

Il manifesto

giovedì 6 giugno 2013

La «legge truffa» che favorisce i costruttori edili di PAOLO MADDALENA

La proposta di legge presentata alla Camera dei deputati da Realacci ed altri, in data 15 marzo 2013, si iscrive a buon diritto tra le cosiddette leggi ad personam, con la sola variante che si tratta non di una, ma di più persone: i costruttori edili. Dunque, una legge ad personas. Il metodo seguito è sempre lo stesso: «l'obiettivo dichiarato» è quello di «limitare il consumo del suolo», ma il vero obiettivo che si raggiunge è un «aumento del consumo di suolo ad esclusivo vantaggio dei costruttori».

Il dato saliente di questa proposta, evidentemente diretto a far colpo sull'opinione pubblica, è quello di «imporre» (art. 2) un «contributo» in danaro ai costruttori che consumano suoli non ancora edificati, per costituire un fondo da destinare al risanamento urbano. Sennonché, si stabiliscono subito modalità tali, che questo fine, per così dire scoraggiante, appare immediatamente privo di qualsiasi forza di convincimento. Tanto per cominciare (art. 2, comma 1), il «contributo» che dovrebbe funzionare da remora per il consumo dei suoli «non è definito nel suo ammontare», prevedendosi che esso debba essere stabilito in base alla perdita del valore ecologico, ambientale e paesaggistico delle aree edificate. In sostanza, stante l'inesistenza di criteri di determinazione, l'ammontare in questione è rimesso alla piena discrezionalità degli amministratori comunali, i quali devono semplicemente ispirarsi alle «leggi statali e regionali». Inoltre, si prevede che i costruttori possano anche «sostituire il contributo», «previo accordo con i comuni» (art. 2, comma 3), con la «cessione compensativa» di aree «con il corrispondente vincolo a finalità di uso pubblico», «per la realizzazione di nuovi sistemi naturali permanenti», «nonché percorsi pedonali e ciclabili». Inoltre, sempre a vantaggio dei costruttori, si prevede l'individuazione, da parte dei comuni (art. 3, comma 1), di «ambiti caratterizzati da degrado, da assoggettare ad interventi di rigenerazione urbana», edificati o non, per i quali, in caso di nuove costruzioni su terreni non ancora edificati, si prevede un «regime agevolato» (art. 3, comma 3) consistente nella «riduzione del contributo di costruzione», ed in ogni caso una «riduzione dell'aliquota dell'Imu» e «l'attribuzione di diritti edificatori» sulle «aree immobiliari non ancora edificate», e, per di più «uno strumento finanziario (art. 3, comma 5) da parte della Cassa depositi e prestiti, garantito da beni demaniali», per fornire «condizioni finanziarie e tassi di interesse vantaggiosi per l'investimento dei privati», arrivandosi così all'assurdo di dare in garanzia i «beni demaniali», che, come tutti sanno, sono «inalienabili, inusucapibili ed inespropriabili».

Si prevede ancora una «perequazione urbanistica» (art. 4, comma 1), che consiste nella distribuzione di «diritti edificatori» da parte degli «strumenti urbanistici», nonché dei relativi «oneri», in modo da rendere equa la situazione di «tutti gli immobili che si trovino in analoghe condizioni di fatto e di diritto» e si prevede altresì (art. 5, comma 1), e qui si tocca il culmine, un «comparto edificatorio», il quale «riunisce le proprietà immobiliari per le quali gli strumenti urbanistici prevedono una trasformazione unitaria», e cioè (art. 5, comma 3) «un piano urbanistico attuativo convenzionato», concordato cioè tra comune e costruttori, che può anche prevedere che la trasformazione sia attuata tramite un «permesso di costruire convenzionato». Si prevede infine l'acquisto gratuito da parte dei comuni di immobili privati, dando in cambio «l'attribuzione di quote di edificabilità». Insomma, è chiaro a tutti che questa proposta di legge, anziché limitare il consumo di suolo, fa di tutto per incentivarlo, e per favorire i costruttori. Ci sono ancora altre numerose amenità, ma si è detto abbastanza perché si capisca che si tratta di una proposta di legge «ingannevole», che mira all'emanazione di una vera e propria «legge truffa».

Vedi in proposito l'articolo di Salvatore Settis, la difesa della "minaccia Realacci Lanzillotta" del presidente dell'INU e la mia postilla che la commenta. Sono depositati in Parlamento altri disegni di legge che esaminerò per i frequentatori di questo sito appena sarà nelle condizioni di farlo. A meno che un improvviso colpo di fortuna (non possiamo affidarci che alla dea bendata) induca gli eletti a tornare al Mattarellum e a sciogliere le camere, restituendo per qualche settimana lo scettro al popolo.