



Consiglio Regionale Della Campania

Napoli, lì 22 gennaio 2025

Al Presidente del Consiglio regionale della Campania
On. Gennaro Oliviero

Alla Direttore Generale Attività Legislativa
Avv. Magda Fabbrocini
Sede

Oggetto: Proposta di legge: “Istituzione dell’Osservatorio Regionale Immobiliare”

Ai sensi dell’articolo 96 del regolamento interno del Consiglio regionale, si trasmette, per il seguito di competenza, la proposta di legge specificata in oggetto, unitamente alle relazioni illustrativa e tecnico finanziaria, sottoscritta dal Consigliere:

Luigi Cirillo



Consiglio Regionale Della Campania

Proposta di legge

“Istituzione dell’Osservatorio Regionale Immobiliare”

Ad iniziativa del Consigliere regionale
Luigi Cirillo



Consiglio Regionale Della Campania

Art. 1

(Istituzione e finalità dell'Osservatorio Regionale Immobiliare)

1. Al fine di garantire a livello regionale un monitoraggio costante e approfondito della pianificazione urbanistica e relativi strumenti tecnici di attuazione e della conformità urbanistica ed edilizia delle unità immobiliari, con particolare riguardo alla sicurezza dei manufatti esistenti, assicurando la regolarità e la trasparenza delle attività connesse alla gestione dei condomini, nonché promuovendo la valorizzazione, la salvaguardia e lo sviluppo sostenibile del territorio, in conformità alla normativa statale e regionale vigente in materia, è istituito presso l'assessorato regionale al governo del territorio l'Osservatorio Regionale Immobiliare, di seguito denominato Osservatorio.



Consiglio Regionale Della Campania

Art. 2

(Composizione dell'Osservatorio regionale immobiliare)

1. L'Osservatorio è presieduto dall'Assessore regionale al governo del territorio, o suo delegato, ed è composto da cinque soggetti nominati con decreto del Presidente della Giunta regionale, dotati di comprovata esperienza e competenza nei settori dell'edilizia, urbanistica e della tutela e salvaguardia dell'ambiente, ovvero nelle attività di gestione e amministrazione dei condomini, tra cui:

- a) tre soggetti esperti designati dall'assessore al governo del territorio, che abbiano ricoperto per almeno dieci anni il ruolo di amministratore di condominio, garantendo una profonda conoscenza delle dinamiche condominiali e delle problematiche legate alla gestione del patrimonio immobiliare pubblico e privato;
- b) un esperto designato dal Presidente dell'Osservatorio Nazionale Condomini, con il compito di fornire un collegamento con le realtà condominiali a livello nazionale e un confronto continuo e costante sulle migliori pratiche e soluzioni, in uno spirito di leale cooperazione e piena condivisione delle idee ed esperienze maturate nelle attività di amministrazione dei condomini;
- c) un esperto designato dal Presidente di Unai (Unione Nazionale Amministratori di Immobili), al fine di integrare le competenze dell'Osservatorio con le conoscenze specifiche espresse dal mondo associativo.

2. I componenti dell'Osservatorio restano in carica cinque anni, con la possibilità di un solo rinnovo consecutivo del mandato.

3. L'Osservatorio svolge la propria attività in piena autonomia e con indipendenza di giudizio e valutazione e non è sottoposto ad alcuna forma di controllo gerarchico e funzionale.

4. L'organizzazione e le modalità di funzionamento dell'Osservatorio sono disciplinati con delibera della Giunta regionale, adottata su proposta del Presidente della Giunta e dell'Assessore regionale competente in materia, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge.

5. La partecipazione ai lavori dell'Osservatorio è a titolo gratuito e non comporta, in ogni caso, indennità aggiuntive o rimborsi spese. La struttura amministrativa regionale competente in materia assicura, nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, le funzioni di supporto dell'Osservatorio.



Consiglio Regionale Della Campania

Art. 3

(Funzioni dell'Osservatorio Regionale Immobiliare)

1. L'Osservatorio svolge le seguenti funzioni:

- a) rilevare ed elaborare dati ed elementi tecnici relativi al mercato immobiliare regionale, analizzando le tendenze, identificando le criticità e valutando l'impatto delle politiche urbanistiche e fiscali sulle dinamiche del settore;
- b) predisporre programmi regionali per la promozione di interventi finalizzati all'efficientamento energetico degli edifici, alla riqualificazione urbana, alla tutela del patrimonio edilizio e alla semplificazione delle procedure amministrative per gli operatori del settore e per i cittadini, nel rispetto dei criteri di trasparenza, efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa;
- c) fornire pareri agli enti competenti in merito a progetti di rigenerazione urbana, piani di recupero, interventi di edilizia residenziale pubblica e ad ogni altra iniziativa, che sia idonea ad incidere e produrre effetti sul mercato immobiliare regionale;
- d) collaborare con gli altri attori istituzionali e con le associazioni di categoria per la definizione di politiche abitative sostenibili e inclusive, promuovendo la coesione sociale;

2. L'Osservatorio riveste un ruolo strategico per lo sviluppo del territorio regionale, contribuendo a migliorare la qualità del patrimonio edilizio esistente, favorire l'accesso all'abitazione, sostenere l'economia locale e tutelare l'ambiente.

3. Alla scadenza di ciascun mandato, l'Osservatorio presenta alla Giunta regionale una dettagliata e analitica relazione sull'attuazione delle finalità e degli obiettivi della presente legge, rendendo conto delle attività espletate e proponendo eventuali modifiche e/o integrazioni alla legge medesima.



Consiglio Regionale Della Campania

Art. 4

(Clausola di invarianza finanziaria)

1. All'attuazione delle disposizioni previste dalla presente legge si provvede nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie a legislazione vigente e da esse non derivano nuovi e/o maggiori oneri a carico del bilancio regionale.



Consiglio Regionale Della Campania

Art. 5
(Entrata in vigore)

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania.



Consiglio Regionale Della Campania

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La presente proposta di legge si prefigge di istituire presso l'assessorato regionale al governo del territorio della Regione Campania l'Osservatorio Regionale Immobiliare, un organismo necessario al fine di monitorare a livello regionale, con metodo analitico, scrupoloso e approfondito, la pianificazione urbanistica e i relativi strumenti tecnici di attuazione, nonché la conformità e la regolarità urbanistica ed edilizia delle unità immobiliari ubicate sul territorio, ponendo particolare attenzione alla sicurezza dei manufatti esistenti, soprattutto alla luce di eventi tristemente frequenti, quali i crolli di immobili abusivi o, comunque, inagibili.

La proposta normativa persegue, altresì, l'obiettivo di assicurare la regolarità e la trasparenza delle attività connesse all'amministrazione dei condomini, nonché promuovere la valorizzazione, la salvaguardia e lo sviluppo sostenibile del territorio, in ossequio alla normativa statale e regionale vigente in materia. Sovente chi acquista, non ha alcuna certezza giuridica della storicità della struttura acquisita, assumendo il rischio di vivere in un'abitazione non conforme alle regole urbanistiche. Inoltre, non di rado risulta manchevole una mappatura reale e oggettiva degli immobili regionali, con gravi ripercussioni sui piani edilizi e sulla programmazione di interventi strutturali.

Nel dettaglio, il provvedimento consta di cinque articoli.

L'articolo 1 descrive le finalità della proposta legislativa sopra richiamate.

L'articolo 2 regola la composizione e le modalità di nomina dell'organismo *de quo*. L'organizzazione e le modalità di funzionamento dell'Osservatorio saranno, invece, disciplinati tramite delibera di Giunta regionale, adottata su proposta del Presidente della Giunta e dell'Assessore regionale competente *ratione materiae*, entro 60 giorni dall'entrata in vigore della presente legge.

L'articolo 3 declina minuziosamente le funzioni attribuite all'Osservatorio, il quale riveste un ruolo strategico per lo sviluppo sostenibile del territorio regionale, contribuendo a migliorare la qualità del patrimonio edilizio esistente, promuovere l'accesso dei cittadini all'abitazione, sostenere l'economia locale e tutelare l'ambiente, in conformità alla Costituzione (Art. 9 Cost.) e allo Statuto (Art. 8 St. Camp.).

L'articolo 4, rubricato "*Clausola di invarianza finanziaria*", stabilisce che all'attuazione delle disposizioni contemplate dalla presente legge si provvede nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie a legislazione vigente e da esse non derivano nuovi e/o maggiori oneri a carico del bilancio regionale.

Invero, ai sensi dell'articolo 2, comma 5, la partecipazione ai lavori dell'Osservatorio è a titolo gratuito e non comporta, in ogni caso, indennità aggiuntive o rimborsi spese. La struttura amministrativa regionale competente in materia provvede ad assicurare, nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, le funzioni di supporto dell'istituendo organismo.



Consiglio Regionale Della Campania

Infine, l'**articolo 5** dispone l'entrata in vigore della legge al giorno successivo alla sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania (BURC).