

Proposta di legge: “Modifiche ed integrazioni al Piano casa (legge regionale 11 agosto 2010, n. 21)”

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La presente proposta di legge, strutturata in cinque articoli, ha l’obiettivo di introdurre misure di semplificazione ed incentivazione nell’ambito dei processi di riqualificazione, rigenerazione e ricostruzione urbana e territoriale e di offrire strumenti di chiarificazione per tutti gli operatori (Ordini Professionali, Professionisti Tecnici ed Amministrativi, Operatori Economici, Pubbliche Amministrazioni) nel variegato quadro normativo che disciplina e regola detti processi. In particolare l’ambito nel quale si introducono le misure e modifiche di cui alla presente proposta è quello dalla Legge Regionale 11.08.2010 N. 21 e s.m.i. (*Misure straordinarie a sostegno dell’attività edilizia finalizzata al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale*). L’introduzione di tali elementi, in un momento critico per il Paese, mira a creare, al tempo stesso, condizioni in grado di accelerare in modo strutturale la trasformazione territoriale regionale. La norma sulla quale intervengono le presenti disposizioni è stata pensata, a suo tempo, per dare impulso al settore edilizio assecondando un’esplicita richiesta di riqualificazione e rigenerazione in una fase particolarmente asfittica del mercato immobiliare, con uno switch metodologico e culturale in grado di spingere il settore ad evolversi, accelerando un cambiamento che decenni di produzioni normative non avevano generato, ed aprendo a nuove importanti opportunità.

L’eccezionalità dell’attuale crisi economica e sociale, accentuata dal gravissimo fenomeno della pandemia, impone quindi l’adozione di misure straordinarie volte a fronteggiare non solo l’inerzia del mercato delle costruzioni, ma anche e soprattutto il disagio abitativo che interessa sempre più soggetti e famiglie che non hanno capacità di risparmio, alle quali viene anche precluso l’accesso a mutui per l’acquisto della prima abitazione.

Gli articoli 1, 2 e 3 della presente proposta di legge modificano e integrano la predetta L. R. N. 21/2010. In particolare:

- la modifica dell’Art. 4 varia sostanzialmente la sola entità dell’incremento della superficie delle unità immobiliari dal 15 al 20%, entro lo stesso limite massimo di 70 mq (200 mq per le destinazioni non residenziali) già previsto, al solo fine di favorire il miglioramento delle unità di piccola dimensione. Viene prevista altresì la possibilità di incremento volumetrico anche per edifici unifamiliari maggiori di 1000 mc a condizione che migliorino la classe energetica o l’efficienza sismica.
- La modifica del comma 3 bis dell’art. 5 demanda ai comuni l’altezza massima realizzabile.
- Il comma 5 bis dell’art. 6 uniforma il recupero dei sottotetti alla legge urbanistica regionale pertanto, si ritiene necessario conformare l’art. 6, comma 5 bis della Legge regionale n°21/2010 all’art. 49, comma 2, lettera a), che cita testualmente: *“Miglioramenti Tecnologici, con l’obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio è consentito nei centri storici e nelle zone totalmente costruite dei centri abitati, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e l’utilizzo a fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati così definiti: a) sottotetti, i locali sovrastanti l’ultimo piano dell’edificio con copertura a tetto; — altezza media ponderale di almeno metri 2,20 ridotta a metri 2,00 per i comuni posti a quota superiore a metri 800 slm, calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50 per la superficie relativa”*. Tale modifica

risulta necessaria in quanto la Legge Regionale n°21/2010 (Piano Casa), ha lo scopo, andando in deroga alle normative urbanistiche regionali, provinciali o comunali, di dare slancio ad uno dei settori traino dell'economia nazionale, quello dell'edilizia, consentendo contestualmente di migliorare la qualità del tessuto edilizio esistente, permettendo, a determinate condizioni, di poter realizzare piccoli ampliamenti delle superfici abitabili degli immobili. Risulta pertanto paradossale che la norma piano casa l.r. 21/2010, art. 6, comma 5 bis, allorché si pone al cittadino la condizione di poter recuperare ai fini abitativi superfici originariamente destinate a deposito/magazzino, dia come indicazione minima, un'altezza media ponderale pari a metri 2,30, ridotta a metri 2,10 per i comuni posti a quota superiore a metri 800 slm, calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50 per la superficie relativa ed essendo pertanto più vincolante della norma generale della legge regionale n°19 del 2002 (Legge Urbanistica), art.49, che prevede invece un'altezza media ponderale di almeno metri 2,20 ridotta a metri 2,00 per i comuni posti a quota superiore a metri 800 slm, inerentemente allo sfruttamento ai fini abitativi delle superfici di sottotetto.

Al comma 12 dell'art 6, vengono sostituite le parole: " entro il termine del 31 dicembre 2020" con le parole: "fino al 31 dicembre 2021".

- L'articolo 4 contempla la clausola di invarianza finanziaria e l'articolo 5 disciplina l'entrata in vigore della presente legge.

RELAZIONE TECNICO - FINANZIARIA

Le modifiche e le integrazioni che si introducono con la presente proposta di legge, attraverso gli articoli 1, 2 e 3 hanno carattere esclusivamente ordinamentale ed intervengono per rimodulare alcuni coefficienti in relazione all'espressione della domanda e della tipologia delle istanze pervenute nelle precedenti fasi di applicazione della legge.

Quadro di riepilogo analisi economico finanziaria

(allegato a margine della relazione tecnico finanziaria art. 39 Statuto Regione Calabria)

Titolo: "Modifiche ed integrazioni al Piano casa (legge regionale 11 agosto 2010, n. 21)".

La proposta di legge emarginata nel titolo, come comprovato nella relazione illustrativa e tecnico-finanziaria allegata, ha natura ordinamentale ed è neutrale dal punto di vista finanziario.

Tab. 1 Oneri finanziari:

Articolo	Descrizione spese
1	Modifica e integra l'art. 4 della l. r. 21/2010
2	Modifica e integra l'art. 5 della l. r. 21/2010
3	Modifica e integra l'art.6 della l.r. 21/2010
4	Reca la clausola di invarianza finanziaria
5	Reca l'entrata in vigore

In merito ai criteri di quantificazione degli oneri finanziari non vanno esplicitati atteso che alla presente proposta non corrisponde spesa.

e) Copertura finanziaria

Non essendo previsti oneri finanziari non è necessario indicare e prevedere la relativa copertura finanziaria.

f) Aspetti procedurali/organizzativi

Gli aspetti organizzativi non vengono modificati rispetto a quelli già attuati circa l'attività attinente all'istruttoria delle pratiche ai sensi della normativa, mentre inciderà circa gli aspetti procedurali nell'attività dei funzionari preposti.

La proposta di legge non ha impatti sulla struttura organizzativa regionale.

Tab. 2 Copertura finanziaria:

Programma/Capitolo	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022
//	//	//	//
Totale	//	//	//

Modifiche ed integrazioni al Piano casa (legge regionale 11 agosto 2010, n. 21)

Art.1

(Modifiche all'articolo 4 della l.r. 21/2010)

1. Al comma 1 dell'articolo 4 della legge regionale 11 agosto 2010, n. 21 recante: (Misure straordinarie a sostegno dell'attività edilizia finalizzata al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale) sono apportate le seguenti modifiche:

a) alla lettera a):

1) le parole: "15 per cento" sono sostituite dalle seguenti: "20 per cento";

2) dopo la fine del primo periodo è inserito il seguente: "L'ampliamento volumetrico ai fini abitativi fino al 20 per cento della superficie lorda che non ecceda comunque il valore massimo di incremento realizzabile di 70 mq, viene concesso anche nel caso di un'unica unità immobiliare qualora superi i 1000 mc a patto che si effettuino contestualmente sull'intero fabbricato lavorazioni atte ad innalzare il livello di efficienza termica o strutturale (sismica) di almeno una classe.";

b) alla lettera b):

1) le parole: "15 per cento" sono sostituite dalle seguenti: "20 per cento";

2) le parole: "25 per cento" sono sostituite dalle seguenti: "30 per cento";

3) le parole: "500 metri quadrati" sono sostituite dalle seguenti: "700 metri quadrati interni netti".

Art. 2

(Modifiche all'articolo 5)

1. Il comma 3 bis dell'articolo 5 della l.r. 21/2010 è sostituito dal seguente:
"3bis). L'altezza massima della nuova edificazione potrà essere derogata fino all'utilizzo della volumetria realizzabile. I Consigli Comunali, nel termine di sessanta giorni decorrenti dell'entrata in vigore della presente legge, possono stabilire, con provvedimento motivato, limiti di altezza della nuova edificazione sempreché siano compatibili con la realizzazione dell'aumento di volumetria consentiti dalla presente legge. I provvedimenti adottati dai consigli comunali oltre i termini dei sessanta giorni decorrenti dell'entrata in vigore della presente legge sono inefficaci."

Art.3

(Modifiche all'articolo 6 della l.r. 21/2010)

1. Al comma 5 bis dell'articolo 6 della l.r. 21/2010 sono apportate le seguenti modifiche:
 - a) alla lettera a) le parole: "di almeno 2,30 metri ridotta a 2,10 metri" sono sostituite dalle seguenti: "di almeno 2,20 metri ridotta a 2,0 metri".
 - b) al comma 12 le parole: "fino al 31 dicembre 2020" sono sostituite dalle seguenti: "fino al 31 dicembre 2021".

Art. 4

(Clausola di invarianza finanziaria)

1. Dall'attuazione della presente legge non derivano nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio regionale.

Art. 5

(Entrata in vigore)

2. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione sul Bollettino ufficiale telematico della Regione Calabria.

