

A watercolor illustration of a two-story house with a red-tiled roof and a balcony. The house is set against a light blue sky with a yellow sun in the upper right corner. There are some trees and a small green bush in the foreground. The overall style is soft and artistic.

RELATORE ING. GRAZIANO MARESCA
IL NUOVO PIANO
CASA DELLA
REGIONE CAMPANIA
COSA È CAMBIATO

ENTRIAMO SUBITO NEL VIVO

IL RIFORMULATO ART. 3 RUBRICATO “*Casi di esclusione*”, RAPPRESENTA IL PRIMO PASSO DI QUESTA LEGGE VERSO UNA MAGGIORE CHIAREZZA ED UNA SUA POSSIBILE APPLICAZIONE. INFATTI, **IL COMMA 1 LETTERA C) DELLA PRIMA VERSIONE**, NON CONSENTIVA I PREVISTI INTERVENTI ANCHE SU EDIFICI: “*c) definiti di valore storico, culturale ed architettonico dalla normativa vigente, **ivi compreso** il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici comunali e con vincolo di inedificabilità assoluta;*”

IL LEGISLATORE DEL 2009, AGGIUNGENDO DOPO LA VIRGOLA, QUELL' **“IVI COMPRESO”** IL **DECRETO LEGISLATIVO 22 GENNAIO 2004, N. 42,** INSERIVA IMPLICITAMENTE NEI CASI **“DI ESCLUSIONE”** TUTTO IL CODICE DEI BENI CULTURALI E *DEL PAESAGGIO,* INCLUDENDO ANCHE LA SUA III PARTE, OVE È PREVISTA LA TUTELA DEI BENI PAESAGGISTICI E PERTANTO ESCLUDEVA DALLA POSSIBILE APPLICAZIONE IL 70% DEL TERRITORIO REGIONALE!

OGGI INVECE, LA RIFORMULATA LETTERA C) DEL NUOVO COMMA 1 DELL'ART. 3, RECITA: "c) definiti di valore storico, culturale ed architettonico dalla normativa vigente, *ai sensi* del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n.137), dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici comunali e con vincolo di inedificabilità assoluta;".

DUNQUE ESCLUDE UNICAMENTE GLI EDIFICI DI VALORE STORICO E NON LE AREE VINCOLATE PAESAGGISTICAMENTE. LA VOLONTÀ DEL LEGISLATORE È POI INDISCUTIBILMENTE EVIDENZIATA NELL'AGGIUNTO **ARTICOLO 2-BIS**, RUBRICATO PROPRIO ***“disciplina per le zone sottoposte a vincolo paesaggistico”*** DOVE IL LEGISLATORE FORMULA AL COMMA 1 ANCHE UNA PROCEDURA AMMINISTRATIVA SEMPLIFICATA DI ASSENSO.

INFATTI IL COMMA 1 DELL' ARTICOLO 2-BIS INDIVIDUA PER LA POSSIBILE PROCEDURA DI ASSENSO ANCHE:

1) LA CONFERENZA DEI SERVIZI DI CUI ALLA LEGGE 241/90 E S.M.I.;

2) D.P.R. 139/2010, RECANTE IL REGOLAMENTO PER IL PROCEDIMENTO SEMPLIFICATO DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA.

PROBLEMI

IL COMMA 2 DELL' ART. 2-BIS, RECITA:

2. Nel territorio dei comuni disciplinati dai piani territoriali paesistici vigenti, i termini di cui al comma 1 decorrono dalla data di entrata in vigore del nuovo piano territoriale paesistico regionale, laddove comporti modifiche, salvo che per gli interventi ammissibili in base al piano paesistico vigente.

MA QUALI SONO QUESTI TERMINI?

i termini di cui al comma 1 decorrono dalla data di entrata in vigore del nuovo piano territoriale paesistico regionale!

IL COMMA 1 DELL'ARTICOLO NON PREVEDE ALCUN TERMINE!!!

MA UN'ANALISI EZIOLOGICA DEL TESTO NON PUÒ FAR ALTRO CHE INDIVIDUARE DETTI TEMPI IN QUELLI DELLE DUE NORME CITATE E CIOÈ: CONFERENZA DEI SERVIZI DI CUI ALLA LEGGE 241/90 E S.M.I.; D.P.R. 139/2010, RECANTE IL REGOLAMENTO PER IL PROCEDIMENTO SEMPLIFICATO DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA.

IN EFFETTI NON POTEVA CHE ESSERE COSÌ!

IMMAGINATE IL PROBLEMA PRATICO CHE AVREBBE CREATO LA NORMA IN CASO IN CUI FOSSE STATA POSSIBILE L'APPLICAZIONE DELLE DUE NORME INNANZI CITATE.

INFATTI, LA NUOVA PROCEDURA DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI PREVEDE LA PARTECIPAZIONE DI TUTTE LE AMMINISTRAZIONI CONVOCATE PER IL PARERE DI COMPETENZA **IN SEDE DI CONFERENZA DI SERVIZI**, ART. 14 TER DELLA LEGGE 241/90.

INOLTRE, LA MANCATA PARTECIPAZIONE ALLA CONFERENZA DI SERVIZI OVVERO LA RITARDATA O MANCATA ADOZIONE DELLA DETERMINAZIONE MOTIVATA DI CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO SONO VALUTATE AI FINI DELLA RESPONSABILITÀ DIRIGENZIALE O DISCIPLINARE E AMMINISTRATIVA, NONCHÉ AI FINI DELL'ATTRIBUZIONE DELLA RETRIBUZIONE DI RISULTATO. RESTA SALVO IL DIRITTO DEL PRIVATO DI DIMOSTRARE IL DANNO DERIVANTE DALLA MANCATA OSSERVANZA DEL TERMINE DI CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DEGLI ARTICOLI 2 E 2-BIS

**INFINE LA NUOVA FORMULAZIONE DELLA
241/90, FA SI CHE SI CONSIDERA ACQUISITO
L'ASSENSO DELL'AMMINISTRAZIONE, IVI
COMPRESSE QUELLE PREPOSTE ALLA TUTELA
DELLA SALUTE E DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ,
ALLA TUTELA PAESSAGGISTICO-TERRITORIALE E
ALLA TUTELA AMBIENTALE IL CUI
RAPPRESENTANTE, ALL'ESITO DEI LAVORI
DELLA CONFERENZA, NON ABBIA ESPRESSO
DEFINITIVAMENTE LA VOLONTÀ
DELL'AMMINISTRAZIONE RAPPRESENTATA.**

PROPRIO PER DETTI MOTIVI L'ATTIVAZIONE DELLA CITATA PROCEDURA È STATA SCARTATA, PERCHÉ UN ENTE, AD ESEMPIO LA SOPRINTENDENZA, SAREBBE STATA COSTRETTA A PARTECIPARE A TUTTI I TAVOLI DELLE VARIE CONFERENZE DEI SERVIZI FATTE CONTEMPORANEAMENTE IN OGNI COMUNE.

ANCHE IL PROCEDIMENTO DI CUI AL DPR 139/10, DENOMINATO PROCEDIMENTO SEMPLIFICATO DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA, AVREBBE PORTATO NON POCHI PROBLEMI. INFATTI, L'ART. 3 DEL D.P.R., RUBRICATO *"TERMINI PER LA CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO"*, FISSA I TERMINI PER LA CONCLUSIONE DELLO STESSO IN 60 GIORNI DAL RICEVIMENTO DELLA DOMANDA.

PER I MOTIVI INNANZI CITATI, IL COMMA 2 DELL'ART. 2-BIS DELLA LEGGE ESCLUDE L'APPLICAZIONE DI QUESTE PROCEDURE, CHE PRIMA DELL'APPROVAZIONE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE, AVREBBERO MESSO IN SERIE DIFFICOLTÀ LA SOPRINTENDENZA. PER QUESTI MOTIVI L'UNICA PROCEDURA ATTUABILE PER I TERRITORI SOGGETTI AI PIANI PAESISTICI VIGENTI È LA PROCEDURA ORDINARIA E CIOÈ QUELLA PREVISTA DALL'ART. 146 DEL D.LGS 42/04, CHE PREVEDE UN ITER ISTRUTTORIO AMPIAMENTE PIÙ LUNGO RISPETTO ALLE NORME CITATE DAL COMMA 1 DELL'ARTICOLO IN DISCUSSIONE.

**QUINDI ALLA DOMANDA, È POSSIBILE OGGI
APPLICARE IL PIANO CASA REGIONALE NEI
TERRITORI SOGGETTI AI PIANI PAESISTICI
VIGENTI?**

**LA RISPOSTA NON PUÒ ESSERE CHE
AFFERMATIVA, PERÒ ALLA SOLA CONDIZIONE
DI SEGUIRE LA PROCEDURA ORDINARIA
DELL'ART. 146 DEL CODICE. SALVO CHE PER GLI
INTERVENTI GIÀ AMMISSIBILI IN BASE AL PIANO
PAESISTICO VIGENTE, NEL QUAL CASO È POSSIBILE
UTILIZZARE LE PROCEDURE DI CUI ALLA
CONFERENZA DEI SERVIZI E AL D.P.R. 139/2010.**

**AD AVVALORARE TALE TESI È DI
SUPPORTO FONDAMENTALE ANCHE IL
COMMA SECONDO DELL'ART. 12 BIS
DELLA LEGGE, CHE TESTUALMENTE
RECITA:**

“2. Le norme della presente legge prevalgono su ogni altra normativa regionale, anche speciale, vigente in materia, fermo restando, per le zone vincolate, il parere obbligatorio delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso, così come individuate dall'articolo 32 della legge n. 47/1985 e successive modifiche.”

An aerial photograph of a city grid, likely New York City, showing a dense pattern of streets and buildings. The image is tilted slightly to the right. Overlaid on this image is a large block of text in various styles and colors.

**MA PER FUGARE OGNI DUBBIO
IN MERITO, FACCIAMO UN
PASSO INDIETRO E ARRIVIAMO
AI PRINCIPI ISPIRATORI DELLA
LEGGE, COSÌ COME INDICATI
NELL'ART. 1 RUBRICATO
“OBIETTIVI DELLA LEGGE”**



Art. 1

Obiettivi della legge

1. La presente legge è finalizzata:

- a) al contrasto della crisi economica e alla tutela dei livelli occupazionali, attraverso il rilancio delle attività edilizie nel rispetto degli indirizzi di cui alla legge regionale 13 ottobre 2008, n.13 (Piano territoriale regionale), e al miglioramento della qualità urbana ed edilizia *utilizzando criteri di sostenibilità nella progettazione con particolare riferimento alle tecnologie passive ed ecosostenibili;*
- b) a favorire l'utilizzo di energia proveniente da fonti rinnovabili, al miglioramento strutturale del patrimonio edilizio esistente e del suo sviluppo funzionale nonché alla prevenzione del rischio sismico e idrogeologico;
- c) a incrementare, in risposta anche ai bisogni abitativi delle famiglie in condizioni di particolare disagio economico e sociale, il patrimonio di edilizia residenziale pubblica e privata anche attraverso la riqualificazione di aree urbane degradate o esposte a particolari rischi ambientali e sociali assicurando le condizioni di salvaguardia del patrimonio storico, artistico, paesaggistico e culturale;



Art. 1

Obiettivi della legge

SICURAMENTE ANCHE GLI ALTRI PRINCI SONO VALIDI E FONDAMENTALI, MA VOGLIO RIMARCARRE L'ATTENZIONE SUI DUE OBIETTIVI CHE RITENGO ENORMEMENTE PIÙ IMPORTANTI E CIOÈ:

1.MIGLIORAMENTO STRUTTURALE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE ;

2.PREVENZIONE DEL RISCHIO SISMICO E IDROGEOLOGICO.



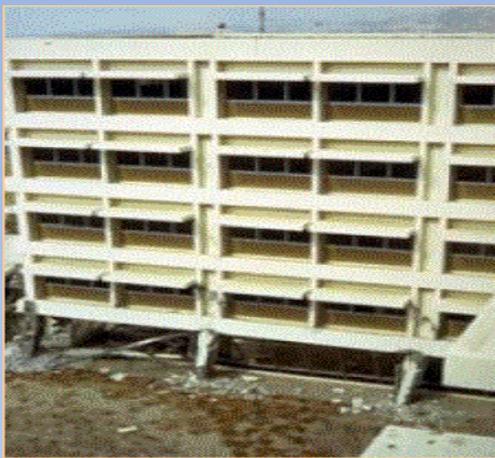
ANCHE I FABBRICATI **HANNO UNA VITA** **LIMITATA**

LA VITA D'ESERCIZIO DI UN FABBRICATO NON È INFINITA E COME UN'AUTOMOBILE DOPO 10 ANNI, SEBBENE LE MANUTENZIONI, VÀ SOSTITUITA, ANCHE I FABBRICATI SONO SOGGETTI AD UN DETERIORAMENTO COSTANTE E INCALZANTE NEL TEMPO. SOPRATTUTTO QUEI FABBRICATI INTELAIATI IN CALCESTRUZZO ARMATO SOGGETTI ALLA COSIDDETTA CARBONATAZIONE.



FABBRICATI DEGLI ANNI 60

IL BOOM EDILIZIO DEGLI ANNI 60 E 70, HA DETERMINATO LA VERTIGINOSA CRESCITA DEL PATRIMONIO EDILIZIO, RICORRENDO A TECNICHE COSTRUTTIVE OGGI RITENUTE ASSOLUTAMENTE INADEGUATE. CIÒ HA DETERMINATO LA FORMAZIONE DI UN ASSETTO EDILIZIO CHE CERTAMENTE DEVE ESSERE MONITORATO IN MANIERA APPROFONDATA COMPORTANDO DIFFUSAMENTE LA NECESSITÀ DI OPERARE INTERVENTI DI SOSTITUZIONE COERENTI PROPRIO ALLE PRESCRIZIONI CHE IL PIANO CASA FISSA NEI SUOI PRINCIPI GENERALI

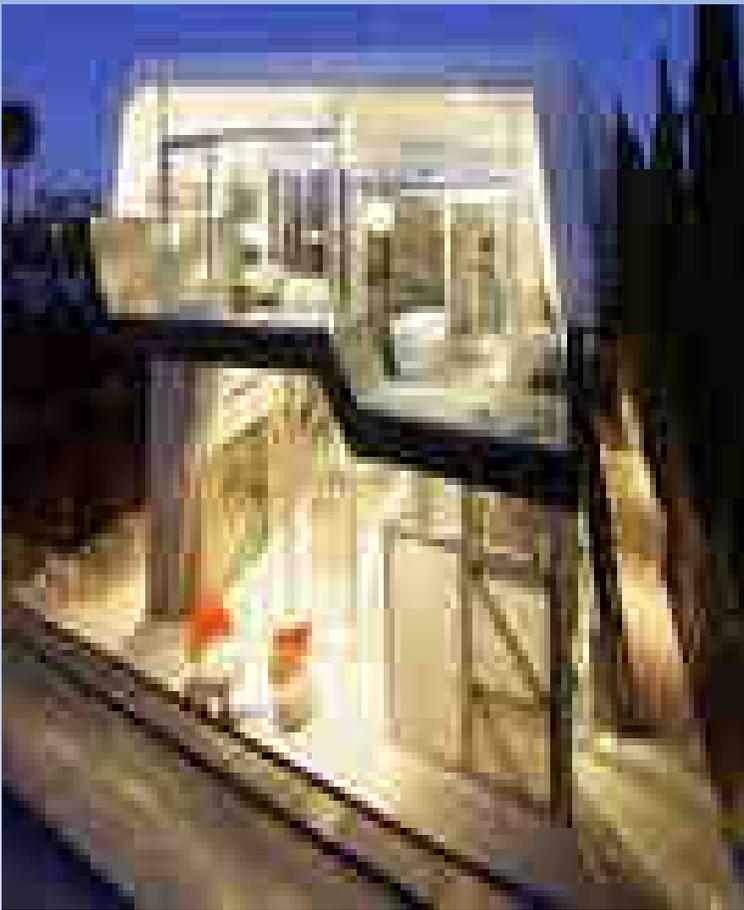


FABBRICATI DEGLI ANNI 60

ALCUNI DI QUESTI FABBRICATI, SI TROVANO PROPRIO NEI NOSTRI CENTRI STORICI, CON UN'ARCHITETTURA CHE DI CERTO NON SI INSERISCE NELLO SKYLINE PAESAGGISTICO DELLE NOSTRE CITTÀ, MA COSTITUISCONO DELLE VERE E PROPRIE SCATOLE CHE NON HANNO NULLA A CHE FARE CON LA NOSTRA TRADIZIONE CULTURALE.

ART. 3 COMMA 1 LETTERA B)

- L'ESIGENZA DI RIMEDIARE AGLI SCEMPI ARCHITETTONICI DEGLI ANNI '60 È STATA, PERALTRO, REGISTRATA DAL LEGISLATORE REGIONALE NELLA LEGGE RIFORMATA CHE STIAMO ESAMINANDO, LADDOVE ANCHE PER I CENTRI STORICI DI MAGGIOR PREGIO HA AMMESSO LA POSSIBILITÀ DI ASSENTIRE AUMENTI VOLUMETRICI PER QUEGLI **EDIFICI REALIZZATI O RISTRUTTURATI NELL'ULTIMO CINQUANTENNIO**, ATTESO CHE SI È CHIARAMENTE RITENUTO CHE ATTRAVERSO L'INTERVENTO STRAORDINARIO CHE STIAMO ESAMINANDO SI PUÒ COGLIERE L'OCCASIONE DI RIMEDIARE AGLI SCEMPI DEI DECENNI SCORSI, RESTITUENDO DECORO URBANISTICO ALLE NOSTRE CITTÀ E CONSERVANDO QUELL'ORDITO ARCHITETTONICO RIFERIBILE AI FABBRICATI REALIZZATI OLTRE IL MEZZO SECOLO PER I QUALI OPERA UNA LOGICA PRESUNZIONE CHE LI TIENE INDENNI DALLE SCELTE SPECULATIVE DELLA SECONDA METÀ DEL SECOLO SCORSO.



**PERTANTO IL
MIGLIORAMENTO
STRUTTURALE E LA
PREVENZIONE DEL
RISCHIO SISMICO DOVRÀ
ESSERE LA PAROLA
D'ORDINE DEI PROSSIMI
ANNI!!! IL PIANO CASA
COSTITUISCE LA
POSSIBILE CURA!!!**



**NON RENDERE ATTUABILE
SU TUTTO IL TERRITORIO
QUESTA LEGGE
RAPPRESENTEREBBE UNA
RESPONSABILITÀ NEI
CONFRONTI DI QUEL
TERRITORIO!!! CON
CONSEGUENZE
INIMMAGINABILI!**



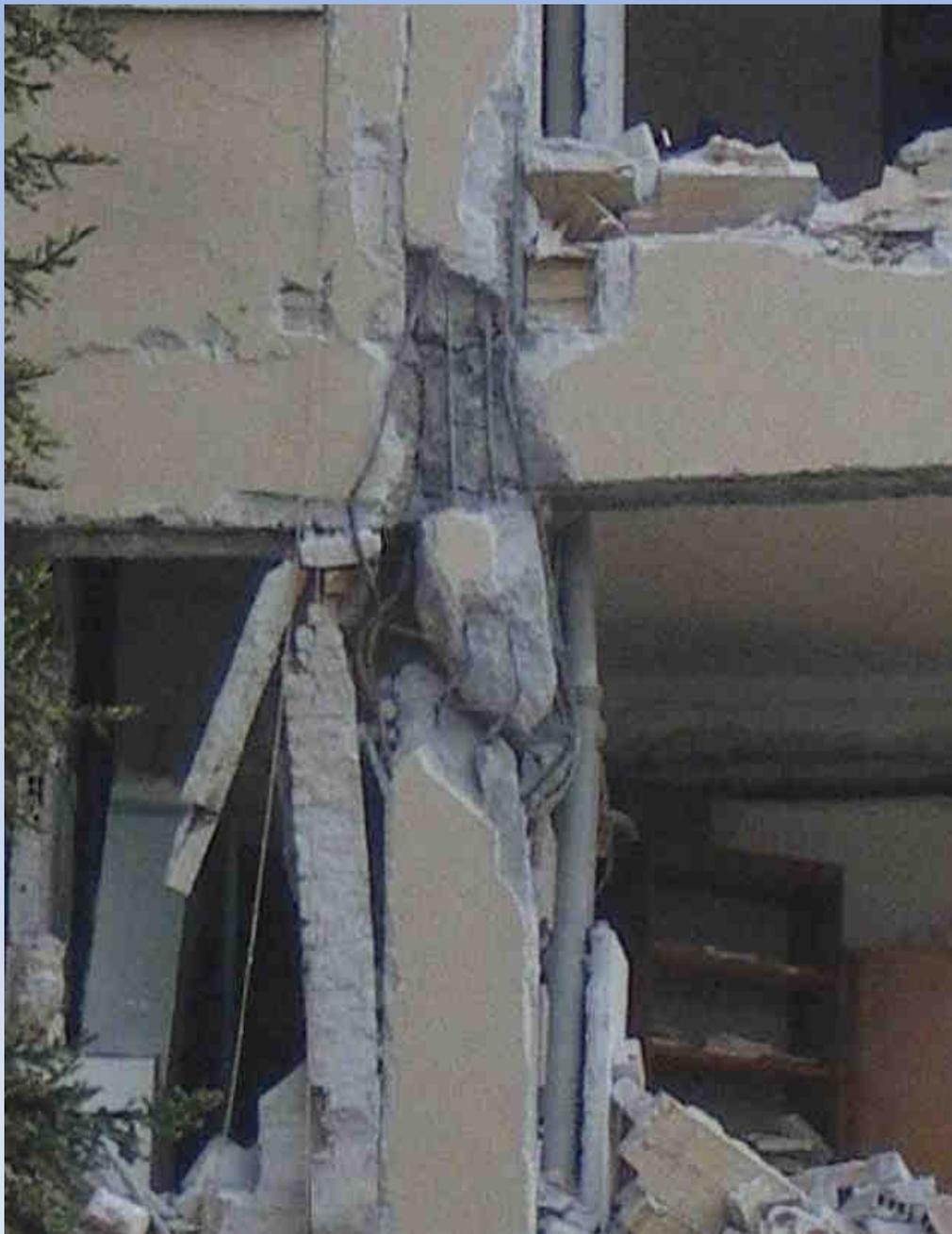
STRUTTURE NON CONFORMI E
DETERIORATE



**STRUTTURE NON CONFORMI E
DETERIORATE**



STRUTTURE NON CONFORMI E DETERIORATE



**PERCHÉ SI DEVE
OPERARE SEMPRE
SULL'EMERGENZA E
INVECE NON SI
INCENTIVA AD
OPERARE PRORPIO
COME FA QUESTA
LEGGE?**



**PERCHÉ SI DEVE
OPERARE SEMPRE
SULL'EMERGENZA E
INVECE NON SI
INCENTIVA AD
OPERARE PRORPIO
COME FA QUESTA
LEGGE?**



**NON CONSENTIRE AD
UN TERRITORIO
L'OPPORTUNITÀ DI
EFFETTUARE LA
SOSTITUZIONE
EDILIZIA, ANCHE CON
UNA NUOVA E
APPROPRIATA
ARCHITETTURA,
COSTITUISCE UNA
GRAVE COLPA!**



**NEGLI STATI UNITI
D'AMERICA, MA
ANCHE IN ALTRI PAESI
SI ESEGUONO
DEMOLIZIONI
CONTROLLATE PER
SOSTITUIRE IL
PATRIMONIO EDILIZIO
ORMAI DEGRADATO.**

**LO STESSO ARTICOLO 9
DELLA NUOVA LEGGE
REGIONALE LO
IMPONE.**





L'ARTICOLO 9 “Valutazione della sicurezza e fascicolo del fabbricato” E L'AGGIUNTO COMMA 1-BIS PREVEDE:

1-bis. Ai fini di cui al comma 1, i comuni, sulla base di accertamenti eseguiti dai propri uffici tecnici, individuano zone o fabbricati a rischio statico esistenti nei rispettivi territori. L'individuazione è fatta con atto deliberativo del consiglio comunale, su proposta motivata della Giunta, che contiene una inequivoca delimitazione delle zone interessate o una precisa indicazione di singoli fabbricati.



**MA CHI DECIDE SE UN
FABBRICATO È SICURO
O MENO,
L'URBANISTICA O LA
NATURA?**

**LE NUOVE STRUTTURE
POTREBBERO ESSERE
ESEGUITE SU
ISOLATORI SISMICI O
CON DISSIPATORI.**

ISOLATORE SISMICO.



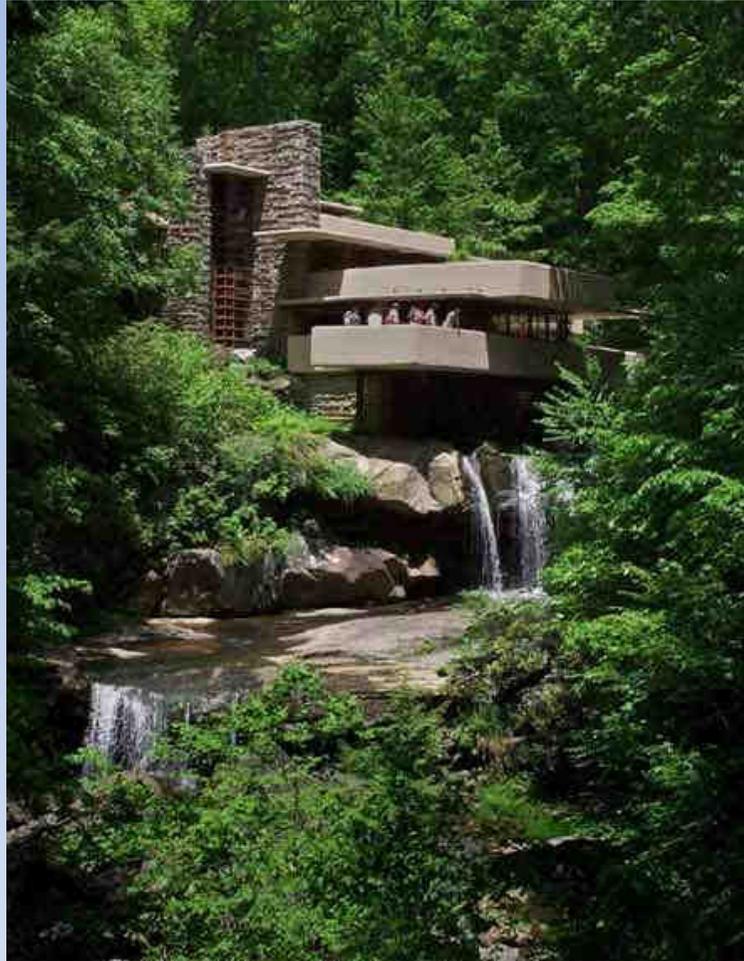


**E PERCHÉ
L'ARCHITETTURA
STESSA NON PUÒ
ESSERE UN ULTERIORE
MOTIVO
D'ATTRAZIONE PER LE
NOSTRE TERRE?**

LA CASA SULLA CASCATA

**ARCHITETTO FRANK LLOYD
WRIGHT**

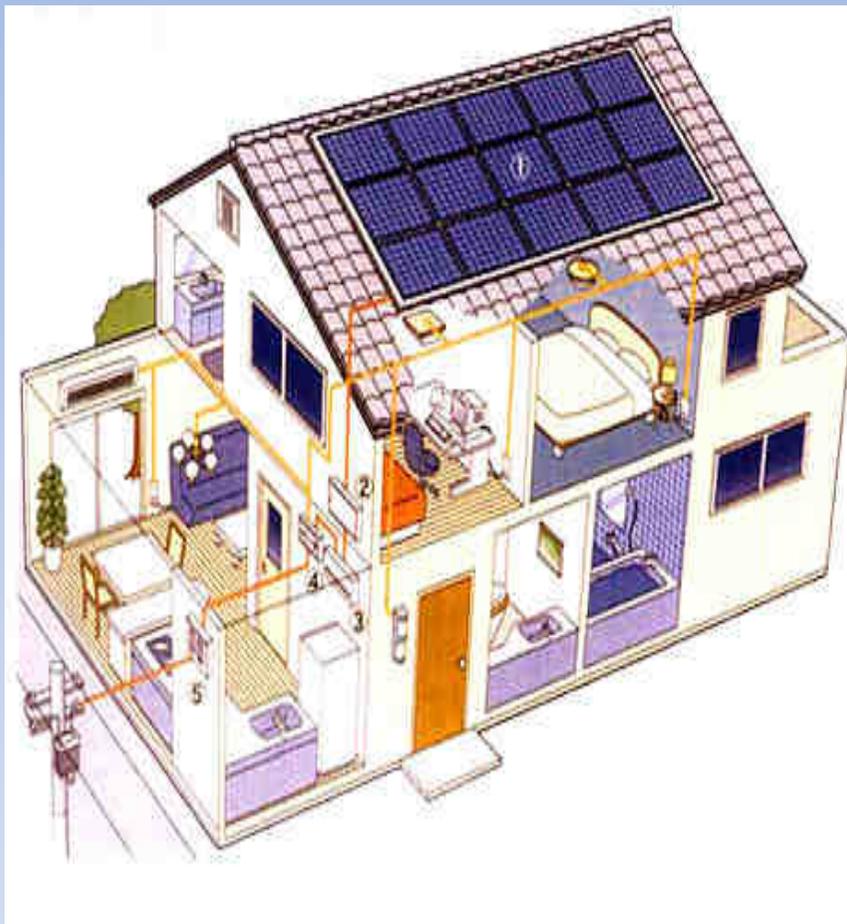
**Mill Run in Pennsylvania (Stati
Uniti d'America)**



**UN ARCHITETTURA
ORGANICA CHE
DIVENTA ESSA STESSA
ELEMENTO
D'ATTRAZIONE TRA
L'AMBIENTE
COSTRUITO E
L'AMBIENTE NATURALE
ATTRAVERSO
L'INTEGRAZIONE DEI
VARI ELEMENTI
ARTIFICIALI**



**UN'ARCHITETTURA CHE
È DIVENTATA UNICA
ATTRATTIVA PER MOLTI
PAESI E CHE PER DI PIÙ
POSSA SODDISFARE GLI
STANDARD
URBANISTICI CHE GLI
ATTUALI IMMOBILI
NON HANNO!
NELLA BARCELONA DI GAUDÌ**



**REALIZZANDO
PARCHEGGI
SOTTOSTANTI ALLE
ABITAZIONI SENZA
ANDARE AD INVADERE
SUOLI GIARDINATI.
QUINDI
UN'ARCHITETTURA CHE
REALIZZA IL MINIMO
CONSUMO DEL SUOLO.**

ULTIMA PROPOSTA

META C.SO ITALIA INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA



ART. 6 DELLA LEGGE

ELIMINAZIONE PUNTI DI CONFLITTO DAL C.SO ITALIA



RIPRISTINO DELLA SEZIONE STRADALE ATTRAVERSO LO SPOSTAMENTO DEL FABBRICATO CHE CREA UN RESTRINGIMENTO DELLA CARREGGIATA



PIANO CASA

UN'OPPORTUNITÀ DA NON PERDERE

PER IL FUTURO ECONOMICO

ARTISTICO

PAESAGGISTICO

**MA SOPRATTUTTO PER LA SICUREZZA
DEL NOSTRO TERRITORIO.**