

Campania: il Nuovo Piano Casa

IL NUOVO PIANO CASA TRA DUBBI E NUOVE POSSIBILITA'

Articolo di Pier Paolo Salsano

Il Consiglio Regionale della Campania, con la recente legge Regionale n.1/2011 - Modifiche alla Legge Regionale del 28 dicembre 2009, n°19 - del 05/01/2011, - ha approvato, come si può facilmente evincere già dal titolo, diverse correzioni alla vecchia legge sul Piano Casa del 2009.

Le variazioni di quello che viene comunemente definito - Nuovo Piano Casa Campania 2011, sono state pensate in funzione del mancato successo riscosso dalla originaria legge regionale che avrebbe dovuto esercitare, nell'intenzione dei legislatori, un forte rilancio dell'edilizia. La norma ha dovuto invece scontrarsi con una serie di vincoli che hanno disincentivato i privati dall'intraprendere gli investimenti per l'ampliamento o la riqualificazione delle proprie abitazioni, tant'è che solo 16 sono state le richieste inoltrate nel 2010 allo sportello unico all'edilizia del Comune di Napoli, 25 a Salerno e 5 a Caserta.

Pur prestando forte attenzione alla sostenibilità e all'utilizzo delle tecnologie passive (per gli ampliamenti e le ricostruzioni occorre attenersi al protocollo Itaca), il Nuovo Piano Casa Campania, cerca di rendere meno stringenti i precedenti vincoli: apre la possibilità anche alle zone A (centri storici) purché gli edifici siano stati realizzati o ristrutturati negli ultimi cinquanta anni (Articolo 3, comma 1, lettera b), rende i benefici cumulabili con gli interventi e le premialità previste da altre leggi (come la legge regionale 15/2000 sul recupero dei sottotetti), aumenta l'attuabilità per gli interventi in zona agricola, dove la sostituzione edilizia è ammessa anche mediante mutamenti della destinazione d'uso di immobili o di loro parti.

Rispetto alla L.R. 19/2009, inoltre, passa da 1000 a 1500 metri cubi la dimensione massima degli edifici oltre la quale non sono consentiti gli interventi. Gli ampliamenti diventano possibili anche sugli edifici composti da non più di tre piani fuori terra (prima erano solo 2 piani). Viene abrogato l'articolo 6, che ammetteva gli interventi di ampliamento e sostituzione sugli edifici condonati nel caso in cui questi contengano unità abitative destinate a prima casa del richiedente.

Con la nuova legge la prevalenza dell'uso residenziale per accedere alle misure di rilancio, fissata al 70%, si riferisce ora all'intero edificio e non più alla parte utilizzata, inoltre dal computo delle volumetrie sono esclusi locali tecnici, ascensori e vani scala.

Vengono snellite le procedure inerenti all'edilizia sociale e alla riqualificazione delle aree degradate, che può avvenire attraverso la riconversione delle aree industriali dismesse da almeno tre anni, senza più attenersi al limite dei 15 mila metri quadri.

La legge, pur nelle buone intenzioni, non è però molto chiara, in diversi punti anche fondamentali e non è esente da lacune e carenze esplicative, nonché alcuni passi, più che rimedi semplificativi, sembrano tortuosi espedienti.

Tutto ciò ha generato anche negli addetti ai lavori molte perplessità e quesiti insoliti già in sede di presentazione (soprattutto nel convegno a Napoli del 18/02/2001) e nella pratica susciterà inequivocabilmente incertezze e molti dubbi interpretativi che si presuppone porteranno ad una applicazione piuttosto problematica, specie per quanto riguarda i non chiarissimi rapporti (art. 12-bis comma 2.) con le norme regionali sovraordinate, specie quelle di carattere paesistico.

Per non parlare del fantomatico comma 7 "ai soli fini amministrativi..." dell'art.12 – Norma finale e transitoria, molto discusso e fonte di biunivoche interpretazioni, che è stato molto diplomaticamente abrogato, in maniera alquanto discutibile, utilizzando tre righe nascoste nella legge regionale 4 del 15-03-2011, probabilmente al fine di evitare l'imbarazzo per le aleggianti ed accuse di sanatoria nascosta.

Purtroppo, nonostante le promesse, più volte ribadite, di diramare tali dubbi ed incertezze con l'emanazione delle linee guida della legge, queste sono state redatte, oltre che in notevole ritardo, (erano previste a metà febbraio, sono state approvate il 15 aprile) solo per quanto riguarda la parte inerente la valutazione della sostenibilità energetico-ambientale degli edifici.

Come già accennato infatti, l'ultima revisione del Piano Casa per la Regione Campania prevede l'introduzione del Protocollo Itaca, per permettere la valutazione degli interventi dal punto di vista del consumo di risorse, materie prime utilizzate, emissioni ed impatto ambientale.

Senza voler in nessun modo sottovalutare la sostanziale importanza delle direttive del Protocollo Itaca e le sue positive ripercussioni sul patrimonio edilizio, era però, a parere dello scrivente, altrettanto importante, se non fondamentale, l'emanazione di linee guida chiarificatrici anche sugli aspetti urbanistico-normativi ed in particolare sui numerosi punti oscuri o controversi della legge, ampiamente segnalati dagli stessi tecnici ed amministratori accorsi in gran numero in ogni occasione di dibattito presentatasi in questi mesi.

Ciò purtroppo non è avvenuto e ci sono ben poche speranze che le questioni vengano affrontate con serenità e con omogeneità di vedute in ogni sede amministrativa locale deputata al vaglio delle richieste, aprendo così la strada a fatali lungaggini, rimpalli di responsabilità, attese e ricorsi che si ripercuoteranno inevitabilmente sull'applicabilità anche del Nuovo Piano Casa.

Note -

A.G.C.16 Governo del territorio, Beni Ambientali e Paesistici - Settore 4 - Delibera della Giunta Regionale n. 145 del 12.04.2011 - Approvazione delle Linee guida per la valutazione della sostenibilita' energetico-ambientale degli edifici in attuazione della L.R. n. 1/2011 di modifica della L.R. n. 19/2009. Protocollo Itaca - Campania sintetico (con allegati).