

ISSN 1127-8579

Pubblicato dal 17/03/2011

All'indirizzo <http://www.diritto.it/docs/31326-il-piano-casa-campania-dubbi-sulla-applicazione-dell-art-4-comma-1-lrc-1-2011>

Autore: Bottone Marcellino

Il piano casa Campania: dubbi sulla applicazione dell'art. 4, comma 1, lrc 1/2011

IL PIANO CASA CAMPANIA: DUBBI SULLA APPLICAZIONE DELL'ART. 4, COMMA 1, LRC 1/2011.

In seguito alla pubblicazione dell'articolo "IL NUOVO PIANO CASA DELLA REGIONE CAMPANIA - COMMENTO AGLI ARTICOLI 1, 2, 2-bis, 3, 4, 5, 6, 6-bis" , un professionista operante presso un Comune del Napoletano mi ha sollecitato ad approfondire un aspetto della recente Legge Regionale Campania 1/2011: e cioè **"qual è la corretta interpretazione dell'art. 4, comma 1 ?"**

Poiché la domanda e la risposta possono arricchire il dibattito in corso su una Legislazione controversa e dagli effetti – per così dire – pregnanti, ritengo utile sottoporla al giudizio critico degli operatori e di quanti vogliono, a loro volta, partecipare le proprie opinioni.

Geom. Bottone Marcellino
Piedimonte Matese (Caserta) – 4 marzo 2011
Email: bmarcellino@email.it

Q U E S I T O

Spett.le Geom. Bottone Marcellino, facendo seguito al tuo pregevolissimo articolo sul nuovo piano casa della Regione Campania n. 1/2011, ti chiedo cortesemente, un tuo parere sul seguente articolo:

"Art. 4 - Interventi straordinari di ampliamento

1. In deroga agli strumenti urbanistici vigenti è consentito, per uso abitativo, l'ampliamento fino al venti per cento della volumetria esistente per i seguenti edifici:

a) edifici residenziali uni-bifamiliari;

b) edifici di volumetria non superiore ai millecinquecento metri cubi;

c) edifici residenziali composti da non più di tre piani fuori terra, oltre all'eventuale piano sottotetto."

Dalla lettura dello stesso, e da qualche interpretazione degli uffici regionali, sembra che l'ampliamento:

- per gli edifici residenziali uni-bifamiliari è consentito per qualsiasi cubatura dello stesso, ad esempio : mc. 3500, mc 4000,mc 4500,etc.;
- per gli edifici non residenziali (commerciali, produttivi,etc.) sono consentiti fino ad una volumetria non superiore ai millecinquecento metri cubi;
- per gli edifici residenziali composti da non più di tre piani fuori terra, oltre all'eventuale piano sottotetto è consentito per qualsiasi cubatura dello stesso, ad esempio : mc. 4500, mc 5000,mc 5500,etc..

Invece se si tiene conto dell'intesa Stato -Regioni del 31/03/2009, che doveva rispondere ai bisogni abitativi delle famiglie, il limite per qualsiasi edificio non poteva superare i 1000 metri cubi (oggi mc 1500 in Campania) del preesistente con ampliamento massimo di mc 200.

Tutto ciò, secondo il mio modesto parere, non è così(l'ampliamento si riferisce sempre al massimo di mc 1500), anche alla luce dei redigendi PUC da parte delle Amministrazioni Comunali, che in caso di tale interpretazione molto estensiva, non avranno più senso di essere approvati, tenuto presente l'enorme cementificazione che avverrà con carenza di standards urbanistici.

In attesa di un cortese e sollecito riscontro, porgo Distinti Saluti.

Ing. xxxxxxxxxxxx

Responsabile del xxxxxxxx Servizio del Comune di xxxxxxxxxxxxxx (NA)

2 marzo 2011

R I S P O S T A

Spett.le Ing. XXXXXXXX ,

nel ringraziarLa per il giudizio positivo sul mio commento al Piano Casa approvato dalla Regione Campania con LRC 19/2009 e LRC 1/2011, nonché per la stima che sottende il parere che mi richiede, provo a esprimerLe il mio pensiero nei termini che seguono:

1. L A N O R M A

Come è noto, nella prima formulazione del Piano Casa il Legislatore si era così espresso quanto all'art. 4, comma 1 della LRC 19/2009 :

Art. 4

Interventi straordinari di ampliamento

1. In deroga agli strumenti urbanistici vigenti è consentito l'ampliamento fino al venti per cento della volumetria esistente degli edifici residenziali uni-bifamiliari, e comunque degli edifici di volumetria non superiore ai mille metri cubi e degli edifici residenziali composti da non più di due piani fuori terra, oltre all'eventuale piano sottotetto.

Successivamente, con le innovazioni introdotte dalla LRC 1/2011, l'art. 4 comma 1 ha assunto la seguente versione testuale:

Art. 4

Interventi straordinari di ampliamento

1. In deroga agli strumenti urbanistici vigenti è consentito, per uso abitativo, l'ampliamento fino al venti per cento della volumetria esistente per i seguenti edifici:

- a) edifici residenziali uni-bifamiliari;**
- b) edifici di volumetria non superiore ai millecinquecento metri cubi;**
- c) edifici residenziali composti da non più di tre piani fuori terra, oltre all'eventuale piano sottotetto.**

A partire da questi dati circostanziali viene in rilievo il seguente dubbio :

“Dalla lettura dello stesso, e da qualche interpretazione degli uffici regionali, sembra che l'ampliamento:

- per gli edifici residenziali uni-bifamiliari è consentito per qualsiasi cubatura dello stesso, ad esempio: mc. 3500, mc 4000, mc 4500, etc.;

- per gli edifici non residenziali (commerciali, produttivi, etc.) sono consentiti fino ad una volumetria non superiore ai millecinquecento metri cubi;

- per gli edifici residenziali composti da non più di tre piani fuori terra, oltre all'eventuale piano sottotetto è consentito per qualsiasi cubatura dello stesso, ad esempio : mc. 4500, mc 5000, mc 5500, etc.."

2 . I N T E R P R E T A R E L A N O R M A

Per valutare la fondatezza o meno del dubbio che – da taluni – viene posto nei termini sopra riportati, dovrebbe innanzi tutto porsi l'onere - a carico dei medesimi – di enunciare le ragioni e/o motivazioni in base alle quali si sono determinati ad aderire al citato orientamento interpretativo: sono queste, infatti, che possono essere discusse e condivise e/o rigettate.

A partire da quelle che appaiono affermazioni apodittiche, dunque, è evidente che non si può pretendere lo svolgimento di un serio "dibattito" interpretativo, e deve convenirsi che possiamo solo procedere mediante astrazioni motivazionali.

In tal senso, quindi, si assume che secondo alcuni interpreti, l'art. 4 c.1 della LRC 1/2011:

- *consente di ampliare "fino al venti per cento" gli "edifici residenziali uni-bifamiliari" preesistenti, **QUALE CHE SIA LA LORO CUBATURA** (fattispecie indicata alla lett. a) del comma 1) ;*
- *consente di ampliare "fino al venti per cento" gli "edifici residenziali composti da non più di tre piani fuori terra, oltre all'eventuale piano sottotetto" " preesistenti, **QUALE CHE SIA LA LORO CUBATURA** (fattispecie indicata alla lett. c) del comma 1) ;*
- *consente di ampliare gli edifici "non residenziali (commerciali, produttivi, etc)" **FINO AL LIMITE DI 1500 METRI CUBI** ;*
- *consente di pervenire a tali conclusioni in ragione del fatto che la medesima norma dichiara di riferirsi a tre distinte e indipendenti fattispecie di edifici:
"a) edifici residenziali uni-bifamiliari;
b) edifici di volumetria non superiore ai millecinquecento metri cubi;
c) edifici residenziali composti da non più di tre piani fuori terra, oltre all'eventuale piano sottotetto."*

3 . I N T E R P R E T A Z I O N E R A G I O N E V O L E ?

E' ragionevole una simile interpretazione dell'art. 4, comma 1 della LRC 1/2011 ?

Proviamo a scandagliarne i fondamenti e le conseguenze.

3.1 – L'assurdo logico e l'impossibilità di fatto

*Diciamo subito che la norma in commento non offre alcun appiglio per ritenere che gli edifici "non residenziali (commerciali, produttivi, etc)" siano ampliabili **FINO AL LIMITE DI 1500 METRI CUBI**.*

Sul punto, anzi, come si è argomentato a pag. 30 e 31 della pubblicazione “**Il Piano Casa della Campania - Commento agli artt. 1, 2, 2-bis, 3, 4, 5, 6 e 6-bis**”, *devesi ritenere:*

- *che il comma 1 dell’art. 4 faccia riferimento “solo” agli edifici residenziali ;*
- *che il riferimento agli edifici “**destinati ad attività produttive, commerciali, turistico-ricettive e di servizi**” - dunque agli edifici “non residenziali (commerciali, produttivi, etc)” - contenuto nell’art. 4, è individuabile – *expressis verbis* – al comma 7;*
- *che, laddove l’art. 4 fa espresso riferimento agli edifici “non residenziali (commerciali, produttivi, etc)”, enuncia inequivocabilmente che su questi è consentito unicamente “**la realizzazione di opere interne finalizzate all’utilizzo di volumi esistenti nell’ambito dell’attività autorizzata, per la riqualificazione e l’adeguamento delle strutture esistenti, anche attraverso il cambio di destinazione d’uso, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti. I medesimi interventi possono attuarsi all’interno di unità immobiliari aventi una superficie non superiore a cinquecento metri quadrati, non devono in alcun modo incidere sulla sagoma e sui prospetti dell’edificio, né costituire unità immobiliari successivamente frazionabili**” ;*
- *che ammettere la fondatezza della tesi secondo la quale, in virtù dell’art. 4 della LRC 1/2011, sia possibile ampliare fino a 1500 metri cubi gli edifici ““non residenziali (commerciali, produttivi, etc)” preesistenti, equivale ad ammettere una conseguenza illogica ed un fatto impossibile : e cioè che - mediante “**la realizzazione di opere interne**” o mediante interventi che “**non devono in alcun modo incidere sulla sagoma e sui prospetti dell’edificio**” – si possa “ampliare” un edificio fino a 1500 metri cubi*

3.2 – Contraddizioni insolubili

La tesi secondo la quale l’art. 4 c.1 della LRC 1/2011:

- *consente di ampliare “**fino al venti per cento**” gli “edifici residenziali unifamiliari” preesistenti, **QUALE CHE SIA LA LORO CUBATURA** (fattispecie indicata alla lett. a) del comma 1) ;*
- *consente di ampliare “**fino al venti per cento**” gli “edifici residenziali composti da non più di tre piani fuori terra, oltre all’eventuale piano sottotetto” ” preesistenti, **QUALE CHE SIA LA LORO CUBATURA** (fattispecie indicata alla lett. c) del comma 1) ;*

implica l’assunzione di un postulato :

“che alle lettere a), b) e c) dell’art. 4 c. 1 si indichino tre diverse e distinte tipologie di edifici assoggettabili alla facoltà di ampliamento del 20%”.

Seguendo questa impostazione dovremmo ritenere, ad esempio :

- 1) che non v'è ragione di opporsi all'ampliamento del 20% di un edificio unifamiliare (lettera **a**) dell'art. 4 c. 1) di 2000 metri cubi, perché il limite di 1500 mc si attaglia ad una fattispecie diversa e distinta (lettera **b**) dell'art. 4 c. 1);
- 2) o, ugualmente, che non v'è ragione di opporsi all'ampliamento del 20% di un edificio residenziale composto da tre piani fuori terra ed un piano sottotetto (lettera **c**) dell'art. 4 c. 1) di 2000 metri cubi, perché il limite di 1500 mc si attaglia ad una fattispecie diversa e distinta (lettera **b**) dell'art. 4 c. 1);

Senonché, seguendo la medesima impostazione, cioè postulando “che alle lettere **a**), **b**) e **c**) dell'art. 4 c. 1 si indichino tre diverse e distinte tipologie di edifici assoggettabili alla facoltà di ampliamento del 20%”, dovremmo ugualmente sostenere :

- 3) che non v'è ragione di opporsi all'ampliamento del 20% di un edificio di 1500 metri cubi (lettera **b**) dell'art. 4 c. 1) destinato a deposito attrezzi, perché il limite della destinazione e composizione uni-bifamiliare si attaglia ad una fattispecie diversa e distinta (lettera **a**) dell'art. 4 c. 1);
- 4) oppure che non v'è ragione di opporsi all'ampliamento del 20% di un edificio di 1500 metri cubi (lettera **b**) dell'art. 4 c. 1) destinato ad Uffici e composto di dieci piani, perché il limite dei tre piani fuori terra più sottotetto si attaglia agli edifici residenziali, cioè ad una fattispecie diversa e distinta (lettera **c**) dell'art. 4 c. 1);

In altre parole, postulando “che alle lettere **a**), **b**) e **c**) dell'art. 4 c. 1 si indichino tre diverse e distinte tipologie di edifici assoggettabili alla facoltà di ampliamento del 20%”, si perviene – sostanzialmente – ad una contraddizione in termini : ammettere e, contemporaneamente, negare la medesima facoltà di ampliare un edifici fino al 20 % del volume preesistente.

Infatti, per fare qualche esempio :

- a) se si ammette che l'art.4 c.1 lett. a) indichi una facoltà : l'ampliamento di un edificio “fino al venti per cento della volumetria esistente”;
- b) e un limite all'esercizio di tale facoltà: che si tratti di ”edifici residenziali uni-bifamiliari”;
- c) non si può poi affermare che tale limite non vale per gli “**edifici di volumetria non superiore ai millecinquecento metri cubi**” in virtù della previsione dell'art.4 c.1 lett. b), in quanto - tale affermazione - collide con la premessa che l'art.4 c.1 lett. a) indichi un limite all'esercizio della facoltà;

infatti:

con l'affermazione di cui alla precedente lett. c)

“QUALUNQUE edificio di volumetria non superiore a 1500 metri cubi (ad esempio un edificio alto 3 metri e composto di 5 alloggi di superficie lorda mq 100 cadauno) può essere ampliato del 20 %, a prescindere dalla sua composizione uni-bifamiliare”

si nega ciò che si era appena ammesso alle lett. a) e b), e cioè:

che l'art.4 c.1 lett. a) indichi una facoltà : l'ampliamento di un edificio "fino al venti per cento della volumetria esistente";

e un limite all'esercizio di tale facoltà: che si tratti di "edifici residenziali uni-bifamiliari";

Molti altri esempi potrebbero arricchire e confermare le incongruenze di cui si è dato conto sin qui: ma rivelandosi già chiara – da queste analisi e deduzioni – l'insufficienza e incoerenza del criterio o metodo interpretativo sin qui analizzato, possiamo impegnarci in una ricerca motivazionale diversa.

4 . U N A P P R O C C I O D I V E R S O

Di fronte all'art. 4, comma 1 della LRC 1/2011, cioè ad una formulazione normativa del seguente tenore:

Art. 4

Interventi straordinari di ampliamento

1. In deroga agli strumenti urbanistici vigenti è consentito, per uso abitativo, l'ampliamento fino al venti per cento della volumetria esistente per i seguenti edifici:

a) edifici residenziali uni-bifamiliari;

b) edifici di volumetria non superiore ai millecinquecento metri cubi;

c) edifici residenziali composti da non più di tre piani fuori terra, oltre all'eventuale piano sottotetto.

coloro che affermano la tesi :

"Dalla lettura dello stesso, e da qualche interpretazione degli uffici regionali, sembra che l'ampliamento:

- per gli edifici residenziali uni-bifamiliari è consentito per qualsiasi cubatura dello stesso, ad esempio: mc. 3500, mc 4000, mc 4500, etc.;

- per gli edifici non residenziali (commerciali, produttivi, etc.) sono consentiti fino ad una volumetria non superiore ai millecinquecento metri cubi;

- per gli edifici residenziali composti da non più di tre piani fuori terra, oltre all'eventuale piano sottotetto è consentito per qualsiasi cubatura dello stesso, ad esempio : mc. 4500, mc 5000, mc 5500, etc.."

incorrono in un errore di fondo, simile a quelli che - di fronte ad una legge del seguente tenore :

“Possono votare gli uomini :

- a) che abbiano compiuto 18 anni;**
- b) che siano nati in Italia;**
- c) che siano alti almeno 1,70 metri“**

deducano che:

- *possono votare anche i Masai, perché sono più alti 1,70 metri;*
- *possono votare anche i quindicenni nati in Italia;*
- *possono votare anche i nani che hanno 37 anni*

Ecco : l'errore di fondo è ritenere che, dopo aver enunciato la facoltà :

**“... è consentito, per uso abitativo,
l'ampliamento fino al venti per cento della volumetria esistente ...”**

L'ART.4, COMMA 1 DELLA LRC 1/2011 INDICHI TRE DISTINTE SITUAZIONI IN CUI E' CONCESSO AVVALERSI DELLA CITATA FACOLTA':

... per i seguenti edifici:

- a) edifici residenziali uni-bifamiliari;**
- b) edifici di volumetria non superiore ai millecinquecento metri cubi;**
- c) edifici residenziali composti da non più di tre piani fuori terra, oltre all'eventuale piano sottotetto.**

**M E N T R E D O V R E B B E A S S U M E R S I C H E
L ' A R T . 4 , C O M M A 1 D E L L A L R C 1 / 2 0 1 1
E N U N C I U N A F A C O L T A ' :**

**“... è consentito, per uso abitativo,
l'ampliamento fino al venti per cento della volumetria esistente ...”**

**E T R E P A R A M E T R I / F I L T R O C H E
D E F I N I S C O N O I L C O N F I N E P E R L A S U A
C O R R E T T A A P P L I C A Z I O N E :**

... per i seguenti edifici:

- a) edifici residenziali uni-bifamiliari;**
- b) edifici di volumetria non superiore ai millecinquecento metri cubi;**
- c) edifici residenziali composti da non più di tre piani fuori terra, oltre all'eventuale piano sottotetto.**

E' solo con questo approccio che si perviene alla corretta e coerente interpretazione ed applicazione della norma.

Infatti, attribuendo il valore o funzione di “parametro” (e non di fattispecie o situazione) ad ognuna delle tre definizioni enunciate alle lettere a), b) e c), si definirà l’area di legittimazione dell’esercizio della facoltà derogatoria. Secondo il seguente :

Schema concettuale

Domanda: ENTRO QUALI LIMITI E ESERCITABILE LA FACOLTA’ DI AMPLIARE UN EDIFICIO FINO AL VENTI PER CENTO DEL VOLUME ESISTENTE ?

Risposta: AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL’ART.4, COMMA 1, LRC 1/2011, UN EDIFICIO PUO’ AVVALERSI DI TALE FACOLTA’ QUANDO HA CARATTERISTICHE CHE NON CONTRASTANO CON NESSUNO DEI SEGUENTI LIMITI :

A) TRATTASI DI EDIFICIO UNI-BIFAMILIARE

B) TRATTASI DI UN EDIFICIO DI VOLUMETRIA NON SUPERIORE AI 1500 METRI CUBI

C) TRATTASI DI EDIFICIO COMPOSTO DA NON PIU’ DI TRE PIANI FUORI TERRA, OLTRE ALL’EVENTUALE PIANO SOTTOTETTO

Secondo questo “schema concettuale”, l’esame di una istanza di ampliamento ai sensi dell’art.4 della LRC 1/2011 dovrà essere condotto utilizzando un crivello con tre filtri : l’istanza che non si incaglia in alcuna delle maglie del crivello avrà superato l’esame di legittimità.

Questo è il mio pensiero.

E per piccolo che sia, mi pare logico, coerente, funzionale.

Mi faccia sapere se ho trascurato degli argomenti contrari che potrebbero smentirmi.

Cordiali saluti e Buon lavoro

Bottone Marcellino