

IL FALLIMENTO DEL PIANO CASA

La Conferenza Stato-Regioni ed il Consiglio dei Ministri hanno ratificato, in data 31.03.2009, una intesa per rilanciare l'economia, rispondere ai bisogni abitativi delle famiglie ed introdurre semplificazioni procedurali per l'attività edilizia. Le Regioni si sono impegnate ad approvare entro 90 gg proprie Leggi per realizzare i seguenti obiettivi:

1. Prevedere interventi tesi al miglioramento della qualità architettonica ed energetica degli edifici concedendo una premialità del 20% della cubatura o superficie coperta esistente (max 200 mc);
2. Disciplinare interventi straordinari di demolizione e ricostruzione con una premialità del 35%, con l'obbligo di migliorare la qualità architettonica, l'efficienza energetica e l'utilizzo di fonti energetiche alternative;
3. Introdurre forme semplificate e celeri per l'attuazione degli interventi di cui sopra;
4. Individuare gli ambiti nei quali gli interventi di cui ai punti 1 e 2 sono esclusi o limitati perché aree di pregio ambientale e paesaggistico, ovvero ambiti dove devono essere incentivate le premialità;
5. Stabilire la **validità temporanea delle Leggi - non superiore ai 18 mesi** dalla data di entrata in vigore della Legge Regionale, salvo determinazioni diverse.

In data 21 Luglio 2009 il Governo ha emanato un decreto con il quale si è dato avvio al Piano Casa "per la costruzione di edilizia sociale da destinare a nuclei familiari a basso reddito, a giovani coppie, anziani in condizioni sociali svantaggiate, studenti fuori sede, sfrattati, immigrati regolari a basso reddito e residenti in Italia da almeno 10 anni o da 5 nella Regione".

La Regione Molise, in data 11.12.2009 ha approvato la Legge (n° 30) sul Piano Casa.

- All'art. 1 della stessa sono elencati i risultati che la Legge intende perseguire: **"il rilancio del settore edilizio (e quindi della occupazione) con interventi finalizzati al miglioramento della qualità abitativa, per preservare, mantenere, ricostruire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente, e promuovere l'edilizia economica per giovani coppie"**;
- All'art. 2 sono previste le premialità, in termini di cubatura o superficie coperta, per l'ampliamento degli edifici esistenti che variano da un minimo del 20%, previsto nell'accordo Stato Regioni, ad un massimo del 40% a seconda degli interventi migliorativi che ci si impegna ad adottare;
- All'art. 3 sono previsti gli interventi di demolizione e ricostruzione con un premio che varia da un minimo del 35% ad un massimo del 50% .

NOTA: L'aumento delle premialità , rispetto a quanto previsto dalla Legge Nazionale e dalle Leggi di altre Regioni, è positivo perché ha determinato un aumento delle richieste che altrimenti sarebbero state più esigue. Il lato negativo è che in questi due articoli è stata prevista, contemporaneamente, la possibilità di un **cambio generalizzato della destinazione urbanistica**. Ciò non è stato previsto nelle Leggi delle altre Regioni. Per le Regioni limitrofe solo la Regione Campania ha previsto una tale possibilità, limitandola però al 20% della cubatura o superficie totale.

- All'art. 6 della L.R. è prevista la possibilità di realizzare edilizia sociale nelle zone C ed F con un indice di 2 mc/mq (zone C) e nelle zone agricole, in prossimità delle zone residenziali esistenti, con un indice di 1,5 mc/mq.
- Sempre all'art. 6 è concessa la possibilità di realizzare edilizia ricettiva complementare e turistico - residenziale, aumentando l'indice esistente nella zona di 0,6 mc/mq.

NOTA: Un controsenso se, con la stessa legge, si consente la dismissione di tutte le attività ricettive esistenti. Perché si concedono premialità per realizzarne nuove? E dove sarà possibile per Termoli fare altri interventi se tutta la fascia costiera è completamente edificata?

- Sempre all'art. 6 è concessa la possibilità di frazionare le unità immobiliari all'interno di complessi turistici, da assegnare a singoli ed associati e mantenendo per le parti comuni, le strutture commerciali e quelle destinate a servizi, una gestione unitaria (condominio).

NOTA: Una norma che non porta alcun beneficio in termini di lavoro, miglioramento del patrimonio edilizio, realizzazione di edilizia sociale, ma che serve esclusivamente a regolarizzare i complessi nati per svolgere attività ricettiva e di ristoro e che invece sono stati venduti a privati come residenze. Suona come invito, per quelli che non vi hanno ancora provveduto, a vendere le singole unità immobiliari facenti parte di complessi turistici. E l'invito è stato accolto da tanti operatori, quelli onesti, che nonostante le difficoltà avevano mantenuto in esercizio la loro attività. **E' un colpo mortale per il turismo su tutta la fascia costiera molisana ed in particolare per Termoli** per la mancanza assoluta di aree idonee per realizzare, eventualmente, nuove strutture ricettive. E, solo nel Molise, si è così interrotta la attività della Giustizia Amministrativa e Civile. In altre Regioni, con sentenze divenute definitive, si è sancito l'annullamento dei permessi di costruire rilasciati.

All'art. 13 è previsto il cambio di destinazione d'uso, senza opere, indifferentemente tra attività commerciali, direzionali, ricettive e residenziali. E' un ulteriore tassello per consentire il cambio di destinazione generalizzato, quasi esclusivamente da ricettiva a residenziale in aggiunta a quanto previsto negli articoli 2, 3 e 6.

NOTA: Per verificare gli effetti negativi degli articoli 6 e 13 della Legge Regionale 30 basta guardare quello che sta accadendo sul Lungomare Nord di Termoli fino a Petacciato. Quasi tutte le residue strutture alberghiere e ricettive rimaste in attività lungo la Europa 2 hanno affisso avvisi di vendita dei mini-appartamenti. Si completa così un'opera distruttiva nei confronti del turismo iniziata negli anni passati con complessi turistici abusivamente trasformati in residenze vendute a privati cittadini. La Regione, con questa legge, ha raggiunto un altro triste primato: il Molise rappresenta l'unico punto di discontinuità della attività turistica sulla fascia Adriatica. Il turismo partendo dal nord finisce in Abruzzo per riprendere in Puglia.

- L'art. 15 consente la riapertura dei termini della Legge Regionale 4 Agosto 1998 n° 14 (Giubileo del 2000). Le agevolazioni erano state concesse all'epoca (possibilità di realizzare edilizia ricettiva e di ristoro su suoli agricoli) per realizzare strutture che dovevano essere ultimate prima del Giubileo del 2000. Ed invece le strutture sono state quasi tutte completate a Giubileo ultimato. Anzi, molte sono state iniziate dopo il 2000. Con il piano casa della Regione Molise, se ne prorogano ulteriormente i termini, come se il Giubileo dovesse essere ancora celebrato. **Non occorre alcun commento. E' assurdo** che ciò avvenga in una nazione che si ritiene civile. **Si deve far rilevare poi che la stragrande maggioranza delle strutture alberghiere realizzate con questa legge erano di fatto residenze vendute a privati cittadini e sanabili, a costo zero, con l'art. 13 di questa Legge Regionale.**

NOTA: In contrasto con quanto previsto dalla normativa nazionale e da quella delle altre regioni, la Legge della Regione Molise consente un cambio generalizzato della destinazione urbanistica, quasi sempre dalla ricettiva e di ristoro a residenziale. Una norma che non permette di raggiungere nessuno degli obiettivi che si erano prefissati sia il protocollo di intesa tra Stato e Regione sia l'art. 1 della stessa Legge Regionale del Molise (aumento della occupazione, realizzazione di edilizia sociale, snellimento delle procedure...). In particolare non vi sarà una ripresa della occupazione nel settore edilizio, anzi con la chiusura di tutte le strutture alberghiere si provocherà un preoccupante crollo dei livelli occupazionali nel settore turistico ed in quelli collegati (agricoltura, pesca, commercio ecc.). Per tutto ciò non si può e non si deve demonizzare la classe imprenditoriale del settore turistico, in particolar modo gli albergatori, in crisi da sempre sulla fascia adriatica e nel Molise, che necessitava e necessita di ben altri interventi di sostegno. Ed invece gli operatori del settore turistico sono sempre stati tartassati con aumenti indiscriminati di tributi e tariffe. **Per quattro denari e/o per un pugno di voti il legislatore ha inteso distruggere l'intero territorio del Basso Molise e la sua economia. E quella ipotetica filiera che partendo da Roma, attraverso Campobasso doveva portare sviluppo sulla costa si è trasformata in un tornado che sta distruggendo la parte più viva della intera Regione.**

I Comuni (anche quello di Termoli), secondo quanto previsto dalla normativa Regionale all'art. 11 comma 3 dovevano:

“con motivata deliberazione del Consiglio Comunale da assumere entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla entrata in vigore della presente Legge, possono escludere l'applicabilità delle norme di cui agli articoli 2,3,6 in relazione a singole zone urbanistiche.....”.

Ciò il Comune ha fatto con la Delibera di Consiglio Comunale n° 23 del 30.06.2010.

NOTA: In particolare per la edilizia sociale gli interventi sono stati previsti su una fascia di 250 m dal perimetro del P.R.G. vigente. **Una esagerazione** ! Sarebbe stata sufficiente una fascia larga, al massimo 100/150 m. Occorreva inoltre prevedere insediamenti di edilizia sociale **solo** nelle zone o comprensori dove la stessa non era stata in precedenza prevista per garantire integrazione ed un giusto rapporto tra edilizia privata e convenzionata come previsto dalle norme. Occorreva altresì privilegiare le zone più salubri (zona Nord), rispetto a quelle meno salubri (zona sud), proprio per i problemi connessi alla vicinanza con il nucleo industriale e con le altre zone produttive. E proprio nella zona Sud il rapporto tra edilizia sociale ed edilizia privata è sbilanciata in favore della prima.

Adottata la delibera, il Comune di Termoli, secondo quanto previsto dalla Legge Regionale, **poteva e doveva** passare subito all'esame delle proposte pervenute verificandone la fattibilità e la conformità rispetto alla Legge Regionale n° 30 ed alla Delibera di Consiglio Comunale n°23. Si è preferito, con una nuova Delibera di Consiglio (n° 41 del 19.08.2010), emanare ***“le Linee Guida Programmatiche per la Disciplina degli Interventi Urbanistici Riferiti alla Legge 30/2009”***, la cui necessità non era stata prevista nella Legge Nazionale e Regionale.

Nelle linee guida è riportato:

1. Il calcolo del fabbisogno abitativo, per determinare il tetto massimo delle proposte da accettare;
2. Premialità e punteggi, peraltro fissati in maniera capotica e discutibile;

3. Condizioni più vantaggiose da offrire al Comune ai fini perequativi. E' l'unico punto interessante di questa ultima delibera. Tale elemento non doveva però essere lasciato alla discrezionalità del singolo proponente. **E' l'Amministrazione Comunale che deve decidere quale percentuale dell'aumento del valore dei suoli, per il passaggio dalla vecchia destinazione urbanistica alla nuova destinazione (edilizia residenziale sociale,) debba essere dal proponente versato alle casse comunali o utilizzato per realizzare opere sociali (urbanizzazioni scuole, mercati ecc) per conto e su indicazione del Comune.**
4. Al paragrafo 6 delle Linee Guida, in riferimento alla edilizia sociale, per le sottozone E1 ed E2 è riportato che “ ***i piani costruttivi dovranno tener conto dei parametri dettati dalle norme del vigente P.R.G.. E' necessario quindi che le altezze, i rapporti di copertura, le distanze dai confini e dai fabbricati siano conformi a quanto previsto dalle N.T.A.....***”. Quindi mentre con la Delibera di Consiglio n° 23/2010 si consente la edificazione su una fascia di territorio spropositatamente larga, e senza limitare gli interventi nelle zone più salubri ed in quelle ove il rapporto tra la edilizia sociale e quella privata è sproporzionata a vantaggio di questa ultima, con la successiva Delibera di Consiglio n° 41, almeno per le zone agricole, **e di fatto**, si vieta qualsiasi tipo di intervento.
5. Per la cessione delle aree, al fine del soddisfacimento degli standard urbanistici per gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 6 ed a tutti i cambi di destinazione d'uso, la Legge Regionale ha previsto che essa debba avvenire nell'ambito del comparto nel quale avviene l'intervento, in assenza ed in alternativa può essere accettata la cessione di area idonea in altra zona del territorio comunale, ovvero si può ricorrere alla famosa monetizzazione con un valore che deve essere determinato in funzione del valore di esproprio, nella zona interessata. Tutto ciò è razionale e logico perché una costruzione ed una conseguente cessione hanno un valore estremamente diverso sul Lungomare, al centro di Termoli nelle zone di ampliamento ovvero nelle zone periferiche o agricole. **La questione della cessione delle aree non era tra quelle sulle quali l'Amministrazione Comunale poteva intervenire essendo di esclusiva competenza del Consiglio Regionale.** Ed invece l'Amministrazione è intervenuta su tale argomento tre volte: una prima volta nella Delibera di Consiglio n°23 del 30.06.2010, art. 5 comma 2 laddove in alternativa alla cessione di aree nel comparto di appartenenza, non è prevista la possibilità di cedere in altre zone del territorio comunale, in aperto contrasto con quanto deliberato dal Consiglio Regionale. Una seconda volta con la Delibera di Consiglio Comunale n° 41 del 19.08.2010 laddove al punto 11 viene fissato il valore delle aree per standard urbanistici, al fine della monetizzazione in € 40,00 al mq, anche qui in aperto contrasto con quanto deliberato dal Consiglio Regionale che ha previsto valori differenziati per le diverse zone del territorio comunale. Una terza volta con la Delibera di Giunta Comunale n°166 del 05.05.2011 nella quale viene determinato il limite di area da cedere (500 mq) al di sotto della quale si può procedere alla monetizzazione. Le tre delibere, in riferimento alla cessione delle aree, sono illegittime per i seguenti motivi:
 - Vanno ad incidere su una problematica che la Legge Nazionale e Regionale non riservavano alla competenza dei Comuni;
 - Non è concessa la possibilità di cedere aree al di fuori del comparto di competenza quando non sia possibile reperire tali aree all'interno dello stesso come fissato dalla Regione;

- In contrasto con la Legge Regionale viene fissato un solo valore per tali aree su tutto il territorio comunale;
- Viene fissato una limite di superficie, 500 mq, al disotto del quale può procedersi alla monetizzazione. Nel caso in cui fosse impossibile reperire aree, ma non lo è, da cedere all'interno ed all'esterno del comparto e se la superficie da cedere fosse superiore a 500 mq come ci si comporterà?

Essendo possibile cedere aree con destinazione F1, F2 ed E3, la disponibilità di tali aree è largamente sufficiente a coprire tutte le richieste per cui non occorrerà far ricorso alla monetizzazione.

Ma se, nonostante le premesse, si dovesse ricorrere alla monetizzazione , si darebbe ai proprietari di queste aree la quarta "sberla".

- La prima l' hanno ricevuta all'atto della stesura del piano regolatore quando ,**" sfortunati"**, hanno visto assegnare ai suoli di proprietà la destinazione di verde o spazio pubblico;
- La seconda quando i più **"fortunati"** hanno edificato senza magari cedere le aree per il soddisfacimento degli obblighi e quindi senza essere obbligati a rivolgersi a loro;
- La terza quando quelli in possesso di aree verdi o spazi pubblici residui hanno riclassificato tali aree rendendole edificabili, realizzando magari complessi ricettivi,poi venduti a singoli privati e senza cedere spazi pubblici;
- La quarta la riceverebbero adesso. Tutti coloro che, graziati **da questa immorale Legge Regionale** hanno sanato gratuitamente gli abusi commessi nel realizzare complessi turistici (venduti come residenze private) , potrebbero monetizzare le aree per standard invece che cederle. **A questi cittadini resterebbe la proprietà delle aree destinate a standard urbanistici, aree invendute ed inutilizzabili e per le quali continuerebbero a pagare l'ICI e le tasse, come hanno sempre dovuto fare.**
- **Si può senza dubbio affermare che le Linee Guida emanate dal Consiglio Comunale di Termoli, oltre che essere illogiche, sono in contrasto con la Normativa Nazionale e Regionale. Alla Amministrazione Comunale, dopo un anno di immobilismo, restano due vie da seguire:**
- La prima è quella di lasciare validi i deliberati adottati. Tutte le proposte di intervento (art. 6), dovranno necessariamente essere respinte. **Qualcuno dovrà avere, a questo punto, il coraggio di dire che si è scherzato perché l'interesse delle Amministrazioni non era quello di risolvere il problema della occupazione e della realizzazione delle abitazioni per le fasce deboli, ma di sanare, a costo zero, tutto l'abusivismo edilizio che si è realizzato sulla costa. Questa scelta sta provocando, al contrario di quanto ipotizzato nella legislazione nazionale e regionale non un aumento della occupazione ma un crollo della stessa nel settore turistico e negli altri settori collegati.**
- La seconda via è quella di annullare (perché errare è umano ma perseverare è.....) la Delibera di consiglio Comunale n° 41 del 19.08.2010 **ed approvare**

tutti gli interventi proposti ai sensi dell'art. 51 della Legge 865 del 22.10.1971, ma non prima di aver fissato:

- 1- Il valore del contributo perequativo da versare al Comune, **uguale per tutti e determinato per interventi e zone omogenee.** Il fissare tale parametro servirà già, di per se, a determinare una riduzione delle varie proposte presentate;
- 2- La durata dell'intervento che non potrà essere superiore al tempo di validità del permesso di costruire. Anche questa precisazione potrà determinare una sensibile riduzione della entità degli interventi che ciascun proponente presenterà.

Nella malaugurata ipotesi in cui, nonostante i limiti che potranno derivare da quanto previsto ai precedenti punti 1 e 2, i duemilaquattrocento alloggi preventivati fossero realizzati tutti si avrà che:

- Il Comune incasserà gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che, per il contemporaneo impegno a realizzare tali opere direttamente da parte del proponente, potranno servire, allo stesso, per realizzare le stesse opere in altre zone del territorio comunale ove sono carenti;
- Il Comune incasserà, in aggiunta e nella entità che verrà da esso determinata, il contributo perequativo che potrà essere utilizzato per la esecuzione di opere pubbliche ;
- La eventuale immissione sul mercato di unità abitative in eccesso rispetto alle reali necessità determinerà un abbassamento dei prezzi di tutto il mercato edilizio, compreso quello privato realizzato o in fase di realizzazione, a tutto vantaggio della collettività. Non deve essere questo l'obiettivo della Amministrazione? O ci si dovrà preoccupare della eventuale riduzione degli utili per gli operatori del settore edile?
- Tutto ciò se nel frattempo la durata infinita di questo procedimento, **che doveva essere urgente ed immediato,** non abbia già provocato la morte del malato (occupazione nel settore edile) e se gli interessati alla edilizia sociale non abbiano già provveduto a rivolgersi al mercato della edilizia privata. *Ed è forse questa la sola aspirazione di questa Amministrazione Comunale.*

Il Coordinamento Cittadino dei Popolari Liberali