
RELAZIONE PRELIMINARE ALLA
PROPOSTA DI LEGGE RECANTE “*MISURE
URGENTI PER RILANCIO
ECONOMICO, PER LA RIQUALIFICAZIONE
DEL PATRIMONIO ESISTENTE, PER LA
MITIGAZIONE DEL RISCHIO SISMICO, E
PER LA SEMPLIFICAZIONE
AMMINISTRATIVA – (REGOLAMENTO
ALLEGATO)*”

La proposta di legge presentata in uno ai regolamenti allegati, in attuazione dell'accordo in Conferenza Unificata siglato in data 31 marzo 2009, ha la duplice finalità di promuovere il rilancio nel settore edile, nel rispetto della sicurezza nei luoghi di lavoro ed il mantenimento dei livelli occupazionali e di incentivare la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, attraverso la previsione di procedure amministrative semplificate, idonee ad imprimere la necessaria accelerazione al processo di rilancio economico.

Inoltre, obiettivo della legge è di dare risposte concrete ai bisogni abitativi delle famiglie disagiate, favorendo interventi di edilizia sociale e di riqualificazione delle aree urbanizzate degradate.

Il raggiungimento degli obiettivi enunciati all'articolo 1 è funzionalmente collegato alla semplificazione delle procedure amministrative in materia di urbanistica, di edilizia.

Lo snellimento delle procedure costituisce, quindi, il necessario presupposto per il concreto avvio della manovra di rilancio.

Infatti solo con tempi procedurali certi e brevi le Amministrazioni ed i cittadini interessati potranno usufruire delle misure straordinarie previste.

Articolo 1 (Obiettivi della legge)

Comma 1

La proposta è finalizzata a contrastare la crisi economica attraverso il rilancio delle attività edilizie, nel rispetto dei livelli occupazionali e della sicurezza sui luoghi di lavoro e ad avviare il rilancio dell'edilizia sociale per rispondere ai bisogni abitativi delle famiglie disagiate

Gli interventi edilizi previsti, realizzati secondo criteri di sostenibilità ambientale, di efficienza energetica, nel rispetto della normativa antisismica e prevedendo l'eliminazione delle barriere architettoniche, costituiscono lo strumento indispensabile per la riqualificazione urbana ed ambientale di parti consistenti del territorio regionale.

Comma 2

Vengono disciplinati interventi edilizi con aumento di volumetria consentendo l'ampliamento degli edifici esistenti o la demolizione e ricostruzione sempre con aumento di volume. Si disciplinano, infine, gli interventi di riqualificazione delle aree urbane degradate.

Tutte le attività edilizie da avviarsi ai sensi di questa proposta di legge devono svolgersi nel rispetto delle norme di sicurezza sui luoghi di lavoro.

Articoli 3 e 4 (Interventi straordinari)

Le tipologie di intervento, su edifici prevalentemente residenziali, sono diversificate e comunque entro limiti volumetrici ben definiti.

Vengono chiaramente indicati gli ambiti di applicazione della legge, prevedendo esclusioni e limitazioni a tutela degli interessi pubblici in materia di governo del territorio.

Articolo 5 (Riqualificazione aree urbane degradate)

La riqualificazione delle aree urbane degradate costituisce il nucleo innovativo della proposta di legge.

Commi 1 e 2

Con l'obiettivo di innalzare la qualità architettonica ed edilizia del patrimonio immobiliare esistente ed alleviare il disagio abitativo si prevede l'individuazione da parte delle amministrazioni comunali di ambiti di trasformazione urbanistica ed edilizia, in sintonia con le finalità e gli indirizzi del piano territoriale regionale.

In tal modo si determina il rilancio del settore dell'edilizia sociale, offrendo alle amministrazioni la risoluzione delle problematiche abitative.

Comma 3

La ristrutturazione urbanistica e la ricostruzione edilizia sul patrimonio edilizio pubblico e di interesse pubblico è realizzata consentendo aumenti di volumetria entro il limite del 50% di quella esistente.

Tale incremento volumetrico è destinato esclusivamente alla realizzazione di nuovi alloggi residenziali e di edilizia residenziale pubblica per le fasce deboli ed alla creazione di spazi di socialità e di servizi di vicinato in ambiti urbani che ne sono privi.

La premialità volumetrica prevista consente l'apporto di risorse private per gli interventi di riqualificazione urbanistica ed edilizia, favorendo tra l'altro l'integrazione sociale.

Comma 4

La sostituzione edilizia è prevista a precise e tassative condizioni, anche con mutamento della destinazione d'uso, garantendo una quota non inferiore al 20% destinata all'edilizia convenzionata. Di questa percentuale non meno del 5% è finalizzata all'edilizia sociale a canone sostenibile.

Comma 5

Le modalità di attuazione degli interventi ed i necessari indirizzi per la loro effettiva realizzazione sono definiti nelle linee guida regionali da emanare entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge. Si prevede l'attuazione delle finalità di cui al presente articolo anche promuovendo specifici avvisi pubblici.

Articoli 6 (Misure di semplificazione)

Le misure di semplificazione proposte riguardano i procedimenti in materia di governo del territorio.

La semplificazione dei procedimenti amministrativi è indispensabile per rendere effettiva l'attuazione delle misure straordinarie nel termine di 18 mesi, lasso temporale di vigenza della norma.

L'attuazione degli interventi edilizi ha validità temporalmente definita, come stabilito nell'intesa Stato-Regioni.

Articoli 7 (Valutazione della sicurezza e libretto del fabbricato)

Obiettivo di tale articolo è accompagnare la premialità dell'incremento volumetrico, riconosciuta al singolo proprietario, con il beneficio derivante alla collettività, in termini di prevenzione del rischio sismico, dall'istituzione del così detto "fascicolo del fabbricato".

Rispetto a quanto previsto dalla normativa vigente, è stato introdotto l'obbligo di effettuare la valutazione della sicurezza del fabbricato, anche se le strutture dello stesso non sono direttamente interessate dai lavori derivanti dall'incremento volumetrico di cui all'articolo 3 (20%). Tale valutazione - e il certificato di collaudo dei lavori strutturali effettuati - costituiscono la parte principale del "fascicolo del fabbricato", i cui contenuti saranno successivamente dettagliati con regolamento, che comprenderà i vari aspetti che sono rilevanti nei riguardi della sicurezza, tenendo conto della diversa tipologia dei fabbricati.

Articolo 8 (Modifica alla Legge regionale 7 gennaio 1983 n.9)

L'articolo 8 introduce l'obbligo di presentare, al competente Settore Provinciale del Genio Civile, la valutazione della sicurezza, che la vigente normativa tecnica prescrive in taluni casi (incendi, scoppi, danni di altra origine, cambi di destinazione d'uso, ecc.).

Tale previsione permetterà, nei casi di cambi di destinazione d'uso senza esecuzione di lavori strutturali, ad esempio, di avere certezza di adempimento all'obbligo valutativo imposto dalla normativa tecnica. Nel passato anche recente, si sono verificati diversi crolli di edifici con mutata destinazione d'uso, anche per l'assenza di una valutazione preventiva. Per l'inadempimento è prevista una sanzione di tipo accessorio, che consiste nell'inagibilità, ovvero nell'inutilizzabilità dell'immobile.

Nell'articolo 8 si procede anche all'aggiornamento della normativa sismica regionale, che risale al 1983, per adeguarla al mutato quadro normativo statale di riferimento, attraverso l'introduzione della "autorizzazione sismica", resa obbligatoria nelle zone ad alta e media sismicità, nonché, per talune opere "sensibili", anche nelle zone a bassa sismicità.

Inoltre, sempre nell'ottica di incrementare il livello di prevenzione del rischio sismico, per i principi di sussidiarietà e adeguatezza si individua nel Comune, già competente alla vigilanza ai fini edilizi e urbanistici, l'Ente preposto al controllo sulla realizzazione dei lavori strutturali.

Infine, per garantire lo svolgimento delle complesse attività di cui alla legge regionale n. 9 del 1983, che richiedono elevate competenze professionali e il costante aggiornamento, oltre che lo sviluppo di innovativi sistemi di gestione e archiviazione delle numerose pratiche, viene introdotto un contributo, in analogia a quanto già avviene in molte altre Regioni.

Articolo 9 (Norma finale e transitoria)

Gli interventi straordinari previsti sono realizzabili mediante DIA ai sensi della vigente normativa statale e regionale da presentare nel termine perentorio di 18 mesi dall'entrata in vigore della legge. L'utilizzo della DIA in luogo del permesso di costruire, rafforza, unitamente alla proposta di semplificazione legislativa, la scelta di snellimento amministrativo necessario al rilancio economico.

E' previsto, infine, il monitoraggio degli effetti della legge che consente ai competenti uffici regionali di registrare gli interventi edilizi avviati per apportare eventuali correttivi alle procedure costituendo una banca dati delle trasformazioni in atto sul territorio regionale.

Tutti gli atti di indirizzo e le linee guida previsti dalla legge verranno approvati nel termine di 60 giorni dall'entrata in vigore della legge stessa, come indicato all'articolo 9.