all'esame del Consiglio regionale, mentre la proposta di legge sul riordino del sistema delle politiche abitative è ancora in fase di elaborazione presso l'assessorato-

to. Da ultimo accennerò anche al piano per la casa, che costituisce un atto di programmazione delle economie che si sono registrate nei programmi precedenti.

Per quanto riguarda le due proposte di legge devo subito fare un'affermazione di principio, cioè sia nella riqualificazione urbana che nelle politiche della casa si è pensato che il ruolo centrale debba essere del Comune, quindi il Comune quale ente territoriale che governa il territorio deve avere un ruolo fondamentale, sia nella riqualificazione che nelle politiche abitative, comunque nel decidere sia la qualità dell'abitare che la qualità della vita in senso generale. Questo perché ne ha gran parte degli strumenti, sia in termini programmatici che in termini di fiscalità, perché il Comune, mediante l'Ici può incidere sostanzialmente nelle scelte e poi perché, ovviamente, è l'ente territoriale più vicino ai bisogni primari dei cittadini.

La legge sulla riqualificazione urbana prevede che la regione approvi un quadro di riferimento in cui vengano sommariamente descritti in ogni comune gli ambiti che hanno necessità di essere riqualificati. Questo può essere uno strumento idoneo per le politiche di programmazione delle risorse che la Regione attua. A volte succede che a fronte di un bando sulla riqualificazione urbana il Comune ics si inventi delle situazioni di criticità che di fatto non sono così oggettive, cioè un quadro di riferimento su cui basare le politiche degli investimenti.

Questa potrebbe essere, per lo stesso Comune, una prima fase per poi costruire i piani di riqualificazione urbana che lo stesso Comune deve adottare ed approvare quali strumenti di programmazione e attuazione degli interventi.

Secondo questa legge la Regione ha il ruolo di approvare il quadro, di coordinare i finanziamenti, di incentivare gli interventi di edilizia ecosostenibile, le Province partecipano alla riqualificazione urbana, prima di tutto con il ruolo che la legge attualmente loro conferisce per quanto riguarda le varianti urbanistiche, poi partecipano alla formazione sia del quadro di riferimento che dei programmi di riqualificazione urbana intercomunali, perché ci possono essere programmi di riqualificazione che ricuciono delle realtà intercomunali. I Comuni hanno invece il ruolo centrale di promuovere, formare i PRU, dare attuazione ai PRU e vigilare e controllare sulla loro esecuzione.

Il PRU è uno strumento di programmazione e attuazione degli interventi ed

ha anche valore di piano particolareggiato. Le sue finalità sono: incrementare la qualità urbana e la qualità architettonica della città; promuovere l'integrazione sociale; promuovere il risparmio energetico e l'edilizia ecosostenibile; promuovere la realizzazione di abitazioni, soprattutto in locazione. Quindi c'è una finalità generale di migliorare, sia le condizioni dell'abitare sia le condizioni del vivere nella città, quindi non solo interventi di tipo edilizio ma anche interventi sulle urbanizzazioni, sui servizi della città, sulle opportunità anche di lavoro e di inserimento.

Una particolarità del piano di riqualificazione è quella di non poter interessare aree agricole, quindi il piano di riqualificazione deve riferirsi a realtà urbanizzate. È approvato con le stesse procedure del piano particolareggiato, salvo nei casi in cui sia in variante lo strumento urbanistico per cui si segue la procedura dell'accordo di programma che la legge cerca di disciplinare in modo abbastanza lineare.

Poi è prevista nei centri storici minori la redazione di piani di riqualificazione su misura per i centri più piccoli inferiori a 3.000 abitanti, dove già fin da ora la legge prevede la possibilità di finanziare gli interventi di recupero del patrimonio privato, non solo abitativo, con un contributo fino al 35 per cento del costo del recupero.

Altro elemento significativo di questa legge è quello di avere annoverato fra le criticità che il piano dovrebbe cercare di affrontare, le famose opere in contrasto. Noi tutti siamo testimoni, soprattutto nei nostri borghi storici più significativi, di ferite, a volte veramente terribili, che i nostri centri storici hanno dovuto patire nel corso degli anni per la presenza di fabbricati di recente costruzione che snaturano la realtà dei luoghi e l'identità storico-artistica di questi borghi. Una delle ambizioni di questi piani dovrebbe essere quella di poter eliminare questi elementi di contrasto attraverso lo strumento del piano di riqualificazione, attraverso una concertazione con i proprietari di questi immobili, finché è possibile, fino ad arrivare, se non sia possibile la concertazione, alla possibilità di esproprio.

Ho voluto dare un quadro molto sintetico di questa proposta di legge, per poi introdurre il tema della legge sul riordino del sistema delle politiche abitative, che sicuramente si inserisce in questa logica di sistema.

Le politiche abitative fino ad oggi sono state disciplinate da norme sostan-



zialmente statali. Dopo la modifica del titolo V della Costituzione la Regione ne ha la competenza pressoché esclusiva, quindi si è sentita la necessità di riunificare in un'unica legge norme che riguardano sia il ruolo dei vari enti locali sul tema delle politiche abitative - e qui il ruolo centrale è sempre del Comune - sia la programmazione delle risorse, quindi il modo in cui la Regione e, successivamente, le Province e i Comuni, programmano gli interventi di edilizia abitativa: la qualificazione degli interventi, la qualità edilizia, l'ecosostenibilità. Segnalo una novità che in qualche sede ha destato un certo stupore ma che noi teniamo a riconfermare: il fatto che gli alloggi ERP costruiti a totale carico della Regione debbano essere tutti accessibili, quindi non una quota di essi com'era fino ad oggi. Accessibili significa, per i non addetti ai lavori, che tutto l'alloggio, nella sua interezza, deve essere fruibile da un portatore di handicap, mentre fino ad oggi la legge, sia statale che regionale, prevedeva che solo una quota di essi dovesse esserlo. Questo perché riteniamo che la qualità primaria della produzione edilizia si raggiunga prima di tutto rendendo fruibili gli alloggi non solo ai portatori di handicap ma anche a noi stessi quando saremo vecchio o quando le nostre mogli saranno incinte e porteranno dei passeggini dalla strada fino alla propria abitazione. Altro tema che affronta la legge è quello della gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, che finora era disciplinata in modo molto puntuale dalla legge regionale 44 che però, in quanto tale, rende difficile qualsiasi modifica o qualsiasi esigenza di aggiornare il testo normativo. Quindi la legge intende delegificare tutta la materia della gestione degli alloggi pubblici, dando solo dei principi e rimandando poi ad atti successivi, soprattutto a regolamenti comunali, la determinazione sia delle assegnazioni che la mobilità e quant'altro comporta la gestione.

Per quanto riguarda i canoni, anche qui la legge non fissa un canone prestabilito ma dà dei criteri per cui vengono previste tre fasce di canone, una di protezione sociale per le categorie più deboli, una intermedia il cui canone sarà in dipendenza, sia del reddito sia del valore locativo dell'alloggio e una terza fascia, quella cosiddetta della decadenza per coloro che avranno superato i limiti di reddito ma che, fino a quando non troveranno un alloggio in cui andare, potranno rimanere nell'alloggio pubblico pagando un canone maggiorato.

Naturalmente, come in gran parte delle Regioni italiane è uso fare, i nuovi parametri di reddito e di capacità economica saranno quelli dell'Isee, non più la dichiarazione dei redditi, perché questo dà una visione molto più completa della capacità economica della famiglia.

Poi c'è il tema della trasformazione degli Iacp in Ater, cioè in aziende territoriali per l'edilizia residenziale. Molti si chiedono perché è necessario fare questa trasformazione. Il motivo, secondo noi, sta nel fatto che gli attuali Iacp, in quanto enti pubblici non economici, non hanno la possibilità di operare in maniera paritetica con gli altri operatori economici nel campo dell'edilizia. Quindi noi riteniamo che una loro capacità di cimentarsi, sempre nelle finalità dell'edilizia abitativa sociale ma anche nel campo non strettamente dell'edilizia sovvenzionata, consenta di apportare una maggiore offerta da parte di coloro che si propongono quali attuatori dei programmi edilizi e anche di affrontare con maggiore serenità il futuro delle politiche abitative che non è così roseo, visto che le risorse sono attualmente abbastanza incerte. Questo sempre salvaguardando la loro finalità sociale e quindi, pur essendo enti pubblici economici, rimanendo sotto il controllo stretto della Regione.

La proposta di legge prevede che possano continuare ad essere venduti a prezzo di mercato, non più semiregalati come una volta, ma possano essere venduti solo per esigenze di una razionale gestione da parte degli enti. Quando cioè l'ente proprietario ritiene che alcuni immobili non siano più economicamente gestibili, può decidere di venderli ma a prezzo di mercato, dando la prelazione all'assegnatario, che in questo caso, se interessato, avrebbe uno sconto del 10 per cento. Passo brevemente a illustrare il piano casa che, come dicevo, è un'anticipazione, in parte, delle previsioni di questa legge. Il piano casa è un piano che cerca di utilizzare al meglio le risorse che prevediamo si renderanno disponibili nell'arco del presente esercizio 2004 e del 2005, stimate in circa 96 milioni di euro.

Il piano intende dare priorità agli alloggi in locazione, quegli alloggi che non sono di ERP cosiddetti di edilizia sovvenzionata, ma che si rivolgono a una fascia di popolazione che attualmente, forse, soffre più delle altre di questa situazione di mercato impazzito. Cioè, chi in qualche modo ha la possibilità di accedere agli alloggi pubblici si trova garantito dalla politica dell'housing sociale, mentre chi si trova in una fascia intermedia, che non può permettersi





l'accesso alla libera locazione, né tanto meno all'alloggio in proprietà ma non ha la possibilità di accedere all'alloggio pubblico, è in gravi difficoltà alloggiative. Abbiamo allora inteso favorire la realizzazione di alloggi da dare in locazione per un tempo che varia da un minimo di 10 fino a 30 anni, con contributi che sono direttamente proporzionali alla durata della locazione e, secondariamente, il piano prevede anche la realizzazione di alloggi da vendere per favorire l'accesso alla prima abitazione, soprattutto da parte delle giovani coppie a cui viene riservata una coppia del 30 per cento delle risorse. Altro intervento a cui punta il piano è quello di continuare a finanziare i cosiddetti "contratti di quartiere 2", cioè quelle proposte di riqualificazione urbana già approvate dai Comuni e che quindi rappresentano progetti immediatamente cantierabili che non potranno avere un finanziamento. Il piano è pensato secondo la nuova logica delle deleghe che la Regione ha attribuito alle Province e ai Comuni, quindi la Regione fa solo un documento di pianificazione economica e di indirizzi, poi i singoli piani provinciali vengono approvati dalle Province e i Comuni localizzano i singoli interventi.

Mirko Trapè Iacp di Ascoli Piceno

Poche risorse per l'edilizia sovvenzionata

Quello che dirò è a nome anche dei direttori degli altri istituti. Data l'importanza dell'occasione abbiamo pensato di fare una piccola riflessione e di proporla in questa sede.

Anzitutto ringraziamo per questa iniziativa molto interessante e lodevole che la Giunta e il Consiglio regionale ci offrono e che ci consente di dialogare faccia a faccia su questi aspetti che ci riguardano da vicino. Cercherò di essere telegrafico e vorrei partire dal piano casa, che è quello che a noi riguarda più operativamente, senza dimenticare la riforma, perché sono le due gambe su cui si muove l'edilizia pubblica: non ci sono gli Iacp senza

risorse per costruire e, se ci sono le risorse, occorre comunque uno strumento che le trasformi in abitazioni. È quindi importante che ci sia un forte equilibrio, ancorché siano contenuti in due provvedimenti diversi, ma l'uno ha degli effetti, automaticamente, sull'altro, nel bene e nel male.

Quello che ci permettiamo di osservare sul piano casa, sulle risorse è che all'edilizia sovvenzionata vengono mantenuti semplicemente i proventi delle "svendite" - consentitemi l'espressione - degli Iacp. Per chi non lo sapesse, noi siamo obbligati, con una legge del 1993, a vendere almeno la metà del nostro patrimonio a dei prezzi che sono di circa 40 milioni di lire ad alloggio, come media regionale. Quindi noi vendiamo quattro alloggi per ricostruirne, mediamente, uno. Quando nel piano casa si dice che gli Iacp con 35 milioni di euro realizzano circa 580 alloggi, vuol dire che 1.800 sono stati cancellati dal patrimonio dell'edilizia pubblica regionale, quindi in realtà noi assistiamo ad un forte depauperamento di patrimonio. Teniamo conto che il patrimonio esistente, ha una certa mobilità, cioè c'è gente che lo rilascia, quindi viene riassegnato, non sono sempre le stesse persone che, una volta presa la casa popolare, se la tramandano di padre in figlio come succede nel 90 per cento dei casi, ma c'è un 10 per cento che su un patrimonio di 18.000 abitazioni, vuol dire centinaia di famiglie all'anno che con i cosiddetti "alloggi di risulta" possono accedere ad un'abitazione. Se questo patrimonio di risulta diminuisce, anche la possibilità di soddisfare delle famiglie diminuisce.

A nostro avviso c'è poco peso per l'edilizia sovvenzionata, il patrimonio di edilizia sovvenzionata si riduce e pensare solo di reimmettere le poche risorse che gli Iacp possono ricavare dalle vendite è poco. Il resto del finanziamento viene tutto spostato sull'edilizia agevolata, delle fasce che non possono accedere all'edilizia pubblica, che si trovano in difficoltà. Ma sono queste le scelte politiche: che cosa privilegiare e in che misura? A nostro avviso una ripartizione un po' più equa, un po' più verso l'edilizia sovvenzionata, è opportuno, perché stiamo assistendo ad una povertà di ritorno. Penso che tutti noi che ci troviamo in mezzo alla gente avvertiamo questa cosa e la casa non è sicuramente un problema che è stato risolto, quindi è un problema sentito che mi permetto di sottolineare. Riteniamo che anche nell'edilizia agevolata sia importante favorire la locazione, perché quello che manca, in Italia, è il mercato della locazione, che è asfittico. Mentre abbiamo già



una forte base di proprietari, per cui ci chiediamo “è il caso di incentivare ulteriormente la proprietà?”, a nostro avviso c’è bisogno di locazione sotto tutti i profili, sotto tutti gli aspetti.

Gli Iacp sono pronti, trasformati o meno, ad agire anche nel mercato della locazione agevolata.

Diceva prima giustamente l’ing. Girotti che nella legge ci sono delle scelte innovative: l’accessibilità di tutti gli alloggi di edilizia pubblica ai disabili. Benissimo, ma i costi chi lo affronta? Abbiamo dei costi stabiliti dalla Giunta regionale nel 1995, aggiornati secondo l’Istat e sapete che la statistica dell’Istat è la famosa statistica di Trilussa, ma c’è oggi già un problema, non solo quando gli alloggi saranno più accessibili. C’è un problema dell’acciaio, abbiamo il problema dell’energia, nell’edilizia i costi sono alti. Con gli attuali costi non siamo in grado di rispettare il prezzario regionale, dobbiamo abbassare il prezzario regionale dal 20 al 30 per cento e questo ci crea grandissimi problemi alle imprese. Su questo chiediamo quindi una rivisitazione dei prezzi.

Luisa Calimani Facoltà di Architettura Università di Ascoli Piceno

Gli spazi non rimangono mai vuoti

È encomiabile questa iniziativa promossa dal Consiglio regionale delle Marche, anche per l’integrazione delle politiche regionali sul governo del territorio - casa, urbanistica, edilizia - che vengono affrontate in rapporto allo sviluppo. Mettere insieme questi due elementi è fondamentale se per sviluppo intendiamo non soltanto quello che solitamente si intende, cioè sviluppo economico, ma anche lo sviluppo sociale, culturale e politico. Ho quindi apprezzato moltissimo le parole del Presidente quando faceva riferimento a questa, forse oggi, mancanza di cultura politica nei temi del territorio, una cultura politica assente purtroppo da molto tempo, quindi il valore

di questa iniziativa lo vedo proprio nella volontà di riappropriarsi, da parte della politica, del governo delle città. E ancora condivido quando diceva che se il governo della città non è assunto dalla politica, sono altri che se ne appropriano, gli spazi non rimangono mai vuoti. Il mercato è assolutamente necessario, fondamentale, ma se non viene governato le nostre città rischiano di diventare persino peggio di quanto già non siano, cosa di cui ci lamentiamo spesso. Delle città che io vorrei anche belle, perché la storia ci dimostra come la gente è ancora affascinata dalla bellezza. Le nostre città sono caratterizzate dai loro centri storici. La diversità, l’identità è offerta dai centri storici delle nostre città, le periferie sono quasi sempre omologate, non si cerca l’identità e la bellezza neanche nei nuovi quartieri o in quelli che vogliamo trasformare. Ecco che quindi avere anche degli obiettivi nelle leggi che facciamo è importante. Ecco perché mi piace che la Regione parli di piano-idea, perché piano-idea vuol dire un’idea di città, un’idea di piano, come Quaroni intendeva e che spero che la proposta di legge, che vedremo prima o poi uscire anche da questa Regione, proporrà.

Io sono un po’perplessa quando sento dire che questa legge deve essere molto asciutta. Già lo si dice nella legge urbanistica, che giustamente chiamerei legge urbanistica, perché è un po’pretenzioso questo titolo di “governo del territorio”. Quando poi le leggiamo queste leggi, sia nazionali che regionali, vediamo che sono, in fondo, delle leggi urbanistiche rinnovate, che assumono giustamente alcuni dei processi in atto, in gran parte. Se la legge nazionale ha l’obbligo di essere una legge di principi, cosa che non fa, perché di principi non parla, parla di strumenti - non si capisco quali sono gli obiettivi a cui devono essere riferiti tutti gli altri atti - questo non vale per la legge nazionale, perché il titolo V della Costituzione prevede che la legge nazionale, in questo campo, non possa che essere una legge di principi. Ma non le leggi regionali. La legge regionale del Veneto appena varata è formata da 50 articoli. Lasciamo che questa legge, che è la “Carta costituzionale” del territorio, nel caso della Regione la “Magna Charta” del territorio, cui tutte le altre leggi dovrebbero riferirsi, soprattutto negli obiettivi e nei principi - dia tutte le informazioni che deve dare agli altri enti. Non soltanto alle leggi parallele, dello stesso livello istituzionale, ma anche ai provvedimenti che devono poi essere utilizzati dalle Province e dai Comuni.

Un quadro sufficientemente ampio, sufficientemente esteso. Una delle cose fondamentali che deve contenere è il piano fatto a due livelli. Perché questo? Spero che avremo un'altra occasione di parlare di questo specifico argomento. Penso soltanto a quello che è avvenuto in questi anni: Verona ha 300 varianti. Significa aver perso il disegno originale del piano. Questa proposta di piani a due livelli - peraltro sto concludendo un piano proprio nelle Marche, assieme ad altri colleghi che hanno sperimentato, nonostante l'assenza di legge regionale, questo percorso - permette di avere delle grandi linee, un disegno complessivo nel quale, poi, possano inserirsi tutti quei piani che sappiamo: il piano di riqualificazione urbana, i Prusst e così via. Una infinità di cose che però devono trovare in questo piano-idea, nel piano di struttura una loro collocazione e non invertire, non essere precedenti a questo, non essere loro che lo informano, altrimenti ecco che diventa non più un disegno governato ma un disegno che si lascia governare da altri poteri che, spesso, hanno poco a che vedere con l'interesse pubblico. Cosa che deve essere definita. Oppure scegliere che è altro quello che vogliamo. Se però qui una legge nazionale non provvederà a far sì che i trasferimenti immobiliari non siano detassati, cosa fondamentale, perché si possa effettivamente raggiungere l'obiettivo della perequazione anche attraverso queste forme nuove di piano, sarà difficile che possano essere perseguiti gli obiettivi, perché pagare quel poco di tasse per fare i trasferimenti di proprietà è inimmaginabile.

Inserisco qui rapidamente quella che io vedo come integrazione fra le politiche abitative che, sono d'accordo, devono essere prevalentemente rivolte all'affitto, ai ceti sociali più disagiati, perché il problema della casa è un problema di area urbana, un problema di chi certo non ha molto denaro. Ormai in Italia abbiamo superato tutti i limiti dell'Europa e quasi del mondo, come case in proprietà. Il problema dell'affitto non è soltanto riferito alle giovani coppie che non hanno i 200 mila euro, ma è anche riferito al problema della mobilità del posto di lavoro, della possibilità di avere un altro luogo in cui potersi spostare senza farsi venire le angosce. È quello della casa sociale.

La finanziaria non ha inserito un euro per la casa, tranne che finanziare l'art. 11 della legge 431 con 246 milioni di euro, cosa quasi dovuta, e basta.

La casa è un diritto, fa parte dei diritti urbani e non vedo perché meno interessante per un cittadino di un pezzo di verde pubblico, di parcheggio.

Dell'abitazione abbiamo anche bisogno di questi standard, quindi è giusto che diventi un diritto. Ebbene, attraverso la perequazione, attraverso questi comparti possiamo prevedere che, come è ormai una consuetudine avere gli standard, il verde, i parcheggi, così sia anche possibile avere delle quote di edilizia residenziale pubblica o delle aree che spesso gli Iacp non hanno a disposizione e dalle indagini fatte a livello nazionale la maggior parte dei residui passivi che sono stati accumulati dall'ex Gescal sono dovuti alla mancanza di aree a disposizione di questi enti, non soltanto dei finanziamenti. Si dice che il piano regolatore è un atto politico tecnicamente assistito. Anche queste leggi lo sono, quindi dall'integrazione di queste politiche, forse può venir fuori una regione anche migliore di quella che già abbiamo e avete.

Alberto Pisani Direttore Iacp di Pesaro

Dobbiamo puntare alla valorizzazione delle case per i più deboli

Voglio riallacciarmi a quanto diceva prima il collega di Ascoli Piceno, circa la apparentemente scarsa attenzione che le nuove proposte di legge sulla casa che sono allo studio da parte dell'assessorato sembrano riservare al settore dell'edilizia sovvenzionata.

Per esempio salta all'occhio come i 10 milioni di euro che con il Dpr 112 la Regione a suo tempo ebbe dallo Stato per finanziare edilizia sovvenzionata, sembra che siano utilizzati per altri scopi come quelli dell'edilizia agevolata o a locazione a termine.

Spiace notare anche come la trasformazione degli Iacp in Ater o comunque in enti pubblici economici - il che presuppone una certa autonomia di



gestione degli enti, altrimenti non cambierebbe se non il nome dell'ente - in realtà poi venga di fatto vanificata da una imposizione di vincoli, di limiti, di obiettivi ecc. che, almeno così pare, non sembrano diminuire con la nuova proposta di legge.

Mi riferisco in particolare alla mancata riqualificazione, al mancato ristudio, alla mancata ridefinizione del problema dei limiti di costo per l'edilizia sovvenzionata, un problema che abbiamo sollevato, come Iacp, già da tempo.

Gli istituti per quanto riguarda la loro funzione sociale, che da più parti si sente dire diminuirà di importanza con la trasformazione in Ater - noi non siamo d'accordo su questo - devono puntare soprattutto alla valorizzazione delle case per i più deboli, per i ceti sociali meno abbienti, quindi per l'edilizia sovvenzionata. I limiti di costo per l'edilizia sovvenzionata sono ancora quelli fissati nel 1995 dallo Stato e mai più rivisti in sede regionale se non per aumentarli del cosiddetto indice Istat, che sarebbe il "paniere della massaia", nel corso degli anni.

A questo punto bisogna allora fare un po' di numeri. Il mercato edilizio, che l'amico ing. Girotti ha definito prima "mercato impazzito", ha più che raddoppiato i propri costi nell'arco degli ultimi dieci anni: quello che prima costava 50 milioni di vecchie lire, oggi ne costa 100. A fronte di questo aumento, impazzito finché volete, però reale, del mercato edilizio e quindi dei materiali edilizi, quindi delle pretese degli appaltatori e così via, l'aumento Istat dal lontano 1995 ha adeguato i prezzi di produzione dell'edilizia sociale del 23,5 per cento, quindi anziché del 200 per cento i costi sono stati aumentati del 23,5 per cento. Si dice "meglio, così con meno euro facciamo più case". Non è vero: in questo modo le case non si fanno, perché su 37 interventi appaltati nel quadro della legge 179/92, ben 11 sono stati appaltati da noi almeno due volte, perché l'appaltatore o ha lasciato i lavori a metà ed è fuggito, oppure è fallito, oppure scientemente ha detto "avete messo in gara un lavoro irrealizzabile, io me ne vado e vi faccio causa". Va detto che in alcuni casi il giudice ha dato ragione al ricorrente. L'istituto, per poter appaltare un lavoro deve abbassare di circa il 25 per cento lo stesso prezzario dei materiali edilizi che la Regione Marche ha varato. La Regione Marche dice che il cemento deve costare 100, io lo devo abbassare del 25 per cento facendolo costare 75

per poter appaltare i lavori delle case sovvenzionate. A questo punto mando in gara un edificio che so bene mi costerà di più, però lo devo validare per "legge Merloni", quindi devo quasi commettere non dico una illegittimità, comunque una forte forzatura per dire "questo lavoro si può fare con 75 e non con 100". A questo punto apro la gara d'appalto. Le imprese per poter essere scelte certamente danno un ribasso e mi hanno confermato che non guardano neanche i prezzi, danno un ribasso attorno al 10 per cento, altrimenti non vincono niente. A questo punto io faccio partire un lavoro che invece di costare 100 costa 75 abbassato del 10, quindi circa il 65 per cento. I lavori vengono lasciati a metà, la qualità edilizia lascia a desiderare. Prima la prof.ssa Calimani parlava dell'identità, della bellezza dell'edilizia che si vorrebbe fare nelle periferie, si è parlato addirittura di qualità primaria della produzione edilizia, ma se io mando in appalto a 60 case che costano 100, non possono avere né l'identità della bellezza né la qualità primaria della produzione edilizia. Senza dire, come ricordava prima l'ing. Girotti, che le esigenze qualitative sono di molto aumentate rispetto al lontano 1995. Se ne parla adesso, accessibilità totale degli alloggi, ma vuol dire costi notevoli in più. Saprete bene che è uscita la nuova legge sull'isolamento acustico - materiali in più per isolare, giustamente, sia i tramezzi sia i muri - e sull'isolamento dei pavimenti, sacrosanti. Però costano, vi sono difficoltà progettuali, difficoltà esecutive. Quindi, prezzi assolutamente inadeguati.

Si è detto "nei quadri economici noi poniamo dei massimali, correggete i massimali interni al quadro per poter trovare qualche risorsa in più". Anche questa è una pia illusione, perché su 100 lire di lavoro che io appalto, l'istituto incamera per sé 7 lire, cioè il rimborso spese tecniche riconosciuto alle nuove Ater rimane del 7 per cento circa. Anche limando quel 7, portiamo pure a 6, portiamolo a 5, ma è un 2 per cento che io posso ritoccare per passare dal nostro introito, che per un'azienda è sangue, aria, vitalità, non è un 25 per cento più 10 di ribasso. Morale della favola. Il Presidente prima diceva che ogni euro deve essere bene speso, ma in questo caso non è un euro di meno che io spendo, sono tre euro in più, perché mi tocca rifare le gare tre volte, mi tocca riprogettare tutto, mi tocca spendere per gli avvocati davanti alla giustizia, davanti al giudice che viene continuamente chiamato in causa dagli appaltatori, senza dire che la qualità degli appaltatori che partecipano





alle nostre gare con prezzi da fame è una qualità infima, gente che a casa sua non lavora più, vengono su da Agrigento, da Napoli, da tutti i posti dove forse la crisi si sente più che da noi e alle prime difficoltà falliscono. Quindi ri-appalti, ri-progetti, contenziosi.

A mio parere è fondamentale che in questa proposta di legge sul piano caso, sia toccato da vicino il problema dei limiti di costo. Io proporrei di mettere come base il prezzario regionale dei lavori pubblici: siamo nelle Marche, diamo per buoni i prezzi che fa la Regione Marche. Altrimenti leviamo del tutto i limiti, ognuna delle Ater farà meglio che può. Potrebbe anche essere una cosa giusta, perché costruire 24 alloggi ad Ancona potrebbe essere molto più facile per un'impresa che 4 alloggi a Montappone. I limiti di costo non possono essere uguali per 24 alloggi ad Ancona e per 4 alloggi a Montappone, potrebbe essere anche possibile evitare i limiti di costo e magari mettere anche solo un obiettivo fisico. Con quello che si risparmia costruendo 50 alloggi a Pesaro, faccia i cinque alloggi a Casteldelci. Tutti interrogativi che a mio parere hanno bisogno di una risposta fattiva soprattutto aderente alla realtà dei fatti e del mercato edilizio.

Sara Nasini

Una proposta troppo permissiva

Sono l'assistente del consigliere regionale Pietro D'Angelo. Vorrei parlare della proposta di legge sul condono edilizio. Questa legge deve essere fatta dalla Regione entro il 12 novembre per poter in qualche modo limitare i

danni della legge nazionale sul nostro territorio regionale. L'obiettivo era di limitarne gli effetti quanto più possibile. A me sembra che la proposta di legge sia più permissiva anche della legge statale.

In questa proposta di legge possono essere sanate le nuove costruzioni, sia ad uso non residenziale che residenziale. Nella legge statale le nuove costruzioni ad uso non residenziale non possono essere sanate, quindi la volumetria giustamente è stata abbassata, ma di fatto il campo di azione di questa futura legge regionale viene ampliata. Un altro punto è: qualora ci fosse una nuova costruzione con una volumetria maggiore di quelle sanabili, se tecnicamente la demolizione non fosse possibile, tutta la parte eccedente di questa volumetria che va al di sopra dei 150 o 300 metri cubi, può essere demolita se viene usato l'ex articolo 12 della legge 47 del 1985?

C'è poi stata la necessità di fare due articoli di questi dieci, per le casette prefabbricate del terremoto. Parte di queste sono già state sanate con la legge 21 del 2003, quelle costruite con i fondi statali. Di fatto, con questi due articoli vengono sanate tutte quelle casette prefabbricate costruite dai privati su suolo privato, in deroga a qualsiasi vincolo del territorio. Inoltre, senza aumentarne le oblazioni e gli oneri. Questa è una cosa che la Regione Umbria non ha trovato assolutamente necessità di fare, anche se poi si trova nella stessa nostra situazione. Nell'articolo non c'è scritto, ma gli abusi edilizi possono essere sanati anche nelle zone vincolate dai piani regolatori adeguati al Ppar oppure no? Perché non è specificata questa cosa. Inoltre, all'art. 6, comma 7 c'è addirittura scritto che il titolo di sanatoria può valere anche come agibilità, cosa che nelle norme statali non avviene, perché l'agibilità è una cosa successiva. Non so se questa può essere considerata tale.

Ermanno Carassai Comune di Civitanova Marche

Condono o sanatoria?

Ho seguito attentamente il suo intervento di premessa, Presidente, in cui ha giustamente parlato di una produzione legislativa con la partecipazione delle varie categorie, per arrivare ad ottenere un qualcosa che materialmente si plasmasse con il territorio.

Per quanto riguarda la legge sul condono edilizio mi sembra che questo non sia successo, perché lei parlava di trovarsi in epoche successive per vedere gli effetti della stessa legge. Purtroppo se certe opere vengono tolte dal discorso del condono edilizio queste non possono essere successivamente integrate, quindi ritengo che sotto questo aspetto la Regione sia in estremo ritardo. Non vedo però la preoccupazione di chi mi ha preceduto nell'intervento, perché io ritengo che questa proposta di legge che ha cercato di migliorare, di semplificare la normativa nazionale, da quello che ho potuto rilevare leggendo più volte il contenuto del testo, ha complicato la normativa e si è capito chiaramente che la Regione Marche ha intenzione di non far sanare gli immobili nell'ambito territoriale, cercando di ostacolare il più possibile il condono degli edifici previsto dalla normativa nazionale.

Circa lo stesso termine introdotto dalla legge dei 30 giorni nei quali i Comuni posso in legiferare in merito alle tariffe, guardando bene le date ci si accorge che le delibere di alcuni Comuni potrebbero tranquillamente arrivare dopo che la data del condono nazionale è già scaduta. Nella normativa si prevede che gli oneri concessori debbono essere pagati nella globalità, quindi mi chiedo come è possibile agevolare i cittadini, quindi semplificare la normativa e poi, nello stesso testo, si complicano materialmente le cose.

La Regione Marche parla di "Norme sulla sanatoria degli abusi edilizi". Il concetto "sanatoria" e il concetto "condono" sono completamente diversi. La legge nazionale parla di "condono", il dott. Londrillo giustamente ha parlato sempre di "condono", sono due concetti completamente diversi, anche se legati, quindi ritengo che già il testo della legge debba essere modificato, cioè "Norme sul condono degli abusi edilizi" e non "sulla sanatoria".

Per quanto riguarda l'articolo 2, in primo luogo rilevo una incongruenza

per quanto riguarda il primo punto, comma b) relativamente alle opere che devono avere un parere favorevole dall'autorità preposta. È quindi opportuno che il legislatore chiarisca la prima parte del contenuto del comma b) rispetto alla seconda parte, perché sembra che ci sia una diversa interpretazione.

Quello che non riesco a concepire è il comma g), l'esclusione di opere che siano già state oggetto di precedenti provvedimenti di rilascio di titolo abilitativo in sanatoria degli abusi edilizi. Si vieta di fatto la sanatoria a dei cittadini che in passato hanno ottenuto delle concessioni edilizie che per norma e giurisprudenza hanno gli stessi effetti di una regolare concessione edilizia, quindi ritengo che sia opportuno che la Regione ci pensi, perché se noi vogliamo semplificare la normativa nazionale, escludiamo certi soggetti che ritengo hanno titolo per poter richiedere la sanatoria delle opere.

Per quanto riguarda il comma 2, ove si parla di incendi boschivi, ritengo che sia opportuno chiarire: opere realizzate prima che accadesse l'evento doloso dell'incendio. Ritengo che queste opere sia possibile condonarle. La proposta di legge nella parte terminale parla di "precedentemente". Ritengo che sia opportuno scrivere questo comma in maniera più appropriata.

Al terzo comma, sempre dell'art. 2, si introduce una previsione la quale modifica la normativa prevista dal Ppar, nella quale si dice chiaramente che, nonostante il Ppar consenta certi pareri, questa norma li esclude. Quindi non si comprendono le motivazioni di queste esclusioni e non si comprende se con questa legge si intende anche modificare la normativa prevista nel vigente Ppar. Mi sembra che vi sia una incongruenza: da una parte abbiamo uno strumento attuativo, quindi il Ppar e con la legge del terremoto si cerca di modificarlo. Quello che ritengo sia ancora più grave è che all'art. 3 si dice una cosa e all'art. 8 l'esatto contrario, cioè che questo è possibile per le casette di legno. C'è quindi qualcosa che non quadra, sotto questo aspetto.

Circa i limiti volumetrici si è detto che da parte della Regione Marche si è ritenuto opportuno limitare il condono edilizio soltanto ai piccoli abusi, quindi ritengo che questa disponibilità ad avere un colloquio sia chiusa già a priori, perché se la Regione Marche non intende far sanare certe opere che hanno una volumetria maggiore, è inutile allacciare un contatto, chiedere una partecipazione da parte degli operatori, di chi materialmente lavora nel settore.



Ritengo che, nel merito delle volumetrie, questi indici siano troppo bassi, perché sanare un edificio non residenziale di 300 metri cubi significa 30 metri quadri. È ridicolo, perché in genere un opificio ha un'altezza di circa 9-10 metri, quindi 300 metri cubi sono 30 metri quadri; sanare all'interno del centro storico su 75 metri cubi è il nulla. Ritengo che queste superfici debbano essere aumentate e ritengo altresì opportuno che si chiarisca quanto diceva chi mi ha preceduto, cioè sia regolamentato che la demolizione di una parte di opere abusive di volumetria superiore, anche se di poco, determinerebbe la rovina dell'intero manufatto. Oppure chiarire se questa volumetria debba essere condonata con dei coefficienti maggiorativi.

All'art. 4 si parla di un incremento dell'oblazione del 10 per cento e questo incasso viene devoluto agli enti locali per le eventuali demolizioni. Se la Regione Marche ha modo di valutare qual è l'entità del 10 per cento si rende sicuramente conto che questa entità è talmente esigua che i Comuni sarebbero messi in condizioni di non poter intervenire come già successo in passato, quindi avremmo fatto una normativa per cui il Comune demolisce un'opera, con quali fondi? Ancora si trasferiscono responsabilità agli enti locali non dando loro strumenti attuativi. Anche questo ritengo sia da rivedere.

Per quanto riguarda gli oneri concessori, ritengo che siamo riusciti, ancora una volta, a complicarci la vita dando un minore introito agli enti locali e spiego anche il perché. Per quanto riguarda gli oneri concessori, i vari Comuni si sono comportati in maniera diversa, quindi nel territorio regionale vi sono delle realtà completamente differenziate: alcuni Comuni hanno oneri concessori che sono bassissimi. Aumentare un onere concessorio del 100 per cento significa non aumentarlo affatto, il Comune non incassa nulla, mentre se da parte della Regione Marche fossero lasciate le tariffe statali con un piccolo incremento, i Comuni avrebbero sì avuto un introito determinante e la normativa sarebbe stata semplice, perché sarebbe stata la stessa normativa su tutto il territorio regionale. Non possiamo fare la normativa dei cento campanili, per cui ogni Comune si comporta in maniera differenziata. Ritengo che sia opportuno rivedere questa norma.

La delibera dei 30 giorni, in alcuni casi andrebbe ad essere fatta, in alcuni casi, dopo la scadenza del condono edilizio, quindi qualcosa da rivedere.

Per quanto riguarda la definizione della domanda di sanatoria all'art. 6, ritengo che sarebbe stato più opportuno, anche se la legge nazionale dà la possibilità alle Regioni di intervenire anche sulle modalità, che le Regioni si fossero limitate a dare gli indirizzi e i parametri, allora avrebbe avuto senso, perché stabilire una diversa modalità di realizzazione e di presentazione delle domande, complica qualcosa che già esiste, una modulistica che già esiste. Quindi non vedo la ragione per cui la Regione Marche vada a modificare qualcosa che già esiste, già acclarato da parte dei tecnici, anche da parte dei cittadini. Sarebbe stato semplicissimo riportare la stessa modulistica adottata nell'ambito del territorio. In merito al contenuto del comma 2, si dice "nonché una relazione a firma del progettista abilitato che asseveri l'avvenuta ultimazione delle opere abusive". Ritengo che questo sia impossibile, arriviamo proprio all'assurdo: come fa un professionista, un tecnico ad asseverare un abuso edilizio commesso da un altro che non conosce?

Inoltre una valutazione sull'idoneità statica. Già la legge 47 prevede che gli immobili possano essere materialmente adeguati alla normativa sismica, quindi la valutazione dell'idoneità statica intesa come successivo intervento sull'immobile va bene, ma intesa come eventuale esclusione degli edifici condonabili ritengo che non sia il caso.

Inoltre "il certificato di conformità edilizia e agibilità" ritengo non sia logico, perché il Comune ha diritto a chiedere documentazione integrativa, debbono essere allegati determinati certificati di conformità per gli immobili, che devono essere presentati. È impensabile che con la firma di un professionista si superi tutto quello che prevede materialmente la normativa a livello nazionale. Arriviamo all'art. 8, "Sanatoria degli interventi abusivi riguardanti edifici prefabbricati temporanei in legno". Già non è ammissibile estendere il condono a un edificio avente le caratteristiche di "temporaneo". Poi, questi sono condonabili a prescindere dalle superfici, a prescindere dalla volumetria, a prescindere dalle norme del Ppar. Mentre, per quanto riguarda i semplici cittadini, debbono materialmente sottostare a delle norme che sono di fatto capestro. Ritengo quindi opportuno che la Regione Marche ripensi alla normativa. Non è vero che la normativa è troppo permissiva, come

pensano i verdi. È una normativa penalizzante nei confronti dei cittadini, è penalizzante nei confronti di tutti coloro che hanno già mentalmente acquisito la possibilità di realizzare un condono, perché così facendo continueremo ad avere nel nostro territorio degli immobili abusivi, portiamo i cittadini a non chiedere la concessione a sanatoria, quindi gli enti locali non avrebbero nessun introito, non regolarizzeremmo nessuna situazione, quindi lasceremo invariata una situazione che purtroppo è quella che abbiamo.

Guido Castelli Consigliere regionale

Una scelta che svuota la legge nazionale

Il Presidente del Consiglio Minardi, che giustamente ha sviluppato, nel corso della sua presidenza in questi quattro anni, delle analisi che hanno avuto un elemento centrale, il problema della decisione: i tempi della decisione, la natura della decisione, il problema di come la decisione debba in qualche modo ancorarsi al territorio. Pongo una questione che, relativamente alla materia del governo del territorio credo che sia determinante: la decisione necessita di tempi adeguati al tema, alla materia su cui intende incidere. Quando si parla di governo del territorio, credo che questo sia particolarmente importante e fondamentale. Lo dico perché, da consigliere regionale, credo che le riforme che stanno timidamente prendendo forma, abbiano tardato. Noi abbiamo approvato le linee guida di quella che doveva essere la riforma della 34, qualcosa come tre anni e mezzo fa. Ho apprezzato questa ipotesi, che peraltro sta prendendo corpo - e questo è curioso - a prescindere dalla riforma della 34. I Comuni, i decisori amministrativi si attrezzano anche a prescindere da noi. Questo è un fatto che deve a noi legislatori suscitare preoccupazione e riflessione. Se ancora siamo in procinto di riformare la 34 ipotizzando questa duplice forma di quello che dovrebbe essere il piano regolatore, piano-idea, piano-struttura, già questa è la strada, a prescindere dalle traversie che si trovano nel percorso dovuto a elementi politici, ma il fattore tempo, quando si parla del territorio e della casa, assume un significato ancora più importante, perché diversamente le cose accadono e da qui nasce la riflessione sul condono.

Io ho una sensazione che è tutta personale ma che credo non sia lontana dalla verità: che la Regione Marche, legittimamente, abbia fatto una scelta di svuotare il contenuto di quella legge nazionale del condono. Dov'è che questa percezione diventa qualcosa di più che una percezione? Nella cornice di elementi che in qualche misura fanno riferimento a una obiettiva ostilità verso il provvedimento, che può avere anche le sue ragioni alla fine. Ma, come diceva prima Carassai, nel momento in cui si stabilisce che debba essere il progettista ad asseverare la data dell'abuso, si fa riferimento a qualcosa che non solo potrebbe anche dar luogo a una poco commendevole situazione di mercato anche dei tecnici, di coloro i quali si prestano a fare una cosa che non rientra nella competenza del tecnico... Perché potrebbe succedere anche questo: che alcuni tecnici meno seri possano in qualche modo proporsi sul mercato dei geometri o degli ingegneri dicendo "io faccio una cosa che, pensateci bene, potrebbe preludere a strani sviluppi nel caso in cui il provvedimento di condono non venga ammesso", perché è il tecnico a dover assumersi la responsabilità di definire un elemento di fatto che, nel caso in cui l'abuso non dovesse essere in qualche modo sanato, potrebbero partire anche profili di concorso di colpa nelle conseguenze penali relative a tutto ciò che poi potrebbe accadere al richiedente che non ha fatto luogo correttamente alla domanda di condono. Altro aspetto, la scelta di non rateizzare. Sicuramente non va nel senso di privilegiare il piccolo abuso, una volta stabilito che non si vogliono avere maglie larghe rispetto al discorso del condono. Sintomi che mi pare vadano nel senso di evidenziare questa scelta, più che di carattere giuridico, di natura politica. Ma voglio confrontarmi anche con una simile scelta e dico: posto che non sia utile per la Regione Marche ratificare la decisione nazionale sul provvedimento di clemenza, cosa sta facendo nelle

politiche della casa, nelle politiche del territorio la Regione Marche per far fronte a una situazione che comunque c'è? Se non si vuol consentire l'abuso, si deve assumere che l'abuso c'è.

Prima cosa: è stata fatta una verifica della tipologia di abusivismo che riguarda la nostra regione? Qualcuno in questa sala può dire che si consumano nella nostra regione fenomeni di abusivismo massivo, criminale del tipo analogo a quello che occupa le coste della Calabria piuttosto che quelle di alcune zone del Salento dove ci sono gli ecomostri sulla spiaggia? Seconda domanda: perché si consuma l'abuso, perché si dà luogo a un comportamento antiggiuridico di questo genere, generalmente, nella nostra regione? Non è forse collegato, almeno a livello sociale, questo costume sicuramente antiggiuridico, a quelli che sono, ad esempio, i costi delle case? È un problema connesso. Spesso e volentieri si è indotti all'ampliamento abusivo per ragioni che poco o nulla hanno a che fare con la grande speculazione ma che molto attengono a situazioni familiari sostanzialmente riferibili a modeste incidenze su quello che è l'assetto complessivo del territorio.

Terza domanda: posto che non dobbiamo ammettere un condono massivo e che quindi la Regione Marche scelga la linea dura, quali scelte sta predisponendo la Regione Marche per la repressione e il controllo successivo dell'abuso? Attenzione, perché il fatto che ci siano gli abusi non cambia dal fatto che ci sia la clemenza o meno? Cosa fa quindi, la Regione Marche, oltre che contrastare il Governo nazionale in questo provvedimento che lei legittimamente ritiene infondato? Ha predisposto un meccanismo di controllo, vigilanza e prevenzione successivo? Perché altrimenti ci troviamo veramente in una situazione poco simpatica di dire no al condono per ragioni ecologiche ma di non sanare la presenza e l'identità degli abusi eventualmente presenti nelle Marche. Il rischio è che si rimanga sul guado, in una posizione sostanzialmente non risolutiva dei tanti problemi. Sarebbe stato più corretto dire no al condono nazionale, ma fare una guerra senza quartiere, a quel punto, a tutti i fenomeni di abusi che pure vi sono, a mio modo di vedere sostanzialmente diversi. Allora anche il no al condono, a mio modo di vedere doveva essere inquadrato in un ambito di programmazione e di controllo ex-post dell'abusivismo più importante, perché, diversamente, rimane l'abuso, non abbiamo dato il contentino al Governo nazionale, ma il problema reale del territorio rimane tal quale e su questo saluto con favore il fatto che ad esempio, dopo tanti anni, finalmente si mette un po' di ordine sugli accordi di programma che sono stati una cosa strana da anni a questa parte, perché ogni Provincia ha sostanzialmente ritenuto di interpretare questo istituto, che comunque c'è nella legge, secondo i desiderata o le opinioni del dirigente del servizio urbanistica. Io sono della provincia di Ascoli Piceno, antesignana dell'accordo di programma e credo che il dott. Novelli buona parte dei suoi sforzi interpretativi abbia dovuto dedicarli alle procedure degli accordi di programma. Anche su questo, decisioni e tempi: da tanti anni abbiamo visto che l'istituto in sé previsto dalla legge nazionale, prevedeva forme di attuazione, anche di titolarità del provvedimento finale. È il presidente della Giunta regionale che deve emanare l'atto finale? È il presidente della Giunta provinciale? È il sindaco dopo la riforma della 34 di tre anni fa? Qui mi pare che la strada sia quella del presidente della Giunta provinciale, se non vado errato.

Comunque non è questo il punto. Quello che io volevo sostenere, è che la situazione è complessivamente allarmante, dal punto di vista socio-economico; la naturale evoluzione di tutto ciò che è urbanistica negoziata, che spesso si svolge e si sviluppa a prescindere da un quadro normativo chiaro che vede la Regione protagonista di queste normative, sta determinando una situazione su cui è assolutamente necessario porre mano con celerità. Quindi credo, Presidente, che il Consiglio regionale abbia il compito, verso i tecnici, verso gli operatori di settore, di assumere su di sé questo compito. Credo che i tempi della politica, i tempi elettorali - scadranno tutti il prossimo anno - debbano in qualche modo indurci a una scelta forte e tempestiva, perché qualche mese di troppo l'abbiamo perso, il rischio di valicare il 2005 senza un chiaro riferimento a quella che io chiamo, per intenderci, la riforma della legge urbanistica, sarebbe esiziale per un territorio che comunque ha sacche di crisi importanti in cui, anche a fronte di una situazione complessiva, non particolarmente allarmante, di dissesto del territorio, si impone che la Regione, titolare della delega e della funzione a livello costituzionale, non segua ma anticipi i processi. Allora potremmo dire "siamo dei buoni decisori".



Cataldo Modesti Assessore regionale alla Pianificazione territoriale

Un grande dibattito, una grande sfida

Il dibattito si è concentrato in particolare sull'aspetto del condono edilizio ed è anche comprensibile, vista l'urgenza e i tempi così ristretti, però questo rischia di portarci al di fuori dell'obiettivo di fondo di questo incontro che era quello di ragionare sul governo del territorio in termini più generali e quindi sul pacchetto di proposte di legge che oggi abbiamo cercato di presentare, pur nella limitatezza dei tempi. Questo però non è e non vuol essere l'ultimo appuntamento, questo è il primo appuntamento di carattere generale, perché poi sugli altri provvedimenti, singolarmente presi, ci saranno altre occasioni di confronto per ascoltare tutti i soggetti che hanno qualche cosa da dire.

Debbo premettere che su questi testi non hanno lavorato tre persone in maniera semiclandestina, ma su questi testi c'è stato un lavoro lungo, forse anche troppo, di un gruppo consistente di persone competenti. È stato un lavoro lungo e il frutto di questo lavoro sono queste proposte aggiornate e ritoccate anche a livello politico dall'assessore o da chi più direttamente segue queste materie. Questi testi sono il risultato di un lavoro impegnativo che è alle nostre spalle.

Ora abbiamo un problema davanti a noi. Dobbiamo rallentare i tempi per favorire una più ampia partecipazione, il che significa chiudere la legislatura senza approvare definitivamente nessuno di questi atti o quasi nessuno, oppure dobbiamo accelerare, fare frutto del lavoro svolto, recuperare quello che va recuperato in termini di partecipazione, ma dandoci l'obiettivo di approvarli prima della scadenza della legislatura? Io propendo per questa seconda ipotesi, quindi la Giunta regionale farà il possibile per licenziare quanto prima gli atti che ancora non sono licenziati come Giunta. Alcuni

sono già di competenza del Consiglio, la proposta legge sul condono edilizio e quella sulla riqualificazione urbana, l'obiettivo di licenziare in Giunta quella sull'edilizia pubblica e di licenziarla prestissimo, fra un paio di settimane, dopo l'ultimo passaggio previsto in sede di conferenza regionale delle autonomie, fissate per la fine del mese. La legge sulla quale ancora siamo un po' più in ritardo è quella forse più importante la legge urbanistica, sul governo del territorio. Questi sono i tempi e lo stato dell'arte ad oggi, però ribadisco che l'obiettivo che abbiamo è quello di andare fino in fondo con tutti questi provvedimenti, non per una questione puramente di metodo, per dire "ci abbiamo lavorato, dobbiamo farlo", perché siamo consapevoli che i tempi sono maturi, siamo consapevoli che c'è una richiesta forte della società, degli enti locali, del mondo delle professioni, del mondo delle imprese a fare presto, veniamo sollecitati tutti i giorni in tal senso e perché siamo anche consapevoli che se non si fa entro la legislatura, la prassi è che chi verrà dopo ricomincerà da capo, perché il lavoro svolto spesso viene del tutto ignorato, correndo il rischio di attendere altri anni prima di approvare una nuova legge per il governo del territorio o legge urbanistica, chiamiamola come vogliamo.

Questi sono i tempi e le procedure. Ribadisco anche che su queste proposte di legge, oltre ai tecnici e alle competenze di cui parlavo prima, ci sono sempre più passaggi di un gruppo di lavoro misto Regione-enti locali, che passano al setaccio le proposte, non fanno riunioni di cinque minuti per un parere politico, fanno riunioni di lavoro per andare nell'articolato, per cui i soggetti principali, che poi debbono applicare e governare queste leggi sono i Comuni che vengono coinvolti in maniera significativa. Infine tutti gli altri passaggi, la conferenza regionale delle autonomie, il comitato economico e sociale. Quindi nessuno può sostenere che su queste proposte, come su altre, non ci siano sufficienti passaggi di approfondimento. Il fatto è che sono materie complesse e quindi, nonostante gli sforzi e il lavoro che viene fatto, ogni volta che vai ad un confronto cambiano i soggetti, quindi è naturale, è fisiologico che di nuovo emergano perplessità, dubbi.

Ho ascoltato quelli sulla legge per il condono edilizio: alcuni li condivido, quindi alcune proposte che sono state avanzate saranno sicuramente accolte, ci sono già state segnalate dagli ordini professionali, perché capite che non c'è stato modo di fare tanti passaggi, i tempi sono molto stretti: c'è stata l'estate di mezzo, il decreto legge convertito in legge che ha rifissato i termini e le procedure, rispetto alla sentenza della Corte costituzionale è di qualche mese fa, quindi abbiamo dovuto lavorare con i tempi stretti, abbiamo una scadenza insormontabile che è quella del 12 novembre, il calendario predisposto, di concerto con la Commissione consiliare e la presidenza del Consiglio è che entro le due prossime settimane la legge viene licenziata dalla Commissione per andare in Consiglio nella seduta del 27 ottobre, quindi abbiamo ancora tempo per ulteriori approfondimenti da parte del Consiglio fino al 10 novembre. Abbiamo quindi ancora davanti a noi un po' di tempo per approfondire, limare, aggiustare il testo rispetto alle osservazioni che sono pervenute, perché alcune sono di buon senso, ragionevoli, altre sono osservazioni di carattere politico. Abbiamo già qui ascoltato versioni opposte: i verdi ci dicono che la legge per certi versi è anche più permissiva di quella dello Stato, altri dicono che invece è troppo riduttiva, poi ci si dice che siamo troppo pignoli, poi troppo permissivi, poi qualcuno invoca controlli a posteriori. La Regione non può fare controlli a posteriori, non abbiamo né gli strumenti né la competenza legislativa e mi guarderei bene dal pensare a ulteriori fasi di controllo oltre a quelle che vengono svolte dagli organi preposti. Dio ci liberi da ulteriori forme organizzative, costi, procedure di competenza regionale, quelli che ci sono sono chiarissimi, non ci prendiamo in giro, sappiamo che la legge è chiara per combattere l'abusivismo, non viviamo su Marte, ma vi sono nella nostra regione 246 Comuni medio-piccoli, piccolissimi, tutti sanno, tutti vedono. Se c'è compiacenza, se non si è in grado di intervenire - lo sappiamo, perché avviene - non imputiamolo a chissà chi. C'è sempre stato, è probabile che ci sarà.

Consentitemi anche una battuta polemica: se passa in continuazione la politica dei condoni è chiaro che è un incentivo a fare le opere abusive. È il terzo condono, siamo ancora in un ginepraio per cui stiamo discutendo, ieri in Parlamento con il voto di fiducia, con battaglie rumorose in aula si approva un'altra norma che consente di condonare le opere sulle aree protette a deter-

minate condizioni: cosa dobbiamo fare, come Regione? Appena conosciuto il testo proporrò di impugnare di nuovo, di fronte alla Corte costituzionale, la legge del Governo, quindi del Parlamento, se è quello che leggiamo sui giornali. Vedremo il testo, quando diverrà definitivamente legge, perché adesso dovrà tornare alla Camera. La confusione, l'incertezza è imperante e questo non aiuta i cittadini.

Le questioni sollevate dai direttori degli Iacp sono questioni serie, sulle quali peraltro stiamo lavorando. È noto agli addetti ai lavori che sul prezzario si sta lavorando. Le questioni che vengono poste non hanno però un'attinenza di retta con la proposta di legge, perché la questione dei costi, la questione delle indicizzazioni e quant'altro sono provvedimenti non scritti in questa legge, sono atti che vengono fatti successivamente, che potrebbero essere fatti e debbono essere fatti anche adesso a legislazione invariata, non occorre aspettare la nuova legge. È un problema di mettersi d'accordo, quindi confrontiamoci, analizziamo meglio quali sono i problemi, se c'è da intervenire d'urgenza per alcune questioni possiamo farlo con atto amministrativo e con delibere di Giunta. La legge va nella direzione di consentire agli attuali Iacp, trasformati in Ater, di fare quello che già fanno - guai se non continuassero a farlo - cioè occuparsi di edilizia residenziale per le categorie sociali più svantaggiate, tutto il meccanismo che conosciamo bene. Oltre a questo abbiamo l'ambizione, ma sentiamo il bisogno che riescano a fare qualche cosa di più. La Gescal non c'è più, i finanziamenti languono: se la situazione rimane immobile come oggi, nel giro di qualche anno gli Iacp salteranno per conto loro in mancanza di risorse, non occorrerà nessuna legge o quanto meno dovranno sempre di più "consumare" le entrate di cui dispongono, quindi gli affitti che pagano gli inquilini ecc., per mandare avanti la macchina. Noi dobbiamo fare un salto di qualità, farli diventare più agili, metterli in grado di conquistare qualche spazio anche sul mercato, fermo restando la trasparenza e quindi nessun privilegio in quanto organi pubblici, rispetto al settore privato, nel pieno criterio della trasparenza del mercato, per essere in grado di conquistarsi uno spazio nel mercato. Ecco perché la trasformazione in aziende: così possono farlo. Qualcuno dice che possono farlo anche oggi, senza fare la legge. Forse è anche vero, sul piano puramente di principio, ma siamo consapevoli che se lasciamo le cose come stanno, questi nuovi meccanismi non partiranno. La legge vuole stimolare questo processo, questo è

l'obiettivo di fondo.

Per tutto il resto, tutte le polemiche dei giorni scorsi sulla stampa lasciano il tempo che trovano. Un soggetto sta facendo una confusione tremenda, non fa un buon servizio agli inquilini che cerca di associare: la legge non tocca nulla rispetto agli affitti vigenti, alle condizioni degli inquilini che ci sono, non affronta questo problema. Lo affronta, se mai, ribadendo i principi cardine della legislazione vigente. Anche quella andrà poi rinnovata. Prevediamo qualche potere in più ai Comuni. Non può esservi lo stesso meccanismo di utilizzo degli alloggi da Acquacanina alla città capoluogo di regione. Quindi i Comuni avranno un maggiore dinamismo nella pienezza dei propri poteri, della capacità regolamentare, nell'ambito dei criteri fissati dalla legge regionale di adeguare i regolamenti comunali per dare maggiori risposte più efficaci, più efficienti alla domanda, che è differenziata e lo sarà sempre di più. Differenziata in generale, ma anche particolarmente differenziata tra area e area geografica. Non sono la stessa cosa il piccolo comune di montagna e la grande città lungo la costa. Quindi una maggiore flessibilità, una maggiore modernità, una maggiore efficacia agli interventi. Di questo si tratta, non c'è alcuna privatizzazione, non c'è alcuna svendita del patrimonio. Se mai concordo con il direttore dell'Iacp di Ascoli Piceno quando ha parlato di svendita fatta nel passato con una legge voluta dallo Stato, che ha donato, in certi casi, gli alloggi ai proprietari. Un errore. Che si possa fare uno sconto siamo tutti d'accordo, ma che devono essere svenduti è un insulto a chi ha versato i contributi Gescal, un insulto a quelli che aspettano la casa da anni e anni. L'intervento della prof.ssa Calimani lo condivido, quindi non aggiungo altro. Voglio fare un appello: tutti ci chiediamo - io non sono un tecnico del settore, ma mi capita spesso di parlare, in tante occasioni - cosa diranno fra 50, 100 anni, fra qualche secolo, delle scelte urbanistiche fatte in Italia. Oggi noi siamo incantati dei nostri centri storici, del nostro paesaggio, ma cosa sono diventate le periferie urbane, i quartieri al di fuori dei nostri centri storici? Tutti uguali, una massa uniforme, senza alcun criterio, senza un'anima, senza identità. La legge sulla riqualificazione urbana va in questa direzione, anche se i miracoli non li fa nessuno, ma si pone l'obiettivo di riqualificare le zone abitate, con i tempi che ci vorranno, ma sapendo che questa questione vanno affrontate con un impegno di lunga lena. Se uno pensa alla propaganda o all'intervento immediato è meglio non muover-



si. Sono problemi che vanno risolti a tempi medio-lunghi, l'importante è muoversi nella direzione giusta. L'obiettivo di fondo di quella legge è questo: riqualificare i nostri centri urbani. Per fare questo, oltre all'impegno, alla volontà del legislatore, alla passione e alla competenza degli amministratori locali, c'è bisogno della competenza, della professionalità dei progettisti, degli architetti, degli ingegneri, di chi fa i programmi. Io faccio un appello e mi metto nei panni degli amministratori comunali, del legislatore comunale: noi possiamo fare tutte le leggi che vogliamo, i Comuni possono fare i loro subentri urbanistici, ma se gli specialisti del settore, quando elaborano i piani regolatori, quando fanno queste progettazioni non si pongono loro, per primi, questo obiettivo e non si fanno carico di sensibilizzare, di farlo capire agli amministratori comunali, che approvano gli strumenti, quando arriveremo a fare progettazioni di qualità, a disegnare le nostre città con un'anima, con una identità, in modo che l'anima non rimanga, per i prossimi secoli, ancora circoscritta ai nostri centri storici ma possa riguardare anche le periferie dove le città si sono allargate?

È una grande sfida, dovremo aprire un grande dibattito su questo, fare dei seminari con le competenze necessarie, in modo che, tutti insieme, possiamo pervenire ad un comune sentire e poi, ognuno per le proprie competenze, fare quello che deve fare. Finisco ricapitolando alcuni concetti che sono alla base di queste proposte di legge.

Dagli interventi precedenti ho già capito che qualcuno non li condivide, ma i nostri obiettivi sono questi. Se non siamo sulla giusta strada, aiutateci a raggiungere questi obiettivi, fateci pervenire - oggi è semplicissimo, con tutti gli strumenti di cui disponiamo - osservazioni scritte sui testi all'assessorato, alla presidenza della Commissione, ai consiglieri regionali. Ognuno si rivolga a chi vuole, purché arrivino sollecitazioni, stimoli per migliorare i testi. Questa disponibilità c'è, questi testi non sono blindati, non c'è nessuno che dice "non si tocca niente". Non lo pensa la Giunta, ma ancor meno lo penso io che appartengo alla cultura assembleare, consiliare, non a quella decisionista-presidenzialista, per cui quando si dice che il Consiglio è sovrano lo è sul serio. La Commissione consiliare avrà l'apporto dell'assessore per modificare le leggi rispetto a richieste ragionevoli che vanno accolte perché condivisibili. Nessun atteggiamento di chiusura, quindi.

Primo, vogliamo fare leggi impostate sulla chiarezza interpretativa. Troppo spesso si fanno leggi e ci vogliono 8-10 anni prima che divengano patrimo-

nio comune. Quindi, per 8-10 anni si litiga sulla interpretazione della legge. Per me questa è un'angoscia, figuriamoci i professionisti, figuriamoci il cittadino, l'utente finale.

Secondo, la distinzione sempre più netta delle competenze. Guai pestarsi i piedi fra livelli istituzionali o accampare sfasamenti di competenze, ricorsi, contenziosi, polemiche. Oggi la normativa ci aiuta, la riforma del titolo V della Costituzione ha dato un contributo importante su questo, quindi vogliamo accentuare questa chiarezza, come vogliamo accentuare il processo di maggiori poteri agli enti locali, ai Comuni in particolare, su queste competenze. Terzo, quando facciamo le leggi dobbiamo pensare all'utente finale, a quello che le utilizza. Queste leggi servono per dare risposta a domande, a bisogni, non per fare elucubrazioni filosofiche o teoriche tra gli addetti ai lavori. Devono servire per dare risposta ai bisogni della società. Molto spesso, in questi casi, sono bisogni individuali, di singoli cittadini, altre volte sono bisogni più larghi, che investono intere categorie sociali. Ecco anche la differenziazione dei soggetti a cui spesso ci rivolgiamo nelle sedi della consultazione, della concertazione.

L'ultimo aspetto è un modo nuovo di affrontare il rapporto pubblico-privato. Non è stato ripreso nel dibattito, e su questo mi aspettavo anche qualche polemica. Noi lo prevediamo, ma disciplinandolo, ponendoci l'obiettivo della massima trasparenza e fermo restando che il potere decisionale finale non può che competere alle istituzioni, quindi ai Comuni. Però diamo un'apertura di credito anche al privato, partendo dalla consapevolezza che i problemi grossi che dicevamo prima, con i meccanismi tradizionali o solo con i meccanismi tradizionali non riusciremo a risolverli o non faremo grandi passi avanti, visto anche l'andamento della finanza pubblica, le risorse sempre più ridotte a disposizione degli enti pubblici, degli enti locali, della Regione. Una tendenza, quella dello Stato, a diversificare gli interventi, comunque alleggerire la presenza pubblica nell'economia, a favore dell'intervento privato, l'importante è che ci siano regole chiare. Se noi riusciamo a fare sinergia tra il pubblico e il privato in alcune problematiche che stiamo affrontando, probabilmente riusciremo a raggiungere gli obiettivi più tempestivamente, faremo prima nei tempi e forse faremo meglio anche nei contenuti.

Questi sono i concetti di fondo. Ribadisco e concludo che da parte nostra c'è la massima disponibilità a tenere conto delle osservazioni che perverranno e a confrontarci senza alcun irrigidimento nelle prossime scadenze consiliari.

