I consiglieri del Pdl Melgrati e Garibaldi sul Piano Casa: opportunità o occasione mancata?

Lettera

09 Febbraio 2011 – 12:25

Inizia in commissione la discussione sulle modifiche alla legge detta “Piano Casa” dopo le audizioni…ribadita dagli operatori la necessità di modificare in meglio il P.d.l. che cambia la legge, altrimenti da grande opportunità di lavoro si trasformerà in un flop…

Questa mattina inizia, in VI commissione Regionale, la discussione sulle proposte di modifica del Piano Casa. Dopo le audizioni univoco il grido di allarme degli operatori, dai sindacati agli imprenditori, passando per i professionisti e gli artigiani: l’edilizia è in crisi, e una modifica alla legge del Piano Casa che tende a rendere operativa questa legge e applicabile sul territorio.
I dati più preoccupanti che sono emersi sono quelli relativi all’occupazione nel settore dell’edilizia nell’ultimo anno: 2.800 licenziamenti, 400 aziende di settore che hanno chiuso, 80 imprese fallite, il 67% di investimenti in meno nella filiera Regionale dell’edilizia…numeri “pesanti”, paragonabili se non superiori ad altre realtà industriali.
Inoltre, viste le difficoltà di applicazione della Legge Regionale e i suoi limiti, sono solo circa 300 le istanze presentate in tutta la Regione ad oggi, con un risultato in termini di ritorno per le imprese infinitesimale.

Il fatto che questa legge sia una legge a termine, cioè con limiti temporali precisi, e soprattutto che operi sull’esistente, senza quindi sottrazione del territorio, che si rivolge a quello che è già costruito, nell’intento di migliorare, di rendere antisismici edifici a rischio, di al massimo leggermente ampliare case mono e bifamiliari fino a 1000 metri cubi, è già di per se una risposta a chi ha parlato, nelle audizioni, in maniera strumentale e ideologica, fuori dal coro, di cementificazione, cioè Italia Nostra e Lega Ambiente, facendosi interprete dei mal di pancia dell’ultrasinistra di S.e.l. e Federazione della Sinistra all’interno della maggioranza.

La legge presentata dall’assessore Fusco per conto della Giunta Regionale è un buon punto di partenza, che denota coraggio e buona volontà, pur se nasce “castrata” dalle mediazioni in seno alla maggioranza stessa.
E’ una legge che, se affrontata con serenità e privi di preclusioni ideologiche, può essere migliorata; ma quali sono le criticità emerse? Eccole puntualmente analizzate qui di seguito:

1) l’estensione ai condoni in tipologia 1 dei benefici della legge rispetto agli ampliamenti penalizza chi ha denunciato condoni di medio-grandi entità, nonostante che la giurisprudenza consolidata abbia sancito la legittimità, di fronte alla legge, di una costruzione condonata, e la equiparazione a quelle derivate da permessi a costruire o similari. Inoltre, la sottrazione del volume condonato dal premio di ampliamento ne limita di molto il campo di applicabilità e soprattutto gli effetti; sarebbe stato più legittimo escludere le parti condonate dal computo della possibilità di ampliamento

2) Un altro passo indietro della legge è, nella proposta della Giunta, la negazione della possibilità del cambio di destinazione d'uso per immobili in demolizione e ricostruzione; è di fatto vanificare la possibilità di intervento; questa ipotesi di modifica è stata un poco stemperata dall'annuncio dell'assessore Fusco di un emendamento, che va nell'ottica della Legge Urbanistica esistente, dove è consentito il cambio di destinazione d'uso in abitativo se questa destinazione è prevista dai piani urbanistici…una ovvietà, che però ha fatto issare gli scudi dell'ultrasinistra…

3) altro limite della proposta di legge il nuovo vincolo di 10.000 mc. per la demolizione e ricostruzione? Si dice che queste strutture potevano sfuggire ad una pianificazione concordata…ma se è prevista una procedura di conferenza dei servizi già oggi, allora gli enti possono già dire la loro…o si ha paura di convertire orribili capannoni che ormai fanno parte dell'archeologia industriale, in senso deleterio del termine, in case di civile abitazione? E se comunque la legge prevede già che le destinazioni d'uso devono essere compatibili con quelle di zona? Ma se i volumi esistono, e sono brutti, fatiscenti, incongrui, avulsi dal contesto; se le fabbriche sono chiuse perché quella tipologia industriale non è più appetibile sul mercato, se un capannone è circondato dalle case di civile abitazione, come si può mantenere la destinazione d'uso industriale (per esempio)?

4) il nuovo vincolo di 2.000 mc. sugli edifici residenziali per la demolizione e ricostruzione, introdotto in variante all'art. 6, ne limita fortemente l'applicabilità.

5) il vincolo di applicabilità degli ampliamenti a edifici residenziali fino a 1.000 mc….e se un edificio è di 1.050 metri cubi? L'assessore e gli uffici sostengono che questo limite derivi dalla accordo Stato-Regione; ma non è l'unica cosa che è stata derogata da questo accordo quadro, e se non è previsto non vuol dire che è vietato!!!
Perché non modulare un ulteriore 1% di ampliamento, risibile in termini di risultato, a quei fabbricati fino a 1.200/1.500 metri cubi che sono border-line alla norma? Perché escludere le case a schiera tri o quadrifamiliari fino a 1.200/1.500 mc., che vuol dire 500 metri quadrati, praticamente nulla per un incremento di 70 mq.

6) Altra criticità è la modifica alla definizione di edificio incongruo, peraltro già incompleta e che prestava il fianco a interpretazioni da parte degli uffici tecnici, e quindi dell'ingessatura della norma; ma quale è il professionista che metterà la Sua firma sulla "accertata criticità statico strutturale concernenti rischio per la pubblica e privata incolumità"? Perché non scrivere più semplicemente che sono ammessi interventi su edifici per i quali risulta difficile e antieconomico operare una messa in sicurezza sotto il profilo strutturale antisismico? E per gli edifici e i rustici dell'800 o precedenti in pietra e malta, costruiti prima dell'avvento del cemento armato?

7) la definizione di "sito", introdotta all'art.2, comma 1 lettera g) …"la fascia minima di metri 5 attorno al perimetro dell'edificio e che comunque, non oltrepassi il confine di proprietà"…. un immobile non può essere demolito e ricostruito oltre i 5 metri…nonostante la circolare "Lunardi", nonostante che molti piani regolatori prevedano già lo spostamento sull'intero lotto di proprietà, nonostante la legge urbanistica Regionale preveda quanto meno lo spostamento nel raggio di 10 metri!!! Sarebbe bastato, e per fortuna siamo ancora in tempo a farlo, se incontreremo ragionevolezza nell'esame in commissione consiliare, formularlo così: "la fascia minima di metri 5 attorno al perimetro dell'edificio e/o che comunque, non oltrepassi il confine di proprietà"….

7) L'introduzione dell'art. 3 bis poi, se da una parte risponde alle richieste formulate a gran voce dal P.d.L. circa l'estensione della possibilità di ampliamento per gli immobili a

destinazione artigianale o industriale, peraltro contestato dalla componente di ultrasinistra, di fatto conferma quanto abbiamo già predicato in sede di Legge di Bilancio in Consiglio Regionale, e cioè che non esiste alcun interesse da parte di questa amministrazione Regionale di sinistra verso il turismo. In questo art. 3 bis brilla l'esclusione degli incrementi volumetrici per le strutture alberghiere, e non lo capiamo; perché sì per i manufatti a destinazione artigianale o industriale e no per gli alberghi? Chiediamo a gran voce l'inserimento degli alberghi nella possibilità di ampliamento, come è stato chiesto dalla Confindustria Regionale sezione Alberghi

8) altra criticità è l'esclusione dei fabbricati rurali dalla possibilità di ampliamento, che potrebbe servire a recuperare all'uso parti di territorio nell'entroterra.
9) una ulteriore incongruità della legge è all'art. 2 comma 1 lettera f), dove si legge che la volumetria esistente è definita alla data del 30 giugno 2009 sulla base della dichiarazione di ultimazione dei lavori, e non già sulla effettiva ultimazione dei lavori, dichiarata per esempio con autocertificazione…

Queste sono alcune considerazioni, peraltro già espresse, prima di approfondire l'esame della legge in Commissione Consiliare, condivise dal nostro Gruppo Consiliare del P.d.L. , osservazioni di buon senso, se si vuol fare davvero una modifica ad una legge che nei fatti, come ha riscontrato l'Assessore Fusco con le audizioni dei Sindaci della Liguria, non ha prodotto pressoché alcun risultato.
Siamo a disposizione per un confronto serio, mirato ad ottenere quel volano sull'economia applicata al comparto edile che solo una legge chiara, più flessibile, più aperta alle esigenze dei cittadini; per una legge che comunque, avendo un termine temporale preciso, e soprattutto trattando di volumi esistenti, che possono essere solo migliorati in senso estetico e funzionale e resi sicuri sotto il profilo strutturale antisismico. Il gruppo consiliare del P.d.L. vuole arrivare ad una legge condivisa, che migliori nei fatti la stessa, e crei nuove, seppur limitate nel tempo, opportunità di lavoro per un settore che sta attraversando una grave crisi economica, intervenendo sul costruito, sull'esistente. Se le posizioni saranno ideologiche e strumentali, daremo battaglia punto su punto, emendamento su emendamento, e daremo ampia comunicazione ai cittadini, alle imprese e agli operatori di quello che poteva essere e che, per colpa di pochi, non è stato.

Marco Melgrati e Gino Garibaldi
Gruppo Consiliare Pdl