

Federazione regionale degli Ordini degli Ingegneri
delle Marche

Piazza del Plebiscito 2 - 60121 ANCONA AN
tel 071 2075392 fax 071 206845

Federazione degli Ordini degli Architetti,
Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori delle
Marche

Via Matas 13 - 60121 ANCONA AN
tel 071 2072106 fax 071 2081693

Prot. n. 101

Prot. n. 158

Ancona 10/07/2009

Al Sig. Gian Mario Spacca
PRESIDENTE della GIUNTA
della REGIONE MARCHE

Ai Sigg. Assessori della
GIUNTA della REGIONE MARCHE

Al Sig. Raffaele Bucciarelli
PRESIDENTE del CONSIGLIO
della REGIONE MARCHE

Alla Sig.ra Rosalba Orteni
PRESIDENTE della IV° Commissione
Consiliare permanente del
CONSIGLIO della REGIONE MARCHE

OGGETTO: Documento unitario della Federazione regionale degli Ordini degli Ingegneri delle Marche e della Federazione degli Ordini degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori delle Marche su "Piano casa"

La proposta di legge regionale che si intitola "Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile" non ci sembra assolvere al meglio al suo compito in quanto, malgrado i presupposti pienamente condivisibili, pone poi delle limitazioni che di fatto vanno a vanificare quasi completamente gli obiettivi che si era prefissata.

Se, come si legge nel titolo della norma, l'intento della Regione era quello di "riavviare l'attività edilizia" tale obiettivo non sarà assolutamente centrato proprio a causa dei divieti, limitazioni, applicazioni di norme eccessivamente penalizzanti (quali il protocollo ITACA) che rendono impossibile o antieconomico quasi ogni intervento.

La legge regionale dovrebbe discendere dall'intesa stato-regioni siglata il 31 marzo 2009 e dovrebbe aderire agli obiettivi di tale intesa e cioè il rilancio dell'economia e la risposta al fabbisogno abitativo delle famiglie, nonché la semplificazione delle procedure.

Tali presupposti hanno generato forti aspettative sia tra gli operatori del settore, ma ancor più tra i cittadini. Purtroppo però se la modalità sarà quella di dar seguito ai contenuti della proposta di legge regionale i principi su esposti saranno completamente vanificati in quanto la norma nasconde, dietro un titolo altisonante, un insieme di limitazioni, divieti, esclusioni.

Tale articolato di fatto riduce l'applicazione ad un numero molto ristretto di immobili ed in più non incentiva la rottamazione del patrimonio esistente, ma anzi la rende estremamente onerosa senza preoccuparsi minimamente di introdurre norme di snellimento dei procedimenti.

L'impatto finale della delusione sarà tanto più forte quanto più alta è stata l'aspettativa di coloro che nel corso di questi mesi hanno via via seguito la costruzione della norma soprattutto alla luce della dimensione reale del bisogno che questa norma dovrebbe soddisfare.

In particolare si ritiene di dovere osservare quanto segue.

- **APPLICABILITA' GENERALE**

In primo luogo è assolutamente pregiudiziale all'applicabilità generale della norma che venga data la possibilità di derogare da regolamenti edilizi e dagli strumenti urbanistici non solo in termini di altezze, volumetrie e numero di piani. Ma tale deroga va estesa a tutti i parametri, indici e standard altrimenti gli interventi risulteranno comunque inammissibili. Pertanto nell'art.4.1 va stralciata la frase "*...,per quanto riguarda le altezze , le volumetrie e il numero dei piani,...*". Inoltre al fine di consentire l'applicabilità va consentita una deroga ai limiti imposti dal DM 1444/68.

- **EFFICIENZA ENERGETICA**

Considerando che l'efficienza energetica di un edificio è garantita dalla normativa nazionale in vigore (Dlgs 192/08), l'applicazione del protocollo ITACA, come previsto all'art. 2.1, disincentiva di fatto gli interventi di ricambio degli edifici fino a 1000 mc, facendo preferire l'utilizzo della possibilità di ampliamento del 20%. E' plausibilmente più efficiente nel perseguire gli scopi della legge legare il premio di cubatura ulteriore al 20% proporzionalmente al miglioramento dell'efficienza energetica come stabilito dalla normativa nazionale e regionale vigente.

- **NORMATIVA ANTISISMICA**

La disincentivazione del ricambio degli immobili rispetto agli ampliamenti di fatto allontana il rinnovamento del parco immobiliare e ciò anche sotto l'aspetto statico, in particolare in riferimento alla normativa antisismica appena entrata in vigore. Si ricorda a questo proposito che il rinnovo del patrimonio edilizio invece va a vantaggio della pubblica incolumità e sicurezza, sollevando inoltre la collettività dai costi derivanti da un evento sismico che stante le condizioni degli immobili della regione avrebbe effetti devastanti.

- **SEMPLIFICAZIONE PROCEDURE**

Per semplificare le procedure è opportuno poter utilizzare lo strumento della DIA oltre alla richiesta di un Permesso di Costruire, sostituendo per la monetizzazione degli standard l'atto d'obbligo unilaterale, previsto all'art. 1.6, con il pagamento immediato.

- **DESTINAZIONI D'USO**

Non si ritiene favorevole all'incentivazione del mercato immobiliare il dover vincolare la destinazione d'uso a quella esistente, anziché permettere un cambio di destinazione tra quelle già previste dagli strumenti urbanistici. Il blocco della destinazione d'uso infatti può significare togliere dal mercato un immobile con destinazione d'uso non gradita al mercato stesso impedendo forzatamente qualunque operazione di rinnovamento ipotizzabile sullo stesso in quanto antieconomica. Sarebbe poi da definire in particolare la questione degli annessi agricoli dando a questi la possibilità di modificare l'uso così come già previsto per le case ex coloniche non più a servizio del fondo.

- **LIMITI VOLUMETRICI**

Si ritiene altresì estremamente penalizzante il limite dei 1000 mc per edificio imposto dalla norma su cui è applicabile l'ampliamento del 20%. Tale soglia, prevista all'art. 1.1, infatti va ad escludere la quasi totalità degli edifici esistenti sul territorio. Ciò che fa riflettere è che tale limite sembra andare ad escludere proprio le tipologie afferenti le classi sociali che più avrebbero bisogno di adeguare i

propri immobili alle esigenze abitative reali, al di fuori quindi di logiche speculative, ma allo scopo di soddisfare un bisogno sociale, il tutto in apparente pieno contrasto con gli scopi della norma. In riferimento all'intesa stato-regioni anziché ridurre l'ambito di applicazione agli edifici con volumetria fino a 1000 mc sarebbe auspicabile limitare in termini assoluti la possibilità di ampliamento, andrebbe cioè consentito a tutti gli edifici un ampliamento del 20% con un tetto massimo di (almeno) 200 mc per edificio, qualunque sia la sua volumetria. Sarebbe poi utile affidare a linee guida esplicative un chiarimento circa il concetto di edificio cui si applica il limite dei 1000 mc.

- TRASFERIMENTI DI CUBATURA

L'applicazione dell'art. 2.5 renderebbe di fatto inattuabile la norma in quanto l'obbligo di rendere inedificabile l'area rende diseconomico l'intervento. La traslazione di volumetria poi deve avvenire insieme alla trasposizione di un indice di edificabilità. Altrimenti una lettura tuziorista dell'articolo lo rende di fatto inapplicabile, rendendo impossibile la traslazione di volumetria in aree con basso o minor indice edificatorio. La norma infine, al fine di garantire un corretto sviluppo del territorio e di perseguire l'attuazione degli strumenti urbanistici, dovrebbe essere estesa a tutti gli immobili in contrasto con le norme di piano.

- AREE VINCOLATE

Sempre in virtù dell'intesa stato regione dovrebbero poi essere ammessi interventi sugli immobili vincolati o in aree vincolate laddove venga rilasciata una autorizzazione dall'ente preposto al vincolo.

Fa infine riflettere il fatto che tale apparato di riduzione del campo di applicabilità della norma riduca l'effetto della stessa a qualche sporadico e casuale intervento sul territorio. Tale riduzione si applica però solo al patrimonio edilizio privato, riservando invece la legge al patrimonio immobiliare pubblico un trattamento parallelo in corsia preferenziale. L'articolato previsto infatti di fatto riduce la concorrenza sul mercato immobiliare permettendo l'allocazione degli immobili pubblici ad un plus valore rispetto al privato legato proprio alle possibilità date dalla norma in discussione. Il mercato rischia di essere drogato a favore della cartolarizzazione del patrimonio pubblico, che avviene al di fuori di un programma e di un progetto di territorio, senza quindi il perseguimento di logiche di sviluppo territoriale consapevole, ma con scopi ed obiettivi tutti da individuare e con effetti che potrebbero rivelarsi poi di difficile gestione.

In sede di audizione ci si riserva di porgere ulteriori osservazioni od integrazioni al contenuto della presente.

Fiduciosi nell'accoglimento delle nostre osservazioni, restiamo a disposizione e porgiamo distinti saluti.

II PRESIDENTE
della Federazione regionale degli Ordini degli
Ingegneri delle Marche

Dott. Ing. Carlo Cingolani



II PRESIDENTE
della Federazione degli Ordini degli Architetti,
Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori delle
Marche

Dott. Arch. Pasquale Piscitelli

