

Federazione Ordini Ingegneri Regione Campania

COMUNICAZIONE INVIATA VIA FAX E MAIL

Prot. n. 13 del 6 settembre 2010

Ill.mo Presidente della
IV Commissione del Consiglio Regionale della Campania

Dr. Domenico De Siano
Centro Direzionale Isola F13
(0143 – NAPOLI)
Fax 081 7783328
co4-sez@consiglio.regione.campania.it

OGGETTO: L.Reg.Campania n.19 del 28/12/2009 – Proposta di modifiche

La Federazione degli Ordini degli Ingegneri della Regione Campania e l'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta, facendo seguito a quanto preannunciato nell'audizione di codesta commissione tenutasi nello scorso mese di luglio, inviano l'allegato documento che raccoglie alcune proposte di modifica alla legge in oggetto, elaborate da un apposito gruppo di lavoro ⁽¹⁾.

Preliminarmente evidenziano:

- Che, nel luglio 2009, gli Ordini degli Ingegneri e degli Architetti esaminarono la bozza approvata dalla Giunta, proponendo con tempestività puntuali correttivi che ne ampliassero gli aspetti positivi di recupero e miglioramento del patrimonio edilizio esistente, con un documento articolato che tendeva a dare chiarezza ed unitarietà al corpo normativo; purtroppo la legge approvata solo in minima parte ha tenuto conto di quanto proposto;
- Che gli emendamenti di modifica alla Legge proposti dalla Giunta Regionale con delibera n.511 del 18/6/2010 appaiono condivisibili, anche se risultano scarsamente incidenti sulle effettive possibilità di ampliamento dell'efficacia della legge, che, com'è noto, ha avuto sinora scarsissima applicazione;
- Che, in particolare, condividono la necessità di una completa rivisitazione della legge regionale urbanistica- L.16/2004 - che ha prodotto in cinque anni l'approvazione di solo una decina di Piani Urbanistici di nuova generazione e può considerarsi quindi un fallimento, anche per la scarsissima presenza di nuovi e moderni contenuti tecnici ed urbanistici, che possono ridare slancio alla necessità di un nuovo e generale processo di pianificazione territoriale; si riservano, su tale questione, di proporre ulteriori osservazioni.

Federazione Ordini Ingegneri Regione Campania

Ciò premesso, pur ribadendo la necessità di una più ampia ed articolata riscrittura della norma, per la quale si rendono disponibili, anche alla luce degli emendamenti a suo tempo inviati, intendono, con alcune semplici proposte di modifica, che si allegano, contribuire a chiarire gli effettivi ambiti e modalità di applicazione della Legge, della quale condividono la necessità, allo scopo di avviare un reale processo di sostituzione edilizia di quella gran parte delle costruzioni esistenti, di scarsa o pessima qualità architettonica, statica ed impiantistica.

In particolare, il problema della sicurezza degli edifici e del territorio in uno al rispetto dell' ambiente ed alla salvaguardia del risparmio energetico, è posto a fondamento dell' attenzione che gli Ordini degli Ingegneri della Regione Campania rivolgono al patrimonio edilizio ed urbanistico del nostro territorio.

A tal fine vengono proposte alcune integrazioni e/o emendamenti al testo della L.R. 19/2009 come già integrato con le modifiche proposte nella delibera di Giunta n° 511 del 18/06/2010.

Il criterio informatore unitario è la riqualificazione del patrimonio edilizio al fine di pervenire ad un significativo miglioramento del livello di sicurezza, anche sismica, ed ad una reale efficienza energetica.

Entrambe queste due finalità comportano costi aggiuntivi, talvolta anche notevoli, che necessitano di adeguati stimoli per essere sostenuti.

Nello spirito che si legge nel testo modificato con la proposta di G.R., è necessario, infine, che vada incentivata la cosiddetta "moneta urbanistica", ovvero una giusta valorizzazione e premialità anche in termini di snellimento delle procedure amministrative e di dimensioni da autorizzare.

Le modifiche salienti proposte alla Legge Regione Campania n.19/2009 (Piano Casa) attengono i seguenti aspetti.

Parte 1° - PROPOSTA DI EMENDAMENTI - MODIFICHE E/O INTEGRAZIONI ALLA LEGGE 19/2009 NEL TESTO GIÀ EMENDATO DALLA DELIBERA DI G.R. N. 511/2010

- A) Aggiungere all'art.3 – 1° comma – dopo la frase "al momento della presentazione della " quanto segue: "*Segnalazione Certificata di Inizio Attività, della...*"
- B) Aggiungere all'art.3 – 1° comma – lettera b :"*Per le Amministrazioni dotate di piani urbanistici attuativi approvati anche durante il corso di efficacia della legge, tale esclusione permane solamente per gli edifici di valore storico, culturale ed architettonico individuati dallo strumento urbanistico e soggetti alle categoria di intervento "restauro", "conservazione" e simili, rimanendo consentita l'applicazione della legge per tutte le unità edilizie non interessate da tali categorie di intervento";*
- C) Aggiungere all'art.3 l'ulteriore comma n.3 :"*L'amministrazione comunale e gli altri enti competenti ad emettere pareri ed autorizzazioni devono esprimersi, sulle*

Federazione Ordini Ingegneri Regione Campania

richieste di permesso di costruire, entro sessanta giorni dalla presentazione della richiesta. In mancanza di provvedimento l'intervento è approvato."

- D) Aggiungere all'articolo 3 l'ulteriore comma n.4; *"Gli interventi di cui agli articoli 4, 5 e 7 possono essere realizzati anche in deroga alle prescrizioni della Legge regionale 27 giugno 1987 n° 35, dei Piani Territoriali Urbanistici e Paesistici, dei provvedimenti regionali in materia di parchi. Nella zona A di cui all' art. 22 della Legge regionale del 1 settembre 1993 n° 33, nonché nelle zone A dell'articolo 2 del D.M.n.1444/1968 ed ad esse assimilabili così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o in itinere, gli interventi possono essere eseguiti previa l' approvazione di idoneo P.U.A., di iniziativa pubblica o privata. Il P.U.A. dovrà individuare i comparti o gli isolati o gli edifici che, pur ricadenti in zona A, non abbiano alcuna caratteristica tipologica e architettonica da salvaguardare, siano compatibili con le caratteristiche dell'ambito nel quale è inserito e/o abbiano idonei livelli di sicurezza statica ed impiantistica. Restano esclusi gli edifici di valore storico, culturale ed architettonico individuati dallo strumento urbanistico e soggetti alle categorie di intervento "restauro", "conservazione" e simili, rimanendo consentita l'applicazione della legge per tutte le unità edilizie non interessate da tali categorie di intervento";*
- E) Aggiungere all'art.8 il comma 6: *"Va consentito il recupero abitativo dei locali sottotetto anche in presenza di interventi di demolizione e ricostruzione, purchè non incidano negativamente sulla statica dell' edificio e sull' euristicia del prospetto, nel rispetto dei requisiti minimi di abitabilità, come previsti dalla normativa vigente".*
- F) Eliminare dall'art.7 comma 5 la frase: *"Con atto dell'Amministrazione Comunale".*
- G) Sostituire il comma 7 dell'art.4 con il seguente: *"Nelle zone agricole sono consentiti i mutamenti di destinazione d'uso, con i necessari interventi di adeguamento per il rispetto delle norme vigenti , in particolare igienico sanitarie, sismiche, sul risparmio energetico e sull'impiantistica, di immobili o loro parti, regolarmente assentiti, per l'esclusivo uso residenziale del nucleo familiare del proprietario del fondo agricolo, purchè conduttore"*
- H) Eliminare, dall'art.6 la frase: *"per i quali sia stata rilasciata la concessione in sanatoria o l'accertamenti di conformità , ai sensi degli articoli 36 e 37 del Decreto del Presidente della Repubblica n.380/2001,"*
- I) Modificare all'art. 2 – comma 1 il punto c sostituendo il valore 70% con: *"50%"*.
- J) Art. 2 definizioni ed art. 5 comma 4 : poiché il comma h) dell'art.2 è legato a quanto previsto nell'art. 5 comma 4 e per dare una risposta al problema delle distanze e delle altezze esistenti in caso di ricostruzione, si propone:
- lasciare il comma h) come previsto nella legge originale
 - modificare il comma 4 dell'art.5 nel modo seguente :

Federazione Ordini Ingegneri Regione Campania

*“E’ consentito, **altresì**, nella realizzazione dell’intervento di cui al comma 1, l’incremento dell’altezza preesistente fino al 20% oltre il limite previsto all’art.2, comma 1, lettera h) e comunque fino al 20% oltre l’altezza dell’edificio preesistente; in tale ultimo caso con distanze da edifici contigui e dal confine non inferiori a quelle del fabbricato preesistente”.*

K) Aggiungere all’art. 8 comma 3 :” *Per i sottotetti esistenti e/o comunque realizzati, completati e collaudati nelle parti strutturali alla data di entrata in vigore.....”*

L) Aggiungere al comma 3 dell’art.7 : “ *L’aumento del 50% è consentito per interventi su edifici residenziali pubblici contenenti anche alloggi ceduti in proprietà ai sensi dell’art. 21 bis della L. 341/95 ovvero su edifici già pubblici i cui alloggi sono stati tutti ceduti in proprietà ai sensi dell’art. 21 bis della L. 341/95”*

PARTE 2° - ULTERIORI OSSERVAZIONI

Occorre rimarcare che nel nuovo testo la potestà decisionale di merito delle Amministrazioni Comunali è ulteriormente precisata, sia riguardo agli ambiti urbani da inserire nei processi di trasformazione, sia per le aree da escludere dalla applicazione delle norme. Bisognerebbe, però, chiarire e specificare di volta in volta le competenze di alcuni atti, rimandati genericamente a: *“atto della Amministrazione comunale”*.

Si rileva, inoltre, la cancellazione, dal corpo dell’art.7 comma 2, del termine perentorio del 28 febbraio dato ai Consigli Comunali per **la individuazione, anche su proposta di soggetti privati, degli ambiti degradati** da sottoporre a riqualificazione urbanistica ed edilizia: ciò dovrebbe consentire (nell’arco di applicazione della legge e cioè di **18 mesi dalla entrata in vigore della legge di modifica**) ai privati di proporre ambiti che poi l’Amministrazione Comunale dovrebbe individuare. Sotto questo profilo è urgente che le previste Linee Guida da redigersi da parte della Regione fissino criteri e/o procedure idonee per attivare correttamente **questa procedura che si caratterizza come “sempre aperta” all’intervento propositivo dei soggetti privati fino alla scadenza della norma.**

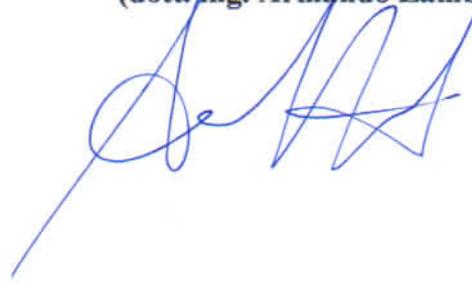
Ma ove si voglia veramente fare assumere alla Legge una portata innovativa, conferendo ai Comuni un ruolo attivo e non solo regolativo, è necessaria la piena attuazione di quanto previsto **all’art.7 comma 3** ove è disciplinato **l’aumento volumetrico fino al 50% degli edifici residenziali pubblici, con il vincolo per la Regione di opportuni stanziamenti nella legge di bilancio di fondi per l’edilizia economica e popolare.** Solo a fronte di specifiche risorse finalizzate all’edilizia popolare potranno vararsi veri programmi di “rottamazione” di vecchi edifici e riqualificazione di interi tessuti urbani, che avranno come destinatari i *“nuclei familiari in emergenza”* individuati attraverso il loro reddito.

Federazione Ordini Ingegneri Regione Campania

Si evidenzia, infine la scarsa praticabilità di quanto previsto dall'art.11_bis circa la delocalizzazione con aumento volumetrico in altre aree di edifici residenziali siti in aree a rischio idrogeologico molto elevato: le nuove aree dovrebbero già essere nella disponibilità dei soggetti o messe a disposizione dei Comuni, ma in tale caso sono per prima i Comuni che dovrebbero reperire tali aree, non ricorrendo a procedure espropriative, ma sottraendole alle aree destinate ad edilizia residenziale sociale, innescando un conflitto tra potenziali soggetti beneficiari.

Distinti saluti.

Il Presidente⁽²⁾
(dott. ing. Armando Zambrano)



Nota (1): Hanno partecipato all'elaborazione del documento gli ingg. Antonio Manzella, Eduardo Pace, Maurizio Perlingieri, Luigi Vinci, Michele Famiglietti, Armando Zambrano e l'arch. Enrico De Cristofaro; con il contributo dell'arch. Davide Pelosio

Nota (2) : Sottoscrive anche per conto dell'Ordine degli Architetti di Caserta