

Intervento

di Mario Ferranti e Adriano Ciani

Presso l'Istituto di Estimo Rurale e Contabilità della Facoltà di Agraria di Perugia si sta svolgendo una tesi di laurea volta ad evidenziare quali anomalie o discrepanze in termini della richiamata omogeneità che contiene il decreto del Presidente della Giunta Regionale 13 giugno 1977, n. 569 inerente l'assunzione delle tabelle parametriche per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'indagine che sta arrivando al termine, anche se sono in elaborazione i dati conclusivi, ci permette di individuare alcuni aspetti che pongono in serio dubbio l'efficacia operativa del contenuto di norma di principio dell'art. 5 della legge 10 del 28 gennaio 1977, nel gergo più conosciuta come « legge sui suoli » o « legge Bucalossi ».

La metodologia della ricerca è stata così impostata: sono stati presi in esame 14 Comuni ed esattamente Perugia, Terni, Bastia, Gubbio, Città di Castello, Collazzone, Gualdo Cattaneo, Foligno, Trevi, Deruta, Todi, Orvieto, Castiglione del Lago e Norcia. Tale scelta è stata fatta cercando di includere Comuni con popolazione superiore e inferiore a 20.000 abitanti. Comuni prevalentemente agricoli e prevalentemente industrializzati, centri storici e centri di moderna espansione in più i due capoluoghi di provincia.

Nei Comuni sono state effettuate rilevazioni dirette. Il confronto dei dati è stato possibile effettuarlo riferendosi alle tre zone di destinazione che sono presenti in tutti i Comuni vale a dire alle zone C, D, E corrispondenti alle aree di nuova

espansione (alle aree per insediamenti produttivi) alle aree agricole. Per le aree di nuova espansione i dati sono riferibili all'indice di fabbricabilità compreso fra 1 e 3 mc/mq.

**COSTI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA
NEI COMUNI OGGETTO DI INDAGINE**

Comuni	Zona C	If	I a 3	Zona E	Zona D
BASTIA			4.682	6.045	5.005
COLLAZZONE			3.442	2.855	2.753
CITTÀ DI CASTELLO	capoluogo		5.638		5.362
	Val Tiberina		5.220		5.220
	zone collinari		4.678	4.375	5.077
	zone limitrofe e altri Comuni		4.129		5.362
DERUTA			4.902	4.836	5.005
FOLIGNO			5.737	4.619	5.737
GUALDO CATTANEO			5.044	4.233	5.044
GUBBIO			4.262	4.906	4.087
PERUGIA	1ª fascia esterna		5.721	4.397	5.721
	2ª fascia esterna		5.403	4.153	5.403
	3ª fascia esterna		4.767	3.493	4.767
TERNI	centro storico e zona p.e.e.p.		5.403	4.886	5.644
	frazioni		5.721		
TODI	centro storico		3.915	3.763	4.605
	frazioni		4.145		
TREVI			4.611	4.335	4.340

Dalla tabella riassuntiva emergono intanto alcuni fatti macroscopici. Poniamo a confronto i Comuni di Perugia e Bastia limitrofi ma appartenenti a Comprensori diversi. Orbene mentre il Comune di Bastia ha aumentato del 25%, nelle aree agricole, il contributo per l'urbanizzazione primaria e secondaria privilegiando un corretto uso della legge che destina il territorio alla sua vera natura cioè quella agricola rendendo appunto nelle aree agricole più pesante l'edificazione, il Comune di Perugia ha proceduto con spirito direi opposto allo spirito della legge arrivando a concepire quattro fasce territoriali: il centro e tre fasce periferiche esterne nelle quali il contributo è abbassato in senso centrifugo del 10 e del 15 e del 25% rispettivamente. Dal che deriva che per la zona agricola di Bastia si pagano L. 6045 mentre in quella di Perugia a confine e compresa nella seconda fascia il contributo risulta essere di L. 4153. Ma il fatto eclatante a nostro parere si ravvisa non solo a livelli intercomprensoriali ma una diversità tangibile anche tra Comuni dello stesso Comprensorio. Infatti sempre per le zone agricole il Comune di Deruta dello stesso Comprensorio di Perugia non ha apportato modifiche alle tabelle parametriche regionali per cui pur partendo da costi base uguali, in relazione alla diversa politica del territorio, abbiamo che il contributo risulta essere di L. 4836 contro L. 4153 di Perugia.

Altre significative differenze ad esempio sono quelle riferibili ai due Comuni di Collazzone e Gualdo Cattaneo nei quali il contributo è rispettivamente di L. 2855 e 4233. Ora ciò avviene anche in presenza di delibere comunali di assunzione fatte di concerto fra i Comuni che nella fattispecie hanno lasciato invariati per tutte le aree, tranne le industriali ridotte del 20%, i parametri base indicati dalla Regione e di mancanza di attuale diversità fra i territori dei due Comuni per i quali invece i dati statistici evidenziano differenze.

Per concludere questo intervento, da questa ricerca, emergono due aspetti fondamentali:

- 1) nella operatività della legge emergono concrete difformità sull'entità del contributo di urbanizzazione primaria e

secondaria per scelte dei Comuni e dei Comprensori spesso unilaterali e contrastanti circa un'omogenea politica territoriale;

2) tale difformità in alcuni casi sembra derivare da una non obiettiva (ma ciò andrebbe maggiormente verificato) rispondenza all'attualità di alcuni dati statistici di base.

È da ritenere che nel caso della Regione Umbria per quanto riguarda soprattutto il punto 1) molti problemi sarebbero ovviati se al punto 9 del decreto del Presidente della Giunta Regionale ove si dice che: « al fine di perequare gli oneri relativi ad aree omogenee di Comuni contermini appartenenti allo stesso Comprensorio, o di Comprensori contermini appartenenti a Comprensori limitrofi, il Consiglio comunale potrà stabilire oneri diversi » molto di più si otterrebbe se invece della parola potrà si apportasse una modifica in dovrà o meglio stabilirà invece di potrà stabilire.