

7 pratiche edilizie
**Ufficio Tavolare:
in pensione il
Conservatore**

12 iniziative civiche
**Molti in piazza
per il flash mob
pro piscina**

15 cultura
**Jugendstil-Liberty:
la mostra dei disegni
al Museo Entografico**

17 Regole
**Primi scavi
archeologici
a Podestagno**

I DANNI DELLA TROPPIA NEVE

Un meteo "impazzito" ha scaricato neve inzuppata sui cavi elettrici regalandoci vacanze natalizie da incubo. Nemmeno il tempo di riprendere fiato e metri di neve bloccano il paese e la sua vita.

Per fortuna non si registrano disgrazie irrisolvibili.

Alla fine ciò che rimane sono i danni. Danni economici gravissimi per le famiglie e per le categorie economiche. Mancati incassi per albergatori, maestri di sci, rifugi, ristoranti, affittacamere, servizi. Spese considerevoli per gestire l'emergenza e per sistemare i danni alle case e alle strutture.

Non è una stagione storta o sotto tono. Per chiamare le cose con il loro nome, viviamo un'economia colpita da una calamità naturale. Un evento straordinario per il quale è giusto chiedere la solidarietà delle istituzioni e degli enti pubblici.

Un risultato significativo ed esteso ad ogni soggetto danneggiato sarà possibile solo se il paese troverà un capofila che riesca porsi portavoce di tutti, con competenza, forza, credibilità.

Non sappiamo chi potrà o vorrà farlo.



Comitato Civico Cortina



DA CORTINA STOP AL PIANO CASA

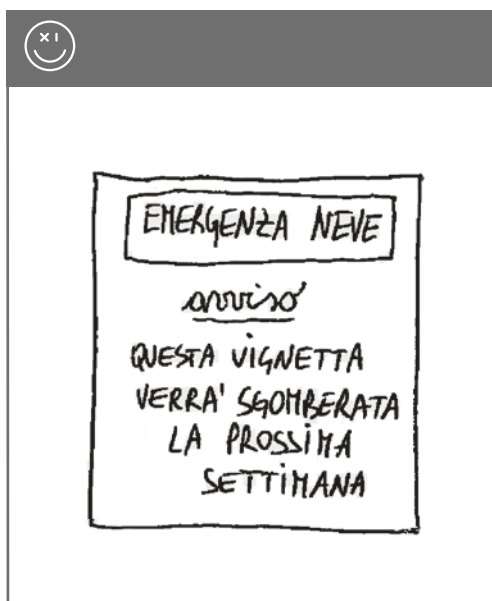
La delibera del Consiglio comunale del 21 gennaio delimita l'applicazione con vincoli molto stretti

Il Consiglio comunale del 21 gennaio 2014 ha deliberato di limitare le deroghe edilizie del Piano Casa regionale con vincoli molto stretti. I contenuti della delibera sono spiegati nello speciale *dossier Piano Casa*, che abbiamo preparato per approfondire questo delicato argomento.

Già con il primo Piano Casa del 2009 il Comune di Cortina ha bloccato tutte le deroghe concesse dalla legge regionale, a parte i bonus di carattere economico. Nel 2011, con il rinnovo della legge da parte della Re-

gione ed il tentativo di tagliare fuori i Comuni, Cortina ha ridefinito la normativa a proprio uso, consentendo solo aperture sulle prime case.

Nel 2013 la Regione persiste con il Piano, estromettendo del tutto i Comuni. Cortina resiste ed ammette solo alcune delle misure derogatorie riconosciute dal Piano Casa e l'applicazione soltanto parziale di alcune di esse. Per le minoranze, l'Amministrazione ha un atteggiamento sovietico.



PIANO CASA CON FORTI VINCOLI A CORTINA D'AMPEZZO

Per le minoranze, l'Amministrazione ha un atteggiamento sovietico. Per la maggioranza, si cerca di aiutare il residente e non chi butta giù la villa e la fa più grande

di Edoardo Pompanin

Il Consiglio comunale del 21 gennaio 2014 ha deliberato di limitare le deroghe edilizie del Piano casa regionale con vincoli molto stretti. I contenuti della delibera sono spiegati nello speciale dossier Casa, che abbiamo preparato per approfondire questo delicato argomento.

In sede di discussione registriamo gli interventi della minoranza, con il consigliere Rocco Dal Pont che ha ribadito i punti essenziali contenuti nella dichiarazione di voto (astensione). In particolare, le minoranze hanno contestato il fatto di essere state poco coinvolte nella predisposizione degli atti. Secondo l'opposizione, maggiori aperture sulla legge avrebbero aiutato le categorie economiche locali, rinnovato il patrimonio edilizio, accelerato gli interventi (il Pat è fermo in Provincia). Inoltre, il vincolo di superficie per ogni membro di nucleo familiare è «un atteggiamento sovietico, che penalizza il cittadino che voglia migliorare la propria condizione; non viene inoltre premiato chi non è prima casa».

«I limiti - sostiene Dal Pont - porteranno quasi a zero la possibilità di fare qualche cosa, si poteva almeno aprire su interventi di piccola caratura, più avvicinabili dalle ditte locali e senza gravi impatti sul territorio».

Per il vice sindaco Enrico Pompanin si danno opportunità ai residenti, pur stabilendo delle condizioni per evitare di «dare la possibilità a tutti di fare quello che si vuole». Riguardo alle ditte locali, per Pompanin c'è un continuo incremento di ditte «da fuori»: vedi le imprese di Treviso per grossi cantieri, con i locali che devono invece adeguarsi ai prezzi, anche se non convenienti. L'Amministrazione cerca di aiutare il residente, non «il classico scior che butta giù la villa e la fa più grande». Inoltre il Pat ha stabilito il dimensionamento delle necessità di Cortina, non altri.

In commissione pre consiliare, l'assessore Verocai aveva ricordato che con la precedente versione del Piano Casa sono arrivate in Comune 2 richieste edilizie applicabili con le regole comunali del 2011 e 2 richieste non accoglibili (6 i ricorsi pendenti).



LA LEGGE REGIONALE PIANO CASA Una legge che bypassa tutti i regolamenti edilizi e urbanistici

Il Piano Casa della regione Veneto nasce nel 2009 ed è la terza volta che viene riproposto, in questo caso con scadenza fino al 10 maggio del 2017. Con il passare degli anni e in considerazione di un avvio a rilento, le norme - nate per «fare economia» con l'edilizia - hanno ampliato sempre di più le deroghe per le costruzioni. Con la legge regionale si sorvola sui regolamenti comunali e sugli strumenti urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali, compresi i piani ambientali dei parchi regionali. I Sindaci e lo stesso Governo hanno contestato la legge, tanto che la Regione deve riprenderla per mano.

Ad oggi, il bonus per l'ampliamento del residenziale è pari al 20% di incremento del volume della superficie. Per edifici unifamiliari destinati a prima casa fino a un massimo di 150 mc. Ulteriore 10% di incremento con l'utilizzo di tecnologie rinnovabili; ulteriore 5% per antisismica; altro 10% per bonifica amianto. Il bonus per la demolizione e ricostruzione è pari al +70% del volume e

superficie con risparmio energetico e classe A; +80% con criteri dell'edilizia sostenibile regionale. Si possono poi spostare volumi, derogare sulle distanze, intervenire in zone pericolose con altri bonus. Si premia la prima casa di abitazione con uno sconto sugli oneri. Dal punto di vista amministrativo, la legge regionale assume carattere straordinario e le disposizioni prevalgono sulle norme dei regolamenti degli enti locali e sulle norme tecniche dei piani e regolamenti urbanistici contrastanti con esse. Permangono in ogni caso i vincoli per i centri storici e per gli edifici vincolati dal codice dei beni culturali e del paesaggio, oltre per quelli oggetto di specifiche tutele. Gli interventi sono soggetti a DIA (denuncia di inizio attività) con asseverazione del professionista che attesta la conformità delle opere alle disposizioni di legge.

Tutti gli interventi (escluso sulla prima casa) sono comunque subordinati all'esistenza (o realizzazione) di adeguate opere di urbanizzazione primaria.

**DEROGHE PREVISTE
DAL PIANO CASA REGIONALE**

**DEROGHE CONCESSE
DAL COMUNE DI CORTINA D'AMPEZZO**

art. 2 - interventi edilizi di ampliamento

- ampliamento fino al 20% degli edifici esistenti al 31 ottobre 2013 (comunque fino a 150 mc. per edifici unifamiliari di prima casa)	- per edifici produttivi (zona D e zona impropria): nessun incremento, essendo saturi in termini di edificabilità concedibile e per impossibilità di adeguare opere di urbanizzazione a nuovi carichi - per alberghi e altre strutture ricettive: nessun incremento perché già previsti con normativa comunale (sportello unico) - per edifici commerciali e direzionali: nessun incremento, perché già previste possibilità con il PAT o altri strumenti - per edifici residenziali: nessun incremento, ad eccezione degli immobili adibiti a prima casa di abitazione (già residenti al 9 luglio 2011). L'ampliamento è consentito solo per chi dispone di una abitazione sottodimensionata rispetto ai seguenti parametri: . Per nuclei familiari composti da 1 sola persona: mq. 40 . Per nuclei familiari composti da 2 persone: mq. 60 . per nuclei familiari composti da 3 persone: mq. 70 . per nuclei familiari composti da 4 persone: mq. 85 . per nuclei familiari composti da 5 persone: mq. 95 . per nuclei familiari composti da più di 5 persone: mq. 20 a persona Non potrà essere ricavata più di una nuova unità abitativa per ogni prima casa esistente e le nuove unità non potranno essere superiori a 95 mq.
- ampliamento aggiuntivo del 10% se utilizzo fonti di energia rinnovabile	- nessun bonus aggiuntivo
- ampliamento aggiuntivo del 15% se residenziale con riqualificazione energetica	- nessun bonus aggiuntivo
- ampliamento aggiuntivo del 5% se residenziale con messa in sicurezza anti sismica	- nessun bonus aggiuntivo
- ampliamento aggiuntivo del 10% se edificio ad uso diverso con messa in sicurezza anti sismica	- nessun bonus aggiuntivo

art. 3 - interventi per rinnovo del patrimonio edilizio esistente

Nel caso di demolizione e ricostruzione:

- incremento fino al 70% con aumento prestazione energetica	- incremento fino al 5% (secondo disposizioni PAT)
- incremento fino al 80% con edilizia sostenibile	- incremento fino al 10% (secondo disposizioni PAT)

art. 3 bis - interventi in zone agricole

Gli aumenti volumetrici degli artt. 2 e 3 sono consentiti solo per residenziale ed edifici per conduzione fondo	Gli aumenti volumetrici sono consentiti solo per prima casa di abitazione secondo i parametri e per gli edifici conduzione fondo per un 5%
---	--

continua a pagina 4 ►



*Zardini Vi invita
a Brite de Val per visitare
le nuove esposizioni
con delle rarità da museo
e le novità tecnologiche
del futuro.*



Zardini Rachelöfen s.n.c.
Stufe artigianali in ceramica

Tel. 0436.4650 Cortina d'Ampezzo (BL) - www.zardini.com

continua da pagina 3 ►

art. 3 quater - interventi per edifici in aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica e idrogeologica

- si può demolire e ricostruzione in altra zona con incremento fino al 50%

- si può demolire e ricostruzione in altra zona con incremento solo per prima casa di abitazione secondo i parametri dell'art. 2 e per gli altri edifici per un 5%

art. 4 - interventi per insediamenti turistici e ricettivi

- (oltre agli incrementi degli altri articoli) incremento fino 20% per attrezzature all'aperto

- nessun bonus aggiuntivo

art. 7 oneri e incentivi

- contributo di costruzione ridotto del 60% per la prima casa di abitazione (100% per famiglie numerose o prima casa con fonti energia rinnovabile)

- contributo di costruzione ridotto del 60% per la prima casa di abitazione (100% per famiglie numerose o fonti energia rinnovabile).
Richieste maggiori garanzie per il mantenimento residenza.**art. 9 ambito di applicazione**

- NON SI APPLICA IL PIANO CASA PER:

- edifici all'interno dei centri storici (salvo siano privi di grado di protezione ...)
- edifici vincolati dal Codice dei beni culturali e del paesaggio
- edifici oggetto di specifiche norme di tutela da parte degli strumenti urbanistici e territoriali che non consentono interventi ...
- altri casi

DICHIARAZIONE DI VOTO SUL PIANO CASA DEL GRUPPO CONSIGLIARE "PER LA NOSTRA CORTINA"

Il nostro paese, così come l'Italia intera, vive da tempo un periodo di crisi economica con pesanti ripercussioni sulle attività lavorative e di occupazione finora a noi sconosciute. La Regione Veneto, su direttive del governo centrale, ha emanato norme volte a stimolare la ripresa economica mediante il sostegno del settore dell'edilizia, ponendo particolare attenzione ed incentivi agli interventi di riqualificazione edilizia. Serve ricordare che l'edilizia a Cortina coinvolge innumerevoli aziende di media-piccola dimensione, in gran parte a conduzione familiare, dalle imprese edili alle ditte dei vari settori di specializzazione – idraulici, elettricisti, falegnami per citarne solo alcuni – in cui sono occupati un considerevole numero di nostri concittadini, attività artigianali che rappresentano – per capacità e tradizione – uno dei vanti del nostro paese e devono essere una consistente e duratura possibilità di lavoro per i nostri giovani.

Altrettanto importante riteniamo sia evidenziare che il nostro patrimonio edilizio è ormai vecchio – risalente per lo più agli anni '60 – e richiede quindi un insieme di interventi sia di riqualificazione – energie-

tica, strutturale, funzionale – che di semplice manutenzione "estetica", interventi di importante impegno di spesa che – se opportunamente incentivati (come dimostrano le politiche nazionali di sgravio fiscale) – vengono comunque affrontati dai proprietari con conseguenti enormi benefici – oltre che per le varie attività lavorative impiegate – per il decoro e l'immagine positiva e di rinnovamento del nostro paese. Pur condividendo le preoccupazioni di questa Amministrazione riguardo la necessità di preservare Cortina da abnormi incontrollabili interventi di ampliamento dei fabbricati esistenti e di nuova edificazione in virtù della Legge Regione Veneto n. 14/2009 e succ. modificazioni, non possiamo condividere una strategia che – in particolare non disponendo di una ragionevole e realistica ipotesi di ricaduta sul paese in termini di volumetria effettivamente edificabile – vieta di fatto e aprioristicamente quasi ogni intervento, in particolare limitando le possibilità di soddisfacimento abitativo dei nostri concittadini e sottoponendoli a sempre nuovi quanto inutilmente oneri (p. es. fidejussione a garanzia del permanere della residenza per vent'anni);

anacronistico che si perseveri nel voler determinare le dimensioni massima e minima dell'unità abitativa, che si impedisca – a chi ne avesse la possibilità – di ampliare l'edificio di famiglia per creare anche più di un appartamento per i propri figli o familiari, mantenendo così il legame alla casa, alla famiglia, al proprio villaggio.

Più utile e proficuo per l'assetto edilizio-urbanistico e per l'economia del nostro paese, sarebbe – per esempio – consentire ad ogni edificio – a fronte dell'adeguamento dell'intero stabile a classe di prestazione energetica "A" (quindi rifacimento a nuovo di tetto, facciate, serramenti) un minimo ampliamento volumetrico anche in deroga ai limiti di altezza e distanza o concedere volumi di modesta entità per favorire – rimodellando il terreno – la realizzazione dell'accesso di autorimesse interrato.

Pertanto, ritenendo che quanto posto in delibera non rappresenti un'adeguata risposta alle questioni poste dalla LRV n. 32/2013 né costituisca il corretto approccio alla norma stessa per affrontare i gravi problemi di lavoro e di abitazione per i nostri cittadini, annunciamo il nostro voto di astensione.

PERCHÈ GLI AUMENTI DI VOLUME DEL PIANO CASA SONO UN FLOP NELLE CITTÀ VENETE, MENTRE A CORTINA DIVENTANO SPECULAZIONE

Gli aumenti volumetrici previsti per chi demolisce e ricostruisce un edificio arrivano fino all'80% (con edilizia sostenibile).

A prima vista potrebbe sembrare un'affare per i proprietari. I dati del periodo aprile 2010 – luglio 2013 mostrano invece che le domande presentate in tutto il Veneto per usufruire degli incentivi sono pari a 62.000, ma solo 1.000 hanno deciso di demolire e ricostruire (con il forte premio sui volumi).

Dalla Regione parlano di vincoli comunali; la realtà del flop potrebbe essere piuttosto di tipo economico. A conti fatti, la demolizione e la ricostruzione non porta evidenti vantaggi economici ai cittadini. Infatti, il margine fra il costo di demolizione-ricostruzione e il valore di mercato delle abitazioni non dà un guadagno significativo. Per questo motivo le famiglie hanno attivato i permessi per i piccoli aumenti volumetrici necessari per

soddisfare le strette necessità familiari. La dimensione media degli interventi residenziali è stata pari a circa 160 metri cubi, con un impatto economico medio per intervento stimabile in 48.000-50.000 euro.

Nella tabella abbiamo riportato uno schema semplificato per il calcolo della convenienza a demolire e ricostruire. Si calcola una superficie di 200 metri quadrati (pro quota di una casa bifamiliare); si considera che con la demolizione e la ricostruzione si aumenti la superficie dell'80%; il valore di mercato passerà da "usato" a "nuovo". Pur calcolando con costi estremamente prudenti (non di edilizia sostenibile o a prezzo di ingresso per le 'prefabbricate'), per la città di Padova osserviamo un margine medio di guadagno del +12%. Un tale margine è evidentemente insufficiente per incentivare la famiglia a intraprendere un intervento così impegnativo, su cui gravano i rischi dovuti

agli imprevisti e al mancato rispetto dei preventivi.

La situazione cambia radicalmente se i valori di mercato sono quelli di Cortina d'Ampezzo. A parità (teorica) di costo, il margine di guadagno è del doppio (92%), una enormità che rende ultra conveniente l'affare, anche a fronte di eventuali rischi di cantiere.

La conclusione è che l'incentivo volumetrico paradossalmente favorisce le zone con i valori di mercato più alti (cioè quelle più tutelate e pregiate) e non incentiva le famiglie delle periferie e dei paesi veneti.

Dal punto di vista teorico, una legge equa dovrebbe assicurare un incremento volumetrico proporzionale al valore di mercato degli edifici. Per certi aspetti, i vincoli posti dal Comune di Cortina d'Ampezzo sugli interventi di demolizione-ricostruzione vanno su questa strada.

Nella tabella sotto è riportato uno schema semplificato per il calcolo della convenienza a demolire e ricostruire una superficie di 200 metri quadrati. Sono state messe a confronto una proprietà a Padova e una a Cortina d'Ampezzo

	(1) metri quadrati	(2) valore mq.	(1)x(2) valore totale	
PADOVA				
- quotazione usato	200	2.700	540.000	
VALORE PROPRIETÀ			540.000	(A)
PADOVA				
- costo ri-costruzione	200	1.380	-276.000	
- costo ri-costruzione (per superficie aggiuntiva)	160	1.380	-220.800	
- costo demolizione (senza oneri discarica)	200	10	-1.933	
- costo oneri progettazione, direzione lavori, iva al 22%	360	442	-158.976	
- quotazione nuovo	360	3.500	1.260.000	
VALORE PROPRIETÀ			602.291	(B)
INCREMENTO VALORE PROPRIETÀ dopo intervento di aumento volumetrico			(A) % (B)	12%

	(1) metri quadrati	(2) valore mq.	(1)x(2) valore totale	
CORTINA D'AMPEZZO				
- quotazione usato	200	10.000	2.000.000	
VALORE PROPRIETÀ			2.000.000	(A)
CORTINA D'AMPEZZO				
- costo ri-costruzione	200	1.380	-276.000	
- costo ri-costruzione (per superficie aggiuntiva)	160	1.380	-220.800	
- costo demolizione (senza oneri discarica)	200	10	-1.933	
- costo oneri progettazione, direzione lavori, iva al 22%	360	442	-158.976	
- quotazione nuovo	360	12.500	4.500.000	
VALORE PROPRIETÀ			3.842.291	(B)
INCREMENTO VALORE PROPRIETÀ dopo intervento di aumento volumetrico			(A) % (B)	92%

continua da pagina 5 ►

ANCHE IL GOVERNO CONTRO IL PIANO CASA DEL VENETO: IL POTERE URBANISTICO DEVE RESTARE AI COMUNI

Riportiamo un estratto del testo del comunicato stampa di Palazzo Chigi, dove si conferma il ricorso alla Corte costituzionale e la revisione della legge

Questa mattina (27 gennaio 2014), a seguito della **parziale impugnativa da parte del Consiglio dei Ministri della legge numero 32 della Regione Veneto del 29/11/2013** contenente "Nuove disposizioni per il sostegno e la riqualificazione del settore edilizio e modifica di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia", si è tenuto presso il dipartimento degli Affari regionali un incontro ...

La Regione Veneto si è infatti impegnata ad apportare alcune modifiche alla legge regionale riconoscendo ai Comuni la possibilità, attraverso le procedure della variante semplificata dei piani urbanistici, di apporre limiti al nuovo Piano casa della Regione.

L'impegno sottoscritto esplicita che gli

interventi previsti dal Piano casa non troveranno applicazione per quegli edifici oggetto di specifiche norme di tutela urbanistica e territoriale anche in relazione a quegli strumenti che saranno approvati dai Comuni dopo l'entrata in vigore della suddetta legge. Rimane quindi fermo l'ordinario potere urbanistico dei Comuni interessati dalle disposizioni del nuovo Piano Casa.

L'abrogazione, con la nuova legge regionale, delle norme del precedente Piano casa relative ad un generalizzato potere di blocco da parte dei Comuni viene quindi compensata dalla precisazione che rimangono fermi gli ordinari poteri urbanistici dei Comuni.

La Regione si è impegnata anche a rivedere

l'art. 3 comma 3 della Legge regionale dove si prevede la possibilità di realizzare gli interventi di ampliamento a distanza non superiore a 200 metri dal lotto di pertinenza. Restano impuginate l'art. 7 e l'art. 10 comma 6 che estende gli interventi edilizi anche alle aree a rischio idrogeologico e l'art. 11 comma 1 e 2 che elimina l'obbligo, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di rispettare la sagoma esistente sulle quali si attenderà un pronunciamento della Corte costituzionale.

(ESTRATTO dal comunicato stampa di Palazzo Chigi)

PER LA TERZA VOLTA, IL COMUNE DI CORTINA D'AMPEZZO RESISTE ALLA REGIONE

Costituzione, leggi nazionali e diritto comunitario non permettono alla Regione di estromettere i Comuni dalla gestione del proprio territorio

Già con il primo Piano Casa del 2009 il Comune di Cortina ha bloccato tutte le deroghe concesse dalla legge regionale, a parte i bonus di carattere economico. Risulta comunque che il 74% dei comuni veneti abbia posto propri vincoli restrittivi.

Nel 2011, con il rinnovo della legge da parte della Regione ed il tentativo di tagliare fuori i Comuni, Cortina ha ridefinito la normativa a proprio uso, consentendo solo aperture sulle prime case (e con precisi limiti).

Nel 2013 la Regione persiste con il Piano, estromettendo del tutto i Comuni.

Cortina resiste ed ammette solo alcune delle misure derogatorie riconosciute dal Piano Casa e l'applicazione soltanto parziale di alcune di esse, così da garantire

la complessiva sostenibilità ambientale, paesaggistica e urbanistica. L'ambiente viene considerato dall'Amministrazione ampezzana come un bene non compromissibile, tanto più da una legge che intende in primo luogo favorire il rilancio del settore edilizio (rilancio che a causa della specificità del mercato immobiliare cortinese è meno avvertita rispetto al territorio veneto).

Gli argomenti a sostegno della posizione comunale sono rappresentati nella delibera del Consiglio comunale in maniera convincente, tale da offrirsi come guida per le delibere di altri comuni limitrofi. In ogni caso, anche lo stesso Governo ha presentato ricorso su diversi aspetti della legge.

Per Cortina, le ragioni giuridiche a sostegno della propria deliberazione sono le seguenti: i comuni hanno potestà di pianificare gli interventi sul proprio territorio in forza di leggi statali, oltre che regionali (legge 17 agosto 1942 n. 1550); le preclusioni dei poteri comunali contrastano con i principi della Costituzione, laddove in molteplici

passi (artt. 5, 114, 117, 118) riconoscono ai comuni importanti attribuzioni in materia di governo del territorio; in sintesi, le Costituzioni non consente alle Regioni di spogliare i comuni di poteri decisionali sugli aspetti dell'assetto urbanistico ed edilizio del proprio territorio; il diritto comunitario richiede di effettuare una valutazione ambientale strategica sulla sostenibilità del Piano Casa sul territorio (secondo l'Amministrazione, la Regione non ha fatto alcuna valutazione sul singolo Comune per determinare gli impatti, che pertanto restano da misurare e valutare a cura degli Enti locali). In poche parole **finché non sarà valutata con un atto comunale la sostenibilità delle misure del Piano Casa sul territorio di Cortina (procedura VAS), saranno sospesi gli effetti delle richieste di permesso di costruire o delle DIA che fossero eventualmente presentate per la realizzazione degli interventi (ad eccezione degli interventi sulla prima casa, nei limiti stabiliti).**