



13 febbraio 2016

Egr. Sig. Sindaco
Comune di Vado Ligure

Ordine del giorno per la riduzione dei rischi nell'applicazione della Legge Regionale 22 dicembre 2015 n. 22 Modifiche alla legge regionale 3 novembre 2009, n. 49 (Misure urgenti per il rilancio dell'attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio urbanistico – edilizio).

Il nostro Comune presenta una situazione di crisi nel settore dell'edilizia con rilevanti problemi per gli addetti, per le imprese occupate e per i professionisti impegnati nel settore. Le transazioni commerciali sono ridotte e si ha un esubero di offerta sul mercato. Ciò ha ridotto il livello dei prezzi con conseguente riduzione del patrimonio delle famiglie che, nel nostro Comune, possiedono la maggior parte del patrimonio residenziale.

Il ridotto valore della proprietà immobiliare ha indotto anche una riduzione dell'attitudine ad investire per mantenere in efficienza e per migliorare le prestazioni energetiche e di qualità della vita.

La prospettiva di un incremento del patrimonio edilizio, frutto delle incentivazioni del piano Casa, è vista con preoccupazione perché in sostanza si tratterebbe di un incremento del volume complessivo disponibile (soprattutto per la variazione di destinazione che viene consentita) e quindi comporterebbe una riduzione del valore di quanto esistente e quindi un acuirsi dei problemi attuali.

Questi problemi sarebbero condivisi solo parzialmente dagli investitori che intendessero utilizzare il Piano Casa in quanto a loro sarebbe consentito di non rispettare il Piano Urbanistico Comunale: quindi potrebbero sfruttare posizioni di pregio con volumi e dimensioni tali da consentire comunque un buon profitto (a scapito delle proprietà contigue e di tutta la proprietà edilizia comunale).

Questa legge pone l'interesse del costruttore al di sopra del sistema di pianificazione comunale: lo sforzo che ogni comune fa per organizzare il proprio territorio passa in secondo piano rispetto agli obiettivi dei costruttori.

E' noto che le associazioni di tutela del paesaggio hanno avviato un'azione con il governo italiano segnalando la anti costituzionalità di questa legge.

La legge citata, in base all'Art.12 comma a), consente ai comuni di "individuare le parti del proprio territorio nelle quali non trovano applicazione le disposizioni di cui agli articoli 3 e 3 bis della l. r. 49/2009 e successive modificazioni e integrazioni".

Con il presente Ordine del Giorno richiediamo che il Piano Casa sia applicato escludendo le zone che, dal punto di vista urbanistico, sono sature in termini di utilizzo dell'indice di realizzazione di residenze.

Questo principio esprime la ragionevolezza di non superare la densità abitativa che il Comune stesso ha ritenuto di adottare nel corso della sua pianificazione.

Per quanto sopra si dispone che gli uffici individuino, per ogni zona di PUC (eventualmente suddivisa in sottozone), l'indice di saturazione come rapporto tra potenziale costruibile e costruito esistente (e già approvato anche se non ancora esistente). ***Quando questo rapporto tra potenziale costruibile e costruito esistente è superiore al 95% la zona si definisce come urbanisticamente satura ed in essa non è consentita l'applicazione degli articoli 3 e 3bis della legge in oggetto.***

Il Consigliere Comunale