DELIBERA DEL CAL N. 101 DEL 20 01 2011

PARERE AL D.L. N.117 DEL 9.12.2010: Modifiche alla L.R. 3.11.2009 n.49: Misure urgenti per il rilancio dell'attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio urbanistico edilizio

Il DDL n.117 intende apportare un affinamento delle disposizioni della legge regionale 3 novembre 2009, n. 49 (c.d. "Piano Casa") al fine di ovviare alle problematiche interpretative ed applicative emerse nel primo anno di applicazione della legge, rappresentate dagli Enti locali e dalle categorie professionali ed economiche

Sull'articolato al DDL n.117 è opportuno esprimere alcune considerazioni :

- art. 1 : con tale disposizione vengono introdotte alcune modifiche, aventi natura meramente formale, al comma 1 dell'art. 1 al fine di adeguare gli obiettivi della disciplina in coerenza con i contenuti dei successivi articoli della legge regionale n. 49, oggetto di riformulazione; appare comunque eccessivo il prolungamento dell'efficacia a dicembre 2013;

- art. 2 : al fine di ovviare alle difficoltà ed incertezze applicative da più parti evidenziate con riferimento agli interventi di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico, basati sul presupposto della presenza di un "edificio incongruo" come definito nella lettera c) dell'articolo 2, si è prevista la sostituzione dell'attuale definizione di "edificio incongruo" con quella di "edifici suscettibili di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale. Tale nuova definizione è articolata in due fattispecie, fra loro alternative:
è preferibile la proposta 1 perchè la 2 è troppo "permissiva" e prescinde dalle valutazioni specifiche. Andrebbe, invece, meglio chiarito che è onere del Comune il riconoscimento delle caratteristiche di "incongruità", da effettuarsi prima della richiesta di autorizzazione ad altro Ente, come ad esempio nel caso di richiesta di di autorizzazione paesaggistica alla Provincia.

- art. 3 : con tale articolo, oltre ad apportare alcuni miglioramenti alla formulazione dell'attuale testo dell'art. 3 della vigente legge regionale, viene inserita nel comma 1 bis la possibilità di realizzare gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti anche mediante mutamento di destinazione d'uso di locali ubicati all'interno dell'ingombro geometrico della costruzione, a parità di condizioni rispetto a quanto previsto nel comma 1: ciò consente di rendere possibile il recupero ai fini abitativi di locali; sembra pleonastico perchè chiarisce una possibilità di aumento di volume che è già prevista nel concetto di ristrutturazione con ampliamento.

- art. 3 bis (nuovo art. 4) : per corrispondere ad esigenze emerse nelle sedi di confronto con gli enti locali, i professionisti e gli operatori del settore ed in analogia alle scelte già presenti in altre leggi regionali Piano Casa viene introdotto l'art. 3 bis recante la possibilità di realizzare interventi di ampliamento, in deroga alla strumentazione urbanistica comunale, sugli edifici esistenti aventi destinazione artigianale o industriale alla data del 30 giugno 2009; l'applicazione della legge agli edifici industriali può essere condivisa in quanto le condizioni alle lett. a-d sono abbastanza cautelative.

- art. 6 (precedente art. 5) : non si condivide la possibilità di applicare l'incremento volumetrico alle costruzioni condonate, anche con le precisazioni ed esclusioni indicate, perchè l'abuso edilizio, anche se sanato,costituisce un comportamento contrario alla pianificazione urbanistica e come tale non può essere "premiato".

- art. 7 (precedente art. 6) : nell’articolo si prevede la riformulazione delle disposizioni in oggi contenute nell’art.6, contenente la disciplina degli interventi di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici a destinazione residenziale; risulta opportuna la specificazione della qualifica di "sostituzione edilizia" ex LR 16/2008, perchè chiarisce il rapporto con il PTCP, oltre che con il Piano di bacino, rispetto al quale andrebbe richiamato il TU Edilizia; al comma 4, lett. a) la specificazione del ricorso alla procedura di Conferenza di servizi art. 59 solo se c'è effettivamente il ricorso alla Variante e non la semplice applicazione dell'art. 6 della LR 49, è migliorativa perchè così come è oggi formulato il comma ingenera confusione e può produrre un eccesso di procedure di variante, che gravano peraltro sulle attività di controllo di competenza della Provincia.

Fatte salve le osservazioni sovra espresse, il ddl 117 può essere condivisibile in linea di massima, quindi si esprime un parere positivo.