

Intervento

di Mario Polelli

Vorrei partire da una affermazione della pregevole relazione del prof. Predieri che non mi trova del tutto consenziente. Egli sostiene che la concessione rientra nel quadro pianificatorio più generale che si sta attuando nel nostro Paese e si verifica allorché il proprietario è avulso dalle scelte che lo riguardano da vicino « al pari di un azionista della FIAT ». A me pare che con ciò si dimentichi che uno dei fatti innovativi della moderna pianificazione è proprio la partecipazione sia essa diretta che indiretta di tutti i cittadini e quindi anche dei proprietari al processo pianificatorio. Basti pensare a quello che si sta verificando nella formazione dei piani socio-economici delle Comunità Montane dove il montanaro può partecipare attivamente al dibattito sia nell'individuare i problemi che degli obiettivi del piano.

Vorrei poi sottolineare ancora alcuni degli aspetti della legge sulla edificabilità dei suoli che nel dibattito hanno trovato contrastanti interpretazioni.

L'art. 1 della predetta legge sostituisce solo nominalmente il termine « licenza edilizia » con « concessione » in quanto l'art. 4 precisa che la concessione è data dal sindaco al proprietario dell'area o a chiunque abbia titolo per richiederla con le modalità previste dall'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni. Il riferimento al concetto di licenza edilizia ha suscitato le stesse perplessità e dubbi che già all'apparire della predetta legge del 1942 erano emersi e cioè se la licenza edilizia sia necessaria alle nuove costruzioni per ampliare, modificare e demolire quelle esistenti e procedere ad opere di urbanizzazione del terreno ovvero la licenza debba

interessare lo scavo delle fondamenta e messa in opera dei basamenti.

Non solo una poiché il termine costruzione era ed è rimasto piuttosto indeterminato, restava aperta tutta la casistica dei riattamenti nel caso della seconda casa e dei prefabbricati. Mi pare però che questi dubbi debbano scomparire se si accetta il principio del controllo dell'ente pubblico sul territorio.

Sia la licenza che le costruzioni o qualsiasi altro intervento può essere concesso se rientra in un quadro più generale di assetto territoriale, ad esclusione di quelle esenti, quali l'attività di coltivazione agricola e le attività di ordinaria manutenzione, mentre per quelle di manutenzione straordinaria vi è l'obbligo della concessione edilizia. Il problema acquista in questo quadro un suo rilievo estimativo in quanto la concessione è condizionata dal pagamento di un contributo pari « all'incidenza delle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione ». Resta quindi fermo il presupposto di trasferire alla Comunità attraverso il pagamento dell'onere della concessione ciò che la Comunità e quindi il territorio ha dato indipendentemente dalle capacità del proprietario. La legge vuole quindi riciclare detto valore e ciò conferma il carattere di territorialità della legge.

Ad ulteriore conferma della territorialità sta il fatto che la suscettività edificatoria di un terreno è legata al fatto di essere incluso in « programmi pluriennali », che delimitano le zone dove sono previsti gli strumenti di urbanizzazione, per detti terreni se entro cinque anni non viene richiesta la concessione il Comune procede all'esproprio secondo le modalità della legge 865.

Resta a questo proposito aperto il programma delle zone entro le quali debbano attuarsi i piani pluriennali e perciò si ripropone urgente la revisione catastale per individuare in modo organico a livello territoriale aree omogenee di intervento.

L'applicazione della legge 865 a livello territoriale pone però grossi problemi estimativi.

Come è noto la nuova legge sostituisce, per le valutazioni, l'Ufficio tecnico erariale con la Commissione la quale non deve

semplicemente applicare parametri prestabiliti, ma deve effettuare una stima, caso per caso, partendo dal valore agricolo medio della zona e considerando le colture effettivamente praticate in relazione all'esercizio aziendale, quindi valutazione delle piante e dei frutti pendenti, ecc. E qui va detto che la legge parla di esperto agricolo, ma non di agronomo quindi in alcune regioni spesso nella Commissione sono presenti sindacalisti o agricoltori che, davanti a stime che richiedono precise cognizioni economico-estimative, si sono trovati spesso a mal partito.

Esiste inoltre un altro problema estimativo, e cioè è noto che i coefficienti moltiplicatori sono stati elevati da 2-5 a 4-10 a seconda che la popolazione non sia o sia superiore ai 100.000 abitanti. Questo porta ad una rendita di posizione perché l'indennizzo sarà superiore o inferiore solo in relazione al numero di abitanti. Ma vi è un altro elemento di indeterminazione della stima; la legge 10 non distingue tra centri edificati e storici per la variazione dei livelli dei coefficienti a differenza della 865. D'altra parte l'art. 12 ne fa cenno per disporre che i proventi dei contributi di concessione e delle sanzioni vengano destinati al risanamento dei complessi edilizi posti nei centri storici. Restano quindi ancora da definire le modalità di valutazione e i relativi coefficienti per dette aree.