



Consiglio Regionale della Campania

Prot.n.14570/ Gen.

Al Signor Presidente della Giunta
Regionale della Campania
Via S. Lucia, n. 81
N A P O L I

Ai Presidenti delle Commissioni
Consiliari IV e VII

Ai Consiglieri Regionali

All'Assessore delegato ai rapporti
con il Consiglio regionale

Al Settore Legislativo, Studi e Ricerche

S E D E

**Oggetto: Proposta di legge “Modifiche alla legge regionale 28 dicembre 2009, n. 19
concernente: Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del
patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione
amministrativa”
(Reg. Gen. n. 49)**

Ad iniziativa del Consigliere Sergio Nappi.
Depositata il 16 luglio 2010

IL PRESIDENTE

VISTO l'articolo 54 del Regolamento interno

A S S E G N A

il provvedimento in oggetto a:

- IV Commissione Consiliare per l'esame;**
- VII Commissione Consiliare per il parere.**

Le stesse si esprimeranno nei modi e termini previsti dal Regolamento.

Napoli, **19 LUG. 2010**

IL PRESIDENTE



Consiglio Regionale della Campania

RELAZIONE

L'analisi del primo semestre di vigenza della legge 28 dicembre 2009 n°19, recante misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa, ritraibile da una indagine condotta tra numerosi sindaci e responsabili dei settori urbanistica, nonché tra semplici cittadini ed associazioni di categoria potenzialmente beneficiari del provvedimento legislativo, consente di formulare un primo significativo bilancio operativo dei risultati conseguiti (rectius non conseguiti).

Le disposizioni inerenti norme attuative di dettaglio per l'utilizzo delle deroghe agli strumenti urbanistici ai fini della realizzazione di ampliamenti e ricostruzioni risultano in larga parte inutilizzate dai potenziali beneficiari, sia per l'estremo vincolismo delle disposizioni, sia per mancanza di chiarezza delle norme medesime.

Un coacervo di limitazioni genera, infatti, una incertezza del diritto ed un conseguente scarso utilizzo dello strumento legislativo, tanto nelle grandi concentrazioni urbane costiere quanto nelle aree interne ed, in particolare, non consente il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio rurale.

Il solo art. 8 comma 2), nella parte che estende il tomo temporale di applicabilità della L.R. 15/2000 (c.d. legge Giusto), pur necessitando di chiarimento, ha trovato ampio quanto atteso consenso, in relazione alle problematiche di carattere logistico che mira a risolvere.

Le difficoltà e le ambiguità interpretative dell'art. 7 e la ristrettezza dei termini hanno generato una sensibile scarsità di iniziativa anche da parte delle amministrazioni comunali più attente.

Le modifiche alla L.R. 9/83 hanno generato notevoli rallentamenti alle procedure di autorizzazione e, mediante il regolamento di attuazione approvato con D.P.G.R., hanno imposto ai comuni, nell'ambito dei compiti istituzionali di vigilanza urbanistico-edilizia, un'attività di controllo sulla realizzazione delle strutture, riservata per legge ai Settori provinciali del Genio Civile, di difficile organizzazione ed ancor più onerosa attuazione per i comuni minori, ormai dotati di organici fortemente sottodimensionati rispetto alla massa di attività delegate e frequentemente privati delle indispensabili competenze tecniche.

Tale quadro analitico ha indotto i sottoscrittori a proporre le modifiche alla L.R. 19/2009 riportate nella formale proposta di disegno di legge e nel testo coordinato che si allegano



Consiglio Regionale della Campania

alla presente.

In via sintetica si riepilogano le principali modifiche ritenute utili e necessarie a rilanciare la portata della legge e per conseguire i risultati attesi dal legislatore nazionale:

- 1) L'art. 2 ridefinisce la prevalenza dell'uso residenziale riducendola dal settanta al cinquanta per cento della volumetria esistente, modificandone, altresì, la definizione.
- 2) L'art. 3, con la modifica del comma 1 lett a), consente la realizzazione degli interventi di cui agli art. 4- 5 -7 su immobili per i quali sia possibile, preventivamente, conseguire titoli abilitativi in sanatoria ai sensi delle leggi n° 47/85 – n°724/94 – n° 326/03, ovvero ai sensi degli art. 36 – 37 del D.P.R. 380/01, estendendo i benefici all'intero patrimonio immobiliare esistente e potenzialmente interessato.
- 3) L'art. 4 comma 1) chiarisce univocamente le tipologie di edifici che possono beneficiare della deroga ed eleva la possibilità di ampliamento al trenta per cento per i soli edifici di volumetria inferiore a 1500 mc, mantenendo il limite del venti per cento per gli edifici di volumetria superiore.
- 4) Il comma 3) del medesimo art. 4) consente di cumulare la deroga per ampliamenti e quella per modifiche delle destinazioni d'uso, siccome riscontrate quali esigenze frequentemente compresenti nelle unità abitative urbane e suburbane minori.
- 5) Per le zone agricole, il comma 7) dello stesso l'art. 4) consente, indifferentemente, interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamenti e mutamenti di destinazione ad uso residenziale dell'intera unità immobiliare, ovvero per attività connesse allo sviluppo dell'azienda agricola, ampliando, altresì, il beneficio agli aventi causa degli originari proprietari del fondo agricolo.
- 6) L'art. 5 comma 1) eleva al 50% l'incremento volumetrico conseguibile in deroga per gli interventi di demolizione e di ricostruzione e ne prevede la possibilità di delocalizzazione in zone esterne agli ambiti di pericolosità idrogeologica, inibendo, tuttavia, il trasferimento dai centri storici allo scopo di evitarne lo spopolamento.
- 7) L'art. 6 è abrogato in relazione alle modifiche dell'art. 3) comma 1) lett a)
- 8) I comma 2) - 5) - 7) dell'art. 7 ampliano il tomo temporale a disposizione delle amministrazioni per l'adozione di atti consiliari inerenti la trasformazione delle aree degradate e dismesse. Il comma 8) eleva a 90 gg il termine della G.R.C. per l'emanazione di linee guida ed avvisi pubblici.
- 9) L'art. 8 chiarisce l'applicabilità della norma sul recupero abitativo dei sottotetti ai manufatti completati per la sola parte strutturale e vincola l'incremento del rapporto di



Consiglio Regionale della Campania

- 10) copertura da 0,50 a 0,60 per gli immobili a destinazione produttiva all'accessibilità dei mezzi di soccorso ed al rispetto degli standards di parcheggio.
- 11) L'art. 9 chiarisce e semplifica le disposizioni sulla valutazione della sicurezza e sul fascicolo del fabbricato.
- 12) L'art. 10 semplifica il farraginoso procedimento di gestione del vincolo sismico, rimettendo i controlli sulla realizzazione ai Settori Provinciali del Genio Civile.



Consiglio Regionale della Campania

Art. 1

Modifiche alla legge regionale 28 dicembre n°19

1. La legge regionale 28 dicembre 2009 n° 19, recante misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa, è così modificata:

a) L'art. 1 comma 1) lett b) è così sostituito: “a favorire l'utilizzo di energia proveniente da fonti rinnovabili ed al miglioramento strutturale del patrimonio edilizio esistente e del suo sviluppo funzionale nonché alla prevenzione del rischio sismico e idrogeologico;”

b) L'art. 2 comma 1) lett c) è così sostituito: “la prevalenza dell'uso residenziale fuori dall'ambito delle zone agricole e produttive è determinata nella misura minima del cinquanta per cento del volume esistente dell'intero edificio;”

c) L'art. 2 comma 1) lett e) è così sostituito: “per volumetria esistente si intende la volumetria lorda già edificata come racchiusa dalla struttura portante completata prima dell'entrata in vigore della presente legge di modifica;”

d) L'art. 2 comma 1) lett f) è così sostituito: “la volumetria lorda da assentire non comprende i volumi tecnici, i collegamenti verticali (scale e ascensori) ed altri spazi comuni necessari a garantire il risparmio energetico e le innovazioni tecnologiche in edilizia;”

e) L'art. 2 comma 1) lett h) è così sostituito: “per distanze minime e altezze massime dei fabbricati si intendono quelle definite dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n.765).”

f) L'art. 3 comma 1) lett a) è così sostituito: “realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo e per i quali non sia stata presentata istanza di concessione edilizia o permesso di costruire in sanatoria assentibile ai sensi delle leggi n° 47/85 – n°724/94 – n°326/03, ovvero che non abbiano conseguito permesso in sanatoria ai sensi degli articoli 36 e 37 del Decreto del Presidente della Repubblica n.380/2001 per opere abusive accertate d'ufficio entro il termine di 180 gg dall'entrata in vigore della presente legge di modifica;”

g) L'art. 3 comma 1) lett d) è così sostituito: “collocati nelle aree di inedificabilità assoluta ai sensi delle vigenti leggi statali e regionali;”

h) L'art. 3 comma 1) lett f) è così sostituito: “collocati all'interno di aree dichiarate a pericolosità o rischio idraulico elevata o molto elevata, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata, dai piani di bacino di cui alla legge 18 maggio 1989, n.183 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo), o dalle indagini geologiche allegare agli strumenti di pianificazione territoriale, agli atti di governo del territorio o agli strumenti urbanistici generali dei comuni;

i) L'art. 4 comma 1) è così sostituito: “In deroga agli strumenti urbanistici vigenti è consentito l'ampliamento fino al trenta per cento della volumetria esistente: a) degli edifici residenziali unifamiliari; b) degli edifici a destinazione mista ricadenti in aree agricolo-produttive; c) degli edifici a destinazione mista di volumetria non superiore ai millecinquecento metri cubi; d) degli edifici residenziali composti da non più di tre piani fuori terra, oltre all'eventuale piano seminterrato e sottotetto. Negli edifici di cui alle precedenti lettere a) – b) – c) – d) di volumetria eccedente i 1500 mc l'ampliamento è consentito nella misura massima del venti per cento”

l) L'art. 4 comma 2) lett c) è così sostituito: “su edifici residenziali ubicati in aree urbanizzate, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati di cui all'art. 2 comma 1) lett h);”



Consiglio Regionale della Campania

m) L'art. 4 comma 2) lett f) è così sostituito: "su edifici a destinazione abitativa ricadenti su aree esterne al perimetro urbano di comuni sprovvisti di strumento urbanistico;"

n) L'art. 4 comma 3) è così sostituito: "Per gli edifici a prevalente destinazione residenziale è consentito, in aggiunta all'ampliamento della volumetria esistente, la modifica di destinazione d'uso da volumetria esistente non residenziale a volumetria residenziale per una quantità massima pari all'intero volume esistente.

o) L'art. 4 comma 4) lett a) è così sostituito: "l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscano prestazioni energetico-ambientali conformi alle normative vigenti certificate dal direttore dei lavori con la comunicazione di ultimazione dei lavori.

p) L'art. 4 comma 4) lett c) è abrogato.

q) L'art. 4 comma 7) è così sostituito: "Nelle zone agricole sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia ed - in aggiunta all'ampliamento - i mutamenti di destinazione d'uso dell'intera volumetria esistente regolarmente assentita, per uso residenziale dei nuclei familiari dei proprietari del fondo agricolo e loro aventi causa, ovvero per attività connesse allo sviluppo dell'azienda agricola."

r) L'art. 5 comma 1) è così sostituito: "In deroga agli strumenti urbanistici vigenti è consentito l'aumento, entro il limite del cinquanta per cento, della volumetria esistente degli edifici residenziali per interventi di demolizione e ricostruzione, all'interno della stessa unità immobiliare catastale e delle pertinenze esterne asservite al fabbricato, ovvero in altre aree libere di proprietà classificate zone territoriali omogenee B (di completamento) - C (di espansione) - E (agricola) esterne agli ambiti dichiarati in atti formali a pericolosità o rischio idraulico e da frana elevata o molto elevata e ferma restando l'esclusione di trasferimenti di fabbricati ubicati nelle zone territoriali A come definite ai sensi dell'art.2 del D.M. 2 aprile 1968 n°1444."

s) L'art. 5 comma 2) lett d) è così sostituito: "su edifici residenziali ubicati in aree esterne agli ambiti dichiarati in atti formali a pericolosità o rischio idraulico e da frana elevata o molto elevata;"

t) L'art. 5 comma 3) è così sostituito: "Il numero delle unità immobiliari residenziali originariamente esistenti può variare, purché le eventuali unità immobiliari aggiuntive abbiano una superficie utile lorda non inferiore a quarantacinque metri quadrati."

u) L'art. 5 comma 5) lett a) è così sostituito: "l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscano prestazioni energetico-ambientali conformi alle normative vigenti certificate dal direttore dei lavori con la comunicazione di ultimazione dei lavori."

v) L'art. 6 - Prima casa è abrogato

z) L'art. 7 comma 2) è così sostituito: "Al riguardo possono essere individuati dalle amministrazioni comunali, anche su proposta dei proprietari singoli o riuniti in consorzio, con atto consiliare da adottare entro il termine perentorio di centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge di modifica, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, ambiti la cui trasformazione urbanistica ed edilizia è subordinata alla cessione da parte dei proprietari, singoli o riuniti in consorzio, e in rapporto al valore della trasformazione, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in aggiunta alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto ministeriale n.1444/1968."

aa) L'art. 7 comma 5) è così sostituito: "Nelle aree urbanizzate e degradate, per immobili dismessi o da dismettere per esigenze di compatibilità ambientale, previa individuazione da parte dell'Amministrazione comunale con atto consiliare e redazione di un piano urbanistico attuativo di delocalizzazione delle attività insalubri, inquinanti e/o comunque incompatibili da adottare entro il termine perentorio di centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge di modifica



Consiglio Regionale della Campania

sono consentiti, in deroga agli strumenti urbanistici generali, interventi di sostituzione edilizia a parità di volumetria esistente, anche con cambiamento di destinazione d'uso, che prevedano la realizzazione di una quota non inferiore al venti per cento per le destinazioni di edilizia sociale di cui all'articolo 1, comma 3, del decreto ministeriale 22 aprile 2008 (Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dell'obbligo di notifica degli aiuti di stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea). La volumetria derivante dalla sostituzione edilizia può avere le seguenti destinazioni: edilizia abitativa, uffici in misura non superiore al dieci per cento, esercizi di vicinato, botteghe artigiane. Se l'intervento di sostituzione edilizia riguarda immobili già adibiti ad attività manifatturiere industriali, artigianali e di grande distribuzione commerciale, le attività di produzione o di distribuzione già svolte nell'immobile assoggettato a sostituzione edilizia devono essere cessate, ovvero delocalizzate in conformità del piano attuativo adottato, garantendo il mantenimento nei successivi cinque anni della base occupazionale dalla data di vigenza del P.U.A.

ab) Al comma 7 dell'art. 7 le parole "entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge" sono sostituite dalle parole "entro il termine perentorio di centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge di modifica,

ac) Al comma 8 dell'art. 7 le parole "sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge" sono sostituite le parole "novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge di modifica".

ad) L'art. 8 comma 2) è così sostituito: "Per i sottotetti realizzati, ovvero già completati per la sola parte strutturale, alla data di entrata in vigore della presente legge, e per diciotto mesi a decorrere dalla stessa data, sono applicabili gli effetti delle norme di cui alle leggi regionali 28 novembre 2000, n. 15 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti esistenti), e 28 novembre 2001, n. 19"

ae) L'art. 8 comma 3) è così sostituito: "Per i fabbricati adibiti ad attività manifatturiere, industriali ed artigianali, ubicati all'interno delle aree destinate ai piani di insediamenti produttivi, in produzione alla data di entrata in vigore della presente legge, e per diciotto mesi a decorrere dalla stessa data, il rapporto di copertura di cui all'articolo 1 della legge regionale 27 aprile 1998, n. 7 (Modifica legge regionale 20 marzo 1982, n.14, recante: "Indirizzi programmatici e direttive fondamentali relative all'esercizio delle funzioni delegate in materia di urbanistica ai sensi dell'articolo 1, secondo comma, della legge regionale 1 settembre 1981, n.65) e all'articolo 11 della legge regionale n. 15/2005 è elevabile da 0.50 a 0.60 purché venga garantito il normale transito dei mezzi di soccorso e gli standards di parcheggio minimi previsti dagli strumenti urbanistici comunali e dalle vigenti leggi regionali."

af) L'art. 9 comma 1) è così sostituito: "L'efficacia del titolo abilitativo edilizio di cui all'articolo 12, comma 1, è subordinata al rispetto della normativa antisismica."

ag) L'art. 9 comma 2) è così sostituito: "Ogni fabbricato oggetto di incremento volumetrico o mutamento d'uso di cui alla presente legge deve dotarsi, ai fini dell'efficacia del relativo titolo abilitativo, di un "fascicolo del fabbricato" dove sono altresì raccolte e aggiornate le informazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico, geologico, nonché del collaudo statico ove previsto, riguardanti la sicurezza dell'intero fabbricato."

ah) L'art. 10 comma 1) è così sostituito: "L'articolo 4 della legge regionale 7 gennaio 1983, n. 9 (Norme per l'esercizio delle funzioni regionali in materia di difesa del territorio dal rischio sismico), è sostituito dal seguente:

"Art. 4 – Autorizzazione sismica e deposito sismico.

1. I Settori Provinciali del Genio Civile curano i procedimenti autorizzativi e svolgono le attività di vigilanza, di cui alla presente legge, nel rispetto della normativa statale e regionale. Sono sempre sottoposti ad autorizzazione sismica, anche se ricadenti in zone a bassa sismicità:



Consiglio Regionale della Campania

- a) gli edifici di interesse strategico e le opere infrastrutturali, di interesse statale e regionale, la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile;*
- b) gli edifici e le opere infrastrutturali, di interesse statale e regionale, che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un loro eventuale collasso;*
- c) i lavori che interessano abitati dichiarati da consolidare ai sensi della legge 9 luglio 1908, n. 445 (Provvedimenti a favore della Basilicata e della Calabria);*

2. In tutte le zone sismiche, ad eccezione di quelle a bassa sismicità, l'inizio dei lavori è subordinato al rilascio dell'autorizzazione sismica.

3. Nelle zone classificate a bassa sismicità, fatta eccezione per i casi di cui al comma 1, i lavori possono iniziare dopo che il competente Settore provinciale del Genio Civile, all'esito del procedimento di verifica, ha attestato l'avvenuto e corretto deposito sismico. Sono effettuati controlli sulla progettazione con metodi a campione, finalizzati a verificare la correttezza delle impostazioni progettuali in relazione alle norme tecniche vigenti.

4. Con successivo regolamento sono disciplinati i procedimenti di cui alla presente legge ed in particolare l'attività istruttoria, i termini di conclusione e le modalità di campionamento dei controlli di cui al comma 3."

ai) L'art. 10 comma 3) è così sostituito: "All'articolo 5 della legge regionale n.9/1983, i commi 3 e 4 sono sostituiti dai seguenti:

"3. Fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente, i comuni accertano che chiunque inizi lavori di cui all'articolo 2 sia in possesso della autorizzazione sismica, ovvero del deposito sismico;

4. Il Settore provinciale del Genio Civile competente per territorio effettua il controllo sulla realizzazione dei lavori, nei casi di cui all'art.4, comma 1, lett a) e b)

4. Le disposizioni di cui al comma 1, del presente articolo si applicano dalla data di entrata in vigore della presente legge.

al) L'art. 12 comma 1) è così sostituito: "Le istanze finalizzate ad ottenere i titoli abilitativi, denuncia inizio attività o permesso a costruire, richiesti dalla vigente normativa nazionale e regionale per la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 4, 5, 7 e 8 devono essere presentate entro il termine perentorio di diciotto mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge di modifica."