

# **I L N U O V O P I A N O C A S A D E L L A R E G I O N E C A M P A N I A**

LEGGE REGIONALE 28 DICEMBRE 2009, N. 19 - "Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa".

LEGGE REGIONALE N. 1 DEL 5 GENNAIO 2011 - "Modifiche alla Legge Regionale 28 dicembre 2009, n. 19 (Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa") e alla Legge Regionale 22 dicembre 2004, n. 16 (Norme sul Governo del territorio)".

## **C O M M E N T O A G L I A R T I C O L I 1, 2, 2-bis, 3, 4, 5, 6, 6-bis**

**Bottone Marcellino, Febbraio 2011**

*I primi critici di un certo modo, non convenzionale, di commentare le leggi sono gli studiosi del diritto: e questa è cosa buona.*

*Perché HANNO RAGIONE.*

*Ma è in questo aver ragione che sta il loro torto.*

*Ostinarsi a costruire celle di argomentazioni in cui il diritto procede da se stesso a se stesso, impermeabile alla pioggia dei fatti che ne frantuma l'esito come nella costruzione di uno specchio che non restituisce immagini ma aloni, immune alla forza acida della logica che rimbalza tra intenzioni di senso e senso delle intenzioni, è come inferire su una maschera che si scopre sotto quella precedente ma che – essendo maschera – ancora non disvela e può essere tutto o ancora niente.*

*Gli studiosi, nel loro distacco dal mondo, di questo non si accorgono: di farsi altro, diventare “poeti che son poeti perché scrivono poesie... (come cantava P. Bertoli) .*

*Se il diritto è una condizione positiva del mondo, una regola che fa funzionare la civiltà, un fine convergente per l'irriducibilità delle differenze, una relazione tra ciò che siamo e ciò che possiamo, se il diritto è tutto lo spessore dell'orizzonte allora ... è vita.*

*Ci deve parlare della vita.*

*Di tutta la vita.*

*Ma per farlo deve essere in grado di poter fare a meno di essere solo ... diritto.*

## Note:

- ✓ Il testo originario della LRC 19/2009, sopravvissuto alle modifiche della LRC 1/2011, è riportato con carattere nero.
- ✓ Benché con il presente lavoro si operi il commento ai soli artt. 1, 2, 2-bis, 3, 4, 5, 6 e 6-bis, si riporta il testo integrare della LRC 19/2009 coordinata con la LRC 1/2011;
- ✓ **Le modifiche apportate dalla Legge Regionale Campania n. 1 del 5 gennaio 2011, pubblicata sul B.U.R.C. n. 2 del 10 gennaio 2011, sono evidenziate con caratteri in rosso.**
- ✓ Il testo della LRC 19/2009 abrogato, soppresso o modificato dalla LRC 1/2011 è riportato nelle note con carattere blu.
- ✓ L'entrata in vigore delle modifiche introdotte dalla LRC 1/2011 è individuata nel giorno 11 gennaio 2011, in virtù di quanto dalla medesima stabilito : **"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, fatte salve le disposizioni di cui all'articolo 2, comma 1, lettere a), c), d), e), f), g), i) ed m), e all'articolo 4 che hanno effetto a decorrere dal centocinquantesimo giorno successivo alla data di entrata in vigore della presente legge."**

## Informazioni sull'AUTORE :

- ✓ Geom. Bottone Marcellino, residente in Piedimonte Matese (Caserta) alla via Salvo D'Acquisto 34 (ex via Sannitica), email : [bmarcellino@email.it](mailto:bmarcellino@email.it) ;
  - ✓ Altri lavori pubblicati consultabili on line e disponibili in modo assolutamente gratuito – anche con richiesta diretta all'autore - :
- 1) **LA COMMISSIONE? E' MORTA . IL PAESAGGIO VIVE?** - Necrologio in memoria di quelli andati e di quelli che, senza saperlo, andranno ... . (Commento al :*DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 9 luglio 2010 , n. 139 "Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni."*)
  - 2) **SUL DPR 9 LUGLIO 2010 n. 139 .** *Quando per semplificare si abolisce ... ..*
  - 3) S.C.I.A. - *La Strana Creatura Indubbiamente Aliena .* **LE PAROLE CHE NON TI HO DETTO .** Nell'immensa nebulosa della mediasfera si va formando una costellazione planetoide di certezze, di cui non si coglie la dissolvenza in bolle di sapone.
  - 4) **UN CASO DI SCUOLA : IL PROBLEMA DELL'ALTEZZA.** **Contro una opinione matematica. Per una matematica delle opinioni.** *Il TAR Campania, IV sez., sentenza n. 2467 del 28/02/2006 e l'art. 18 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico del Matese approvato con D.M. BB.AA. 04/09/2000.*

## SOMMARIO

**Art. 1** - Obiettivi della legge

**Art. 2** - Definizioni

**Art. 2-bis** - **Disciplina per le zone sottoposte a vincolo paesaggistico**

**Art. 3** - Casi di esclusione

**Art. 4** - Interventi straordinari di ampliamento

**Art. 5** - Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione

**Art. 6** - **Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio privato**

**Art. 6-bis** - **Interventi edilizi in zona agricola**

**Art. 7** - Riqualificazione aree urbane degradate

**Art. 8** - Misure di semplificazione in materia di governo del territorio

**Art. 9** - Valutazione della sicurezza e fascicolo del fabbricato

**Art. 10** - Modifiche alla legge regionale 7 gennaio 1983, n. 9

**Art. 11** - Adeguamento urbanistico delle strutture di allevamento animale nell'Area sorrentino-agerolese

**Art.11-bis** - **Disposizioni per la delocalizzazione di immobili da aree a rischio idrogeologico molto elevato e dalla zona rossa a rischio eruzione del Vesuvio**

**Art. 12** - Norma finale e transitoria

**Art. 12-bis**

**Art. 13** - Dichiarazione d'urgenza

## Commento

*Una misura del “lavoro” del Legislatore Regionale può essere sintetizzata in termini quantitativi, cioè osservando il numero delle incisioni operate sul corpo del testo originario del cosiddetto Piano Casa Campano.*

*Sotto questo profilo meramente ricognitivo, infatti, si ricavano le seguenti informazioni:*

- 1. rispetto alla testo originario (LRC 19/2009), composto di 13 articoli , con la LRC 1/2011 il nuovo Piano Casa è diventato più corposo, stante l'aggiunta di ulteriori 4 articoli<sup>1</sup> (potremo dire che è cresciuto quasi del 31 %);*

---

<sup>1</sup> Infatti sono stati aggiunti - ex novo - gli artt. 2-bis, 6-bis, 11-bis e 12-bis.

2. procedendo con una lettura a scala maggiore, poi, si ricava che tra il vecchio testo ed il nuovo la composizione dei singoli articoli è aumentata – come si vede dalla seguente tabella - di 24 commi (potremo dire che, a questa scala, il testo cresciuto del 52 %) :

	Piano Casa originario	Nuovo Piano Casa
<i>Articolo</i>	<i>Numero Commi</i>	<i>Numero commi</i>
<b>1</b>	2	2
<b>2</b>	1	1
<b>2-bis</b>	-	2
<b>3</b>	2	2
<b>4</b>	7	7
<b>5</b>	7	7
<b>6</b>	1	3
<b>6-bis</b>	-	5
<b>7</b>	8	11
<b>8</b>	4	4
<b>9</b>	3	5
<b>10</b>	3	3
<b>11</b>	3	3
<b>11-bis</b>	-	7
<b>12</b>	4	5
<b>12-bis</b>	-	2
<b>13</b>	1	1
<b>Tot. Commi</b>	<b>46</b>	<b>70</b>

3. ad una scala ancor più dettagliata, infine, si osserva che le disposizioni originarie della LRC 19/2009 sono state modificate nelle lettere che – nella seguente tabella – si indicano all’incrocio della riga “articolo” con la colonna “comma”, e ciò ci consente di desumere, al di là di una inutile computazione, che il maquillage della LRC 1/2011 non ha coinvolto gli artt. 10, 11 e 13 :

Comma della LR 19/09	Articolo della Legge Regionale 19/2009												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	<i>Lettere modificate</i>												
<b>1</b>	<i>a, b, d</i>	<i>b, c, e, f, g, h</i>	<i>a, b, c, d, e, f</i>	<i>tutto</i>	<i>parte</i>	<i>tutto</i>			<i>parte</i>			<i>parte</i>	
<b>2</b>			<i>tutto</i>	<i>a, c, f, g</i>	<i>a, c, d</i>	<i>tutto</i>	<i>parte</i>	<i>parte</i>				<i>tutto</i>	
<b>3</b>				<i>tutto</i>	<i>parte</i>	<i>tutto</i>	<i>tutto</i>	<i>tutto</i>				<i>tutto</i>	
<b>4</b>				<i>a, c</i>	<i>tutto</i>		<i>parte</i>	<i>parte</i>					
<b>5</b>				<i>parte</i>			<i>tutto</i>					<i>tutto</i>	
<b>6</b>							<i>tutto</i>					<i>tutto</i>	
<b>7</b>				<i>tutto</i>			<i>tutto</i>					<i>tutto</i>	
<b>8</b>				<i>tutto</i>			<i>tutto</i>						

## 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<sup>2</sup>**;
- b) a favorire l'utilizzo **di energia proveniente da fonti rinnovabili<sup>3</sup>**, 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;
- d) **abrogata<sup>4</sup>**.

2 . A questi fini sono disciplinati interventi di incremento volumetrico e di superfici coperte entro i limiti di cui agli articoli successivi e interventi di riqualificazione delle aree urbane degradate di cui all'articolo 7, da attuare con procedure amministrative semplificate e sempre nel rispetto della salute, dell'igiene e della sicurezza dei luoghi di lavoro.

## Commento

*La modifica introdotta all'art. 1 lett a), indica una nuova prospettiva finalistica del Legislatore Regionale, il quale – rispetto alla LRC 19/2009 – ha evidentemente inteso rivolgersi ad un orizzonte più ampio dell'interesse al “miglioramento della qualità architettonica ed edilizia”.*

*Dunque, il nuovo Piano Casa si evolve ad un livello superiore, fino a d implicare – nel suo raggio d'azione – il “**miglioramento della qualità urbana**“, ovvero un obiettivo molto più denso di significati sociali, ambientali, ecc... .*

*Certamente, in ciò si può leggere un riconoscimento del fatto che non si può pensare di gestire il territorio in modo equilibrato tenendo distinti e distanti i momenti in cui si risponde ad un fabbisogno economico/abitativo immediato e quelli in cui si pianifica e realizza un percorso verso la possibilità di futuro.*

*Allo stesso tempo, in ciò si può cogliere anche una maliziosa predisposizione della norma ad accogliere pretese che – vestite di fantasmagoriche finalità cucite a mano da leziosi relatori – siano sostanzialmente mosse da intenti speculativi.*

<sup>2</sup> Sostituisce il testo precedente: “*e al miglioramento della qualità architettonica ed edilizia*”.

<sup>3</sup> Sostituisce il testo precedente : “*di fonti di energia rinnovabile ed*”.

<sup>4</sup> Eliminato il testo precedente: “*d) all'abbattimento delle barriere architettoniche.*”.

Infatti, in un campo (l'edilizia) ed in un contesto (la Campania) dove l'abusivismo è una macchina velocissima che – dopo aver ingurgitato e metabolizzato, gaudente, norme di tutela, intimazioni a non fare, minacce demolitorie, sanatorie e condoni - si alimenta ormai solo di indifferenza, di cecità volontaria, opportunismo elettorale e residui “adda passà a nuttata”, viene facile osservare:

- ✓ se il “**miglioramento della qualità urbana**“ è un obiettivo raggiungibile a condizione di effettuare analisi complesse, predisporre piani coordinati, perseguire programmi operativi efficienti, disporre di risorse adeguate, ecc..., è ovvio che implica necessità di “tempi” che mal si conciliano con una legge la quale – per sua stessa enunciazione fondativa – si preoccupa di affrontare una situazione contingente;
- ✓ di più : se il “**miglioramento della qualità urbana**“ è per sua natura un obiettivo intrinsecamente irriducibile ad una dimensione “modello”, ne viene facile dubitare che ad esso possa addirittura riconnettersi un complesso di attività di trasformazione avulse da una preliminare “modellazione” dei risultati attesi;
- ✓ e ancora: se il “**miglioramento della qualità urbana**“ non è riducibile ad una congerie di microinterventi territoriali avulsi da un Piano che salvaguardi gli interessi “generali”, indicarlo come un obiettivo della LRC 19/2009 e s.m.i. è una mera operazione di marketing per tacitare la critica (o la coscienza) di chi ha ben chiaro che non si salvaguardano interessi generali senza coinvolgere anche coloro che non si avvarranno del cosiddetto Piano Casa;
- ✓ insomma: se non possiamo ragionevolmente aspettarci che un ampliamento laterale nel vicolo est, una sopraelevazione nella piazza ovest, una ristrutturazione a nord ed un mutamento di destinazione d'uso a sud stabiliscano una accettabile equivalenza con i punti cardinali di una attività infinitamente più complessa qual è il “**miglioramento della qualità urbana**“, quale valore dobbiamo congruamente attribuire al nuovo dictum dell'art.1 lett. a) ?

Dunque la domanda è lecita :

siamo veramente passati da un orizzonte più limitato, cioè il “miglioramento della qualità architettonica”, al piano più alto del “miglioramento della qualità urbana” ?

Così come è lecito dubitare della risposta positiva fornita dal Legislatore:

- ✓ infatti, per un verso viene in rilievo che questo obiettivo – che è inequivocabilmente complesso ed a lungo termine – non corrisponde all'urgenza di operare un “contrasto della crisi economica e alla tutela dei livelli occupazionali, attraverso il rilancio delle attività edilizie“ (art.1, c.1, lett. a), ovvero alle ragioni generatrici della controversa legislazione del Piano Casa;
- ✓ e, per altro verso, viene in rilievo che i nuovi obiettivi del Piano Casa perdono – attraverso l'abrogazione dell'art. 1, c. 1, lett. d) - un pezzo importante e qualificante : quello di conseguire, con procedure semplificate e di favore, “*l'abbattimento delle barriere architettoniche.*” .

## Art. 2 Definizioni

1 . Ai fini della presente legge si fa riferimento alle seguenti definizioni:

**a)** per aree urbane degradate si intendono quelle compromesse, abbandonate, a basso livello di naturalità, dismesse o improduttive in ambiti urbani ed in territori marginali e periferici in coerenza al Piano territoriale regionale (PTR) di cui alla legge regionale 13/2008;

**b)** per edifici residenziali si intendono gli edifici con destinazione d'uso residenziale prevalente **nonché gli edifici rurali, ubicati fuori dalle zone classificate agricole, anche se destinati parzialmente ad uso abitativo<sup>5</sup>**;

**c)** **la prevalenza dell'uso residenziale è determinata nella misura minima del cinquantacinque per cento del volume esistente dell'intero edificio; la prevalenza dell'uso residenziale fuori dall'ambito delle zone agricole e produttive è determinata nella misura minima del settanta per cento dell'utilizzo dell'intero edificio<sup>6</sup>**;

**d)** per superficie lorda dell'unità immobiliare si intende la somma delle superfici delimitate dal perimetro esterno di ciascuna unità il cui volume, fuori terra, abbia un' altezza media interna netta non inferiore a metri 2,40 ;

**e)** **per volumetria esistente si intende la volumetria lorda già edificata o in corso di edificazione, o ultimata ma non ancora dotata di certificato di agibilità, o edificabile ai sensi della normativa vigente<sup>7</sup>**;

**f)** **la volumetria lorda da assentire non comprende i volumi tecnici, i collegamenti verticali (vani scale, vani ascensori) ed altri spazi comuni, necessari a garantire il risparmio energetico e le innovazioni tecnologiche in edilizia<sup>8</sup>**;

**g)** per aree urbanizzate si intendono quelle dotate di opere di urbanizzazione primaria **comprese le fognature di tipo statico regolarmente assentite e per le quali vi è la previsione da parte del comune nel piano triennale delle opere pubbliche<sup>9</sup>**.

**h) Abrogata<sup>10</sup>.**

<sup>5</sup> Sostituisce il testo precedente: "*nonché gli edifici rurali anche se destinati solo parzialmente ad uso abitativo*";".

<sup>6</sup> Sostituisce il testo precedente: "*c) la prevalenza dell'uso residenziale fuori dall'ambito delle zone agricole e produttive è determinata nella misura minima del settanta per cento dell'utilizzo dell'intero edificio*";".

<sup>7</sup> Sostituisce il testo precedente: "*e) per volumetria esistente si intende la volumetria lorda già edificata ai sensi della normativa vigente alla data di entrata in vigore della presente legge*";".

<sup>8</sup> Sostituisce il testo precedente: "*f) la volumetria lorda da assentire non comprende le cubature, da definirsi con linee guida nel termine perentorio di trenta giorni, necessarie a garantire il risparmio energetico e le innovazioni tecnologiche in edilizia*";".

<sup>9</sup> Periodo aggiunto al testo precedente.

<sup>10</sup> Eliminato il testo precedente : "*h) per distanze minime e altezze massime dei fabbricati si intendono quelle previste dagli strumenti urbanistici generali o, in assenza, 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)*";".

## Commento

*Ci si aspetta sempre che una Legge, per il fatto che attraversi filtri ed analisi plurime e che giunga ad esistenza grazie ad una qualificata assistenza alla gestazione ed al parto, nonché per essere una sostanza sedimentata e decantata in un tempo che la clessidra ha misurato con molte giravolte, sia chiara e leggibile come un bambino docile e sincero.*

*Ma, chiaramente, questa è una ingenua aspettativa degli operatori, una malattia cronica che il Legislatore, purtroppo, per chissà per quale oscura ragione, non è ancora riuscito a debellare : e in ciò – forse – deve ritrovarsi la radice dell’insistenza a produrre complicazioni normative.*

*Provate a mettervi nei panni di questi “ingenui”:*

### 1. IL PIANO CASA E LE ZONE AGRICOLE

*Confrontando il testo originario dell’art. 2, c. 1, lett. b) con la versione risultante dalle modifiche operate dalla LRC 1/2011, si ricava inequivocabilmente:*

- a) *che all’inizio il Piano Casa si rivolgeva genericamente agli edifici residenziali ed a quelli rurali, alla sola condizione che contenessero – nel primo caso – una destinazione d’uso “residenziale prevalente” o – nel secondo caso – una destinazione d’uso “anche solo parzialmente ad uso abitativo”;*
- b) *ora, invece, si è aggiunto che l’estensione del Piano Casa non riguarda “tutti” gli edifici rurali ma solo quelli “**ubicati fuori dalle zone classificate agricole**”;*
- c) *quindi dobbiamo necessariamente dedurre che il Piano Casa non si applica agli edifici – totalmente, prevalentemente o parzialmente – residenziali che siano ubicati all’interno delle zone agricole;*
- d) *ma questo contraddice il neonato ” **Art. 6-bis - Interventi edilizi in zona agricola**”, secondo il quale nelle zone agricole sono – invece - consentiti:*
  - ✓ *sia “ i mutamenti di destinazione d’uso di immobili ... per uso residenziale ... “ (art. 6 bis, c. 1) ;*
  - ✓ *sia gli “Interventi straordinari di ampliamento” su edifici residenziali di cui all’art. 4 (art. 6-bis, c. 2);*
  - ✓ *sia gli “Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione” su edifici a destinazione abitativa di cui all’art.5 (art. 6-bis, c. 2);*
- e) *e allora, non nasce spontanea l’ingenua domanda: questo Piano Casa si applica o no agli edifici residenziali in “zona agricola” ?*

### 2. IL CONCETTO DI “PREVALENZA” E LE SUE APPLICAZIONI

*Confrontando il testo originario dell’art. 2, c. 1, lett. c) con la versione risultante dalle modifiche operate dalla LRC 1/2011, si ricava inequivocabilmente:*

- a) *che all'inizio, per il Piano Casa, un edificio (che non si trovasse in zona agricola) poteva definirsi "prevalentemente residenziale" se a ciò destinato "nella misura minima del settanta per cento dell'utilizzo dell'intero edificio",*
- b) *ora, invece, il concetto di "prevalenza residenziale" si è evoluto ed è stato assegnato a due fattispecie, così descritte :*
- ✓ *immobili destinati alla residenza "nella misura minima del cinquantacinque per cento del volume esistente dell'intero edificio";*
  - ✓ *immobili ubicati fuori dalle zone agricole e produttive, destinati alla residenza "nella misura minima del settanta per cento del volume esistente dell'utilizzo dell'intero edificio";*
- c) *e allora, di nuovo, non nasce spontanea l'ingenua domanda: se questo Piano Casa considera "prevalentemente residenziali" gli edifici a ciò destinati per il 70% che non ricadano in zona agricola o in zona produttiva, quali sono gli altri edifici per i quali è sufficiente che siano a ciò destinati per 55% ?*
- d) *in altre parole, se il limite del 70% riguarda "tutti" gli edifici residenziali che non ricadono in zona agricola o produttiva (quindi, teoricamente, agli edifici ubicati in zona A, B, C, ecc ... del D.M. 1444/1968), quando si applica il limite del 55% ? Qual è il criterio discriminante tra i due limiti in relazione all'ubicazione degli immobili interessati ?*

### 3. IL CONCETTO DI "VOLUMETRIA ESISTENTE" E LE SUE APPLICAZIONI

*Confrontando il testo originario dell'art. 2, c. 1, lett. e) con la versione risultante dalle modifiche operate dalla LRC 1/2011, si ricava inequivocabilmente:*

- a) *che inizialmente il Piano Casa enunciava: "per volumetria esistente si intende la volumetria lorda già edificata ai sensi della normativa vigente alla data di entrata in vigore della presente legge";*
- b) *dunque, i connotati essenziali della definizione erano :*
- ✓ *la preesistenza del volume alla data di entrata in vigore della LRC 19/2009;*
  - ✓ *la conformità del volume preesistente alla normativa vigente alla data di entrata in vigore della LRC 19/2009;*
- c) *ora, invece, al concetto di "volume esistente" sono stati attribuiti parametri radicalmente nuovi e di dubbia valenza, potendo indifferentemente definirsi come :*
- ✓ **"la volumetria lorda già edificata"** (art.2, c. 1, lett. e);
  - ✓ **"la volumetria lorda ... in corso di edificazione"** (art.2, c. 1, lett. e);

- ✓ **“la volumetria lorda ... ultimata ma non ancora dotata di certificato di agibilità”** (art.2, c. 1, lett. e);
- ✓ **“la volumetria lorda ... edificabile ai sensi della normativa vigente”** (art.2, c. 1, lett. e);

d) *e allora siamo all’elogio della pazzia, visto che nasce spontanea non una ingenua domanda ma una seppellente risata ... . Infatti quegli ingenui poveracci, anche se ostinati, degli interpreti si chiedono:*

- ✓ *è ancora necessario che la “volumetria esistente” sia conforme alla normativa precedente il Piano Casa? La questione potrebbe sembrare sofisticata ma, eliminando il vincolo della conformità, il Piano Casa si trasformerebbe anche in un surrettizio incentivo alla sanatoria straordinaria di abusi pregressi. Ad esempio: cosa vieterebbe di legalizzare l’insanabile aumento del 20% di un edificio, eseguito (secondo l’istante ... ) in regime di vigenza delle LRC 19/2009 E LRC 1/2011? Nulla: infatti, in virtù della vigenza derogatoria dell’art. 4 c. 1, un simile abuso potrebbe essere in possesso del requisito della “doppia conformità” di cui all’art. 36 del DPR 380/01 (conformità **“alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”** di sanatoria... ..);*
- ✓ *a che serve attribuire al concetto di “volume esistente” l’attributo di **“volumetria lorda già edificata”** se – allo stesso tempo – gli si attribuisce anche quello di **“volumetria lorda ... in corso di edificazione”**, e – sempre contemporaneamente – anche quello di **“volumetria lorda ... ultimata ma non ancora dotata di certificato di agibilità”**, essendo palese che l’equivalenza con la **“volumetria lorda ... in corso di edificazione”** assorbe le altre ?*
- ✓ *per quale Codice psico-etimologico Asimoviano si postula la traducibilità di “volume esistente” con **“volumetria lorda ... edificabile”**? Forse è stato scoperto – a nostra insaputa – che inserendo una legge nella buca dello spazio-tempo e guardando - con occhiali retrovisori - tra i parallelismi imperscrutabili di rotte che vanno da più infinito a meno infinito, si può perfettamente incrociare in un punto tangente che quel che è stato fatto (il volume esistente) è nient’altro che ciò che faremo (il volume edificabile)? Forse è questa la follia: pensare che passato e futuro siano tali perché fra loro c’è distanza, conseguenza, alterità ?*
- ✓ *dunque potremo, ai sensi del successivo art. 4, ampliare in deroga - fino al 20 % - anche edifici residenziali non ancora edificati ? Oppure, ai sensi del successivo art. 5, ampliare in deroga - fino al 35 % - anche demolendo e ricostruendo edifici inesistenti ?*

#### 4. IL CONCETTO DI “VOLUMETRIA LORDA DA ASSENTIRE” E LE SUE APPLICAZIONI

Confrontando il testo originario dell'art. 2, c. 1, lett. f) con la versione risultante dalle modifiche operate dalla LRC 1/2011, si ricava inequivocabilmente:

- a) *che inizialmente il Piano Casa enunciava: ” la volumetria lorda da assentire non comprende le cubature, da definirsi con linee guida nel termine perentorio di trenta giorni, necessarie a garantire il risparmio energetico e le innovazioni tecnologiche in edilizia“;*
- b) *ora, invece, l'enunciazione del concetto di “volumetria lorda” è radicalmente innovata con la definizione: “**la volumetria lorda da assentire non comprende i volumi tecnici, i collegamenti verticali (vani scale, vani ascensori) ed altri spazi comuni, necessari a garantire il risparmio energetico e le innovazioni tecnologiche in edilizia**”, gratificando l'interprete di una non richiesta complicazione formale e sostanziale;*
- c) *infatti ci si chiede:*
  - ✓ *l'enunciato con cui si dispone la possibilità di escludere dalla volumetria lorda da assentire quella necessaria “**a garantire il risparmio energetico e le innovazioni tecnologiche in edilizia**” è chiaro, ma in che senso include anche la consistenza “equivoca” degli “**altri spazi comuni**” ? Ci si riferisce a generici “spazi comuni” di natura codicistico-civilistica o specificamente agli “spazi comuni necessari a garantire il risparmio energetico e le innovazioni tecnologiche”? E, inoltre, potendo - tali spazi – anche non essere “volumi”, in che modo vanno computati per sottrarli al volume lordo ?*
  - ✓ *inoltre, introducendo la possibilità di escludere - dalla volumetria lorda da assentire - anche “**i collegamenti verticali (vani scale, vani ascensore)**”, non si aggiunge - in modo surrettizio - anche un'ulteriore deroga alle limitazioni degli strumenti urbanistici locali? Non è evidente, infatti, che in questo modo si consente un “ampliamento di fatto” degli edifici esistenti ben oltre il limite del 20% (fissato al successivo art. 4) o del 35% (fissato al successivo art. 5)?*
  - ✓ *Insomma, qual è il limite effettivo e in che misura è lecitamente raggiungibile? Ad esempio, se la volumetria lorda da assentire è soggetta ad una computazione “diversa” rispetto a quella della pianificazione locale vigente (la quale, generalmente, considera che i volumi dei vani scale/ascensori impegnano il volume edificabile in una determinata zona), cosa succede al momento di applicare l'art. 5 del Piano Casa? In altre parole, al momento del trapasso, cioè quando un “volume preesistente” (edificio da demolire) si trasforma in “volume lordo da assentire” (edificio da ricostruire), oltre al premio volumetrico del 35% si potrà ottenere anche di fruire del surplus derivante dal considerare non computabili i vani scala/ascensore degli edifici preesistenti ?*

- ✓ Rispondere a questa domanda non è – comunque – secondario, come si potrà apprezzare con la seguente esemplificazione:

**IPOTESI : il proprietario di un edificio residenziale di 1000 metri cubi, dei quali 200 mc assorbiti da un vano scala e ascensore, intende avvalersi delle facoltà concesse dal Piano Casa relativamente agli “interventi straordinari di demolizione e ricostruzione”.**

**QUESITO :** Entro quali limiti potrà formulare una proposta progettuale lecita, cioè rispettosa dei limiti del premio volumetrico del 35% (previsto dall’art.5, c. 1) e della facoltà di escludere dal “volume lordo da assentire” il vano scala/ascensore (previsto dall’art. 2, c. 1, lett. f) ?

**Soluzione n°1:**

Potrà ritenere di aver diritto al solo premio volumetrico rapportato al volume (comprensivo del vano scala/ascensore) preesistente di 1000 mc. e, quindi, chiedere l’approvazione di una “**volumetria lorda da assentire**“ pari a 1350 mc. (vedi successiva tabella) ;

**Soluzione n°2:**

Oppure potrà ritenere di aver diritto al premio volumetrico rapportato al solo volume preesistente - di 800 mc – effettivamente destinato ad uso residenziale, ritenendo non computabile il volume – di 200 mc – del vano scala/ascensore: e dunque chiedere l’approvazione di una “**volumetria lorda da assentire**“ pari a 1280 mc. (vedi successiva tabella) ;

**Soluzione n°3:**

Oppure, ancora, potrà ritenere di aver diritto al premio volumetrico rapportato a tutto il volume preesistente di 1000 mc e, realizzando ex novo all’esterno della sagoma preesistente il non computabile volume di 200 mc del vano scala/ascensore, chiedere l’approvazione di una “**volumetria lorda da assentire**“ pari a 1550 mc. (vedi successiva tabella) ;

Soluzione n.	Volume preesistente da demolire		Volume ricostruibile			
			Premio volumetrico 35%	Premio Surplus Scala-Asc.	Totale Volume da assentire	Premio volumetrico reale
	Residenziale Mc	Scala-Asc. Mc	Art. 5, c. 1 Mc	Art.2, c. 1, lett. f) Mc	Mc	Incremento effettivo rispetto all’edificio demolito
<b>1</b>	1000		350	-	1350	<b>35 %</b>
<b>2</b>	800	200	280	-	1280	<b>28 %</b>
<b>3</b>	800	200	350	200	1550	<b>55 %</b>

**CONCLUSIONI:** *come si vede, la possibilità che il Piano Casa renda ammissibili diverse soluzioni, tutte apparentemente lecite, non è una questione trascurabile. E' possibile, infatti, in termini "reali", che – nel caso di intervento demolitorio/ricostruttivo – si giunga all'impossibilità di fruire del premio volumetrico (Soluzione 2 = 28%) previsto dall'art. 5 (35%) o, paradossalmente, alla fruizione di un premio volumetrico molto superiore (Soluzione 3 = 55%) al limite imposto dalla citata norma.*

**Art. 2-bis**  
**Disciplina per le zone sottoposte a vincolo paesaggistico<sup>11</sup>**

**1. Per le zone sottoposte a vincolo paesaggistico e per gli interventi di cui alla presente legge si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni in materia di Conferenza dei servizi, di cui alla legge 7 agosto 1990, n.241, e successive modificazioni, nonché le norme del “Regolamento recante procedimento semplificativo di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità a norma dell’articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni” approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 9 luglio 2010, n. 139.**

**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.**

## Commento

*L’art. 2-bis meriterebbe un commento scritto con inchiostro bianco su carta bianca.*

*Ci si chiede :*

- ✓ *supponiamo l’esistenza di una Legge “A”, poi una Legge “B” ed infine una legge “C” ;*
- ✓ *e supponiamo di voler editare una Legge “D” ;*
- ✓ *a che serve scrivere nella Legge “D” che si applicano le Leggi “A”, “B” e “C” ?*

*A leggere il comma “1. Per le zone sottoposte a vincolo paesaggistico ... si applicano, ... .. con Decreto del Presidente della Repubblica 9 luglio 2010, n. 139.” non viene voglia di dire : “ma lo sapevamo!” ?*

*E a leggere il comma “2. Nel territorio dei comuni disciplinati dai piani territoriali paesistici vigenti, ... .. in base al piano paesistico vigente. ” non viene voglia di dire : “ma è logico!”?*

*Insomma, se uno vede che tutto l’impegno legislativo a produrre un nuovo Piano Casa (aggiunta di 4 articoli e 24 commi alla LRC 19/2009) si risolve in ripetizioni invece che soluzioni o chiarificazioni sostanziali, cosa fa? Alza la testa dal testo, si guarda in giro nella virtuale sala biblioteca dei cercatori di significato, collima una faccia straniata degli occhi stanchi e arrossati dei colleghi o rivali e urla nel silenzio la domanda: embè ?*

---

<sup>11</sup> Articolo aggiunto ex novo al testo precedente.

**Art. 3**  
**Casi di esclusione**

1. Gli interventi edilizi di cui agli articoli 4, 5, **6-bis<sup>12</sup>** e 7 non possono essere realizzati su edifici che al momento della presentazione della Denuncia di inizio di attività di edilizia (DIA) o della richiesta del permesso a costruire risultano:

**a)** realizzati in assenza o in difformità al titolo **abilitativo per i quali non sia stata rilasciata concessione in sanatoria<sup>13</sup>**;

**b)** collocati all'interno di zone territoriali omogenee di cui alla lettera A) dell'articolo 2 del decreto ministeriale n.1444/1968 o ad esse assimilabili così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali, **ad eccezione degli edifici realizzati o ristrutturati negli ultimi cinquanta anni qualora non rientrino in altri casi di esclusione ai sensi del presente articolo<sup>14</sup>**;

**c)** definiti di valore storico, culturale ed architettonico dalla normativa vigente, **ai sensi del<sup>15</sup>** 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;

**d) collocati nelle aree di inedificabilità assoluta ai sensi del decreto legislativo n. 42/2004, e nelle aree sottoposte a vincoli imposti a difesa delle coste marine, lacuali, fluviali secondo le disposizioni dell'articolo 142 del medesimo decreto legislativo, a tutela ed interesse della difesa militare e della sicurezza interna<sup>16</sup>**;

**e)** collocati in territori di riserve naturali o di parchi nazionali o regionali, nelle zone A e B, oltre i limiti imposti dalla legislazione vigente per dette aree **sono fatti salvi per le zone B quelli previsti all'articolo 4<sup>17</sup>**;

**f)** collocati all'interno di aree dichiarate a **pericolosità o rischio idraulico elevato o molto elevato<sup>18</sup>**, 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 allegatae agli strumenti di pianificazione territoriale, agli atti di governo del territorio o agli strumenti urbanistici generali dei comuni;

**g)** collocati all'interno della zona rossa di cui alla legge regionale 10 dicembre 2003, n.21 (Norme urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area Vesuviana).

<sup>12</sup> Periodo aggiunto al testo precedente.

<sup>13</sup> Sostituisce il testo precedente: “*abitativo*”.

<sup>14</sup> Periodo aggiunto al testo precedente.

<sup>15</sup> Sostituisce il testo precedente: “*ivi compreso il*”.

<sup>16</sup> Sostituisce il testo precedente: “*d) collocati nelle aree di inedificabilità assoluta ai sensi delle vigenti leggi statali e regionali, ivi compreso il decreto legislativo n.42/2004, e nelle aree sottoposte a vincoli imposti a difesa delle coste marine, lacuali, fluviali, a tutela ed interesse della difesa militare e della sicurezza interna;*”

<sup>17</sup> Periodo aggiunto al testo precedente.

<sup>18</sup> Sostituisce il testo precedente: “*pericolosità idraulica elevata o molto elevata*”.

**2. Oltre che nei casi di cui al comma 1, le disposizioni di cui ai commi 5 e 6 dell'articolo 7 non si applicano nelle Aree di sviluppo industriale (ASI), nei Piani di insediamenti produttivi (PIP) e nelle zone agricole che non siano urbanizzate<sup>19</sup>.**

## Commento

*In disparte il “problema” dell'applicabilità del Piano Casa alle zone Agricole, cui si è accennato commentando il precedente art. 2 e di cui si dirà meglio nel commento all'art. 6-bis, la prima impressione che si ricava dall'esito sartoriale della revisionata LRC19/2009 è che – anche dopo la riedizione dell'art. 3 – residuano fitte nebbie ad impedire la piana comprensione dei reali obiettivi del Legislatore Regionale.*

*Proviamo ad annotare alcune questioni oggettive:*

### 1. IL PIANO CASA E LE “ESCLUSIONI”

*Un operatore che cercasse – affidandosi alle intitolazioni dell'articolato normativo – indicazioni in ordine ai casi o alle situazioni in cui il Piano Casa non si applica, potrebbe credere di trovare risposte nelle fattispecie elencate all'art. 3 .*

*E sbaglierebbe, perché l'articolato della norma è inequivocabile fin dal primo periodo del comma 1, laddove chiarisce che l'art. 3 indica non già le fattispecie escluse dal Piano Casa bensì i casi in cui gli “EDIFICI” non possono essere soggetti a:*

- ✓ “Interventi straordinari di ampliamento“ (di cui all'art. 4);
- ✓ “Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione“ (di cui all'art. 5);
- ✓ “Interventi edilizi in zona agricola“ (di cui all'art. 6-bis);
- ✓ “Riqualificazione aree urbane degradate“ (di cui all'art. 7).

*Ma sbaglierebbe anche a derivare che non via siano altri “Casi di esclusione” oltre quelli elencati all'art.3 .*

*Perché sotto la coltre della nebbiosa scrittura del Piano Casa si celano trappole improvvise che disarcionano dalle più rosee convinzioni. Proviamo a svelarne alcune :*

- a) *l'art. 3 non enuncia il divieto di eseguire gli interventi edilizi di cui all'art. 4 su edifici residenziali ubicati nelle zone agricole;*
- b) *neanche l'articolo 4 (cui rinvia l'art. 3) enuncia tale divieto, limitandosi a stabilire che gli interventi straordinari di ampliamento in deroga agli strumenti urbanistici vigenti è consentito, per uso abitativo, “**su edifici residenziali come definiti all'articolo 2, comma 1, la cui restante parte abbia utilizzo compatibile con quello abitativo**”;*

---

<sup>19</sup> Sostituisce il testo precedente: “2. Oltre che nei casi di cui al comma 1, le disposizioni di cui al comma 5 dell'articolo 7 non si applicano nelle zone agricole o nelle Aree di sviluppo industriale (ASI) e nei Piani di insediamenti produttivi (PIP).”

- c) *ma l'art. 2, comma 1 (cui rinvia l'art.4) stabilisce che, ai fini della legge sul Piano Casa, per edifici residenziali si intendono gli edifici con destinazione d'uso residenziale prevalente nonché gli edifici rurali, “**ubicati fuori dalle zone classificate agricole**”, anche se destinati parzialmente ad uso abitativo;*
- d) *dunque :*
- ✓ *l'art. 4 non si applica agli edifici residenziali “**ubicati nelle zone classificate agricole**”;*
  - ✓ *e di conseguenza, sebbene l'art. 3 non lo enunci, in realtà tra i casi di esclusione deve comprendersi anche quelli ad oggetto edifici residenziali “**ubicati nelle zone classificate agricole**”.*

*Rilievi del tutto analoghi porterebbero a concludere che, sebbene l'art. 3 non lo enunci, in realtà gli interventi relativi ad edifici residenziali “**ubicati nelle zone classificate agricole**” sono esclusi non solo dalla possibilità di accedere alle norme di favore di cui all'art. “4 - **Interventi straordinari di ampliamento**” ma anche a quelle di cui all'art. “5 - **Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione**”.*

*Naturalmente, si potrebbe obiettare che, in realtà, l'art. 3 non tace affatto in ordine ai limiti di applicabilità del Piano Casa agli edifici siti in zona agricola, visto che al comma 2 enuncia: “**Oltre che nei casi di cui al comma 1, le disposizioni di cui ai commi 5 e 6 dell'articolo 7 non si applicano ... nelle zone agricole che non siano urbanizzate**”.*

*Ma l'obiezione, a ben vedere, anziché esumare un argomento avverso a quanto sin qui sostenuto finisce per confermarne la fondatezza. Infatti questa disposizione non supera la questione di fondo posta dall'art.2, comma 1 , perché :*

- *per un verso concerne gli “**immobili dismessi**” e non gli “**edifici con destinazione d'uso residenziale prevalente nonché gli edifici rurali, ubicati fuori dalle zone classificate agricole, anche se destinati parzialmente ad uso abitativo**”;*
- *per altro verso concerne gli “**edifici non superiori a diecimila metri cubi destinati prevalentemente ad uffici e residenze o alloggi di servizio che non abbiano goduto dei benefici contributivi**” e quindi, anche in questo caso, non gli “**edifici con destinazione d'uso residenziale prevalente nonché gli edifici rurali, ubicati fuori dalle zone classificate agricole, anche se destinati parzialmente ad uso abitativo**”;*
- *e, in ogni caso, concerne fattispecie applicabili – espressi verbis - nelle “**nelle zone agricole urbanizzate**” (cioè dotate di infrastrutture, servizi, ecc...), non bastando (appunto), per fruire delle norme derogatorie eccezionali del Piano Casa, la mera ubicazione degli immobili nelle “**nelle zone classificate agricole**” .*

## 2. I “CASI DI ESCLUSIONE” E GLI “EDIFICI ESISTENTI”

*Passando ad una analisi nel merito del proposizioni contenute nell’art.3, la prima questione potrebbe riassumersi nella domanda: quali sono gli edifici preesistenti che effettivamente possono fruire delle norme di favore del Piano Casa?*

*La risposta, per quanto si enuncia all’art. 3, c.1, lett.a), sembrerebbe scontata : quelli “realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali sia stata rilasciata concessione in sanatoria”.*

*Ma così non è.*

*Dalla norma, infatti, si ricava agevolmente che l’applicabilità del Piano Casa agli edifici richiede le seguenti condizioni minime:*

- *che si tratti di edifici “realizzati”;*
- *che si tratti di edifici “conformi ad un titolo abilitativo”*
- *che si tratti di edifici “abusivi ma sanati”*

*E tali condizioni in parte collidono con altre previsioni del medesimo Piano Casa ed in parte lo rendono di fatto inapplicabile:*

- *ad esempio, se “Gli interventi edilizi di cui agli articoli 4, 5, **6-bis** e 7 non possono essere realizzati su edifici che ... “ (art.3, c. 1) risultino “**non realizzati**”, è chiaro che ciò collide con la previsione del precedente art. 2, c. 1, lett. e), secondo il quale “**per volumetria esistente**” si intende anche “**la volumetria ... edificabile**“, e dunque gli interventi di cui gli artt. 4, 5, 6-bis e 7 possono essere realizzati anche su edifici che risultino “**non realizzati**”;*
- *si pensi, poi, al rapporto con i titoli edilizi: se “Gli interventi edilizi di cui agli articoli 4, 5, **6-bis** e 7 non possono essere realizzati su edifici che ... “ (art.3, c. 1) risultino “**non conformi ad un titolo abilitativo**” o “**non sanati**”, è chiaro che si pone in dubbio l’applicabilità enunciata dallo stesso Piano Casa a quella volumetria “**in corso di edificazione**” - che l’art. 2, c. 1, lett. e), definisce “**esistente**” - sulla quale gli interventi di cui artt. 4, 5, 6-bis e 7 possono essere realizzati . Infatti un edificio in corso di edificazione non può essere dichiarato né conforme né abusivo, potendo – alla fine – risultare o l’uno o l’altro nonostante il rilascio di un titolo edilizio o l’apparente riferibilità a quest’ultimo);*
- *si consideri ancora, in rapporto ai titoli edilizi, quanto “elastico” possa diventare il concetto di edificio “realizzato” e quanto “indefinibili” possano essere le conseguenze. Ad esempio, alla successiva lett.b) del c. 1, l’art. 3 enuncia che gli interventi edilizi di cui agli articoli 4, 5, **6-bis** e 7 **non possono essere realizzati** su edifici che siano “collocati all’interno di zone territoriali omogenee di cui alla lettera A) dell’articolo 2 del decreto ministeriale n.1444/1968 o ad esse assimilabili così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali, **ad eccezione degli edifici realizzati o ristrutturati negli ultimi cinquanta anni qualora non rientrino in altri casi di esclusione ai sensi del presente articolo**“. Qual è il corretto perimetro applicativo della norma? Il limite “**ultimi cinquanta anni**” si riferisce alla data di rilascio dei titoli edilizi, all’inizio dei lavori o alla loro ultimazione? (la questione non è secondaria, perché se ci si*

riferisce alla data di ultimazione potrebbero rientrare nella fattispecie anche edifici realizzati o ristrutturati negli ultimi 54 anni ... ).

### 3. I “CASI DI ESCLUSIONE” E GLI “STRUMENTI URBANISTICI”

*Altra questione emergente dal testo dell’art.3 potrebbe riassumersi nella domanda: qual è il rapporto tra il Piano Casa e gli strumenti Urbanistici ?*

*Nel bussolotto della Legge la chiarezza è un parametro ritardatario che non si ha mai la fortuna di estrarre e articoli e commi creano combinazioni astruse che non designano certezze.*

*Ad esempio, per quanto si estrae dall’art. 3, “Gli interventi edilizi di cui agli articoli 4, 5, **6-bis** e 7 non possono essere realizzati su edifici che ... “ (comma 1), *tranne casi particolari, siano “collocati all’interno di zone territoriali omogenee di cui alla lettera A) dell’articolo 2 del decreto ministeriale n.1444/1968 o ad esse assimilabili così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali”*(lett. b).*

*Inoltre, per quanto si estrae dalla stessa norma “... **le disposizioni di cui ai commi 5 e 6 dell’articolo 7 non si applicano nelle Aree di sviluppo industriale (ASI), nei Piani di insediamenti produttivi (PIP) e nelle zone agricole che non siano urbanizzate**” (comma 2).*

*Tutto chiaro? Non scherziamo :*

- a) *come è possibile enunciare l’applicabilità del Piano Casa in “**zone agricole urbanizzate**”, cioè in presenza di una situazione che potrebbe esistere solo in violazione delle norme vigenti? Siamo in presenza di un surrettizio invito alla sanatoria di situazioni di “**lottizzazione abusiva**” che, per indifferenza, opportunismo o collusione nessuno ha perseguito con le sanzioni penali e amministrative obbligatorie imposte dall’art. 30 del dpr 380/01 e s.m.i. ? Siamo di fronte alla fantasmagorica idea di stimolare alla sanatoria quelli che non hanno mai voluto chiudere i conti con l’abusivismo, col miraggio di ulteriori premi volumetrici?*
- b) *esclusa l’applicabilità del Piano Casa alle zone **Agricole**<sup>20</sup>, se ne deve trarre la conseguenza che “Gli interventi edilizi di cui agli articoli 4, 5, **6-bis** e 7 non possono essere realizzati su edifici “ (art.3, c. 1) **agricoli** ?  
*Neanche per idea, perché l’art. 2, c 1., enuncia che il Piano Casa si applica anche agli “**edifici rurali, ubicati fuori dalle zone classificate agricole, anche se destinati parzialmente ad uso abitativo**”.*  
*Ma cosa sono gli “edifici rurali”? Ecco gli edifici rurali sono pur sempre edifici agricoli, ma non in senso propriamente e/o necessariamente urbanistico, cioè riconducibili ad un contesto identitario generale entro il quale si individuano valori, esigenze e potenzialità di sviluppo di un territorio: anzi, più ancora che per parametri edilizi, la connotazione degli “edifici rurali” è essenzialmente di natura**

---

<sup>20</sup>Secondo l’art.2 del DM 2 aprile 1968 n. 1444 sono considerate zone territoriali omogenee: “**E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C)**”

fiscale (vedi : art. 9 del D.L. 30 Dicembre 1993 n. 557 convertito in L. 26 Febbraio 1994 n. 133 e s.m.i.), tanto che nulla vieta - ad esempio - l'esistenza di tali edifici in zone "B"<sup>21</sup> degli strumenti urbanistici.

Dunque tra il Piano Casa e gli strumenti urbanistici non è istituito un rapporto organico, a dimostrazione dell'evanescente consistenza della finalità della legge (indicata all'art. 1, c. 1, lett. a), sintetizzata nell'accattivante "**miglioramento della qualità urbana**":

la correlazione del Piano Casa agli edifici rurali e non agli edifici ubicati in zona agricola è un modo per "prescindere" dalla pianificazione, non per integrarsi con gli equilibri territoriali da quest'ultima protetti.

Tale correlazione, per altro, può spalancare orizzonti imprevisi col grimaldello dell'equivoco, perché non è difficile ipotizzare spinte ad estendere l'applicabilità dei vantaggi incrementali del Piano Casa agli edifici rurali ubicati in comuni sprovvisti di strumenti urbanistici: infatti, se il Piano Casa concede una facoltà che "prescinde" i principi e la logica della pianificazione territoriale, non si vede quale ragione osti all'estensione del beneficio ai territori non pianificati ... ..

#### 4. I "CASI DI ESCLUSIONE" E I "VINCOLI DI TUTELA"

Confrontando il testo originario dell'art. 3 con la versione risultante dalle modifiche operate dalla LRC 1/2011, altri interrogativi si annodano ed accumulano sul pettine della domanda: qual è il rapporto tra il Piano Casa e gli altri strumenti generali di tutela delle valenze ed emergenze territoriali ?

E' certamente condivisibile la scelta di sottrarre agli effetti del Piano Casa gli edifici il cui interesse storico, culturale e architettonico sia statuito non solo dalla disciplina di settore (dlvo 42/2004 e s.m.i.) ma anche "dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici comunali" (art. 3, c. 1, lett. c).

Così come appare ovvia la statuizione del medesimo divieto alle situazioni di "inedificabilità assoluta" variamente pre-istituite dalle norme di tutela paesistica (art. 3, c. 1, lett. d), di tutela dal rischio idraulico (art. 3, c. 1, lett. f) o a rischio vulcanico (art. 3, c. 1, lett. g).

Ma cosa significa :

"Gli interventi edilizi di cui agli articoli 4, 5, **6-bis** e 7 non possono essere realizzati su edifici ... " (art.3, c. 1) che risultino "collocati in territori di riserve naturali o di parchi nazionali o regionali, nelle zone A e B, oltre i limiti imposti dalla legislazione vigente per dette aree **sono fatti salvi per le zone B quelli previsti all'articolo 4**" (art.3, c. 1, lett. e)?

- Va bene la fretta, lo stress da dibattito, il maltempo e ogni altro certificabile malanno, ma in queste benedette **zone B** cosa si può fare ?

---

<sup>21</sup> Secondo l'art.2 del DM 2 aprile 1968 n. 1444: "le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq".

- *Perché si è complicato un testo originario dell'art. 3 che già conteneva l'irrisolvibile contraddizione consistente nell'enunciare, ad un tempo, che il Piano Casa era applicabile agli edifici collocati nei Parchi e nelle Riserve, purché non si superassero "i limiti imposti dalla legislazione vigente per dette aree" (già: perché qualcuno riteneva evidentemente possibile derogare un limite senza superarlo ... ..) ?*
- *Insomma, come si fa ad asserire che nelle **zone B** dei Parchi si può applicare l'art.4 del Piano Casa, cioè eseguire "Interventi straordinari di ampliamento in deroga agli strumenti urbanistici", purché non si superino i limiti che i Piani dei Parchi fissano per le **zone B** (ma allora: che deroga è?), e purché siano "fatti salvi" i limiti del citato art. 4 (ma come si fa ad operare dovendo "fare salva" una facoltà che non può superare un limite? ... ..) ?*

*Notizie dell'ultima ora, per fortuna, segnalano tavoli tecnici di esperti, amministrazioni, burocrati e parti sociali impegnati a consultare margherite e fiori di campo: "si può fare", "non si può fare", "si può fare", "non si può fare", "si può fare", "non si può fare", "si può fare", "non si può fare", "si può fare", "non si può fare" ... .., e pare che la risposta stia lì, ad un passo ... ..*

*Solo che l'art. 3 pone anche un'altra questione:*

*se "Gli interventi edilizi di cui agli articoli 4, 5, **6-bis** e 7 non possono essere realizzati su edifici ... " (art.3, c. 1) che risultino :*

- *"collocati all'interno di aree dichiarate a **pericolosità o rischio idraulico elevato o molto elevato**, 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 allegate agli strumenti di pianificazione territoriale, agli atti di governo del territorio o agli strumenti urbanistici generali dei comuni" (art.3, c. 1, lett. f);*
- *Oppure "collocati all'interno della zona rossa di cui alla legge regionale 10 dicembre 2003, n.21 (Norme urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area Vesuviana)" (art.3, c. 1, lett. g);*

*perché mai, nella riedizione del Piano Casa, il Legislatore Regionale dedica proprio a queste fattispecie una articolata normazione, ovvero l'**Art.11-bis - Disposizioni per la delocalizzazione di immobili da aree a rischio idrogeologico molto elevato e dalla zona rossa a rischio eruzione del Vesuvio**", addirittura :*

- *prevedendo che anche i proprietari di edifici collocati in tali aree a rischio possano richiedere un bonus volumetrico ... ..;*
- *e asserendo che tale innovazione è finalizzata a "**prevenire il rischio idrogeologico e quello di eruzione del Vesuvio e di salvaguardare l'incolumità delle persone e la sicurezza degli insediamenti abitativi ... ..**" (art.11-bis, c. 1)?*

**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<sup>22</sup>.**

2. L'ampliamento di cui al comma 1 è consentito:

**a) su edifici residenziali come definiti all'articolo 2, comma 1, la cui restante parte abbia utilizzo compatibile con quello abitativo<sup>23</sup>;**

**b) per interventi che non modificano la destinazione d'uso degli edifici interessati, fatta eccezione per quelli di cui all'articolo 2, comma 1, lettera b);**

**c) su edifici residenziali ubicati in aree urbanizzate, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati **di cui al decreto ministeriale n. 1444/1968<sup>24</sup>**;**

**d) su edifici residenziali ubicati in aree esterne agli ambiti dichiarati in atti formali a pericolosità idraulica e da frana elevata o molto elevata;**

**e) su edifici ubicati in aree esterne a quelle definite ad alto rischio vulcanico;**

**f) su edifici esistenti ubicati nelle aree sottoposte alla disposizioni di cui all'articolo 338, comma 7, del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265 (Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie) e successive modifiche, nei limiti di tale disciplina<sup>25</sup>;**

**g) su edifici regolarmente autorizzati ma non ancora ultimati alla data di entrata in vigore della presente legge<sup>26</sup>;**

**3. Per gli edifici a prevalente destinazione residenziale, nel rispetto delle prescrizioni obbligatorie di cui al comma 4, è consentita, in alternativa all'ampliamento della volumetria esistente, la modifica di destinazione d'uso da**

<sup>22</sup> Sostituisce il testo precedente: “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.”.

<sup>23</sup> Sostituisce il testo precedente: “a) su edifici a destinazione abitativa ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettere b) e c), la cui restante parte abbia utilizzo compatibile con quello abitativo;”.

<sup>24</sup> Periodo aggiunto al testo precedente.

<sup>25</sup> Sostituisce il testo precedente: “f) per la realizzazione di opere interne non incidenti sulla sagoma e sui prospetti delle costruzioni e comunque non successivamente frazionabili.”.

<sup>26</sup> Periodo aggiunto al testo precedente.

**volumetria esistente non residenziale a volumetria residenziale per una quantità massima del venti per cento<sup>27</sup>.**

4 . Per la realizzazione dell'ampliamento sono obbligatori:

**a)** l'utilizzo di tecniche costruttive, **con criteri di sostenibilità e<sup>28</sup>** utilizzo di materiale eco-compatibile, che garantiscano prestazioni energetico-ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla vigente normativa. L'utilizzo delle tecniche costruttive ed il rispetto degli indici di prestazione energetica fissati dalla Giunta regionale sono certificati dal direttore dei lavori con la comunicazione di ultimazione dei lavori. Gli interventi devono essere realizzati da una ditta con iscrizione anche alla Cassa edile comprovata da un regolare Documento unico di regolarità contributiva (DURC). In mancanza di detti requisiti non è certificata l'agibilità, ai sensi dell'articolo 25(R) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia -Testo A), dell'intervento realizzato;

**b)** la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica;

**c) abrogata<sup>29</sup>.**

5 . Per gli edifici ... <sup>30</sup> e loro frazionamento, sui quali sia stato realizzato l'ampliamento ai sensi della presente legge, non può essere modificata la destinazione d'uso se non siano decorsi almeno cinque anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

6 . L'ampliamento non può essere realizzato su edifici residenziali privi del relativo accatastamento ovvero per i quali al momento della richiesta dell'ampliamento non sia in corso la procedura di accatastamento. L'ampliamento non può essere realizzato, altresì, in aree individuate, dai comuni provvisti di strumenti urbanistici generali vigenti, con provvedimento di consiglio comunale motivato da esigenze di carattere urbanistico ed edilizio, nel termine perentorio di sessanta giorni decorrenti dalla data di entrata in vigore della presente legge.

**7. E' consentito su edifici non residenziali regolarmente assentiti, destinati ad attività produttive, commerciali, turistico-ricettive e di servizi, fermi restando i casi di esclusione dell'articolo 3 della presente legge, 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**

<sup>27</sup> Sostituisce il testo precedente: "3. Per gli edifici a prevalente destinazione residenziale è consentito, in alternativa all'ampliamento della volumetria esistente, la modifica di destinazione d'uso da volumetria esistente non residenziale a volumetria residenziale per una quantità massima del venti per cento."

<sup>28</sup> Sostituisce il testo precedente: "anche con".

<sup>29</sup> Elimina il testo precedente: "(c) il rispetto delle prescrizioni tecniche di cui agli articoli 8 e 9 del decreto ministeriale 14 giugno 1989, n.236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche), al fine del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche."

<sup>30</sup> E' stata soppressa la parola "residenziali" presente nel testo precedente.

**incidere sulla sagoma e sui prospetti dell'edificio, né costituire unità immobiliari successivamente frazionabili<sup>31</sup>.**

## Commento

La riedizione dell'art. 4 si apre (comma 1) nel segno dell'ampliamento delle tipologie di Edificio originariamente ammesse ai benefici del Piano Casa (lett. a), b) e c).

Procedendo nella lettura di questa norma, il comma 1 sembra annunciare l'incontro con un testo di facile comprensione, ma i primi spasmi colgono l'interprete già all'incrocio con il 2 comma, lett. c), in base al quale gli **“Interventi straordinari di ampliamento”** sono consentiti **“su edifici residenziali ubicati in aree urbanizzate, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati di cui al decreto ministeriale n. 1444/1968.”**

Infatti, con l'aggiunta del riferimento al DM 1444/1968, l'interprete è sollecitato ad approfondire in che misura il Legislatore Regionale abbia inteso integrare gli effetti originari dell'art.4, comma 2), lett.c).

La risposta più semplice potrebbe individuarsi nel volontà di compensare l'abrogazione della lett. h) dall'art. 2, c. 1, del testo originario della LRC 19/2009, la quale recitava :

*“h) per distanze minime e altezze massime dei fabbricati si intendono quelle previste dagli strumenti urbanistici generali o, in assenza, 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)”.*

Ma, se così fosse, si tratterebbe di una compensazione all'insegna di una diseguale chiarezza, perché ora appare dubbio il senso da attribuire al vincolo di **“rispetto delle distanze minime e delle altezze massime”** di cui al DM 1444/1968, potendosi – ad esempio - incorrere:

- 1) in una situazione in cui si proponga alla P.A. un **“ampliamento”** rispettoso dei limiti di distanza sia del DM 1444/1968 che degli strumenti urbanistici;
- 2) oppure nella diversa situazione in cui si proponga alla medesima p.a. un **“ampliamento”** rispettoso dei limiti di distanza del DM 1444/1968 ma non degli strumenti urbanistici.

Nel primo caso, evidentemente, saremmo in presenza di una proposta assentibile, ma nel secondo caso ? Ebbene, qui la cosa diventa più complessa e resuscita qualche incertezza, perché :

- gli strumenti urbanistici potrebbero contenere norme più restrittive, meno restrittive e/o non comparabili con quelle del DM 1444/1968 ;
- e, in tal caso, l'art. 4, 2 comma, lett. c), non ne enuncia la **“derogabilità”**.

Si potrebbe obiettare che la **“derogabilità”** agli strumenti urbanistici sia da ritenersi enunciata una volta per tutte nell'incipit del comma 1 dell'art. 4<sup>32</sup>, ma se così fosse si dovrebbe ritenere che quelle elencate al successivo comma 2 indicano eccezioni all'**eccezione derogatoria**.

<sup>31</sup> Sostituisce il testo precedente: *“7. Nelle zone agricole sono consentiti i mutamenti di destinazione d'uso, non connessi a trasformazioni fisiche, di immobili o di loro parti, regolarmente assentiti, per uso residenziale del nucleo familiare del proprietario del fondo agricolo o per attività connesse allo sviluppo integrato dell'azienda agricola.”* .

*Sennonché, l'incipit del comma 2 “L'ampliamento di cui al comma 1 è consentito ... ” non esprime affatto “eccezioni alla facoltà generale di derogare” gli strumenti urbanistici“, bensì “specificazione (o delimitazione)” dei casi di applicabilità di tale facoltà derogatoria.*

*Dunque se ne dovrebbe trarre la conseguenza ultima che il coordinato disposto dei commi 1 e 2 consente di derogare i limiti di altezza e distanza contenuti negli strumenti urbanistici nella misura in cui tale deroga sia contenuta nell'insuperabile limite del D.M. 1444/1968 : non potranno, invece, essere derogati quei limiti di altezza e distanza dello strumento urbanistico che siano pari o superiori a quelli fissati dal D.M. 1444/1968.*

*Ma che succede per quei limiti di altezza e distanza degli strumenti urbanistici che non hanno corrispondenti numerici nel D.M. 1444/1968<sup>33</sup>? Come se ne valuta oggettivamente la derogabilità?*

*Una analisi compiuta di queste incertezze richiederebbe una trattazione a parte che, per complessità, non è utile agli scopi di questo studio.*

*Quel che si vuole sottolineare è che, in ogni caso, la corretta interpretazione dei limiti applicativi (in materia di derogabilità degli strumenti urbanistici) indicati nell'articolo 4, non è solo un tema che afferisce una questione “specificata”, in quanto inferisce anche sulla ricerca del limite di applicabilità del Piano Casa.*

*Ad esempio, l'art. 4, enuncia al comma 1 che gli “interventi straordinari di ampliamento” sono consentiti “...**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”.**

*Il medesimo articolo 4, però, mostra il seguente incipit del comma 2:*

*“L'ampliamento di cui al comma 1 è consentito ...”,*

*dal quale si evince inequivocabilmente la volontà del Legislatore Regionale di elencare limiti alla derogabilità degli strumenti urbanistici non riferiti (o esclusivamente riferibili) agli “edifici di cui al comma 1”.*

*Ed infatti, nella elencazione del 2 comma il Legislatore non fa mai riferimento agli “edifici di cui al comma 1”, utilizzando – invece, ripetutamente - la generica formula “su edifici residenziali”.*

*Ne segue che, laddove il comma 2 stabilisce:”L'ampliamento di cui al comma 1 è consentito ... nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati di cui al decreto ministeriale n. 1444/1968”, questi non esclude la possibilità di eseguire “interventi straordinari di ampliamento” anche su edifici “più grandi” di quelli descritti al comma 1.*

---

<sup>32</sup> Per vero, l'obiezione sarebbe smentita dalla trasparente enunciazione del testo, che indica chiaramente l'afferenza della facoltà derogatoria ai limiti “volumetrici” stabiliti dai Piani urbanistici.

<sup>33</sup> Ad esempio, cedi art. 8, c. 1. n. 2 : “**Zone B): l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con la eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria di cui all'art. 7.**”

Ma in questo modo il comma 2 introduce, in modo surrettizio, facoltà che collidono con quelle enunciate al comma 1 : ad esempio, il comma 1 vieta la possibilità di ampliare un edificio di 10 piani, mentre il comma 2 lo consente purché l'ampliamento “rispetti i limiti di cui al D.M. 1444/1968” (si pensi ad un ampliamento “orizzontale e – in altezza – fino ai limiti del D.M. 1444/1968”).

Viceversa, ritenendo che gli “edifici” assoggettabili ad “interventi straordinari di ampliamento” fossero esclusivamente quelli descritti al comma 1, si entrerebbe in collisione con l'art.2, c. 1, lett.b), che estende l'applicazione del Piano Casa anche agli **“gli edifici rurali, ubicati fuori dalle zone classificate agricole, anche se destinati parzialmente ad uso abitativo”**: questi edifici, infatti, entrano in gioco solo con il secondo comma dell'art.4.

Entrati nel ciclo degli spasmi, a questo punto, tanto vale andare fino in fondo, sperando di trovare una base solida per rilanciare il pensiero nell'azzurro.

Perché il balletto delle incongruenze tra il primo e il secondo comma dell'art. 4 può essere apprezzato solo illudendosi che, in fondo, molto in fondo, abbia un senso.

## INTERVENTI STRAORDINARI DI AMPLIAMENTO E ZONE A RISCHIO

A mente del precedente art. 3, comma 1, gli interventi straordinari di ampliamento di cui all'art. 4 **“ non possono essere realizzati su edifici ... “ che risultino :**

- “collocati all'interno di aree dichiarate a **pericolosità o rischio idraulico elevato o molto elevato**, 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” (art.3, c. 1, lett. f);
- oppure “collocati all'interno della zona rossa di cui alla legge regionale 10 dicembre 2003, n.21 (Norme urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area Vesuviana)” (art.3, c. 1, lett. g);

Non dovremmo incontrare ostacoli, quindi, a derivarne che gli edifici di cui all'art.4, comma 1, ove ricadenti in tali aree sono esclusi dall'applicazione del Piano Casa.

Ma allora dovremmo ritenere meramente pleonastica l'enunciazione (art.4 , c. 2, lett.d) che gli ampliamenti straordinari sono consentiti **“su edifici residenziali ubicati in aree esterne agli ambiti dichiarati in atti formali a pericolosità idraulica e da frana elevata o molto elevata”**?

No, perché, a ben vedere, il c. 2, lett.d) dell'art.4 non rinvia meramente alle aree a **pericolosità idraulica e da frana elevata o molto elevata** indicate nel precedente art. 3 ma anche **“agli ambiti dichiarati in atti formali”** (ad esempio: quelli che vengono individuati a seguito di fenomeni localizzati, o di carattere temporaneo/transitorio, ecc...).

Dunque al gran ballo del Piano Casa si scopre che c'è un altro intruso: l'ampliamento straordinario degli **“edifici residenziali ubicati in aree interne a quelle a pericolosità idraulica e da**

frana elevata o molto elevata“, che gli artt. 3 e 4 c. 1 non avevano escluso dalla lista degli invitati, ma che il buttafuori dell’art.4, c. 2, lett.d) ha opportunamente rigettato in strada sulla base di imprecisati “atti formali”.

E’ inutile dire che un analogo ragionamento porterebbe a medesime conclusioni dubitative, quanto alla coerenza tra le varie enunciazioni degli artt. 3 e 4 relativamente agli edifici ubicati “all’interno della zona rossa di cui alla legge regionale 10 dicembre 2003, n.21 (Norme urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell’area Vesuviana)” (secondo l’art.3, c. 1, lett. g) o “in aree esterne a quelle definite ad alto rischio vulcanico“(secondo l’art.4, c. 2, lett. e).

## INTERVENTI STRAORDINARI DI AMPLIAMENTO E ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE

Nella lunga discesa all’inseguimento della luna nel pozzo dell’art. 4, naturalmente si incontrano mostri giuridici ancor più dispettosi: infatti cosa mai potrà significare la scritta ”L’ampliamento di cui al comma 1 è consentito ... **su edifici esistenti ubicati nelle aree sottoposte alla disposizioni di cui all’articolo 338, comma 7, del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265 (Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie) e successive modifiche, nei limiti di tale disciplina**“, che l’art. 4, c. 2, lett f), ha collocato sulla porta di una tenebrosa comprensione ?

Prima di calarci in queste profondità metafisiche del Piano Casa sapevamo – dalla lettura del citato art. 338 – che nelle zone di rispetto cimiteriale :

- ✓ “E’ vietato costruire” nuovi edifici ;
- ✓ mentre, “per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all’utilizzo dell’edificio stesso, tra cui l’ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d’uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell’art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457”.

E’ accaduto qualcosa, durante l’immersione, per cui è stato consentito al Legislatore Regionale di “derogare” i limiti di una legge dello Stato ?

“Ma no” (urlano dal bordo del pozzo), “non vedi che l’ampliamento straordinario in zona cimiteriale è consentito “**nei limiti**” della relativa “**disciplina**“ ?

Ma allora (e trattengo a stento un improvviso tic sottonasale che sembra una risata) bisogna credere all’incredibile : che il Piano Casa autorizzi l’ampliamento del 20 % di edifici in zona cimiteriale, da eseguirsi nei limiti del 10% stabilito dall’art. 338 del Decr. 1265/1934 e s.m.i. ?

## **INTERVENTI STRAORDINARI DI AMPLIAMENTO E EDIFICI AUTORIZZATI MA NON ULTIMATI**

*Siamo alle solite.*

*Se al comma 1 dell'art. 4 si enuncia che : “**In deroga agli strumenti urbanistici vigenti è consentito, per uso abitativo, l'ampliamento fino al venti per cento della volumetria esistente ...** ”;*

*e all'art. 2 , c. 1, lett. e) si enuncia che :“**per volumetria esistente si intende la volumetria lorda già edificata o in corso di edificazione, o ultimata ma non ancora dotata di certificato di agibilità, o edificabile ai sensi della normativa vigente**”;*

*come interpretare il c. 2, lett.g), dell'art 4, secondo il quale ”L'ampliamento di cui al comma 1 è consentito ... **su edifici regolarmente autorizzati ma non ancora ultimati alla data di entrata in vigore della presente legge**“ ?*

*Come risolvere, cioè, la contraddizione di un Legislatore che – ad un tempo – afferma :*

- ✓ *che sia possibile ampliare un volume esistente, tale intendendosi anche “**la volumetria lorda ... edificabile ai sensi della normativa vigente**”;*
- ✓ *purché tale volume esistente consista in un “**edificio regolarmente autorizzato ma non ancora ultimato**” ?*

*INSOMMA: si può ampliare un edificio edificabile (quindi inesistente) a condizione che non sia ancora ultimato (quindi esistente) ?*

*Oppure, ancora, come risolvere la contraddizione di un Legislatore che – relativamente agli “**interventi edilizi di cui all'art. 4**” – afferma:*

- ✓ *“**possono essere realizzati su edifici per i quali sia stata rilasciata concessione in sanatoria**“ (art. 3, c. 1, lett.a);*
- ✓ *e che i medesimi interventi possono essere realizzati solo su “**edifici regolarmente autorizzati ...**” ?*

*INSOMMA: si può ampliare un edificio abusivo (ma sanato) a condizione che sia regolarmente autorizzato (quindi non abusivo) ?*

## **UN CAPOLAVORO DI INCOMPRESIBILITA'**

*I successivi commi dell'art.4, in disparte l'incomprensibile abrogazione dell'obbligo di “rispetto delle prescrizioni tecniche di cui agli articoli 8 e 9 del decreto ministeriale 14 giugno 1989, n.236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche), al fine del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche.” (art. 4, comma 4, lett c), consentono*

*qualche pausa nel tourbillon delle molteplici e contraddittorie considerazioni suscitate dalla inconsistente trama enunciativa del Piano Casa.*

*Poi, giunti al comma 7, si capisce che la pioggia dei come e perché ha ripreso vigore e l'estate spensierata degli interpreti è di là da venire.*

*Infatti il comma 7 è uno di quei testi che ti impone di leggere, rileggere e straleggere, alla ricerca di quel qualcosa che manca, perché qualcosa manca, è certo che manca ... perché, per tenace o ottuso che sia un lettore, sempre gli rimane in bocca un vuoto dopo le parole **“E' consentito ...”**.*

*Nel testo precedente (LRC 19/2009) il comma 7 enunciava sostanzialmente la possibilità di trasformare in residenze gli immobili esistenti nelle zone agricole .*

*Cosa **“E' consentito ...”** , ora, nella nuova versione introdotta dalla LRC 1/2011, dal comma 7?*

*Forse, con l'ausilio di qualche pratica divinatoria, un giorno verrà dal CNR una risposta impossibile o inaccessibile ai comuni operatori, e ciò giustificherà il limite di un commento che si rifugia nell'illustrazione dei seguenti, ragionevoli dubbi:*

- a) *perché il comma 7, che per sua esplicita indicazione non si applica agli edifici “residenziali”, è stato inserito in un articolo interamente dedicato all'ampliamento – per uso abitativo – di edifici “residenziali” ?*
- b) *in ragione di una positiva enunciazione è certamente da escludersi che il comma 7 consenta la trasformazione di **“edifici non residenziali ... destinati ad attività produttive, commerciali, turistico-ricettive e di servizi”** in edifici **“per uso abitativo”**(art.4, c. 1);*
- c) *né la mancanza di una positiva enunciazione può essere diversamente interpretabile, in quanto non avrebbe senso imporre che una simile trasformazione possa **“attuarsi all'interno di unità immobiliari aventi una superficie non superiore a cinquecento metri quadrati”**, con interventi che **“non devono in alcun modo incidere sulla sagoma e sui prospetti dell'edificio, né costituire unità immobiliari successivamente frazionabili”**;*
- d) *in effetti il comma 7 appare totalmente estraneo ed avulso dagli obiettivi (e dai modi per raggiungerli) indicati dall'art. 4, perché – per un verso - non ammette di far parte degli interventi che possono avvalersi di un bonus volumetrico in deroga agli strumenti urbanistici, e perché – per altro verso – non indica, qualora si abbia diritto ad un bonus, se questi debba o possa essere inferiore, uguale o superiore al 20 % indicato all'art. 4, c. 1 ;*
- e) *il comma 7, in definitiva, sembra attagliarsi ad una problematica esclusivamente riconducibile agli edifici **“destinati ad attività produttive, commerciali, turistico-ricettive e di servizi”**, che si tenta di risolvere:*
  - *senza precisare se valgono alcuni dei limiti dimensionali (volume 1500 mc e numero piani fuori terra) indicati all'art. 4 comma 1, lett b) e c);*

- *affermando che tali edifici possono essere riqualificati e adeguati, senza modifiche planovolumetriche, attraverso un mutamento di destinazione d'uso finalisticamente imprecisato;*
- *alludendo ad una facoltà derogatoria degli strumenti urbanistici priva di quei connotati di attrazione e sostanziale utilità per gli operatori del settore;*

**f)** *il comma 7, pertanto, è ... ..e più non dimandare.*

## Art. 5

### Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione

1. In deroga agli strumenti urbanistici vigenti è consentito l'aumento, entro il limite del trentacinque per cento, della volumetria esistente degli edifici residenziali per interventi di demolizione e ricostruzione, **da realizzarsi all'interno dell'area nella quale l'edificio esistente è ubicato, di proprietà del soggetto richiedente**<sup>34</sup>.

2. L'aumento di cui al comma 1 è consentito:

- a) **nel caso di**<sup>35</sup> edifici a destinazione abitativa ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettere b) e c), la cui restante parte abbia utilizzo compatibile con quello abitativo;
- b) per interventi che non modificano la destinazione d'uso prevalente degli edifici interessati;
- c) **nel caso di**<sup>36</sup> edifici residenziali ubicati in aree urbanizzate, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati;
- d) su edifici residenziali ubicati in aree esterne agli ambiti dichiarati in atti formali a **pericolosità o rischio idraulico**<sup>37</sup> e da frana elevata o molto elevata;
- e) su edifici ubicati in aree esterne a quelle definite ad alto rischio vulcanico.

3. Il numero delle unità immobiliari residenziali originariamente esistenti può variare, purché le eventuali unità immobiliari aggiuntive abbiano una superficie utile ...<sup>38</sup> non inferiore a sessanta metri quadrati.

4. **abrogato**<sup>39</sup>.

5. Per la realizzazione dell'aumento è obbligatorio:

- a) l'utilizzo di tecniche costruttive, anche con utilizzo di materiale eco-compatibile, che garantiscano prestazioni energetico- ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla normativa vigente. L'utilizzo delle tecniche costruttive ed il rispetto degli indici di prestazione energetica fissati dalla Giunta regionale sono certificati dal direttore dei lavori con la comunicazione di ultimazione dei lavori. Gli interventi devono essere realizzati da una ditta con iscrizione anche alla Cassa edile comprovata da un regolare DURC. In mancanza di detti requisiti non è certificata l'agibilità, ai sensi dell'articolo 25(R) del decreto del Presidente della Repubblica n.380/2001, dell'intervento realizzato;
- b) il rispetto delle prescrizioni tecniche di cui al decreto ministeriale n.236/1989, attuativo della legge 9 gennaio 1989, n. 13 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati);
- c) la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica.

<sup>34</sup> Sostituisce il testo precedente: *“all'interno della stessa unità immobiliare catastale e delle pertinenze esterne asservite al fabbricato”*.

<sup>35</sup> Sostituisce il testo precedente: *“su”*.

<sup>36</sup> Sostituisce il testo precedente: *“su”*.

<sup>37</sup> Sostituisce il testo precedente: *“pericolosità idraulica”*.

<sup>38</sup> E' stata soppressa la parola *“lorda”* presente nel testo precedente.

<sup>39</sup> Eliminato il testo precedente : *“4. E' consentito, nella realizzazione dell'intervento di cui al comma 1, l'incremento dell'altezza preesistente fino al venti per cento oltre il limite previsto all'articolo 2, comma 1, lettera h).”*.

6. Per gli edifici residenziali e loro frazionamento, sui quali sia stato realizzato l'aumento ai sensi della presente legge, non può essere modificata la destinazione d'uso se non siano decorsi almeno cinque anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

7. L'aumento non può essere realizzato su edifici residenziali privi di relativo accatastamento ovvero per i quali al momento della richiesta dell'ampliamento non sia in corso la procedura di accatastamento. L'aumento non può essere realizzato, altresì, in aree individuate, dai comuni provvisti di strumenti urbanistici generali vigenti, con provvedimento di consiglio comunale motivato da esigenze di carattere urbanistico ed edilizio, nel termine perentorio di sessanta giorni decorrenti dalla data di entrata in vigore della presente legge.

**8. Negli interventi straordinari di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, a parità di volume, di cui al comma 1 del presente articolo, possono essere mantenute le distanze già esistenti da edifici fronteggianti, qualora inferiori a quelle prescritte per le nuove edificazioni dalla normativa vigente.<sup>40</sup>**

## Commento

*L'aspetto più eclatante della riedizione dell'art.5 è l'utilizzazione di un linguaggio assolutamente inconfidente con le categorie dell'urbanistica e dell'edilizia, quasi a indicare una precisa volontà di babelizzare la comunicazione tra governanti e governati, attori e spettatori, parlanti e udenti, sensanti e senso .*

*Non v'è altra spiegazione, infatti, che renda comprensibile l'equiparazione - sotto lo stesso titolo: "Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione" – di modalità di trasformazione del territorio assolutamente diverse in fatto e in diritto, tanto da essere separatamente trattate sotto il profilo delle valutazioni di conformità, di possibilità, ecc..., e distintamente designate in base agli effetti della loro valorialità e incidenza rispetto allo sviluppo di un territorio.*

*Per "Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione", infatti, si può intendere – indifferentemente – ad esempio :*

- *la demolizione di un edificio preesistente "a forma cilindrica" di 1000 mc., e la ricostruzione di un edificio sempre di 1000 mc, ma "a forma piramidale" ;*
- *oppure la demolizione di un preesistente "a forma edificio cilindrica" di 1000 mc., e la ricostruzione di un edificio "a forma edificio cilindrica" sempre di 1000 mc;*

*Tra questi due modi di "intendere", però, è arcinoto che la vigente legislazione, giurisprudenza e dottrina pone una rilevante distanza :*

- *nel primo caso, infatti, l'intervento ha caratteristiche "equivalenti" a quelli che il dpr 380/01, art. 3, lett. e) definisce "interventi di nuova costruzione", cioè capaci di "trasformazione edilizia e urbanistica del territorio";*

<sup>40</sup> Periodo aggiunto al testo precedente.

- nel secondo caso, invece, l'intervento, l'intervento ha caratteristiche "equivalenti" a quelli che il dpr 380/01, art. 3, lett. d) definisce "interventi di ristrutturazione edilizia", cioè interventi ad effetto limitato perché "rivolti a trasformare gli organismi edilizi".

Ora, il problema di tenere distinte queste due significazioni della generica categoria della "demolizione e ricostruzione" è fondamentale per la ricerca e statuizione dei diversi limiti esecutivi da porre a confine delle rispettive "afferenze", "congruenze", ecc..., in base alle quali si enunciano giudizi possibilistici o di legittimità.

Ma l'editore dell'art. 5 non solo lascia intendere che – per la costruzione del nuovo mondo disegnato dal Piano Casa – non ci si può soffermare sui dettagli, bensì che si deve mettere in campo un po' di fantasia ....

Infatti:

- al comma 1 si enuncia che: "In deroga agli strumenti urbanistici vigenti è consentito l'aumento, entro il limite del trentacinque per cento, della volumetria esistente degli edifici residenziali per interventi di demolizione e ricostruzione, **da realizzarsi all'interno dell'area nella quale l'edificio esistente è ubicato, di proprietà del soggetto richiedente**";
- la norma, come si vede, non enuncia i "limiti" della deroga consentita e, di conseguenza – con un po' di fantasia – proviamo ad integrarla con delle considerazioni personali. Dal tenore letterale si ricava che la facoltà derogatoria si riferisce ai limiti "volumetrici" imposti dagli strumenti urbanistici senza menzionarne altri, come – ad esempio - i "limiti di distanza e di altezza". Che non si applichi a questi ultimi, per altro, si può arguire da un argomento ed un fatto : l'intervento descritto all'art.5 c. 1 – interpretato alla luce del vigente dpr 380/01 e s.m.i. (e della congruente Legislazione campana) – è equivalente ad un "intervento di nuova costruzione", dunque vincolato al rispetto dei limiti di distanza e di altezza esattamente come lo stesso Piano Casa ha stabilito (art. 4, c.2, lett.c) per gli "Interventi straordinari di ampliamento";
- ma se la fattispecie di cui all'art.5 comma 1 va trattata – quanto all'inderogabilità dei limiti di altezza e di distanza – alla stregua di quella di cui all'art.4, comma 1, entrambe consistendo in "interventi di nuova costruzione", perché mai la LRC 1/2011 ha aggiunto al testo originario che "**Negli interventi straordinari di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, a parità di volume, di cui al comma 1 del presente articolo, possono essere mantenute le distanze già esistenti da edifici fronteggianti, qualora inferiori a quelle prescritte per le nuove edificazioni dalla normativa vigente**"(art.5, c. 8) ?
- Gli interventi definiti al comma 8 non hanno nulla a che vedere con quelli definiti al comma 1, in primo luogo perché non godono del bonus volumetrico del 35% : anzi, sotto un profilo incentivante, sfuggono agli stimoli che il Piano Casa cerca di mettere in campo per raggiungere le finalità indicate all'art.1;
- senza potersi avvalere del bonus volumetrico, in realtà, l'intervento di cui al comma 8 è comparabile alla "ristrutturazione edilizia" di cui al dpr 380/01 e, sotto questo profilo è ovvio che possa avvalersi della facoltà di mantenere "**le distanze già esistenti da edifici fronteggianti, qualora inferiori a quelle prescritte per le nuove edificazioni dalla normativa vigente**";

- *ma - non essendo plausibile che il Legislatore si sia adoperato per produrre una legge al sono fine di modificarne una precedente con l'inserimento di una norma inutile - è giustificato scavare più a fondo nel testo del comma 8, per rilevare che – in effetti – contiene elementi che ostano anche alla assimilazione dell'intervento in esso descritto con quello codificato di “ristrutturazione edilizia”: infatti mentre la ristrutturazione edilizia di cui al dpr 380/01 è vincolata anche al rispetto della “sagoma preesistente”, per il citato comma 8 è sufficiente il solo rispetto del “volume preesistente;*
- *in altre parole, per l'art. 5, comma 8 del Piano Casa Campano :*
  1. *è legittimo operare la “**demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, a parità di volume**”, quindi anche con una nuova sagoma , mantenendo “**le distanze già esistenti da edifici fronteggianti, qualora inferiori a quelle prescritte per le nuove edificazioni dalla normativa vigente**“;*
  2. *questa tipologia di intervento è equiparabile a quella che il dpr 380/01 definisce “nuova costruzione” ? NO.*
  3. *questa tipologia di intervento è equiparabile a quella che il dpr 380/01 definisce “ristrutturazione edilizia “ ? NO.*
  4. *E, per le gravi conseguenze che potrebbero derivarne, come potremmo definirlo ? ...*

... ..  
... ..  
... ..

*E va beh! ... .. se non avete fantasia ... ..*

**Art. 6<sup>41</sup>**

**Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio privato**

- 1. Ad istanza del proprietario dell'immobile, previo accordo con l'amministrazione comunale, è incentivata la realizzazione di interventi di riqualificazione urbana destinati ad edilizia residenziale caratterizzata da elevati livelli di sostenibilità ambientale ed energetica.**
  
- 2. L'assessorato competente annualmente provvede all'emanazione di specifico bando rivolto ai comuni con criteri di individuazione dei beneficiari, l'entità dei contributi, le modalità di convenzionamento con i comuni stessi ed i criteri per la verifica della qualità degli interventi.**
  
- 3. La individuazione dei criteri è disciplinata dalla vigente normativa statale e regionale in materia urbanistica.**

## Commento

L'incipit del Piano Casa annunciava il mirabolante obiettivo del "miglioramento della qualità urbana ed edilizia utilizzando criteri di sostenibilità nella progettazione con particolare riferimento alle tecnologie passive ed ecosostenibili" (art.1, c.1 lett. b), nonché l'apprezzabile scopo di "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 " (art1, c,1, lett c).

Poi si arriva all'art. 6 e ... .. si legge : "faremo; vedremo; diremo!".

Speriamo bene ... ..

---

<sup>41</sup> Sostituisce il testo precedente : "**Art. 6 - Prima casa - 1.** In deroga alla previsione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a), gli interventi di cui agli articoli 4 e 5 della presente legge possono essere realizzati sugli edifici contenenti unità abitative destinate a prima casa dei richiedenti, intendendosi per prima casa quella di residenza anagrafica, per i quali sia stata rilasciata la concessione in sanatoria o l'accertamento di conformità, ai sensi degli articoli 36 e 37 del Decreto del Presidente della Repubblica n.380/2001, ovvero per i quali sia stata presentata, nei termini previsti dalla legislazione statale vigente in materia, istanza di condono dagli interessati, se aventi diritto, e siano state versate le somme prescritte."

**Art. 6-bis<sup>42</sup>**

**Interventi edilizi in zona agricola**

- 1. Nelle zone agricole sono consentiti i mutamenti di destinazione d'uso di immobili o di loro parti, regolarmente assentiti, per uso residenziale del nucleo familiare del proprietario del fondo agricolo o per attività connesse allo sviluppo integrato dell'azienda agricola.**
  
- 2. Per gli immobili di cui al comma 1 è possibile applicare le disposizioni dell'articolo 4 o dell'articolo 5 della presente legge, con l'obbligo di destinare non meno del venti per cento della volumetria esistente ad uso agricolo.**
  
- 3. Le opere di urbanizzazione primaria, nelle zone agricole e nelle zone classificate "E" interessate dagli interventi previsti dal presente articolo, sono realizzate a spese dei soggetti richiedenti i singoli interventi secondo le disposizioni della vigente normativa in materia edilizia.**
  
- 4. L'applicazione del presente articolo si attua anche mediante il cumulo delle volumetrie di più edifici ricadenti nell'ambito fondiario unitario, formato da particelle contigue, di proprietà del medesimo richiedente già alla data dell'entrata in vigore della presente legge. Le aree oggetto di demolizione, rimaste libere, devono essere oggetto di apposito ripristino ambientale da realizzarsi prima della costruzione del nuovo immobile.**
  
- 5. In deroga agli strumenti urbanistici vigenti, al fine di adeguare, incentivare e valorizzare l'attività delle aziende agricole, è consentita la realizzazione di nuove costruzioni ad uso produttivo nella misura massima di 0,03 mc/mq di superficie aziendale.**

## *Commento*

*Il Piano Casa Campano è un testo pericoloso.*

*Innervosisce i calmi, frusta i volenterosi, aizza un interprete contro l'altro, alimenta la rivolta dei pensieri consequenziali, inacidisce la logica, fa scattare trappole ai piedi dell'ovvio, apre burroni nelle certezze e certifica l'esistenza di inesistenze ... insomma stressa.*

*E c'è una sola difesa contro lo stress: il gioco .*

*Dunque? Giochiamo .*

---

<sup>42</sup> Articolo aggiunto ex novo.

1. *il gioco si chiama : ALLA RICERCA DELLA ZONA AGRICOLA e consiste nel percorrere la mappa del Piano Casa fermandosi nella varie Caselle (gli articoli) per ricercare gli indizi (le relazioni tra articoli e commi) che consentono di identificare la misteriosa “zona agricola”: al primo spetterà il riconoscimento di “interprete dell’anno” e la possibilità di irridere quanti hanno avuto i seguenti dubbi;*
  
2. *la zona agricola è il posto “**sono consentiti i mutamenti di destinazione d’uso di immobili o di loro parti, regolarmente assentiti, per uso residenziale del nucleo familiare del proprietario del fondo agricolo o per attività connesse allo sviluppo integrato dell’azienda agricola**” (art. 6-bis, c. 1) ? Può darsi.*  
*Ma è un fatto che il nuovo testo dell’art. 2, c. 1, lett. b), cioè la versione risultante dalle modifiche operate dalla LRC 1/2011, assoggetta al Piano Casa non “tutti” gli edifici rurali ma solo quelli “**ubicati fuori dalle zone classificate agricole**“. Dal che dovrebbe necessariamente dedursi che il Piano Casa non si applica agli edifici – totalmente, prevalentemente o parzialmente – residenziali che siano ubicati all’interno delle zone agricole ... .. :*
  
3. *la zona agricola è il posto dove “**Per gli immobili di cui al comma 1 è possibile applicare le disposizioni dell’articolo 4 o dell’articolo 5 della presente legge, con l’obbligo di destinare non meno del venti per cento della volumetria esistente ad uso agricolo**” (art. 6-bis, c. 2) ? Può darsi.*  
*Ma è un fatto che gli artt. 4 e 5, rinviando alle definizioni dell’art. 2 del Piano Casa, frappongono il medesimo ostacolo appena segnalato al precedente punto 2;*
  
4. *la zona agricola è il posto dove è possibile immaginare che “**Le opere di urbanizzazione primaria, nelle zone agricole e nelle zone classificate “E” interessate dagli interventi previsti dal presente articolo, sono realizzate a spese dei soggetti richiedenti i singoli interventi secondo le disposizioni della vigente normativa in materia edilizia**” (art. 6-bis, c. 3) ? Può darsi.*  
*Ma – in disparte che non è del tutto chiara la ragione della doppia enunciazione di una medesima categoria: la zona classificata “E” e la zona agricola – è un fatto che urbanizzare una zona agricola equivarrebbe a Lottizzarla, giusta la definizione che si ricava dall’art. 30 del dpr 380/01, comma 1 : “*Si ha lottizzazione ... di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l’ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.*”*  
*Così come è un fatto che tra i casi esclusione dai benefici del Piano Casa l’art.3 include esplicitamente – quando siano collocati “**nelle zone agricole che non siano urbanizzate**“- gli “**immobili dismessi**” e gli “**edifici non superiori a diecimila metri cubi destinati prevalentemente ad uffici e residenze o alloggi di servizio che non abbiano goduto dei benefici contributivi**“.*  
*Ora, da questi due fatti, non è logico ritenere che : se in una zona agricola non urbanizzata non si può intervenire neanche su un “immobile dimesso”, tanto meno è lecito lottizzare una zona agricola per giustificare un incremento del peso urbanistico del tutto avulso dagli equilibri di uno strumento urbanistico, delle reti e servizi esistenti su un territorio, ecc... ?*

5. **la zona agricola è il posto dove “L’applicazione del presente articolo si attua anche mediante il cumulo delle volumetrie di più edifici ricadenti nell’ambito fondiario unitario, formato da particelle contigue, di proprietà del medesimo richiedente già alla data dell’entrata in vigore della presente legge. Le aree oggetto di demolizione, rimaste libere, devono essere oggetto di apposito ripristino ambientale da realizzarsi prima della costruzione del nuovo immobile” (art. 6-bis, c. 4) ? Può darsi.**

*Ma, ammessa la superabilità delle obiezioni precedenti, a che servirebbe questa scoperta? Se questa disposizione non si presenta come una facoltà “derogatoria”, rispetto agli strumenti urbanistici, a che serve? In cosa rappresenta una facoltà che non sia già ampiamente in disponibilità dei proprietari e delle aziende agricole secondo la legislazione vigente ?*

6. **la zona agricola è il posto dove “In deroga agli strumenti urbanistici vigenti, al fine di adeguare, incentivare e valorizzare l’attività delle aziende agricole, è consentita la realizzazione di nuove costruzioni ad uso produttivo nella misura massima di 0,03 mc/mq di superficie aziendale.” (art. 6-bis, c. 5) ? Può darsi**

*Ma, ancora una volta, qual è il senso ultimo di una disciplina sulle zone agricole così ondivaga e contraddittoria, dove lo stesso Legislatore consente e nega, sollecita e minaccia, tutela e stravolge:*

*ad esempio, se la ragione fondante della “**deroga agli strumenti urbanistici vigenti**” – mediante la concessione di un bonus planovolumetrico - sta nel “**fine di adeguare, incentivare e valorizzare l’attività delle aziende agricole**”, per quale ragione questo stesso fine non è utile quando lo strumento urbanistico è un “**programma di fabbricazione**”?*

*Già, perché è lo stesso Piano Casa a stabilire, aggiungendo l’art. 4-bis all’art.44 della LRC 22/12/2004 n16, che “**Nei comuni nei quali è ancora in vigore il programma di fabbricazione nelle zone agricole si applicano fino alla definitiva approvazione ed entrata in vigore del Puc, i limiti di edificabilità previsti dal DPR n.380/2001, prevalenti su ogni diversa disposizione contenuta nel citato strumento urbanistico generale**“... ..*

## Art. 7

### Riqualificazione aree urbane degradate

1. La risoluzione delle problematiche abitative e della riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, in linea con le finalità e gli indirizzi della legge regionale n.13/2008, può essere attuata attraverso la promozione dello sviluppo sostenibile della città e con strategie per la valorizzazione del tessuto urbano, la riduzione del disagio abitativo, il miglioramento delle economie locali e l'integrazione sociale.

2. Al riguardo **le amministrazioni comunali devono concludere il procedimento<sup>43</sup>**, anche su proposta dei proprietari singoli o riuniti in consorzio, *con provvedimento da adottare, nel rispetto dei termini previsti dalla legge n. 241/90*, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti *relativo agli 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. Nella identificazione dei suddetti ambiti devono essere privilegiate le aree in cui si sono verificate occupazioni abusive.

**3. Al fine di favorire la sostituzione e l'adeguamento integrale edilizio ai criteri costruttivi di sostenibilità nelle aree urbane da riqualificare di cui al comma 2, anche in variante e in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, è consentito l'aumento entro il limite del cinquanta per cento della volumetria esistente per interventi sugli edifici residenziali pubblici secondo le tipologie indicate dall'articolo 3 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n.380, vincolando la regione all'inserimento, nella programmazione di fondi per l'edilizia economica e popolare, indicando allo scopo opportuni stanziamenti nella legge di bilancio, previa individuazione del fabbisogno abitativo delle categorie e delle fasce di reddito dei nuclei familiari in emergenza<sup>44</sup>.**

4. Se non siano disponibili aree destinate a edilizia residenziale sociale, le amministrazioni comunali, anche in variante agli strumenti urbanistici vigenti, possono individuare ... <sup>45</sup> aree da utilizzare per edilizia residenziale sociale, da destinare prevalentemente a giovani coppie e nuclei familiari con disagio abitativo.

**5. Per immobili dismessi, in deroga agli strumenti urbanistici generali e ai parametri edilizi, con particolare riferimento alle altezze fissate dagli stessi strumenti purché nel rispetto degli standard urbanistici di cui al decreto ministeriale n.1444/1968 e nel rispetto delle procedure vigenti, sono consentiti interventi di sostituzione edilizia a parità di volumetria esistente, anche con cambiamento di destinazione d'uso, che prevedono la realizzazione di una quota non inferiore al trenta 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**

<sup>43</sup> Sostituisce il testo precedente : *“possono essere individuati dalle amministrazioni comunali”* .

<sup>44</sup> Sostituisce il testo precedente : *“3. In tali ambiti, al fine di favorire la sostituzione edilizia nelle aree urbane da riqualificare di cui al comma 2, anche in variante agli strumenti urbanistici vigenti, è consentito l'aumento, entro il limite del cinquanta per cento, della volumetria esistente per interventi di demolizione, ricostruzione e ristrutturazione urbanistica degli edifici residenziali pubblici vincolando la Regione all'inserimento, nella programmazione, di fondi per l'edilizia economica e popolare, indicando allo scopo opportuni stanziamenti nella legge di bilancio, previa individuazione del fabbisogno abitativo, delle categorie e delle fasce di reddito dei nuclei familiari in emergenza.”* .

<sup>45</sup> Sono state soppresse le parole : *“gli ambiti di cui al comma 2 contenenti solo”* .

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, di allevamento intensivo, artigianali e di grande distribuzione commerciale, le attività di produzione o di distribuzione già svolte nell'immobile assoggettato a sostituzione edilizia devono essere cessate e quindi non produrre reddito da almeno tre anni antecedenti alla data di entrata in vigore della presente legge<sup>46</sup>.

5-bis. Per le industrie inquinanti o per quelle non compatibili con le attività residenziali limitrofe, la sostituzione edilizia è consentita a condizione della preventiva delocalizzazione dell'azienda in ambito regionale, garantendo, con un apposito piano di delocalizzazione, l'incremento del dieci per cento nei successivi cinque anni degli attuali livelli occupazionali. Il piano di delocalizzazione si realizza attraverso il piano urbanistico attuativo di cui alla legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16<sup>47</sup>.

6. Nelle aree urbanizzate con le esclusioni di cui all'articolo 3, per edifici non superiori a diecimila metri cubi destinati prevalentemente ad uffici e residenze o alloggi di servizio che non abbiano goduto dei benefici contributivi, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, è consentito il mutamento di destinazione d'uso a fini abitativi con una previsione a edilizia convenzionata in misura non inferiore al venti per cento del volume dell'edificio, nel rispetto delle caratteristiche tecnico-prestazionali di cui al comma 4 dell'articolo 4 o del comma 5 dell'articolo 5<sup>48</sup>.

6-bis. Le disposizioni di cui al comma 6 si applicano anche alle residenze turistico-alberghiere, a condizione che la quota destinata ad edilizia residenziale sociale sia superiore al trentacinque per cento del volume esistente e nel rispetto di quanto

---

<sup>46</sup> Sostituisce il testo precedente : “5. Nelle aree urbanizzate e degradate, per immobili dismessi, con dimensione di lotto non superiore a quindicimila metri quadrati alla data di entrata in vigore della presente legge, in deroga agli strumenti urbanistici generali, sono consentiti 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 trenta 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 e quindi non produrre reddito da almeno tre anni antecedenti alla data di entrata in vigore della presente legge.”.

<sup>47</sup> Comma aggiunto ex novo.

<sup>48</sup> Sostituisce il testo precedente : “6. Nelle aree urbanizzate, ad esclusione delle zone agricole e produttive, delle aree e degli interventi individuati all'articolo 3, per edifici non superiori a diecimila metri cubi destinati prevalentemente ad uffici, è consentito il mutamento di destinazione d'uso a fini abitativi con una previsione a edilizia convenzionata in misura non inferiore al venti per cento del volume dell'edificio, nel rispetto delle caratteristiche tecnico-prestazionali di cui al comma 4 dell'articolo 4 ovvero del comma 5 dell'articolo 5.”.

stabilito dall'articolo 5 della legge regionale 28 novembre 2000, n. 16 (Sottoposizione a vincolo di destinazione delle strutture ricettive-turistiche)<sup>49</sup>.

7. I comuni provvisti di strumenti urbanistici generali vigenti possono individuare, con provvedimento dell'amministrazione comunale motivato da esigenze di carattere urbanistico ed edilizio, le aree nelle quali non sono consentiti gli interventi di cui al comma 5. Sono fatti salvi gli interventi per i quali è stata presentata istanza precedentemente alla data di entrata in vigore della presente legge.<sup>50</sup>

8. Per le finalità di cui al presente articolo, la Giunta regionale, sentita la Commissione consiliare competente che si esprime nel termine di trenta giorni decorso il quale il parere si intende reso, approva le linee-guida con particolare riguardo ai criteri di sostenibilità edilizia ed urbana e all'uso dei materiali per l'edilizia sostenibile e può, in ragione degli obiettivi di riduzione del disagio abitativo raggiunti, determinare le modalità delle trasformazioni possibili anche promuovendo specifici protocolli d'intesa con le amministrazioni comunali ed avvisi pubblici<sup>51</sup>.

8-bis. E' consentito il recupero edilizio soltanto agli aventi titolo alla data di entrata in vigore della presente legge, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, mediante intervento di ricostruzione in sito, di edifici diruti e ruderi, purché ne sia comprovata la preesistenza alla stessa data di entrata in vigore della presente legge nonché la consistenza e l'autonomia funzionale, con obbligo di destinazione del manufatto ad edilizia residenziale e secondo le disposizioni di cui all'articolo 5 della presente legge.<sup>52</sup>

<sup>49</sup> Comma aggiunto ex novo.

<sup>50</sup> Sostituisce il testo precedente : “7. I comuni provvisti di strumenti urbanistici generali vigenti possono individuare, con provvedimento del consiglio comunale motivato da esigenze di carattere urbanistico ed edilizio, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, le aree nelle quali non sono consentiti gli interventi di cui al comma 5.”.

<sup>51</sup> Sostituisce il testo precedente : “8. Per le finalità di cui al presente articolo, la Giunta regionale approva linee guida con particolare riguardo all'uso dei materiali per l'edilizia sostenibile e può, in ragione degli obiettivi di riduzione del disagio abitativo raggiunti, determinare le modalità delle trasformazioni possibili anche promuovendo specifici avvisi pubblici entro e non oltre trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.”.

<sup>52</sup> Comma aggiunto ex novo.

**Art. 8**

**Misure di semplificazione in materia di governo del territorio**

**1.** La legge regionale 22 dicembre 2004, n.16 (Norme sul governo del territorio) e successive modificazioni, è così modificata:

**a)** al comma 2 dell'articolo 7 le parole "nei patti territoriali e nei contratti d'area." sono sostituite con le seguenti "nei Sistemi territoriali di sviluppo, così come individuati dal PTR e dai PTCP.";

**b)** il comma 2 dell'articolo 10 è sostituito dal seguente:

"2. Le sospensioni di cui al comma 1 non possono essere protratte per oltre dodici mesi decorrenti dalla data di adozione dei piani o per oltre quattro mesi dalla data di adozione delle varianti.

Decorsi inutilmente tali termini si procede ai sensi dell'articolo 39 della presente legge.";

**c)** al comma 9 dell'articolo 23 dopo le parole "il territorio comunale" sono aggiunte le seguenti "ove esistenti";

**d)** al comma 6 dell'articolo 25 le parole "di cui alla legge 11 febbraio 1994, n. 109, articolo 14," sono sostituite dalle seguenti "così come previsto dalla normativa nazionale vigente,";

**e)** il comma 1 dell'articolo 30 è sostituito dal seguente:

"1. Gli elaborati da allegare agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, generale ed attuativa previsti dalla presente legge sono individuati con delibera di Giunta regionale.";

**f)** i commi 2 e 3 dell'articolo 30 sono abrogati;

**g)** al comma 1 dell'articolo 38 sono aggiunte le seguenti parole "Tale scadenza si applica anche per le disposizioni del PUC che destinano determinate aree alla costruzione di infrastrutture di interesse pubblico.";

**h)** al comma 4 dell'articolo 38 le parole "entro il termine di sei mesi" sono sostituite con le seguenti "entro il termine di tre mesi";

**i)** al comma 1 dell'articolo 39 le parole "entro il termine perentorio di sessanta giorni" sono sostituite con le seguenti "entro il termine perentorio di quaranta giorni";

**l)** al comma 3 dell'articolo 39 le parole "entro il termine perentorio di sessanta giorni" sono sostituite con le seguenti "entro il termine perentorio di quaranta giorni";

**m)** all'articolo 39 è aggiunto il seguente comma:

"4. Gli interventi, di cui ai commi 1, 2 e 3 si concludono entro sessanta giorni con l'adozione del provvedimento finale.";

**n)** al comma 1 dell'articolo 40 le parole "degli uffici regionali competenti nelle materie dell'edilizia e dell'urbanistica" sono sostituite con le seguenti "presenti presso l'AGC 16 Governo del Territorio.

**2.** Per i sottotetti realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge ... <sup>53</sup> 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 (Procedure per il rilascio dei permessi di costruire e per l'esercizio di interventi sostitutivi – Individuazione degli interventi edilizi subordinati a denuncia di inizio attività - Approvazione di piani attuativi dello strumento urbanistico generale nei comuni obbligati alla formazione del programma pluriennale di attuazione - Norme in materia di parcheggi pertinenziali - Modifiche alla legge regionale 28 novembre 2000, n. 15 e alla legge regionale 24 marzo 1995, n. 8).

<sup>53</sup> Sono state soppresse le seguenti parole : "*e per diciotto mesi a decorrere dalla stessa data,*".

**3. Per i fabbricati adibiti ad attività manifatturiere, industriali ed artigianali, ubicati all'interno delle aree destinate ai piani di insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 (Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alla L 17 agosto 1942, n.1150; L. 18 aprile 1962, n. 167; L. 29 settembre 1964, n.847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata), già realizzati o in corso di realizzazione 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 11 agosto 2005 , n.15 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della Regione Campania-Legge finanziaria regionale 2005), è elevabile da 0,50 a 0,60 e tale variazione non costituisce variante allo strumento urbanistico<sup>54</sup>.**

4 . I comuni che non hanno adeguato gli standard urbanistici di cui alla legge regionale 5 marzo 1990, n.9 (Riserva di standard urbanistici per attrezzature religiose), possono provvedervi entro **diciotto mesi**<sup>55</sup> dalla data di entrata in vigore della presente legge.

---

<sup>54</sup> Sostituisce il testo precedente : “3. *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.”.*

<sup>55</sup> Sostituisce il testo precedente : “centottanta giorni”.

**Art. 9**

**Valutazione della sicurezza e fascicolo del fabbricato**

1 . L'efficacia del titolo abilitativo edilizio di cui all'articolo 12, comma 1, è subordinata alla valutazione della sicurezza dell'intero fabbricato **oggetto d'intervento**<sup>56</sup>. La valutazione deve essere redatta nel rispetto delle norme tecniche delle costruzioni approvate con decreto del Ministro delle infrastrutture 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni) e deve essere presentata al Settore provinciale del Genio Civile competente per territorio, che ne dà comunicazione al comune.

**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.**

**1-ter. Con regolamento della Giunta regionale sono regolate le modalità di ripartizione delle spese fra ente locale e singola proprietà per l'effettuazione della valutazione di cui al comma 1.**<sup>57</sup>

2 . 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 che comprende gli esiti della valutazione di cui al comma 1 e il certificato di collaudo, ove previsto. Nel fascicolo sono altresì raccolte e aggiornate le informazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico, geologico riguardanti la sicurezza dell'intero fabbricato.

3 . Con successivo regolamento sono stabiliti i contenuti del fascicolo del fabbricato nonché le modalità per la redazione, la custodia e l'aggiornamento del medesimo. Fino alla data di entrata in vigore del regolamento, il fascicolo si compone della valutazione di cui al comma 1 e del certificato di collaudo, ove previsto.

<sup>56</sup> Sostituisce il testo precedente: “*del quale si intende incrementare la volumetria*”.

<sup>57</sup> Commi aggiunti ex novo.

**Art. 10**  
**Modifiche alla legge regionale 7 gennaio 1983, n. 9**

1. L'articolo 2 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 così modificato:

**a)** i commi 2 e 3 sono sostituiti dai seguenti:

"2. La denuncia è effettuata presentando il preavviso scritto dei lavori che si intendono realizzare, corredato da progetto esecutivo asseverato, fermo restando l'obbligo di acquisire pareri, nulla osta, autorizzazioni, permessi, titoli abilitativi comunque denominati, previsti dalla vigente normativa per l'esecuzione dei lavori.

3. La denuncia dei lavori di cui al comma 1, in caso di lavori relativi ad organismi strutturali in conglomerato cementizio armato o a struttura metallica, comprende anche le dichiarazioni che la normativa statale vigente pone in capo al costruttore." ;

**b)** il comma 5 è sostituito dal seguente:

"5. La valutazione della sicurezza di una costruzione esistente, effettuata nei casi obbligatoriamente previsti dalle vigenti norme tecniche per le costruzioni, che non comporta l'esecuzione di lavori, deve essere presentata al Settore provinciale del Genio Civile competente per territorio. Nelle more dell'attestazione dell'avvenuta presentazione, la costruzione è inagibile ovvero inutilizzabile.";

**c)** dopo il comma 7 sono aggiunti i seguenti:

"8. Per l'istruttoria e la conservazione dei progetti di lavori da denunciare ai sensi del comma 1 è prevista la corresponsione di un contributo nella misura indicata con deliberazione della Giunta regionale. Sono esentati dal contributo le denunce di lavori necessari per riparare danni derivanti da eventi calamitosi di cui alla legge 24 febbraio 1992, n. 225 (Istituzione del Servizio nazionale della protezione civile).

9. I contributi versati ai sensi del comma 8 alimentano un apposito fondo previsto nell'ambito dell'UPB 11.81.80 finalizzato a garantire, anche in *outsourcing*, lo svolgimento delle attività di cui alla presente legge.

10. La denuncia dei lavori è finalizzata ad ottenere l'autorizzazione sismica ovvero il deposito sismico, di cui all'articolo 4. Nel procedimento finalizzato al deposito sismico il competente Settore provinciale del Genio Civile svolge un'istruttoria riguardante la correttezza amministrativa della denuncia dei lavori; nel procedimento finalizzato alla autorizzazione sismica verifica, altresì, la correttezza delle impostazioni progettuali in relazione alle norme tecniche vigenti.

11. Il dirigente della struttura preposta al coordinamento dei Settori provinciali del Genio Civile emana direttive di attuazione dei procedimenti nelle more dell'emanazione del regolamento di attuazione della presente legge.".

2. L'articolo 4 della legge regionale n. 9/1983, 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:

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);

d) le sopraelevazioni di edifici, nel rispetto dell'articolo 90, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001; l'autorizzazione, in tal caso, ha valore ed efficacia anche ai fini della certificazione di cui all'articolo 90, comma 2, del citato decreto n. 380/2001;

e) i lavori che hanno avuto inizio in violazione dell'articolo 2.

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."

3 . 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:

a) accertano che chiunque inizi lavori di cui all'articolo 2 sia in possesso della autorizzazione sismica, ovvero del deposito sismico;

b) accertano che il direttore dei lavori abbia adempiuto agli obblighi di cui all'articolo 3, comma 5;

c) effettuano il controllo sulla realizzazione dei lavori, ad eccezione di quanto previsto dal comma 4.

4. Il Settore provinciale del Genio Civile competente per territorio effettua il controllo sulla realizzazione dei lavori, nei casi di cui all'articolo 4, comma 1, lettere a) e b). Il regolamento di cui all'articolo 4, comma 4, disciplina i procedimenti di controllo, definendone anche le modalità a campione. I controlli così definiti costituiscono vigilanza per l'osservanza delle norme tecniche, come prevista dalla normativa vigente per la fase di realizzazione dei lavori".

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

**Art. 11**

**Adeguamento urbanistico delle strutture di allevamento animale nell'Area sorrentino-agerolese**

1 . Le strutture di allevamento animale insistenti nel territorio dei comuni facenti parte dell'area di produzione del formaggio "Provolone del Monaco DOP", indicati nel relativo disciplinare di produzione, realizzate antecedentemente alla data di entrata in vigore della legge regionale 27 giugno 1987, n.35 (Piano urbanistico territoriale dell'Area sorrentino-amalfitana), in deroga alla normativa stessa ed agli strumenti urbanistici vigenti nei predetti comuni, possono essere adeguate ai criteri previsti dalle direttive n.91/629/CEE e n.98/58/CE e successive modificazioni e integrazioni, nonché alle vigenti norme igienico-sanitarie, indipendentemente dalla Zona territoriale di cui alla precitata legge regionale n.35/1987 su cui insistono, sempre che vi sia stata continuità nell'attività zootecnica, da comprovare con certificazione rilasciata dalle competenti autorità sanitarie locali, oltre che da dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa dall'allevatore interessato.

2 . Con apposito regolamento, da emanarsi entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono definiti i vincoli cui soggiacciono le strutture di allevamento oggetto di interventi di adeguamento ai sensi del comma 1 nonché i criteri per la realizzazione di ricoveri per bovini allevati allo stato brado.

3 . I comuni di cui al comma 1 sono tenuti ad adeguare i propri strumenti urbanistici in relazione ai contenuti del presente articolo.

**Art.11-bis**

**Disposizioni per la delocalizzazione di immobili da aree a rischio idrogeologico molto elevato e dalla zona rossa a rischio eruzione del Vesuvio<sup>58</sup>**

- 1. Al fine di prevenire il rischio idrogeologico e quello di eruzione del Vesuvio e di salvaguardare l'incolumità delle persone e la sicurezza degli insediamenti abitativi, è incentivata la delocalizzazione, nell'ambito dello stesso comune o in altri comuni limitrofi, previo accordo tra i medesimi, degli edifici residenziali contenenti unità abitative destinate a prima casa ricadenti nelle aree classificate dall'Autorità di Bacino a pericolosità o rischio da frana molto elevato, con riferimento ai fenomeni di colata rapida o di crollo di volumi rocciosi per quanto riguarda il rischio idrogeologico, e nella zona rossa del "Piano di Emergenza dell'area vesuviana" del dipartimento di Protezione Civile, per quanto riguarda il rischio eruzione del Vesuvio.**
  
- 2. I proprietari degli edifici che dimostrano la condizione di pericolosità o rischio molto elevata, con attestazione della competente Autorità di Bacino, nelle aree di rischio idrogeologico possono richiedere di realizzare, al di fuori delle medesime aree e in ambiti destinati dalla pianificazione urbanistica alla edificazione residenziale, una volumetria aggiuntiva, oltre quella assentibile o assentita in base al vigente strumento urbanistico, a favore dei soggetti di cui all'articolo 11, comma 1, del DPR n.380/2001, pari al volume dell'unità abitativa destinata a prima casa incrementato fino ad un massimo del trentacinque per cento. La volumetria aggiuntiva è altresì realizzabile negli ambiti di trasformazione urbanistica ed edilizia di cui all'articolo 7 della presente legge.**
  
- 3. Il richiedente, in ogni caso, provvede, previa stipula di apposita convenzione, alla demolizione dell'intero edificio e al ripristino ambientale delle aree di pertinenza dello stesso, nonché al trasferimento delle medesime nel patrimonio indisponibile del comune, prima della conclusione dei lavori di costruzione del nuovo immobile.**
  
- 4. L'area acquisita, che non può comunque essere superiore a dieci volte la superficie utile costruita, è gravata da vincoli di inedificabilità.**
  
- 5. In caso di unità abitative da delocalizzare per le quali è stata presentata istanza di condono edilizio, la volumetria aggiuntiva è concessa solo se le stesse sono suscettibili di sanatoria ai sensi degli articoli 32 e 33 della legge 28 febbraio 1985, n.47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia. Sanzioni amministrative e penali), e comunque solo se sono state realizzate prima della adozione dei Piani straordinari diretti a rimuovere le situazioni a più elevato rischio idrogeologico o dei Piani stralcio per l'assetto idrogeologico.**

---

<sup>58</sup> Articolo aggiunto ex novo.

**6. Al fine di consentire l'applicazione delle disposizioni di cui al comma 5, i soggetti che, alla data di entrata in vigore della presente legge o delle sue successive modificazioni, siano titolari di istanza di condono edilizio ancora non definita, possono richiedere, nei successivi novanta giorni, al comune competente la definizione prioritaria dei relativi procedimenti, mediante apposita istanza, corredata dalla documentazione prescritta dalla normativa vigente, contenente la dichiarazione che l'edificio ricade nei casi previsti dalla presente legge. A fronte di tale istanza il comune è tenuto a concludere il procedimento con un provvedimento definitivo nel termine di centottanta giorni.**

**7. Al comma 2 dell'articolo 5 della legge regionale 10 dicembre 2003, n. 21 (Norme urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area Vesuviana), dopo le parole "degli immobili esistenti" sono aggiunte le seguenti "nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia, anche mediante demolizione e ricostruzione in altro sito, in coerenza con le previsioni urbanistiche vigenti, a condizione che almeno il cinquanta per cento della volumetria originaria dell'immobile sia destinata ad uso diverso dalla residenza.**

**Art. 12**  
**Norma finale e transitoria**

1 . 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, **6-bis<sup>59</sup>**, 7 e 8 devono essere presentate entro il termine perentorio di diciotto mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge **di modifica<sup>60</sup>**.

2 . **abrogato<sup>61</sup>**.

3 . **abrogato<sup>62</sup>**.

4 . Al fine di consentire il monitoraggio degli interventi realizzati, i soggetti pubblici e privati interessati alla realizzazione degli interventi previsti dalla presente legge devono comunicare alla regione Campania l'oggetto e la consistenza degli interventi stessi, secondo gli indirizzi stabiliti dalle linee guida. Le linee guida previste dalla presente legge sono emanate dalla Giunta regionale nel termine di trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge stessa.

**5. Nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici, per la realizzazione degli interventi previsti dalla presente legge, si applicano le disposizioni del decreto ministeriale n.1444/68 e dell'articolo 9 del DPR n.380/2001.**

**6. Gli immobili abusivi acquisiti ai sensi dei commi 3 e 4 dell'articolo 31 del DPR n.380/2001, su decisione del consiglio comunale assunta ai sensi del comma 5 dell'articolo 31 del medesimo decreto, possono essere trasformati, anche mediante interventi di manutenzione, ristrutturazione e completamento, in alloggi di edilizia residenziale sovvenzionata.**

**7. Ai soli fini amministrativi, gli interventi previsti dagli articoli 4, 5 e 8, comma 2, della presente legge realizzati alla data di entrata in vigore delle presenti disposizioni e ad esse conformi possono essere autorizzati.<sup>63</sup>**

---

<sup>59</sup> Testo aggiunto ex novo.

<sup>60</sup> Testo aggiunto ex novo.

<sup>61</sup> Elimina il testo precedente : “2. *Gli interventi di cui agli articoli 4, 5, 7 e 8 avviati entro il termine perentorio di cui al comma 1 si concludono entro il termine previsto dai rispettivi titoli abilitativi.*”.

<sup>62</sup> Elimina il testo precedente : “3. *Gli interventi di ampliamento di cui agli articoli 4 e 5 non sono cumulabili con gli ampliamenti eventualmente consentiti da strumenti urbanistici comunali sugli stessi edifici.*”.

<sup>63</sup> Commi aggiunti ex novo. L'art. 3 della L.R.C. 1/2011, inoltre, stabilisce : “*Art. 3 (Termini) - 1. Le istanze di cui al comma 1 dell'articolo 12 della legge regionale n. 19/2009 devono essere presentate entro il termine perentorio di diciotto mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.*”.

**Art. 12-bis<sup>64</sup>**

**1. La presente legge si applica soltanto ai fabbricati regolarmente autorizzati al momento della richiesta di permesso a costruire, ricadenti sull'intero territorio regionale.**

**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.**

---

<sup>64</sup> Articolo aggiunto ex novo.

**Art. 13**  
**Dichiarazione d'urgenza**

1 . La presente legge è dichiarata urgente ed entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione nel bollettino ufficiale della regione Campania.

La presente legge sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania.

E' fatto obbligo a chiunque spetti, di osservarla e di farla osservare come legge della Regione Campania.

28 dicembre 2009

Bassolino

**P.S.**

*Si ringrazia quanti hanno accettato e consentito la pubblicazione on-line del presente lavoro e, soprattutto, quanti vorranno criticarlo.*