

XLVII SEDUTA**(POMERIDIANA)****MERCOLEDÌ 19 GIUGNO 1985****Presidenza del Presidente SANNA EMANUELE****i n d i****del Vicepresidente PIRETTA****i n d i****del Presidente SANNA EMANUELE****I N D I C E**

Congedo	1541
Disegno di legge: "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di snellimento delle procedure degli strumenti urbanistici, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative" (93); proposta di legge: "Norme per il recupero e la sanatoria di opere abusive. Disciplina del controllo dell'attività urbanistico-edilizia" (6); proposte di legge: "Norme per il recupero urbanistico e sociale delle opere realizzate in contrasto con le norme edilizie; per la sanatoria delle costruzioni abusive; per la disciplina del controllo edilizio; per la dotazione di nuovi piani di zona" (44); proposte di legge: "Norme di sanatoria per le abitazioni sprovviste di concessione" (59). (Continuazione della discussione del testo unificato):	
MONTRESORI	1542 - 1557
ANEDDA	1543 - 1556 - 1561
COGODI. Assessore degli enti locali, finanze ed urbanistica	1544
FLORIS	1545 - 1562
MORETTI	1564

La seduta è aperta alle ore 17 e 55.

MOI, Segretaria, dà lettura del processo verbale della seduta pomeridiana del 17 giugno 1985, che è approvato.

Congedi.

PRESIDENTE. Comunico che i consiglieri Mura e Tarquini hanno chiesto rispettivamente tre e due giorni di congedo per motivi di salute. Se non vi sono osservazioni, questi congedi si intendono concessi.

Continuazione della discussione del testo unificato delle proposte di legge: "Norme per il recupero e la sanatoria di opere abusive. Disciplina del controllo dell'attività urbanistico-edilizia" (6); "Norme per il recupero urbanistico e sociale delle opere realizzate in contrasto con le norme edilizie; per la sanatoria delle costruzioni abusive; per la disciplina del controllo edilizio; per la dotazione di nuovi piani di zona" (44); "Norme di sanatoria per le abitazioni sprovviste di concessione" (59) e del disegno di legge: "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di snellimento delle procedure degli strumenti urbanistici, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative" (93).

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca la continuazione della discussione del testo unificato delle proposte di legge n. 6 "Norme per il recupero e la sanatoria di opere abusive. Disciplina del controllo dell'attività urbanistico-edilizia"; n. 44: "Norme per il recupero urbanistico e sociale delle opere realizzate in contrasto con le norme edilizie; per la sanatoria delle costruzioni abusive; per la disciplina del controllo edilizio; per la dotazione di nuovi piani di zona"; n. 59: "Norme di sanatoria per le abitazioni sprovviste di concessione" e del disegno di legge n. 93: "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di snellimento delle procedure degli strumenti urbanistici, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative".

Eravamo rimasti all'articolo 2. A questo articolo è stato presentato un emendamento. Se ne dia lettura.

MOI, *Segretaria*:

Emendamento sostitutivo totale Cogodi - Satta - Pes:

"L'articolo 2 è così sostituito:

Campo di applicazione

Sono soggette alle disposizioni del presente Capo le opere abusive eseguite successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge.

Le opere abusive, eseguite nel periodo compreso tra il 1° gennaio 1985 e la data di entrata in vigore della presente legge sono soggette alle sanzioni amministrative previste dalla normativa statale e regionale vigente nel citato periodo". (130)

PRESIDENTE. Uno dei presentatori dell'emendamento ha facoltà di illustrarlo.

COGODI (P.C.I.), *Assessore degli enti locali, finanze ed urbanistica*. Si dà per illustrato.

PRESIDENTE. Ha domandato di parlare l'onorevole Montresori. Ne ha facoltà.

MONTRESORI (D.C.). Signor Presidente, solo per dire due cose: intanto per chiarire che i due limiti di tempo che figurano nell'articolo 2 e nell'articolo 34, erano stati abbinati per motivi tecnici e poi per riscontrare la scarsa fiducia, manifestata dalla Giunta, nei confronti dei proponenti e delle motivazioni che stasera avremmo certamente portato per cercare di dividere quell'emendamento in due parti e chiedere la votazione separata. Noi comunque prendiamo atto dell'accettazione, da parte della Giunta, dell'impostazione da noi data all'articolo 2, anche se riteniamo che possano sorgere contraddizioni di natura tecnica in sede di applicazione della presente legge alle opere abusive realizzate tra il primo gennaio '85 e l'entrata in vigore della presente legge.

Credo che ci sarà da stare molto attenti, e in sede di coordinamento e in sede di votazione, per evitare un piccolo pasticcio.

PRESIDENTE. Metto in votazione l'emendamento sostitutivo totale n. 130. Chi lo approva alzi la mano.

(E' approvato).

Si dia lettura dell'articolo 3.

MOI, *Segretaria*:

Art. 3

Opere soggette a concessione

1. L'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetta, salvo quanto previsto negli articoli seguenti, a concessione da parte del Sindaco che la rilascia normalmente dietro corresponsione degli oneri ad essa relativi, costituiti da un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

2. Per quanto non previsto e diversamente disposto dalla presente legge la concessione è regolata dalle vigenti disposizioni legislative statali e regionali.

PRESIDENTE. A questo articolo sono stati presentati 6 emendamenti.

Se ne dia lettura.

MOI, *Segretaria*:

Emendamento soppressivo parziale Montresori - Soro - Manunza - Deiana:

“Nell’articolo 3, alla riga 6 del primo comma, è soppressa la parola “normalmente”. (4)

Emendamento soppressivo parziale Anedda - Chessa - Murru:

“Art. 3 – L’avverbio “normalmente” è soppresso”. (48)

Emendamento sostitutivo parziale Anedda - Chessa - Murru:

“Art. 3 – Il secondo comma è sostituito dal seguente:

“Rimangono in vigore le disposizioni legislative nazionali o regionali non in contrasto con le norme della presente legge”. (49)

Emendamento soppressivo parziale Cogodi - Muledda - Pes:

“Art. 3 – Al secondo comma sono sopprese le parole “e diversamente disposto”. (61)

Emendamento modificativo Montresori - Soro - Manunza:

“Art. 3 – Al 1° comma, rigo 8, dopo la parola “relativi” aggiungere “in base alle vigenti leggi”. Il secondo comma è soppresso”. (77)

Emendamento soppressivo parziale Canalis - Casula - Meloni:

“Il 2° comma dell’articolo 3 è soppresso”. (92)

PRESIDENTE. Uno dei presentatori dell’e-

mendamento numero 4 ha facoltà di illustrarlo.

MONTRESORI (D.C.). Si dà per illustrato.

PRESIDENTE. Uno dei presentatori dell’emendamento 48 ha facoltà di illustrarlo.

ANEDDA (M.S.I.-D.N.). Si dà per illustrato.

PRESIDENTE. Uno dei presentatori dell’emendamento 49 ha facoltà di illustrarlo.

ANEDDA (M.S.I.-D.N.). Io non conosco l’opinione dei colleghi sul nostro emendamento. Perciò chiedo alla cortesia di coloro che non fossero d’accordo con l’emendamento da noi presentato di spiegarmi il senso del secondo comma dell’articolo 3 perché non lo ritengo comprensibile: “Per quanto non previsto e diversamente disposto dalla presente legge, la concessione è regolata dalle vigenti disposizioni statali...” Quindi per quanto non è previsto ed è disposto diversamente dalla presente legge. Allora quello che noi diciamo è questo...

COGODI (P.C.I.), *Assessore degli enti locali, finanze ed urbanistica*. C’è un emendamento soppressivo, c’è stato un errore.

PRESIDENTE. L’emendamento n. 92 sopprime il secondo comma.

ANEDDA (M.S.I.-D.N.). L’abolizione totale del secondo comma senza nessuna sostituzione è peggio. Il Presidente mi ha indicato l’emendamento numero 92 soppressivo parziale che recita: “Il secondo comma è soppresso”.

COGODI (P.C.I.), *Assessore degli enti locali, finanze ed urbanistica*. La materia però è ripresa dall’articolo 61.

BARRANU (P.C.I.). E c’è un emendamento all’articolo 61, il numero 126, che corrisponde al vostro emendamento.

ANEDDA (M.S.I.-D.N.). Anzi è migliore perché è stato predisposto dai funzionari. Però

resta il problema delle norme in contrasto. Perché le ipotesi possibili sono due: quello che non è previsto e quello che è in contrasto. In caso di normative contrastanti quali prevalgono? La stessa norma di cui tutti invochiamo chiaramente la modifica contemplava le due ipotesi citate; l'ultimo emendamento richiamato si riferisce invece solo a quanto non è espressamente previsto. E' necessario quindi integrarlo con una disciplina per l'ipotesi di norme in contrasto. Esiste tutta una normativa, sia nazionale, che regionale che qui non è regolata.

Quindi dobbiamo dire se riteniamo giusto che ciò che non è in contrasto con questa legge rimanga in vigore, altrimenti i problemi interpretativi permangono.

PRESIDENTE. Uno dei presentatori dell'emendamento 61 ha facoltà di illustrarlo.

COGODI (P.C.I.), *Assessore degli enti locali, finanze ed urbanistica*. E' superato dall'emendamento all'articolo 61; quindi lo ritiriamo.

PRESIDENTE. Uno dei presentatori dell'emendamento 77 ha facoltà di illustrarlo.

MONTRESORI (D.C.). Presidente, soltanto per dire che questo emendamento si riallaccia al 4 e al 48. Noi crediamo infatti che sia più comprensibile dire che la concessione viene rilasciata da parte del Sindaco dietro corresponsione degli oneri ad essa relativi aggiungendo: "in base alle vigenti leggi". La parte finale di questo comma, così come tutto il secondo comma, andrebbe soppressa perché c'è una norma di rinvio, all'articolo 61 o 62, dove si prevede che per quanto non previsto in queste leggi, si faccia riferimento alle leggi vigenti.

Quindi noi crediamo che, messo in questi termini, l'articolo diventi più comprensibile; anche perché qualunque legge può cambiare i contributi relativi all'incidenza delle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione. Perciò il contenuto dell'articolo dovrebbe essere: "la concessione viene rilasciata, dietro corresponsione degli oneri ad essa relativi, previsti dalle vigenti leggi". Secondo noi così è espresso in una for-

ma più chiara. Quello che sta succedendo adesso è dovuto alla formulazione dell'articolo avvenuta all'ultimo momento senza che il discorso fosse stato approfondito.

PRESIDENTE. L'emendamento numero 92 è stato praticamente illustrato precedentemente. Per esprimere il parere della Giunta sugli emendamenti ha facoltà di parlare l'onorevole Assessore degli enti locali, finanze ed urbanistica.

COGODI (P.C.I.), *Assessore degli enti locali, finanze ed urbanistica*. Per quanto attiene agli emendamenti 4 e 48, probabilmente c'è stato un equivoco. Forse si è pensato che l'espressione "normalmente" sottintenda che eccezionalmente possono non essere corrisposti gli oneri; non mi pare però che questa interpretazione o questo intendimento corrisponda a quanto esprime la norma. Si parla infatti di concessione rilasciata da parte del Sindaco "normalmente" dietro corresponsione degli oneri ad essa relativi, perché esistono anche ipotesi di concessione gratuita. Proprio perché esistono queste eccezioni è più corretto dire "normalmente".

Quindi la Giunta esprime parere contrario ai due emendamenti perché ritiene essere più corretta la dizione originaria, che non necessariamente doveva essere immediatamente compresa. Per quanto attiene...

ANEDDA (M.S.I.-D.N.). Siccome non ci sono virgole è difficile stabilire a quale parola vada riferito l'avverbio "normalmente".

COGODI (P.C.I.), *Assessore degli enti locali, finanze ed urbanistica*. Come a quale parola? Normalmente è la procedura in base alla quale rilascia la concessione a titolo oneroso. Poi una virgola si può mettere, attaccare. Non è che una virgola non cambi, ma...

ANEDDA (M.S.I.-D.N.). Non è obbligatorio leggere che le rilascia, normalmente dietro corresponsione; si può anche leggere: che la rilascia normalmente, dietro corresponsione...

COGODI (P.C.I.), *Assessore degli enti locali, finanze ed urbanistica*. La spiegazione è data anche perché valga come interpretazione, perché serva a ricostruire la volontà del proponente ed eventualmente del legislatore nel caso dovessero sorgere controversie interpretative. L'interpretazione quindi è questo e vale come punto di riferimento per le controversie future.

Per quanto riguarda il secondo comma dell'articolo 3 esso viene soppresso e il suo contenuto riportato nell'articolo 61 dell'emendamento numero 126. Non è stata — è vero — ripristinata l'ipotesi del contrasto di norme perché quando si afferma che per quanto non espressamente previsto dalla presente legge si applicano le disposizioni contenute nella legislazione statale e regionale vigente, è chiaro che, in caso di norma regionale contrastante con quella statale, ha la prevalenza la prima.

Né riteniamo che il concetto debba essere ulteriormente e formalmente esplicitato data l'attribuzione, non controversa e riteniamo anche non controvertibile, della competenza primaria in materia edilizia e urbanistica alla Regione sarda. Apparirebbe quindi pleonastico e politicamente riduttivo esplicitare l'ipotesi del contrasto essendo pacifica la prevalenza della norma regionale; la Regione ha competenza primaria ed esclusiva nella materia, anche se in questo caso non la rivendica.

PRESIDENTE. Ha domandato di parlare l'onorevole Floris. Ne ha facoltà.

FLORIS (D.C.). Signor Presidente, colleghi consiglieri, prima di andare avanti nella discussione, articolo per articolo, noi vogliamo cogliere questa occasione per ribadire, ancora una volta, le nostre valutazioni politiche in ordine a questo provvedimento, valutazioni che sono state anche oggetto di un'accurata e profonda meditazione questo pomeriggio.

Ripetiamo, ancora una volta, che questa vicenda è da noi considerata per alcuni versi cinica nella sua logica politica (perché imperniata su una sfiancante meditazione fra partiti che tendono a ottenere il massimo della contrat-

tazione interna assumendosi il minimo di responsabilità) per altri versi buia e paradossale, specchio fedele di questa Giunta che è l'autentica interprete, a nostro giudizio, di tutto il pasticcio politico che è alla base della sua costituzione.

COGODI (P.C.I.), *Assessore degli enti locali, finanze ed urbanistica*. Lo hai già detto, sei monotono.

FLORIS (D.C.). Vorrei ricordare, all'inizio di un discorso che presumo lungo anche se non molto organico visto che l'Assessore è già intemperante, vorrei ricordare — dicevo — al Consiglio, con molta puntualità, quanto l'assessore Cogodi ebbe ad affermare durante questi anni qui in Consiglio, perché ritengo che la responsabilità piena e totale di questo provvedimento non sia da addebitare neanche alle forze politiche che sostengono questa Giunta, ma sia da imputarsi nel bene e nel male (e noi riteniamo più nel male che nel bene) all'attuale Assessore dell'urbanistica.

Noi riteniamo infatti che di fronte a certe mediazioni su questioni che attengono ai principi e alla filosofia politica dei partiti, l'unico vero responsabile degli atti che si compiono, finisca per essere l'Assessore. Anche attraverso questo provvedimento ci sembra che la Giunta dimostri di essere un esecutivo di puro potere, di bottega, che vuole gestire la Sardegna all'insegna del "questo a me e questo a te"; una Giunta alla ricerca di una propria visione di insieme, nel tentativo di enucleare alcuni principi fondamentali, che dimostra di essere inerte e inerme rispetto al nuovo che emerge nella nostra società: un Assessore...

(Interruzioni).

Mi fa piacere che l'Assessore mi preceda, si vede che il mio discorso sta facendo effetto. Può darsi che qualche cosa rimanga alla fine.

COGODI (P.C.I.), *Assessore degli enti locali, finanze ed urbanistica*. Procedi, hai già detto le stesse cose dieci volte.

FLORIS (D.C.). Un assessore, che dimostra anche di non avere la calma e la serenità d'animo per gestire una materia così importante e delicata, che non solo non interpreta l'esigenza di cambiamento che prepotentemente sale dagli strati sociali più deboli, ma che si pone in una linea di retroguardia, di arretramento, di tutela di interessi forti che sono già abbastanza protetti e che non hanno quindi bisogno dell'aiuto della Regione.

Lo stesso confronto politico (lo abbiamo visto; questa intolleranza lo dimostra) langue, è inesistente, a volte è anche — grazie all'Assessore — speciosamente conflittuale. Ma è speciosamente conflittuale perché cerca di eludere i nodi più spinosi del dissenso fra i partiti, per cercare l'avallo, per renderli incomprensibili, per coprili di un robusto strato di vernice. Il confronto subisce quindi un imbarbarimento e non si ha il coraggio di assumersi le responsabilità conseguenti alle scelte operate; e così si adopera, come è avvenuto stamattina, un linguaggio un po' oscuro, teso a nascondere la paternità dei comportamenti e degli atti che si compiono (quasi fossero opera di nessuno) assumendo talvolta atteggiamenti qualunquistici, anche rispetto a scelte operate dal Consiglio regionale. Scelte che erano il frutto di un grande e fecondo rapporto avuto in questi anni tra le forze autonomistiche della Sardegna: da quelle politiche a quelle culturali e sociali.

Sembra quasi che ci troviamo di fronte ad un quadro politico fermo, immobile, che non ha prodotto alcun cambiamento che si ponga al di fuori di pura logica di schieramento, di numeri, con un Partito comunista tutto proteso a scollarsi di dosso le responsabilità di una alleanza che gli sta stretta e che forse non è neppure condivisa totalmente al suo interno. Si tratta questa, a mio giudizio, signor Presidente, di una strada bruciata, senza sbocco, senza prospettive. E che questa Giunta continui nella sua approssimazione lo dimostra questo provvedimento, così come tanti altri provvedimenti che in questi tempi stiamo esaminando. Arrivano nelle Commissioni i piani di formazione professionale e i più critici nei confronti di quelli presentati dagli alleati sono proprio quelli del Partito comu-

nista, che propongono modifiche sostanziali, che dimostrano di essere giustamente insofferenti verso una certa presentazione delle cose che non corrisponde al loro pensiero.

Anche il provvedimento che stiamo esaminando è mutilato rispetto a quello originariamente presentato dalla Giunta; l'Assessore ha fatto una conversione a U; è andato a minare i punti più importanti che avevamo unitariamente concordato sulla materia urbanistica in questi anni. Quando noi ci siamo occupati del problema riguardante la sanatoria, abbiamo apprezzato i contributi che sono stati dati, non soltanto durante il convegno, ma anche prima del convegno. Ci eravamo impegnati a predisporre un provvedimento in tema di abusivismo edilizio facendo uso delle nostre competenze statutarie e c'eravamo impegnati per la formulazione di norme che tenessero conto del contesto sociale ed economico della Sardegna, delle esigenze di gestione e di governo del suo territorio in linea con quelli che erano gli orientamenti della programmazione regionale al riguardo.

Avevamo quindi presente l'esigenza di predisporre norme e meccanismi chiari e di facile applicazione, cercando — lo dicemmo allora e lo inserimmo nel provvedimento presentato — ove possibile di colmare anche i vuoti, le carenze e le difficoltà interpretative esistenti nella normativa urbanistica vigente. Abbiamo cercato di perseguire una soluzione equilibrata prevedendo, accanto alla sanatoria, anche norme di tutela del territorio, e di corretta pianificazione urbanistica, tenendo anche conto delle soluzioni suggerite da esponenti qualificati durante il Convegno che la Giunta allora organizzò.

Il nostro intento era proprio quello di utilizzare tutti i contributi, per far sì che la normativa regionale fosse il frutto di un consenso popolare il più vasto possibile. Volevamo chiedere l'ausilio anzitutto delle Amministrazioni comunali, — alle quali spetta un ruolo di primo piano sul fronte della lotta all'abusivismo — cercando anche di fornire loro strumenti adeguati di intervento e governo del territorio. Abbiamo cioè col nostro progetto di legge cercato di rendere più incisiva, più razionale, più efficiente, l'azione di tutela della pubblica amministrazione non tra-

scurando i problemi della strumentazione urbanistica, dell'assetto complessivo e del governo del territorio.

Onorevole Presidente, io mi rendo conto che rendere la materia urbanistica, con tutta la sua problematica, un argomento di facile conversazione e di dibattito affascinante ed esaltante non è impresa agevole per nessuno, anche se dobbiamo rimarcare che in essa sono contenuti valori, a nostro giudizio, a giudizio della Democrazia Cristiana, di una umanità totale.

La città, i paesi, gli agglomerati urbani piccoli e grandi, sono talvolta un simbolo dell'emarginazione, dell'alienazione, ma sono sempre espressione di tradizione, di costume, di storia, di cultura, esempi di come si possa costruire insieme a misura d'uomo. Quindi noi riteniamo che la materia urbanistica, le norme che regolano l'ubicazione, la tipologia degli insediamenti, la densità territoriale, le aree edificate e quelle libere, la lacuna cronica del verde pubblico attrezzato e di quartiere, la mancanza di possibilità di fruizione delle coste, del mare, il simbolo dell'unità unica edificabile, finiscono per fornire la connotazione delle realtà e finiscono per proiettarsi nel futuro a seconda dello sguardo che ad esse si vuol rivolgere e a seconda del modo con cui si vogliono operare le scelte.

Sulla base della nostra normativa, che abbiamo tutti quanti riconosciuto vincolistica e di salvaguardia, noi abbiamo fatto, al di là della legge numero 10 e della legge numero 17, ulteriori passi avanti. Abbiamo operato, come forze politiche, delle scelte precise allorquando modificammo il tanto famigerato e conosciuto "decreto Soddu". Il decreto Soddu non è stato da noi modificato soltanto perché c'era stato l'annullamento di due articoli fondamentali, ma perché volevamo indicare alle zone già edificate un parametro che era diviso per zone e che riguardava i nostri mari e le nostre coste, qual era quello dei 100 metri cubi ad abitante. Questo parametro volle però solo costituire una regola, certamente derogabile in sede di strumento urbanistico in un rapporto sempre più stretto tra la Regione e i Comuni.

Per analoghe ragioni di flessibilità abbiamo ritenuto che, per quanto riguarda le zone turisti-

che, le cosiddette zone F, i parametri dovessero tener conto della possibilità delle fasce costiere. Noi infatti avevamo operato una scelta di principio, una scelta di fondo, avevamo cioè delineato un comportamento che potenziasse le capacità insediative globali, all'interno di queste zone, di attrezzature alberghiere, para-alberghiere, di villaggi turistici a rotazione d'uso; questo per irrobustire ulteriormente il sistema alberghiero e di rotazione d'uso esistente estendendo, allo stesso tempo, la fruizione di servizi turistici a fasce di utenza sempre più ampie.

Questa è una linea costante di comportamento della Regione sarda; non è soltanto una legge che vincola: è un cammino. Un cammino che tutti quanti assieme, come forze politiche, abbiamo percorso e che oggi, come vedremo alla fine, si vuole abbandonare. Perciò, quando abbiamo organizzato il convegno e ci siamo posti nell'ottica di portare avanti una legge di sanatoria sull'abusivismo edilizio non abbiamo inteso illudere nessuno; rimanevano dei punti fermi che anzi noi condideravamo i cardini principali all'interno dei quali doveva ruotare il testo del condono edilizio.

Abbiamo detto che non tutto poteva essere sanato e salvato così come non era possibile una demolizione totale, non era possibile neanche una sanatoria generalizzata. Perché non si poteva e non si può — e lo ribadiamo anche in questa circostanza — non distinguere tra chi, incurante delle leggi e dei regolamenti, costruisce case, ville e palazzi, e chi tira su un terrazzo per aver maggior conforto all'interno della propria abitazione. Quindi dovevamo elaborare delle norme di sanatoria che fossero in grado di esprimere un rigore di misure ancora più efficace, per stroncare sul nascere l'abusivismo, in linea anche con i principi statali e delle altre regioni.

Abbiamo sostenuto una linea precisa anche su un'altra materia che, siamo sicuri, presto ritornerà all'attenzione di questo Consiglio: il problema del centro storico e la sua rivalutazione, non solo come bene materiale, come bene di immagine, ma anche come bene culturale; perciò è importante che sia chiaro il disegno entro il quale precisare la funzione da attribuire al cen-

tro storico. Anche qui occorre una politica urbanistica programmata e corretta per risistemare degli ambiti che sono — almeno così noi li consideriamo — interi tessuti urbani di vita popolare.

E non mi riferisco soltanto ai centri storici della città, ma comprendo anche i centri storici rurali che pare siano ingabbiati da una specie di colonialismo edilizio; quasi delle zone subalterne di parcheggio. Il nostro provvedimento, così come quello iniziale della Giunta, si muoveva su queste linee, seguiva una linea unitaria (le misure per la tutela delle coste) e si indirizzava verso un'azione coordinata con spirito innovativo, continuando in quella logica che aveva visto la Regione compiere altri gesti, altri comportamenti, altri atti — oltre le leggi a cui mi sono richiamato e i decreti amministrativi — di notevole significato.

Eravamo tutti d'accordo che un'azione disarticolata sarebbe stata insufficiente e l'insuccesso di alcune iniziative avevano convinto la Regione dell'esigenza di affrontare concretamente il problema della programmazione generale.

Questo spirito innovativo, per certi versi, lo si comincia già ad intravedere nella istituzione e nel funzionamento delle comunità montane, nell'esercizio delle attribuzioni della Regione, in materia di programmazione e soprattutto nell'istituzione degli organi comprensoriali che, come vedremo alla fine, attraverso questa legge vengono anche depotenziati nelle competenze urbanistiche, che rappresentavano l'unica ancora di salvezza di enti che peraltro non hanno mai avuto nessuna funzione. Certo, presi singolarmente questi due provvedimenti potevano anche essere considerati di scarso rilievo perché già presenti nella nostra cultura urbanistica; ma l'elemento nuovo risiedeva nella consapevolezza e nella presa di coscienza della necessità di collegare in un unico insieme la pianificazione come strumento di localizzazione e di "zonizzazione" e la programmazione socio-economica intesa come governo del territorio in tutti i suoi aspetti.

Adesso però ci troviamo di fronte a una vicenda che secondo noi è gravissima: una legge — quella che prevedeva la salvaguardia — approvata all'unanimità da questo Consiglio che viene stravolta nelle sue linee essenziali, nei profili

concernenti la protezione paesaggistica e ambientale, e da parte di una maggioranza che cerca di approfittare, in modo gattopardesco, di alcune fortuite circostanze.

E' un fatto grave che una legge approvata da questo Consiglio col consenso e il conforto di tutte le forze politiche oggi venga stravolta da una parte di esso. E io vedo panico anche in questo. Forse è giustificato. E' giustificato il panico dell'assessore? E' giustificato il panico della Giunta? Lo dica la Giunta, lo dica l'Assessore! Io sono d'accordo con l'onorevole Cogodi allorché afferma — ripeto le sue parole — che quando in un consesso democratico la furberia è chiamata a sostituire il libero confronto delle opinioni e delle posizioni politiche, e ancor di più l'intelligenza, vuole dire che elementi di guasto profondo si sono inseriti nei meccanismi di funzionamento degli organismi istituzionali.

E' di estrema gravità il comportamento della Giunta in materia di gestione urbanistica, lesivo degli interessi generali della collettività. Ma cosa vuol dire, onorevole Assessore, signori della stampa, "l'Assessore si batte per evitare lo stravolgimento della legge"? Ma quali sono i tentativi in atto per stravolgere questa legge? E chi è che mette in movimento questi comportamenti, che compie queste azioni per stravolgere la legge? Noi siamo profondamente preoccupati — e il nostro è un vero e proprio stato di allarme — per la qualità dei rapporti, del confronto politico.

Io credo che l'Assessore all'urbanistica, nonostante i suoi tentativi di minimizzazione, abbia ritenuto di cogliere favorevole occasione dalla legge sul condono edilizio per avallare (e per certi versi capeggiare) una sorta di offensiva di carattere distruttivo verso una parte della pur gracile e insufficiente normativa regionale di tutela, di disciplina dell'uso del territorio.

Voglio ricordare a questo Consiglio alcuni passaggi significativi di un autorevole esponente del Partito Comunista Italiano, oggi deputato, che parlò in quest'aula in occasione della legge di salvaguardia ambientale e che ebbe modo allora di dichiarare: "Non che siano venute meno, anzi credo che si siano rafforzate e in un certo senso fatte più pericolose, quelle spinte specula-

tive denunciate in entrambe le mozioni" — discusse poco prima della legge — "spinte speculative che hanno segnato, caratterizzato l'espansione dei centri urbani e quel fenomeno di privatizzazione delle coste che se non è proprio della Sardegna è certamente un fatto caratterizzante, qualificante dello sviluppo che vi è stato negli anni Sessanta, nella nostra isola.

Ancora ieri" — diceva l'esponente comunista — "un acuto osservatore straniero in un articolo apparso su un quotidiano di Torino annoverava la speculazione edilizia con le conseguenze del caos urbanistico, della corsa alla seconda casa, tra i connotati non solo di uno sviluppo distorto ma di quelle spese superflue e stravaganti, come egli le definiva, delle quali in questi tempi di crisi si avverte il danno arrecato alla crescita del paese".

E continuava: "Gli effetti della crescita dettata dalle spinte speculative si sono però sommati alle responsabilità che provengono dalla Regione innanzitutto e anche da determinate amministrazioni locali. Il mancato esercizio da parte della Regione delle competenze legislative in materia urbanistica è ben presente, così come è noto che molte amministrazioni locali hanno favorito la rendita parassitaria, le speculazioni, le operazioni speculative sia all'interno dei centri urbani, sia nelle coste".

E a proposito della speculazione — quasi rispondendo all'assessore Cogodi sul concetto dello speculatore e della speculazione — anticipava dicendo: "Noi non condividiamo quindi l'impostazione del collega Carrus che parlava della speculazione quasi interpretandola come un peccato che viene compiuto. No, la speculazione è un fenomeno connaturato a questo tipo di società; essa è stata favorita dalle amministrazioni ai diversi livelli con precise responsabilità politiche che ricadono in primo luogo sulla Democrazia Cristiana. Non è quindi un elemento peccaminoso che può essere esorcizzato con semplici discorsi".

Affermava inoltre che "l'attribuzione agli organismi comprensoriali della competenza ad adottare i relativi strumenti urbanistici, permette oggi un intervento a livello zonale che è premessa per una politica di riequilibrio del territo-

rio collegato al programma di sviluppo economico. Per questa via ci pare possibile un radicale risanamento dei centri urbani maggiori; su questa via ci pare possibile gettare le basi per un nuovo rapporto tra città e campagna".

Sosteneva poi un altro concetto che secondo noi è importante. L'Assessore può anche fare a meno di sentire, anche questo è un modo di intendere il confronto e di fare politica. "Oggi pare prevalere l'istanza che viene portata avanti dal movimento democratico, dai settori più avanzati della cultura urbanistica, e persino da certi ambienti del mondo imprenditoriale, per una netta separazione del diritto di proprietà dal diritto di costruire, la cui disponibilità deve essere attribuita alla collettività, al potere pubblico, nel contesto delle previsioni degli strumenti urbanistici".

"Lo stesso disegno di legge" — continuava Macis — "sulle misure provvisorie di tutela ambientale, rappresenta un elemento nuovo e positivo che modifica la situazione esistente all'epoca della presentazione delle mozioni". E concludeva questa parte dicendo: "E l'esercizio legislativo non si è limitato a questioni di carattere secondario, ma è caduto su alcuni degli elementi nodali della nostra vita urbanistica. Non vi è soltanto la misura di salvaguardia delle coste, il divieto di edificare nei 150 metri, la necessità di ricondurre il disegno urbanistico sulla fascia costiera, ad uno studio del territorio (che forse è la misura che maggiormente può colpire all'esterno la misura che potrà apparire di maggiore risonanza e di maggiore effetto)".

Più oltre poi dichiarava: "Ma il limite di fondo del provvedimento" — ed ora un invito quindi ad andare avanti su quella strada —, "è rappresentato soprattutto dal fatto che le misure di salvaguardia delle coste, se non verranno integrate dalla disciplina urbanistica generale e dalla previsione dei piani di studio, potrebbero rappresentare un rimedio apparentemente rigoroso, ma non capace tuttavia di assicurare una reale tutela delle coste, che significa anche valorizzazione di quella che è una delle più importanti risorse naturali della Sardegna. (...)

Le leggi urbanistiche nazionali si presentano in realtà come reti con maglie troppo larghe per le iniziative speculative, e troppo strette per

i lavoratori di un piccolo centro che intendono costruirsi una casetta per abitarvi con la propria famiglia. La nuova legge regionale dovrà rimuovere questa situazione di disparità con una normativa che corrisponda alla realtà della nostra Isola, ma abbia anche la capacità di distinguere all'interno della realtà dei piccoli e dei grossi centri, la realtà dell'edilizia pubblica da quella dell'edilizia privata ed industriale.

Si tratta" — concludeva logicamente — "di una indicazione sommaria, che va ulteriormente specificata, non ci appaghiamo certamente, e non ci appagheremo, di una indicazione di favore per l'edilizia pubblica che può diventare anch'essa un fatto deturpante, un fatto che riconduce alla logica dei ghetti lo sviluppo della città".

L'intervento dell'onorevole Macis continua, ma io voglio ricordare solo un'altra battuta che lo stesso fece in occasione di quel dibattito e che mi rimase impressa: "Non è, come diceva scherzosamente un collega stamattina, che l'urbanistica ci unisce, mentre le elezioni anticipate ci dividono...". Allora c'erano le elezioni anticipate alle porte, ma diverso probabilmente, anzi certamente, era il rapporto esistente allora all'interno dei partiti, e soprattutto il loro pensiero in ordine ad un problema così importante come quello del territorio.

E vorrei anche, signor Presidente, richiamare alcuni passi dell'intervento che pronunciai in occasione del dibattito, richiesto a gran voce dal Partito Comunista Italiano sul così detto decreto Floris. Sorse, come si ricorderà, una controversia giuridica, sollevata in quella circostanza dagli uffici, circa l'applicabilità dell'uno o dell'altro decreto. Le cronache dei giornali allora si riempirono di questa notizia, del fatto che il Partito comunista fosse vivamente preoccupato che ciò potesse riaprire la strada delle sanatorie o della costruzione all'interno delle coste; ed io in quella circostanza ebbi modo di assicurare il Consiglio che nulla di tutto questo sarebbe mai potuto accadere perché sapevamo benissimo che ci trovavamo in presenza di una materia tanto importante, oggetto e frutto del totale consenso di questo Consiglio.

Dissi allora: "nell'economia del discorso: non possiamo non rilevare che il TAR nelle sue argomentazioni non fa riferimento alcuno al rispetto,

relativamente alla fascia costiera, del limite edificatorio dei 150 metri dal mare che, come tutti sanno, è norma di legge regionale e non atto amministrativo, censurabile quindi come tale dal giudice competente. Chi ha fatto riferimento a questa norma (e l'onorevole Cogodi fu uno di quelli) pretendendone la cancellazione dalla legislazione vigente per effetto della sentenza del TAR, con conseguenti effetti devastanti nell'uso edificatorio pianificato del territorio costiero isolano, chi ha espresso un tale concetto per paventare calate di "Attila urbanistici", di famelici speculatori sulla pelle dei sardi, ipotizzando complicità di pubblici poteri comunali e regionali, chi ha fatto riferimento a questa norma — dicevo — lo ha fatto o con deprecabile superficialità, per errata valutazione conoscitiva della norma medesima, o in assoluta mala fede, che occorre denunciare con tutta forza e stroncare, con coerenza di verità, per il rispetto dovuto al Consiglio regionale, alle forze politiche, sociali e culturali, alla stessa opinione pubblica che esigono chiarezza nelle azioni politiche e negli atti amministrativi.

Ai colleghi tutti, infatti, a chi conosce le norme non poteva sfuggire, come non è sfuggito, che i vincoli dei 150 metri dal mare per le zone turistiche classificate "F" dagli strumenti urbanistici comunali, come i limiti edificatori entro i mille metri dal mare, per le zone costiere classificate "E" agricole, sono stati introdotti nella normativa urbanistica regionale in forza della legge regionale n. 10 del marzo '76, confermata sostanzialmente dalla legge regionale 17 maggio 1981" — che era stata presentata dall'onorevole Muleda.

"Scrivere, dichiarare e sostenere che per effetto della decisione n. 115/83 del TAR della Sardegna e dei provvedimenti regionali posti in essere successivamente, il territorio isolano della fascia costiera e all'interno dei 150 metri dal mare, sarebbe stato preda di speculatori edilizi e che la Regione oltre che impotente ad intervenire sarebbe stata addirittura colpevolmente succube di una vasta consorteria speculativa urbanistica che sarebbe potuta calare in Sardegna, oltre che accusa priva di ogni fondamento giuridico, offende il buon senso comune.

Debbo pertanto smentire nel modo più categorico (...) che un qualsiasi strumento urbanistico, approvato in questi ultimi tempi, contenga norme più permissive e che nessuna autorizzazione è stata mai data, durante l'attuale gestione dell'Assessorato all'urbanistica, all'utilizzazione edificatoria lungo le coste che non fosse rispettosa della normativa vigente...".

Durante quella discussione, signor Presidente, intervennero anche i colleghi del gruppo comunista, Pischedda e Cogodi. L'onorevole Pischedda sosteneva che l'Assessore "non pensa neppure di potersi aggrappare ad una qualsiasi ancora di salvezza in quanto la cattiva coscienza, per aver sempre operato male, non gli permette di vedere che l'ancora a cui aggrapparsi esiste ed è la legge numero 17 del 1981 proposta e voluta dalla Giunta laica e di sinistra e approvata dal Consiglio regionale". "La legge numero 17" — concludeva con una punta di orgoglio — "è lì e sta a dimostrare tutto il contrario di quello che sostiene l'Assessore".

Era ed è ancora qui, questa legge 17 che si vuole modificare; Pischedda nel suo intervento, sostenne anche, con una certa furberia politica, che nell'"interregno" tra il decreto Soddu e il decreto Floris l'ufficio aveva approvato diverse lottizzazioni e quindi, aprendo una breve parentesi, mi disse: "Onorevole Assessore, vorrei chiederle a chi appartengono queste lottizzazioni, credo che il Consiglio, a questo punto, abbia il diritto di conoscere tutto, nome dei lottizzanti, località, estensioni ecc. ecc.". Cosa che io farò, signor Presidente, quando l'Assessore verrà in Aula; chiederò di chi sono le case costruite all'interno dei 150 metri e vorrò conoscere i nomi di chi ha costruito, località, estensione ecc. ecc. Allora io distribuii al Consiglio, l'elenco delle lottizzazioni approvate durante quell'interregno; credevo che fosse mio dovere farlo, come credo sia adesso dovere dell'Assessore.

Ma vediamo adesso cosa disse l'onorevole Cogodi, in quella circostanza: "Signor Presidente, colleghi del Consiglio, come è noto di fronte alla nuova, gravissima vicenda riguardante la gestione della politica urbanistica regionale, abbiamo richiesto questo dibattito in aula, disposti a ricorrere anche allo strumento eccezionale della

convocazione straordinaria del Consiglio (...). Tornerò più avanti sulla valutazione del fatto specifico (...) esso si configura comunque, come ultimo atto di una strategia generale di attacco alle risorse territoriali della Sardegna, e di scardinamento degli istituti giuridici di gestione pubblicistica delle risorse ambientali (...). E' vero che questo non è il momento più opportuno, forse, per un riesame complessivo dell'impianto normativo regionale in materia urbanistica — impianto contrassegnato da sostanziali debolezze, incongruità, contraddittorietà per quanto riguarda le previsioni normative e da un caotico smiuzzamento e disarticolazione nell'ambito delle competenze e degli istituti di intervento — ma ciò non può valere come alibi alle pesanti responsabilità politiche del presente".

Le frasi che ho letto oggi in quest'aula sono state pronunciate a suo tempo dall'onorevole Cogodi, ma evidentemente non valgono più. Egli infatti proseguiva: "al contrario, anche queste deficienze pesano come ulteriore elemento di responsabilità per i ritardi colpevoli, per l'adozione di misure inadeguate e incongrue, per il trattamento di favore sinora manifestato tradizionalmente, dai principali e più continui gestori del potere autonomistico nei confronti delle forze della speculazione edilizia e della rendita parassitaria anche in Sardegna (...)".

La Regione ha competenza primaria in materia urbanistica, (Art. 3 lettera F dello Statuto); purtroppo a distanza di 35 anni non si dispone ancora né di una legge organica né dei lineamenti essenziali di una disciplina generale di assetto territoriale. Altre regioni costituite ben 22 anni dopo la nostra, con attribuzione di poteri sostanzialmente più limitati e meno incisivi, hanno da lungo tempo provveduto a dotarsi di una disciplina urbanistica più autonoma e specifica rispetto alla normativa generale dello Stato, meglio adattata alle caratteristiche ed agli interessi locali, più consapevole dell'enorme rilevanza sociale, culturale, ma anche economica che rivestono le risorse territoriali ed ambientali.

La nostra Regione ha mantenuto, invece, interamente repressa l'originaria competenza statutaria (...) ed è in questo quadro di voluta e sostenuta precarietà normativa che si esaurisce

spesso in Sardegna la totale incertezza di veri diritti della generalità dei cittadini e degli operatori onesti, e nella quale si concretizza invece la privilegiata e fin troppo assecondata certezza dei presunti diritti di affaristi, di speculatori, di saccheggiatori delle risorse territoriali.

Ma ripeto" — diceva ancora l'onorevole Cogodi — "a dispetto, a scanso di troppo facili e comodi alibi è proprio questo quadro di deficienze e di precarietà normative che dovrebbe imporre all'amministratore e al gestore del potere politico, oltre all'obbligo di proporre le adeguate misure legislative, comunque e in ogni caso il massimo di attenzione di vigile prudenza, perché non si consumino ulteriori e irreparabili compromissioni del territorio (...).

Da questo stile di governo si è discostato in modo plateale ed a tratti provocatorio l'attuale Esecutivo, riesumando vecchi metodi di governo, antiche abitudini clientelari e prevaricanti atteggiamenti privatistici nella gestione del potere pubblico. Il territorio, si sa, è la principale risorsa naturale, ma è anche un bene limitato e non riproducibile.

Nel nostro sistema giuridico improntato a principi di socialità e di progresso, la risorsa territorio non appartiene esclusivamente a chi detiene titoli formali di proprietà, né alla generazione che l'amministra; appartiene anche alla collettività e alle generazioni future. Gestirla correttamente significa perseguire linee di intervento e politiche di sviluppo armonico; vuol dire mantenere ed accrescere tutte le potenzialità espansive di questa risorsa fondamentale.

PRESIDENZA DEL VICEPRESIDENTE PIRETTA

(Segue FLORIS). Il nocciolo della questione è qui, colleghi consiglieri, nell'acquisizione di una cultura programmatoria in campo territoriale ed ambientale. Ciò che ha dominato e che domina la legislazione vigente, invece è la logica della cosiddetta riparazione," — quella che il collega Cogodi vuole perseguire — "del rimedio ai danni provocati" — proprio ciò che l'Assessore vuol fare — "una sorta di controcanto vincolistico e protezionistico che insegue guasti che si sono prodotti riproducendone le scansioni temporali

e spaziali. E ciò accade perché il momento programmatico generale spesso rimane relegato nella dimensione puramente descrittiva, mentre avanzano in concreto, prepotentemente e confusamente, le manomissioni più profonde e deleterie degli equilibri ambientali (...).

Gli atti che compie l'amministrazione dovrebbero essere, cioè, l'esatto contrario in termini di valore e di qualità rispetto alla caratterizzazione clientelare, personalistica e permissiva che segna l'attuale fase di gestione dei fatti urbanistici".

L'onorevole Cogodi continuava ancora nel suo discorso e faceva affermazioni anche più pesanti, più significative, più pertinenti a questo dibattito. Ma io non voglio tediare oltre l'assemblea con i richiami all'intervento dell'onorevole Cogodi. Io comprendo perfettamente, signor Presidente, che ci sia nell'Assessore, nella Giunta, una sofferta e giusta preoccupazione in ordine a questo argomento, una sofferenza interiore, convinta e consapevole nonché lo sforzo, il tentativo... Io, signor Presidente, non vorrei offendere adesso i consiglieri della Giunta ma preferirei che, arrivati a questo punto fosse presente l'Assessore, perché desidero avere sue risposte, se è possibile averlo in aula...

SATTA (P.C.I.), *Assessore della programmazione, bilancio e assetto del territorio*. Si sente male.

MORETTI (D.C.). Può venire il Presidente che rappresenta tutti gli assessori. Va bene lo stesso.

FLORIS (D.C.). Io posso anche continuare su un altro articolo per poi riprendere l'argomento quando si sente meglio l'Assessore, non ci sono problemi.

(Interruzioni).

Dicevo, io sono consapevole che si è fatto uno sforzo, diciamo anche di tipo culturale, per cercare di motivare questo presunto atto riparatore e di giustizia nei confronti di quanto la Democrazia Cristiana sta chiedendo in questi giorni. C'è stato tutto uno sforzo intellettuale per farci in-

tendere che, tutto sommato, non si stava modificando niente, non si stava sanando nulla che rimanevano fermi i vincoli di edificabilità all'interno dei 150 metri dal mare e che avremmo "rimandato la palla" a questi piani di coordinamento per vedere quali opere, quali ville, quali case all'interno dei 150 metri andavano demolite e quali no. Non so se quelle esposte ad oriente o ad occidente, non lo so perché il piano è una cosa abbastanza complessa.

Ma la "verità vera", onorevole Assessore, signor Presidente, onorevoli colleghi, è che qui c'è un problema di fondo che attiene al rapporto tra le forze politiche della maggioranza e il nostro dissenso rispetto alla proposta formulata dalla Giunta; perché l'articolo 13 della legge numero 17, che richiama, come abbiamo visto, sostanzialmente i vincoli contenuti nella legge numero 10, stabilisce...

Signor Presidente, siccome sto per dire una cosa importante, vorrei meno brusio in aula. Signor Presidente, onorevoli colleghi qui non solo si stanno sanando le ville costruite all'interno dei 150 metri ma si stanno riaprendo i 150 metri alla costruzione di nuove ville e di nuovi alloggi. L'articolo 13 della legge numero 17 infatti riguarda le misure provvisorie di tutela ambientale: "Fino all'emanazione di una organica legge della Regione sarda in materia di pianificazione urbanistica, l'attività edificatoria è soggetta alla disciplina integrativa di cui ai successivi articoli". E' vero che qui non stiamo approvando una legge organica della Regione in materia di pianificazione urbanistica, stiamo però inserendo in una legge sul condono dell'abusivismo edilizio questi piani urbanistici che consentono di rimettere in discussione il concetto, la filosofia della legge; non solo la sanatoria.

Il capo IV del disegno di legge che stiamo discutendo, infatti, prevede la formazione di piano di assetto del sistema costiero (il cosiddetto articolo 37) a cura dell'amministrazione regionale al fine di garantire la tutela del paesaggio, la valorizzazione dei valori ambientali e la corretta utilizzazione delle risorse.

Viene così, signor Presidente, introdotto, in uno con la normativa quadro di organizzazione, di piano di assetto del sistema costiero da

approvarsi con legge regionale, un livello sovracomunale di pianificazione territoriale; un livello sovracomunale di pianificazione territoriale che può anche andare a confliggere coi piani di sviluppo socio-economico che i comprensori e le comunità montane — e qui mi riallaccio a quanto dicevo all'inizio — hanno già predisposto.

Potrebbe perciò verificarsi un conflitto con piani già all'approvazione della Regione, o in fase di avanzata elaborazione.

(Interruzione dell'onorevole Cogodi).

Il *master plan* lo avete inventato voi; io ho seguito la vostra linea perché mi sembrava giusta. Se a te, Cogodi, non sembrava giusta dovevi dirlo al tuo partito, non a me. Del resto eri d'accordo anche tu sul *master plan*. Se vuoi ti rileggo tutte le dichiarazioni che hai fatto. Comunque quando noi abbiamo approvato il *master plan* di piani comprensoriali non ce n'era neanche uno; i piani comprensoriali di valorizzazione turistica stanno arrivando adesso negli uffici della Regione, se vuoi puoi chiedere al tuo collega Assessore della programmazione, ti saprà confermare.

Ora, con questa normativa che ci viene proposta, la disciplina del territorio costiero avverrebbe praticamente secondo quattro livelli di pianificazione; piano di assetto costiero, piani regolatori generali o programma di fabbricazione (ormai non c'è più distinzione in virtù di una norma da noi approvata), studi di disciplina delle zone turistiche e delle zone F, piani attuativi (cioè di lottizzazione e di risanamento urbanistici). Questi piani dovrebbero essere approvati con deliberazione — ci diceva oggi l'Assessore — del Consiglio regionale. Ma cosa abbiamo scoperto, Assessore, l'acqua calda? Forse che questa procedura non è già prevista dall'articolo 20 della legge 33 del 1975 per i piani di sviluppo socio-economico degli organismi comprensoriali e mai applicata? Ma che proposta ci sta facendo?

E' una proposta a dir poco offensiva, che offende un tantino anche l'intelligenza dei suoi colleghi e del Consiglio, perché sembra che lei voglia mettere a disposizione del Consiglio tutto

un potere di contrattazione con le amministrazioni locali, tutta una verifica etc., un esperimento, insomma, che noi consideriamo già morto e sepolto, perché rivelatosi ormai improponibile e inattuabile.

Io però vorrei concludere questo mio primo intervento chiedendomi e chiedendo ai colleghi del Consiglio, se quello che la Giunta sta facendo, se quello che le forze politiche della maggioranza stanno facendo, è legittimo. Noi abbiamo una legge nazionale che disciplina la sanatoria in tutto il territorio nazionale salvaguardando però la legislazione delle singole Regioni (questa norma di salvaguardia mi pare abbastanza evidente e non è il caso di andarne a sottolineare l'importanza).

Che cosa facciamo allora? Anziché salvaguardare la nostra disciplina per evitare il dilatarsi dell'abusivismo, prendiamo il pretesto da questa legge per ampliarne la sfera e correggere anche quelle norme che in un modo o nell'altro possono ostacolare il fenomeno. E tutto ciò senza che nessuno in Sardegna si sia lamentato; evidentemente era considerato normale da chi ha costruito dopo il divieto, all'interno dei 150 metri dal mare, che non si potesse arrivare ad una sanatoria così larga.

E' legittimo — nonostante la legge nazionale ci dica che abbiamo il diritto e il dovere di salvaguardare — continuare ad andare avanti in questa direzione? In buona sostanza io chiedo al Consiglio: ma il mare ha a che vedere con il condono edilizio? Noi sappiamo che cos'è il condono edilizio, lo sappiamo tutti; alcuni hanno detto che si trattava di un condono voluto dallo Stato per far fronte alle proprie necessità finanziarie; altri hanno detto che nasceva dalla necessità di recuperare al patrimonio edilizio le opere abusive per ragioni sociali.

Noi possiamo discutere e cercare gli sfumati confini che separano l'abusivismo cosiddetto di necessità dall'abusivismo speculativo; ma sanare la speculazione è una cosa che questo Consiglio può fare? Rientra in questa legge sanare le opere che non erano in regola con i documenti; ma allora l'operato di colui che si è creato una posizione di privilegio materiale, tale da potersi considerare una vera e propria provocazione

sociale, rientra nei poteri di questo Consiglio? Questa è e deve essere una legge di sanatoria, non può diventare la legge di liberalizzazione delle nostre coste, delle nostre spiagge, del bene più grande della Sardegna.

Siamo forse alla conquista del West, all'assalto con la baionetta, stiamo vendendo il nostro territorio? Sorge allora il dubbio, Assessore, che il provvedimento che vietava le costruzioni entro 150 metri dal mare sia stato concepito ad arte, per consentire ad alcuni di violarlo mettendolo al riparo poi con la sanatoria. E' un dubbio legittimo, perché il cittadino onesto questo non lo ha fatto. Ed è credibile oggi, anche se fosse in buona fede, è credibile un Assessore che dice: "Ma badate bene, abbiamo fatto una legge in Sardegna, non si può costruire vicino al mare, questa è una sanatoria *una tantum*", quando non siamo stati capaci neanche di rispettarla noi?

E' credibile oggi un Assessore; è credibile una maggioranza che si ripropone a governare la Sardegna quando stravolge quanto di positivo avevamo fatto in materia urbanistica. E' credibile una maggioranza che dice: "Per ora saniamo, però attenzione, non fatelo più, perché se no...". Se no che cosa? Se no approvano un'altra sanatoria, un'altra legge, perché più di questo non possono dire.

Signor Assessore, cosa facciamo di tutte le case che chi vi parla ed altri hanno fatto demolire dalle ruspe e che rientrano forse in quella sanatoria che lei vuole far approvare? La Regione come interviene? Mette i soldi per ricostruirle?

COGODI (P.C.I.), *Assessore degli enti locali, finanze ed urbanistica*. Sa bene che sta dicendo cose inesatte.

FLORIS (D.C.). Io le sto rivolgendo domande precise e lei ha il dovere politico e morale di rispondere; non a me, lei deve rispondere alla Sardegna, perché lei non sta guidando l'Assessorato a titolo personale o per conto del Partito comunista, lo sta guidando per conto dei sardi.

COGODI (P.C.I.), *Assessore degli enti locali finanze ed urbanistica*. Non so perché si sta in-

ventando cose che non sono scritte in legge.

FLORIS (D.C.). Noi abbiamo litigato anche durante questa discussione, perché qui non si tratta di andare a vedere e verificare niente; qui non si parla dei signori di Barracca Manna che sono andati nelle zone agricole a costruirsi la loro casa, anche se magari ne hanno costruite due o tre. Qui si parla di operazioni con intervento speculativo abbastanza evidente e mi meraviglia, onestamente e sinceramente, che lei, Assessore della Regione sarda, comunista, si stia mettendo dalla parte delle classi dominanti trascurando i più deboli, le classi meno privilegiate, le classi più emarginate.

Io debbo rivelarle anche gli altri dubbi, signor Assessore, che noi nutriamo, dubbi forti anche sugli interessi che questa sanatoria nasconde e per scoprirli ricorreremo a tutti i mezzi; tutti i mezzi per sapere perché si vuole introdurre questo tipo di norme. Perciò, signor Assessore, così come ho anticipato quando lei non c'era, noi, la Democrazia Cristiana, le chiediamo in questa Aula l'elenco di tutte le persone che hanno costruito all'interno dei 150 metri.

COGODI (P.C.I.), *Assessore degli enti locali, finanze ed urbanistica*. Forse lei ne conosce più di me.

FLORIS (D.C.). Io non sono Assessore; quando lei mi ha chiesto l'elenco delle lottizzazioni che io avevo approvato quando ero Assessore, io glielo ho fornito.

Tutto questo, signor Presidente, secondo noi, è anche di dubbio gusto perché offende e umilia questo Consiglio regionale e tutta la classe politica sarda. Io mi sento offeso da una proposta di questo genere, perché qui non siamo alla caccia dello speculatore; lo speculatore c'è e si vede, lo abbiamo individuato.

C'è forse dietro, onorevole Assessore, un disegno politico? C'è forse l'esigenza per il Partito Comunista Italiano di accattivarsi le simpatie dei nuovi ceti, della classe dei costruttori; un'esigenza che è il tassello di un mosaico molto più grande; di un più ampio disegno politico? Noi su queste cose desideriamo andare avanti; compren-

diamo benissimo che ci possono esser altre difficoltà in questo disegno di legge attinenti alle idee che ognuno di noi può avere in ordine a questa materia. Ma su questo non intendiamo transigere; riteniamo di essere una forza politica che ha una larga rappresentanza in questo Consiglio e nella società, che vuole vederci chiaro e che vuole andare fino in fondo.

Non mi pare, tra l'altro, che questa materia possa esser affrontata con arroganza dalla Giunta e dall'Assessore; si può essere arroganti in altri campi, ma non su richieste che sono politiche, che vengono verbalizzate negli atti di questo Consiglio e che possono avere strascichi anche fuori di esso. Credo che non sia consentito neanche all'assessore Cogodi di eludere queste nostre richieste di banalizzarle, come fa con questi suoi gesti e con questi suoi cenni.

Non è certamente Mario Floris che chiede all'onorevole Cogodi questi elementi, è la Democrazia Cristiana che sta rivolgendo, prima di andare avanti, una richiesta precisa alla Giunta, sulla quale ci auguriamo che non ci sia arroganza ma soltanto confronto e risposte.

PRESIDENTE. Per esprimere il parere della Giunta sugli emendamenti ha facoltà di parlare l'onorevole Assessore degli enti locali, finanze ed urbanistica.

COGODI (P.C.I.), *Assessore degli enti locali, finanze ed urbanistica*. La Giunta ha già espresso il proprio parere sugli emendamenti. Colgo comunque l'occasione, visto che mi è stata data la parola, per correggere una precedente inesattezza. Cioè siamo ancora all'articolo 3 mi pare; il secondo comma è sì sostituito, ma dal contenuto dell'articolo 61. Quindi nell'attuale redazione dell'articolo 3 il secondo comma è soppresso. La Giunta propone di mantenere l'emendamento soppressivo del secondo comma, che è sostituito dalla diversa dizione dell'articolo 61, riformulato con un emendamento.

PRESIDENTE. Metto in votazione gli emendamenti 4 e 48 che sono identici. Chi li approva alzi la mano.

(Sono approvati).

Metto in votazione l'emendamento 77. Chi lo approva alzi la mano.

(E' approvato).

Questo emendamento assorbe il 92. L'emendamento 49 è ritirato. Metto in votazione la restante parte dell'articolo 3. Chi lo approva alzi la mano.

(E' approvato).

Si dia lettura dell'articolo 4.

MOI, *Segretaria*:

Art. 4

Opere eseguite in totale difformità
dalla concessione

Sono opere eseguite in totale difformità dalla concessione quelle che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quell'oggetto della concessione stessa, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

PRESIDENTE. Ha domandato di parlare l'onorevole Anedda. Ne ha facoltà.

ANEDDA (M.S.I.-D.N.). Credo che riprenderemo quanto sto per dire, quando verrà esaminato l'emendamento presentato, credo, dall'Assessore, cioè l'emendamento numero 62 concernente le variazioni essenziali, perché la norma dell'articolo 4 ripete pedissequamente il primo comma dell'articolo 7 della legge regionale stabilendo che costituisce difformità dalla concessione l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto; senza precisare niente, in realtà.

Infatti, secondo questa norma, anche una variazione di volume modestissima costituirebbe difformità dalla concessione. L'Assessore ha, inoltre, presentato un emendamento all'articolo successivo: "variazioni essenziali", nel quale si afferma invece (regolando diversamente — e soggiungo non perfettamente — rispetto alla legge nazionale) che si intendono variazioni essenziali quelle che si realizzano quando si verifica un aumento superiore al 20 per cento della cubatura rispetto al progetto approvato. Allora io chiedo come si conciliano i due articoli; il primo che stabilisce sia costruzione in difformità quella che prevede aumenti di qualsiasi misura rispetto al progetto e il secondo che definisce invece variazioni essenziali gli aumenti superiori al 20 per cento della cubatura prevista dal progetto approvato. E' chiaro che occorre un coordinamento perché altrimenti non si comprenderebbe se un aumento di cubatura rispetto al progetto costituisca variazione essenziale o costruzione in difformità.

PRESIDENTE. Se nessun altro chiede di parlare, metto in votazione l'articolo 4. Chi lo approva alzi la mano.

(E' approvato).

Si dia lettura dell'articolo 5.

MOI, *Segretaria*:

Art. 5

Variazioni essenziali

1. Per variazioni essenziali rispetto al progetto approvato, si intendono quelle che si realizzano quando si verifica almeno una delle seguenti condizioni;

a) incompatibilità con la destinazione di zona, ovvero mutamento della destinazione d'uso che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto regionale di cui all'articolo 4 della legge regionale 19 maggio 1981, n. 17, salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista

in rapporto alla mutata destinazione di uso;

b) aumento superiore al 20 per cento della cubatura prevista dal progetto approvato, purché non superi di oltre il 4 per cento l'indice fondiario massimo previsto dallo strumento urbanistico.

2. Non possono ritenersi, comunque, variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

PRESIDENTE. A questo articolo sono stati presentati 4 emendamenti.

Se ne dia lettura.

MOI, *Segretaria*:

Emendamento modificativo Montresori - Soro - Manunza - Deiana:

"Nell'articolo 5, comma 1° lettera b, sono sopresse le parole "di oltre il 4 per cento" ed è aggiunta di seguito alla fine della lettera la frase "della misura percentuale stabilita dal Consiglio comunale entro 90 giorni dalla entrata in vigore della presente legge". (6)

Emendamento sostitutivo parziale Manunza - Deiana - Atzori Angelo:

"Art. 5 - Nella lettera b) le parole da "purché non ..." e fino alla fine della lettera, sono sostituite con le parole "e comunque superiore a 60 mc.". (27)

Emendamento aggiuntivo Manunza - Deiana - Atzori Angelo:

"Art. 5 - Dopo il secondo comma aggiungere il seguente comma:

"Per cubature accessorie si intendono quelle relative alle superfici non residenziali di cui alla tabella 2 allegata al decreto del Ministro dei lavori pubblici 10 maggio 1977; per volumi tecnici si intendono quelli realizzati oltre il piano della copertura e relativi a: scale, ascensori ed impianti tecnologici". (28)

Emendamento sostitutivo totale Cogodi - Muledda - Pes:

"L'articolo 5 è così sostituito:

Variazioni essenziali

1. Per variazioni essenziali rispetto al progetto approvato, si intendono quelle che si realizzano quando si verifica l'aumento superiore al 20 per cento della cubatura prevista dal progetto approvato, purché non superi di oltre il 4 per cento l'indice fondiario massimo previsto dallo strumento urbanistico.

2. Non possono ritenersi, comunque, variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative, nonché quelle che non incidendo sulle cubature, consentono aumenti di superfici mediante realizzazione di ulteriori strutture orizzontali portanti o l'utilizzazione di superfici già esistenti". (62)

PRESIDENTE. Per illustrare gli emendamenti ha facoltà di parlare l'onorevole Montresori.

MONTRESORI (D.C.). Intervengo, signor Presidente, per illustrare gli emendamenti e anche per fare un discorso più generale in modo tale da concentrare in un unico intervento le cose che mi sta a cuore dire.

L'articolo che si vuole emendare è uno dei fondamentali di questa prima parte delle proposte di legge presentate, fondamentale per le conseguenze derivanti a chi commette il tipo di infrazione da esso previsto; cioè variazioni essenziali in grado di modificare totalmente il progetto presentato all'approvazione e il cui accertamento potrebbe portare alla confisca dello stesso bene. Io credo che l'iniziativa della Giunta sia nata a seguito dell'esame dell'articolo 8 della legge nazionale che lasciava alle regioni il compito di stabilire la portata del concetto di variazione essenziale a un progetto approvato, subordinando però la ricorrenza dell'essenzialità esclusivamente al verificarsi di una o più delle seguen-

ti condizioni:

A): mutamento della destinazione d'uso che implichi variazioni agli *standard*. Nella legge nazionale si parla di decreto ministeriale, noi invece parliamo di decreto regionale di cui all'articolo 4 della legge 17.

B): aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato.

C): modifiche sostanziali del parametro urbanistico o edilizio del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza.

D): mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione all'articolo 31 della legge numero 457.

E): violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica quando non attenga a fatti procedurali.

Ebbene, la Commissione aveva licenziato un provvedimento che di questi cinque punti ne recepiva sostanzialmente due e che in base alla legge nazionale, stabiliva qual era l'aumento consistente della cubatura che rendeva la variazione del progetto approvato come essenziale.

Adesso ci troviamo di fronte ad un emendamento sostitutivo totale dell'articolo, presentato dalla Giunta, dove questi due primi punti (le condizioni cioè il cui verificarsi determina le variazioni essenziali al progetto approvato) diventano sostanzialmente uno, giacché il secondo comma è solo esplicativo dei concetti di "volumi tecnici" e di "opere accessorie".

Comincia con questo articolo un comportamento perlomeno strano della maggioranza tendente a modificare integralmente degli articoli approvati dalla Commissione senza darci possibilità, tempo e modo di verificare se tutto ciò sia in linea col disegno globale sostenuto dalla maggioranza, sia pure solo della Commissione ma alla quale noi abbiamo in qualche modo partecipato.

Di fronte ad una serie di articoli totalmente cambiati, noi non siamo in grado di esprimere seduta stante il nostro parere se non per dire che pregiudizialmente non ci vanno bene. Qui, data anche la limitatezza del problema, a me sembra

di aver capito cosa si vuole; ed è una cosa sostanzialmente molto grave: cioè nel sopprimere il primo comma e, mi sembra, nel trasferire ad altro articolo un qualcosa di analogo, a me sembra che si vada sia contro la formulazione della legge nazionale, sia contro la formulazione originaria e gli intendimenti che qui la maggioranza intende sbandierare.

Quando si trasferisce il contenuto del punto A del primo comma dell'articolo 5 all'articolo 9, io credo che si voglia fare una cosa troppo diversa. Noi possiamo anche far finta di non capire e non dire niente, però la maggioranza ci deve informare da che parte sta, dirci se sta dalla parte di chi vuole commettere enormi speculazioni, perché questo parrebbe quando si limita in un piccolo centro al 4 per cento la variazione in aumento rispetto all'indice fondiario massimo consentito. Si dice quattro per cento perché se permettessimo in una città variazioni intorno al venti per cento consentiremmo, a volte, di costruire uno o due piani. Noi, per quanto riguarda le città siamo d'accordo; non siamo d'accordo però sull'applicazione di questa misura anche ai paesi.

La logica del punto B va contro aumenti di volume che significano speculazione; soprattutto se si tratta di edifici direzionali, di edifici destinati ad abitazioni civili di un certo tenore; ora cosa succede quando si inserisce il punto A all'articolo 9, che riguarda solo le destinazioni d'uso? Mentre le variazioni essenziali al progetto portano alla demolizione o alla rimessa in pristino oppure alla confisca di quell'opera, le stesse infrazioni se inserite all'articolo 9 — io mi auguro di sbagliare ma non mi sembra — portano soltanto ad una sanzione pecuniaria; tutto ciò esattamente secondo la linea che l'Assessore intese condannare in Commissione.

Io non so se sto affermando bene quello che la maggioranza propone; l'emendamento l'ho letto solo pochi momenti fa, però mi sembra di capire questo. Sarei ben lieto se l'Assessore mi assicurasse che il comportamento di oggi, suo e della maggioranza è uguale a quello tenuto in Commissione, perché, diversamente, ci troveremmo di fronte ad atteggiamenti estremamente contraddittori, incoerenti e da condannare, tendenti ad agevolare non colui che ha co-

struito uno o due appartamenti, ma chi realizza, per esempio, un piano direzionale e se la cava pagando una grossa sanzione pecuniaria.

Io aspetto un chiarimento a queste perplessità, perché anche da ciò dipenderà il comportamento che terremo in Aula. Mi auguro di aver sbagliato, di essere andato oltre le vostre reali intenzioni, però la spiegazione dovete darcela. Perché una cosa è comminare una sanzione pecuniaria per un cambio di destinazione, un'altra cosa è arrivare alla confisca per variazioni essenziali alle opere. E questa credo che sia una differenza della quale pure i consiglieri regionali che dicono, o fanno intendere, di non capire l'urbanistica possano coglierne le conseguenze pratiche. Quindi su questo argomento aspettiamo la risposta della Giunta.

Per quanto riguarda invece il punto B, noi crediamo che sia stato uno dei punti più controversi nella formazione dell'articolo da parte della Commissione. E' un problema che riguarda intanto l'interpretazione della legge nazionale per capire esattamente cosa si intende per aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio; perché sono diverse le conseguenze: qualora l'opera realizzata superi di oltre un certo limite le dimensioni del progetto approvato, l'opera o va demolita o va confiscata. Perciò dobbiamo cercare di rendere estremamente chiari quelli che sono i limiti posti da questa norma.

Si tenga presente, a tal fine, che aumentare la cubatura del 4 per cento rispetto all'indice fondiario massimo e pagare una multa è un rischio che tutti possono correre; aumentare del 20 per cento rispetto al progetto approvato la cubatura di una struttura direzionale è un rischio che chi costruisce può correre se questo viene sanato, perché l'incremento di valore dell'immobile nel corso degli anni, la svalutazione, il canone di locazione e la carenza di altro tipo di costruzione nelle zone sono certamente in grado di compensare quella sanzione, anche elevatissima, che noi potremmo applicare. Ed è per questo che in Commissione abbiamo molto discusso; si partiva infatti da due limiti: quello di una precedente proposta di legge che optava per il 50 per cento della cubatura prevista dal progetto approvato e quello contenuto invece nel disegno

di legge dell'assessore Cogodi (del 20 per cento) da noi tutti ritenuto eccessivo, per esempio, per la città di Cagliari e per altri centri con popolazione superiore ai 20.000 abitanti, ma di fatto compatibile con un errore quasi materiale per una casa isolata, unifamiliare, realizzata in un piccolo centro della Sardegna. Da qui la necessità di arrivare ad una soluzione che riuscisse a contemperare le esigenze dei piccoli e dei grandi centri.

In realtà non siamo riusciti a capire come dovessimo operare per specificare questo aumento e renderlo in legge. Avevamo l'esempio della Regione Puglia, che all'articolo 2 della sua legge — composta di otto articoli e riguardante soltanto la sanatoria — disciplinava gli aumenti di cubatura per edifici sino a 500 metri cubi. Essa prevedeva tutta una scala di variazioni essenziali, superati i limiti delle quali bisognava demolire o confiscare; cioè tollerava, dietro pagamento di una sanzione, il 15 per cento di variazione per costruzioni fino a 150 metri quadri, per edifici da 150 a 300 mq. tollerava il 10 per cento in più; da 300 a 1.500 mq. tollerava il 5 per cento; il 2,50 per superfici di solaio maggiore.

Io sto ripetendo queste cose non per affermare che dobbiamo copiare dalla Puglia, ma per dire che dobbiamo andare incontro alla diversità che esiste in Sardegna tra grandi e piccoli centri. E non basta credo, così come alla fine ha fatto la Commissione introducendo un altro parametro, distinguere tra progetto approvato e progetto presentato, tollerando il 20 per cento rispetto al progetto approvato. Bisogna infatti ricordare che normalmente chi acquista un lotto di terreno, cerca di sfruttarlo al massimo perché di solito non vi è interesse ad acquistare un'area per costruire meno di quello che può essere costruito, salvo che non si riservi al futuro un eventuale ampliamento.

Io credo però che in tal caso verrà presentato e fatto approvare un progetto di variante nel corso dei lavori. E' per questo che mi sembra pleonastico parlare di cubatura del 20 per cento con riferimento al progetto approvato; io do per scontato che il progetto presentato sia normalmente ai limiti della tollerabilità prevista dalle norme edilizie urbanistiche e del lotto che ha

acquistato. Dato però che può capitare che non si faccia a tempo a presentare il progetto e non essendo giusto che il malcapitato incorra nelle sanzioni previste per il caso di variazione essenziale, abbiamo parlato del progetto così come era, senza la compatibilità totale all'interno del lotto, stabilendo però il limite del 4 per cento rispetto all'indice fondiario massimo previsto dallo strumento urbanistico.

Così operando però non abbiamo assolto al compito che la legge nazionale ci delegava di individuare quelle specificità. Era nostro dovere, infatti, impegnarci in tal senso se volevamo andare incontro alle esigenze dei piccoli centri. Se vogliamo salvare il cittadino — qui non si parla di abusivi, qui si parla di cittadini che costruiscono con mezzi artigianali, e a volte da sé, le proprie dimore nei piccoli centri — distinguendolo da chi costruisce nelle grandi città e quindi ha a disposizione ingegneri architetti, imprese iscritte all'albo di consistenza economica e tecnica, mi sembra che questo 4 per cento indifferenziato non sia certamente quello che tutti noi o tutti voi desideriamo.

Noi chiediamo che questo limite possa variare da zona a zona di uno stesso centro; possa essere diverso per le zone B di completamento e per le zone C di espansione residenziale; possa essere ancora diverso per le zone artigianali, dove il 4 per cento di cubatura superiore può significare un errore di 2 o 3 centimetri, e produrre, in caso di accertamento a conseguenze estreme dannose per il cittadino che magari ha sbagliato davvero, che ha subito l'errore del muratore, o del geometra o dell'ingegnere che è andato a controllare.

Io non voglio pensare che uno possa ricorrere artificialmente al movimento della terra, coprendo l'altezza della parete per far sembrare la costruzione più bassa. Sono sotterfugi che, secondo me, non possiamo tollerare in sede di formazione delle leggi. Sono cose che tutti abbiamo fatto; abbiamo nascosto interrati (anche se poi il vento si è portato via la terra) di fatto abbiamo reso, nelle zone costiere, quegli standard previsti nei decreti assessoriali e nelle lottizzazioni approvate totalmente insufficienti provocando disagi per l'approvvigionamento idrico, per l'ener-

gia elettrica, per la salute e l'igiene di chi vi abita.

Quindi in sede di formazione della legge è bene chiarire che si deve cercare di rispondere alle esigenze locali nel modo più idoneo. E qui nasce il problema fondamentale: chi può rispondere alle esigenze locali meglio di un Consiglio comunale? E' una proposta, questa, che abbiamo formulato nell'emendamento che non avevamo effettivamente avanzato in sede di Commissione, perché preoccupati di trovare compatibilità tecniche di stabilire misure in centimetri, metri e metri quadri, per arrivare ad una soluzione valida per tutti.

La verità è che quello che va bene a Cagliari a Sassari, a Nuoro, a Olbia ed a Oristano, non va certamente bene a Busachi o a S. Andrea Frius, o a Osilo, o a Neoneli e chi più ne ha più ne metta. La verità secondo me, è che il Consiglio regionale non è in grado di trovare un limite equo e uguale per tutti. Da qui la proposta di far stabilire ai consigli comunali i limiti di tolleranza per le varie zone, dalla A sino alla F che richiede, secondo me, un margine di tolleranza ristretto.

Lasciare ai comuni queste decisioni è un atto di fiducia nei loro confronti ma soprattutto credo è un atto di giustizia verso chi costruisce o sbaglia in buona fede. Noi siamo andati in Commissione e, forse influenzati — tanto io quanto il collega Canalis — dal fatto di essere dei tecnici, e ci siamo spaventati nel vedere che si voleva ammettere una tolleranza del 20 per cento; tolleranza, dal punto di vista tecnico, assolutamente difficile da capire, che non si può capire. Secondo la nostra opinione una variazione del 20 per cento in più poteva essere soltanto frutto di un errore.

COGODI (P.C.I.), *Assessore degli enti locali, finanze ed urbanistica*. Può sbagliare solo in più, non sbaglia mai in meno.

MONTRESORI (D.C.). Allora, per concludere, io credo che sia estremamente difficile trovare, per quanto riguarda il punto B, un momento di incontro che risponda alle esigenze che tutti abbiamo, io credo che l'assessore Cogodi, la maggioranza, qualunque partito senta la neces-

sità di trovare una soluzione equa perché — ripeto — ciò che è scritto nell'articolo e che la maggioranza ha fatto proprio non risponde certamente a quelle esigenze di specificità e di particolarità rispetto alla legge nazionale che la normativa regionale deve soddisfare. Per scendere più nel concreto: nei piccoli centri, chi fa una costruzione 10 per 10 può edificare al massimo, per essere sanabile, 104 metri quadri, 4 metri quadri nel 10 per 10, sono venti centimetri da una parte e venti centimetri dall'altra. Quindi arriviamo a questo assurdo: che in un capannone di 5000 mq., dove il 4 per cento di aumento su una altezza di 10 metri non significa niente, la violazione del limite rende soggetti il cittadino e il costruttore, ad una serie di problemi, di rapporti estremamente difficili con chi esegue il sopralluogo.

Quindi vediamo un momento di trovare questo punto di incontro; qui non si tratta di essere contro o con la maggioranza, si tratta di capire quello che dobbiamo fare. E su questo io credo che ci possa essere un momento di riflessione e di confronto; quello che respingiamo, e su cui aspettiamo la risposta dell'Assessore, è la soppressione del punto A, perché qualora l'interpretazione che io ho dato fosse corretta, ci troveremmo di fronte ad un fatto grave che aumenterebbe certamente la nostra opposizione a questo disegno di legge.

PRESIDENTE. Ha domandato di parlare l'onorevole Anedda. Ne ha facoltà.

ANEDDA (M.S.I.-D.N.). Io devo fare due osservazioni di carattere generale: la prima riprende una osservazione che è stata già avanzata dal collega Montresori circa la tecnica della discussione in aula: può la maggioranza correttamente permettersi di presentare degli emendamenti ad articoli usciti dalla Commissione che ne stravolgano il senso ed il contenuto? E' un modo di procedere — questo della Giunta e della maggioranza — non ortodosso e non voglio andare più in là, perché, soprattutto in una legge come questa, emendamenti che modifichino la sostanza richiedono, lo sappiamo tutti, molta attenzione. Ciò è dimostrato anche dal modo

confuso con cui di sta svolgendo la discussione.

L'altra osservazione, pur ricollegandosi all'articolo 5, attiene anch'essa ad un problema generale: la Giunta ha esordito affermando che questa legge avrebbe voluto essere differente, per ragioni di orgoglio autonomistico, dalla legge nazionale. Stiamo vedendo che in larga parte non lo è, perché, o si limita a capovolgere le frasi, senza cambiare la sostanza, oppure quando cerca realmente di innovare, determina confusione e, come nel caso in esame, storture.

Con l'emendamento numero 62 all'articolo 5 infatti, viene mutata, mi pare, la dizione dell'articolo 8 della legge nazionale che era molto più chiara e molto più precisa. Già nella stesura della Commissione l'articolo 5 era poco chiaro, adesso, nella stesura prevista dall'emendamento della Giunta lo è ancora di più e apre la porta a possibilità di inganni spaventosi.

Il secondo comma dell'articolo 5 (emendato) stabilisce infatti che non possono ritenersi variazioni essenziali quelle, che non incidendo sulle cubature, consentono aumenti di superfici. Questo significa che chiunque può aumentare la superficie della propria abitazione tranquillamente, come vuole: è sufficiente che presenti un progetto con un soffitto alto, con camere alte, per esempio, tre metri e 50, perché, rimanendo negli *standard* tollerati (che salvo errore, sono adesso di 2 metri e 70) possa addirittura raddoppiarsi la superficie senza che nessuno possa intervenire.

E questa è una cosa assolutamente ingiusta soprattutto se si pensa a quanto diceva poco fa il collega Montresori che un aumento nell'ambito del 4 per cento che può derivare (quello sì) da mero errore nel tracciare o nell'eseguire può dar luogo ad elevate sanzioni. Perciò io ritengo che questo emendamento non possa essere approvato; credo che sia frutto di una svista, mi auguro che sia frutto di una svista. Ritengo inaccettabile che non venga considerato variazione essenziale un aumento quasi indiscriminato delle superfici, specie se teniamo conto che questa norma potrà essere applicata quando, con la liberazione della fascia costiera attraverso i piani che vi accingete a predisporre, chiunque potrà raddop-

piarsi la superficie delle case a mare, e questo è inaccettabile.

La norma proposta apre quindi surrettiziamente la strada ad un inganno spaventoso e ad un danno ancora più spaventoso perché l'illecito diventa lecito; ecco perché siamo decisamente contrari a questa norma.

PRESIDENTE. Per esprimere il parere della Giunta sugli emendamenti ha facoltà di parlare l'onorevole Assessore degli enti locali, finanze ed urbanistica.

COGODI (P.C.I.), Assessore degli enti locali, finanze ed urbanistica. Brevemente, riprendo le questioni essenziali poste ai presentatori degli emendamenti. L'onorevole Anedda chiede se può la maggioranza presentare emendamenti. La maggioranza può così come può la minoranza.

ANEDDA (M.S.I.-D.N.). Non ho detto che è vietato.

COGODI (P.C.I.), Assessore degli enti locali, finanze ed urbanistica. Lei ha detto che chiedeva alla Giunta se la maggioranza può presentare emendamenti. Io rispondo che può come può la minoranza in base al regolamento. E vorrei dire che la difficoltà nella quale si opera e si lavora in Consiglio appartiene ugualmente alla minoranza come alla maggioranza e un pochino di più alla Giunta. Il regolamento è questo; potrà essere modificato perché vengano fissati termini e tempi entro i quali presentare gli emendamenti, ma se può presentarli la minoranza, esigenze di adattamento al testo da essa modificato richiedono che anche la maggioranza o i singoli consiglieri possano esercitare tale diritto.

Quanto al merito, è pur vero che la legge nazionale all'articolo 8 prevede quali siano le variazioni essenziali e indica una serie di criteri, una casistica a titolo esemplificativo (o indicativo per meglio dire) entro cui l'operatività normativa delle regioni si può esercitare. E' detto inoltre esplicitamente che la variazione essenziale ricorre qualora si verifichi una o più delle seguenti condizioni; una o più. Ora la conseguenza che pone la legge nazionale e che non può non

porre la legge regionale in caso di accertamento di variazione essenziale è una conseguenza di estrema gravità, perché rende l'opera ancorché autorizzata, quando differisca in modo così marcato, totalmente illegale, totalmente abusiva; cioè il vizio colpisce l'intera opera.

E se questa è la conseguenza bisognerà operare con equilibrio e prudenza in sede di previsione e di qualificazione delle variazioni. La illegalità dell'intera opera comporta infatti la non sanabilità e quindi, successivamente, la confisca obbligatoria sia per la legge nazionale che per la legge regionale.

(Interruzioni).

Per le variazioni essenziali sì.

ANEDDA (M.S.I.-D.N.). Si rilegga il primo comma dell'articolo 6, le opere realizzate con variazioni essenziali sono un diritto acquisito.

(Interruzioni).

COGODI (P.C.I.), Assessore degli enti locali, finanze ed urbanistica. Poi vedremo l'altro articolo e spiegheremo — perché gli articoli vanno letti tutti interamente — quando un'opera può essere acquisita e quando non può essere acquisita; quando è separabile, quando è demolibile eccetera.

Dicevo, se questa è la conseguenza, a noi è parso, anche in seguito a riflessioni e confronti che sono avvenuti e avvengono, che anziché assimilare (come era previsto nell'ipotesi originaria) a conseguenze talmente gravi la modifica e la destinazione d'uso — ancorché incidente e implicante variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto regionale sugli *standard* — fosse meglio disciplinare quest'ultima fattispecie in altra parte della legge laddove si tratta appunto, in modo puntuale, delle diverse ipotesi di variazioni d'uso. Quindi la prima ipotesi, quella della lettera A) è praticamente trasmigrata in altro articolo, e cioè nell'articolo 9 con la conseguenza e le sanzioni stabilite nell'articolo 10 e che verranno successivamente discusse. Rimane invece nella previsione dell'articolo 5, co-

me variazione essenziale, l'aumento superiore al 20 per cento della cubatura prevista dal progetto approvato quando non superi di oltre il 4 per cento l'indice fondiario massimo previsto dallo strumento urbanistico.

L'onorevole Montresori sa come si è addivenuti a questa formulazione perché la questione è stata oggetto di ampia e diffusa discussione in Commissione. Voglio anche ricordare l'impegno che i colleghi componenti della Commissione, esperti in materia, hanno profuso per illustrare e meglio illuminare la Commissione e il Consiglio sulle conseguenze che derivano da queste variazioni. Alla fine si convenne che questa del 20 per cento poteva essere l'ipotesi più equa e più equilibrata. La legge nazionale — è vero — indica un criterio: la variazione essenziale, e quindi la rilevanza, la consistenza che non può essere un minimo; però il 20 per cento in volumetria rispetto al progetto approvato non è un errore minimo, non è poco, è molto. Per una palazzina di cinque piani il 20 per cento è un piano.

Questo, da solo, perciò, poteva essere un limite eccessivamente permissivo; da qui l'indicazione del criterio concorrente del 4 per cento di errore sull'indice fondiario massimo previsto dallo strumento urbanistico. Il collega onorevole Montresori ricordava alcuni ragionamenti fatti in Commissione: chi costruisce in città — e costruisce in genere un'operatore economico, e i costi sono elevati — tende — perché in genere l'imprenditore in città costruisce per vendere, meno diffusa è la prassi dell'autocostruzione — a sfruttare tutto l'indice fondiario. E' quindi facile che si verifichi quello che i tecnici chiamano "errore del muratore" (tutto pagano i muratori, ma così si chiama, pare in gergo); errore che comporterebbe la costruzione di qualcosa in più in altezza o larghezza e che si aggirerebbe intorno al 2 per cento. Un errore ritenuto in genere ammissibile, non grave, errore del muratore o dell'impresario o dell'imprenditore che può sempre accadere.

Quindi con questo criterio di temperamento, del 4 per cento dell'indice fondiario, si corregge questo eccesso, perché nei centri urbani il 20 per cento in più di volumetria sarebbe certamente un eccesso. Un eccesso, si diceva, che

non si verifica nei centri minori, nei centri dell'interno, nei paesi, dove in realtà un 20 per cento in più per case unifamiliari, per case come quelle che il lavoratore si costruisce da solo, nei paesi, non è poi una cosa così grave o ritenuta così grave.

I lotti infatti generalmente sono più ampi e spesso non si sfrutta neppure interamente l'indice fondiario per cui può esservi ugualmente corrispondenza con la previsione dello strumento urbanistico.

Dal contemperamento di due esigenze nasceva quindi l'ipotesi di due criteri concorrenti che definissero il concetto di variazione essenziale. Ora qui si propone un emendamento, si ritiene cioè che questo criterio *re melius perpensa* da parte della minoranza, perché anche la minoranza aveva in quel momento concorso a formulare quel contenuto — come correttamente ricordava l'onorevole Montresori — questo criterio, dicevo, non sia idoneo. Può darsi che si riesca anche a trovare un criterio più rispondente, qui non siamo in una materia nella quale le soluzioni giuste possono essere individuate così nettamente; come non è presuntuosa la Giunta o chi la rappresenta in questo momento nemmeno gli altri dovrebbero ritenersi, in questa materia, nel definire criteri di gravità, di illecito, attraverso metri cubi, metri quadri e indici, depositari della regola perfetta da adattarsi a tutti i casi possibili e immaginabili di una realtà così complessa come è quella del territorio della Sardegna.

La legge deve essere una, il criterio deve essere unico; non si può fare una casistica tanto articolata che comprenda, per fasce, città grandi, medie, piccole, paesi, paesini, collina, montagna, pianura. E' evidente che un certo grado di approssimazione deve esserci e per questo la disponibilità da parte della Giunta.

Se ritiene che possa essere momentaneamente sospeso l'articolo per cercare una formulazione più rispondente alla complessa realtà del territorio e quindi meglio definire questa delicata ipotesi, si sospenda. C'è la disponibilità della Giunta così come ritengo ci sia la disponibilità della maggioranza.

Quanto all'emendamento presentato dalla Giunta, qualora si addivenisse ad una soluzione

diversa, potrebbe anche ritenersi superato; però non mi pare che la soluzione possa essere ritenuta nell'emendamento presentato dall'onorevole Montresori e più, perché si presta, a nostro parere, ad altre difficoltà e ad altri rischi. Rimandare ai Consigli comunali il compito di definire la misura percentuale dell'esubero tollerato rispetto all'indice fondiario stabilito negli strumenti urbanistici, non è una forma di decentramento. Certo, bisogna riporre fiducia massima nei Comuni ma non bisogna dimenticare che lo strumento urbanistico non è sempre agevolmente modificabile dal sindaco e dal Consiglio comunale. Questi — è vero — possono proporre variazioni dello strumento urbanistico, ma la modifica avviene attraverso procedure complesse, stante la loro funzione di garanzia della collettività, della generalità dei cittadini.

Rimandare quindi ad un Consiglio comunale la definizione dei limiti di tollerabilità, appare ipotesi abbastanza rischiosa, sulla quale forse varrebbe la pena di riflettere un po' di più. Da parte nostra c'è la disponibilità ad aprire un confronto su queste diverse posizioni ed a trovare una soluzione che sia più compatibile, più equilibrata e più soddisfacente rispetto alle osservazioni e alle preoccupazioni manifestate.

PRESIDENTE. Ha domandato di parlare l'onorevole Moretti. Ne ha facoltà.

MORETTI (D.C.). Se si decide per la sospensione — io sono molto ligio alle decisioni del Consiglio — posso sospendere questo intervento riservandomi di intervenire alla ripresa dei lavori.

PRESIDENTE. Se non ci sono opposizioni,

sospendo la seduta per 5 minuti.

(La seduta, sospesa alle ore 20 e 35, viene ripresa alle ore 20 e 53).

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE SANNA EMANUELE

PRESIDENTE. Ha domandato di parlare l'onorevole Assessore degli enti locali, finanze ed urbanistica. Ne ha facoltà.

COGODI (P.C.I.), Assessore degli enti locali, finanze ed urbanistica. Signor Presidente, i tentativi di definire una diversa formulazione dell'articolo in un così breve lasso di tempo, non hanno dato esito. Per cui potremmo avanzare la richiesta di proseguire, in serata o domani mattina, l'esame della legge con l'articolo successivo (naturalmente sospendendo l'articolo in discussione) per continuare la ricerca di un'altra formulazione.

PRESIDENTE. Onorevoli colleghi, data la precedente decisione di concludere i lavori entro le 21, preferisco aggiornare la seduta domani mattina alle ore 10, riprendendo, se non ci sono osservazioni alla proposta avanzata testè dall'Assessore, dall'articolo 6 della legge che stiamo discutendo.

La seduta è tolta alle ore 20 e 54.

DAL SERVIZIO RESOCONTI

Il Capo Servizio

Dott. Antonio Solinas

**TIPOGRAFIA
PASSAMONTI**