

# PIANO CASA VENETO

## SCHEMA SINTETICA

(si veda anche la parte normativa, più sotto)

| Norme   | Aumenti massimi (salvo casi particolari) | Demolizioni e ricostruzioni (salvo casi particolari) | Anche non residenziali? | Scadenza richiesta Comune |
|---|--|--|-------------------------|---------------------------|
| L. 8/7/2009 n. 14, Dgr 24/8/2009 n. 2499 e 2508, Dgr 22/9/2009 n. 2797, L. 8/7/2011, n. 13; L. 1/8/2012, n. 36; Circolare Presidente della Giunta 9/11/2011, Delibera Giunta 8/11/2011, n. 1781 | + 20% vol.                               | + 40% vol.   | SI                      | 30/11/2013                |

**1. Tipologie di immobili.** Fabbricati esistenti o il cui progetto o richiesta del titolo abilitativo edilizio siano stati presentati al comune entro il 9 luglio 2011. Per gli edifici residenziali in zona agricola l'ampliamento del 20 % realizzato sulla prima casa di abitazione è calcolato sulla volumetria massima assentibile, secondo norme apposite.

**2. Zone escluse.** Centri storici (ma solo se strumento urbanistico ponga vincoli di tutela non e preveda la possibilità di ristrutturazione edilizia e urbanistica, nonché di demolizione e ricostruzione), zone con limiti comunali agli interventi edilizi, aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica, inedificabili. Ammesse invece le zone demaniali e tutelate nei limiti della norme urbanistiche e ambientali. Esclusi gli edifici con vincolo storico-artistico

**3. Termini presentazione richiesta di assenso.** Entro il 30/11/2013. Gli interventi, ad esclusione di quelli sulla prima casa di abitazione, non potevano iniziare prima del 30 ottobre 2009.

**4. Incrementi volumetrici.** Incremento massimo del 20% volume esistente (salvo i volumi scomputabili ai sensi della normativa vigente). Sale al 30% in caso di uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 kWh., anche se già installate. Sale ancora al 45% per le residenze che raggiungano la classe energetica B.

**4.1 Risparmio energetico-ambientale.** Tecniche costruttive di cui alla legge regionale 9 3 2007, n. 4 (Edilizia sostenibile). Essa prevede, secondo i criteri del protocollo Itaca, un complesso di 34 diversi criteri di valutazione a punteggio. Alla fine dei calcoli è possibile appartenere a una classe, che va da -1 a +5. La graduazione tiene conto delle classi (anche se il meccanismo andrebbe chiarito).

**4.2. Limiti urbanistici.** In linea di massima, l'incremento deve avvenire in contiguità, salvo impossibilità tecniche, e su aree che abbiano una destinazione compatibile con la destinazione d'uso dell'edificio da ampliare. In caso di impossibilità, l'edificio può essere separato e non necessariamente pertinenziale. Ammesso l'aumento della superficie utile di pavimento all'interno del volume autorizzato. Concesso il cambio di destinazione d'uso purché la nuova destinazione sia consentita dalla disciplina edilizia di zona e purché gli edifici non siano in "zona impropria". Allora destinazione d'uso degli edifici può essere modificata limitatamente al volume che sarebbe realizzabile ai sensi della specifica disciplina di zona, incrementato della percentuale di ampliamento consentita dalla legge e occorre un piano urbanistico attuativo. Va computato nell'incremento il recupero dei sottotetti a sensi della legge regionale 6 aprile 1999, n. 12. Per le case a schiera l'ampliamento è ammesso qualora venga realizzato in maniera uniforme con le stesse modalità su tutte le case della schiera. Non concorrono alla cubatura le pensiline e le tettoie per l'installazione di impianti solari e fotovoltaici integrati o parzialmente integrati, con

potenza non superiore a 6 kWp. Le loro caratteristiche sono già state decise con delibera di Giunta: l'altezza media deve essere al massimo di 3,5 ml dal piano campagna ovvero 2,5 ml dal piano pavimento sul quale vengono realizzate. Non concorrono anche le serre bioclimatiche, le pareti ad accumulo, i muri collettori e gli extraspessori coibentanti: i parametri sono nella Delibera di Giunta 8 novembre 2011, n. 1781. I serbatoi per gli impianti termici debbono essere integrati sulla copertura della pensilina o tettoia o comunque non essere disposti sul tetto. La superficie massima dell'impianto non computabile volumetricamente non può essere maggiore di 10 mq per ogni kW e/o kWp di potenza dell'impianto, con un massimo di 60 mq. In tali limiti dimensionali, nessun onere di costruzione può essere applicato

**4.3. Limiti edilizi.** Deroga ai limiti di altezza, alle distanze minime fissate dai piani regolatori generali (ma non a quelle del codice civile, dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e del codice della strada).

**5. Demolizioni e ricostruzioni.** Incremento fino al 40% del volume (si arriva al 50% in presenza di un piano attuativo), ammesso per gli edifici realizzati prima del 1989, con demolizioni anche parziali.

**5.1 Risparmio energetico.** Come per gli aumenti volumetrici..

**5.2. Limiti urbanistici.** Gli edifici da demolire debbono essere stati realizzati anteriormente al 1989. Ammesso l'aumento della superficie utile di pavimento all'interno del volume autorizzato. Per il resto vale quanto stabilito per gli incrementi volumetrici.

**5.3. Limiti edilizi.** Come per gli ampliamenti.

**6. Autonomia comunale.** Delibera comunale obbligatoria entro il termine del 30 novembre 2011 sulle regole di applicabilità della legge. In mancanza, la legge trova applicazione integrale. .

**7. Iter e contributo costruzione.** Tutti gli interventi con semplice Dia. Riduzione del 60% del contributo di costruzione per edificio o unità immobiliari destinati a prima abitazione (è quella in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui risiede il cittadino o i suoi familiari per 24 mesi dall'entrata in vigore). Per gli edifici che utilizzano fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 kwh : esenzione per quelli a prima abitazione e riduzione a metà per gli altri edifici. I comuni possono decidere ulteriori riduzioni del contributo di costruzione per gli interventi di bioedilizia o con ricorso a fonti rinnovabili.

**8. Edifici non abitativi.** Tutti gli edifici con qualsiasi destinazione d'uso, escluse le grandi strutture commerciali, qualora si eludano le disposizioni regionali programmatiche. Regole particolari per gli insediamenti turistici e ricettivi (incremento del 20% SUC solo per le attrezzature all'aperto, proroga delle concessioni demaniali marittime per la durata massima prevista dalle vigenti normative nazionali e regionali).

**8.1. Incrementi volumetrici.** 20% SUC (sale al 30% in caso di uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 Kwh., ancorché già installati)

**8.2 Demolizioni e ricostruzioni.** Incremento massimo del 40% della SUC. Gli edifici da demolire debbono essere stati realizzati anteriormente al 1989. Devono essere utilizzate tecniche costruttive di cui alla legge regionale 9 marzo 2007, n. 4 "Iniziativa ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile". La Giunta regionale, con delibera, ha già integrato le linee guida di cui all'articolo 2 della legge regionale n. 4/2007, prevedendo la graduazione della volumetria assentibile in ampliamento in funzione della qualità ambientale ed energetica dell'intervento. Secondo i principi del Protocollo Itaca sono stati individuati con delibera di Giunta 19 criteri per gli edifici non abitativi con relativo punteggio, in modo di raggiungere una votazione finale che va da un minimo di -1 a un massimo di +5. Per gli edifici con voto +1 l'incremento volumetrico ammesso è del 20% e si giunge al 40% per quelli con punteggio +4 o +5, utilizzando una formula.

# PIANO CASA VENETO

## NORME

|   |   |
|---|---|
| <a href="#">Legge Veneto n. 14 del 08-07-2009</a>                     | Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche  |
| <a href="#">Dgr 24/8/2009 n. 2508</a>                                 | Applicazione del co. 1 dell'art. 5 della L. R. n. 14/2009 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche"  |
| <a href="#">Dgr 22/9/09 n. 2797</a>                                   | Approvazione circolare del Presidente della Giunta Regionale: Legge regionale 14/2009 .Note esplicative.  |
| <a href="#">Dgr 24/8/2009 n. 2499</a>                                 | Integrazione delle linee guida di cui all'art. 2 della L. R. n. 4/2007, in applicazione dei commi 2 e 3, art. 3 della L. R. n. 14/2009 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche".  |
| Legge Veneto 8 luglio 2011, n. 13 (vedi testo coordinato L. 14/2009". | Modifiche alla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 e successive modificazioni, alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e successive modificazioni e disposizioni in materia di autorizzazioni di impianti solari e fotovoltaici   |
| <a href="#">Circolare Presidente della Giunta Veneto 9/11/2011</a>    | Legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16" in materia di barriere architettoniche"; legge regionale 8 luglio 2011, n. 13 "Modifiche alla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 'Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche? e successive modificazioni, alla legge regionale 23 aprile 2011, n. 11 'Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio' e successive modificazioni e disposizioni in materia di autorizzazioni di impianti solari e fotovoltaici". Note esplicative |
| <a href="#">Delibera Giunta Veneto 8/11/2011, n. 1781</a>             | Applicazione del comma 3 dell'art. 5 della Lr n. 14/2009 come modificata ed integrata dalla Lr 13/2011  |

### Legge Veneto n. 14 del 08-07-2009

Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche

Fonte: BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE VENETO N. 56 del 10 luglio 2009

Legge Veneto n. 14 del 08-07-2009

Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche

Fonte: BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE VENETO N. 56 del 10 luglio 2009

#### ARTICOLO 1

Finalità.

1. La Regione del Veneto promuove misure per il sostegno del settore edilizio attraverso interventi finalizzati al miglioramento della qualità abitativa per preservare, mantenere, ricostituire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente nonché per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabili.

2. Le disposizioni di cui alla presente legge si applicano anche agli edifici soggetti a specifiche forme di tutela a condizione che gli interventi possano essere autorizzati ai sensi della normativa statale, regionale o dagli strumenti urbanistici e territoriali.
3. Nel caso di edifici che sorgono su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico, gli interventi di cui agli articoli 2, 3, 4 e 5 sono subordinati allo specifico assenso dell'ente titolare della proprietà demaniale o tutore del vincolo.

## ARTICOLO 2

### Interventi edilizi.

1. Per le finalità di cui all'articolo 1, in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali, è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti nei limiti del 20 per cento del volume se destinati ad uso residenziale e del 20 per cento della superficie coperta se adibiti ad uso diverso. Resta fermo che nei limiti dell'ampliamento non vanno calcolati i volumi scomputabili ai sensi della normativa vigente.\*

*\* Ultima frase inserita dalla legge 8 luglio 2011, n. 13*

2. L'ampliamento di cui al comma 1 deve essere realizzato in aderenza rispetto al fabbricato esistente o utilizzando un corpo edilizio contiguo già esistente; ove ciò non risulti possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato, *di carattere accessorio e pertinenziale*.\*

*\* Parole soppresse dalla legge 8 luglio 2011, n. 13*

3. Nei limiti dell'ampliamento di cui al comma 1 sono da computare l'eventuale recupero dei sottotetti esistenti al 31 maggio 2011\* aventi le caratteristiche di cui all'articolo 2, comma 1, lettere a) e b) della legge regionale 6 aprile 1999, n. 12 "Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi" con esclusione dei sottotetti esistenti oggetto di contenzioso in qualsiasi stato e grado del procedimento.

*\* Termine prorogato (dal 31/3/2009) dalla legge 8 luglio 2011, n. 13*

4. In caso di edifici composti da più unità immobiliari l'ampliamento può essere realizzato anche separatamente per ciascuna di esse, compatibilmente con le leggi che disciplinano il condominio negli edifici, fermo restando il limite complessivo stabilito al comma 1. In ipotesi di case a schiera l'ampliamento è ammesso qualora venga realizzato in maniera uniforme con le stesse modalità su tutte le case appartenenti alla schiera.

5. La percentuale di cui al comma 1 è elevata di un ulteriore 10 per cento nel caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 Kw. , ancorché già installati.

5 bis. La percentuale di cui al comma 1 è elevata di un ulteriore 15 per cento per gli edifici residenziali, purché vi sia un contestuale intervento di riqualificazione dell'intero edificio che ne porti la prestazione energetica, come definita dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e dal decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59 "Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia" e successive modificazioni, alla corrispondente classe B.\*

*\* Comma inserito dalla legge 8 luglio 2011, n. 13*

4 bis. Per gli edifici residenziali in zona agricola l'ampliamento del 20 per cento, qualora sia realizzato sulla prima casa di abitazione, è calcolato sulla volumetria massima assentibile ai sensi della vigente normativa. Limitatamente agli edifici composti da due unità immobiliari, anche se sovrapposte, e ai soli fini del calcolo degli ampliamenti previsti dal presente articolo, la volumetria massima assentibile è riferita a ciascuna unità immobiliare anziché all'intero edificio, fermo restando il rispetto di quanto previsto al comma 4.\*

*\* Comma inserito dalla legge 10/8/2012, n. 36*

## ARTICOLO 3

### Interventi per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente.

1. La Regione promuove la sostituzione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente mediante la demolizione e ricostruzione degli edifici realizzati anteriormente al 1989 e legittimati da titoli abilitativi che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza.

2. Per incentivare gli interventi di cui al comma 1 finalizzati al perseguimento degli attuali standard qualitativi architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali, sono consentiti interventi di *((integrale))\** demolizione e ricostruzione anche parziali\*\* che prevedano aumenti fino al 40 per cento del volume *((esistente))\** per gli edifici residenziali e fino al 40 per cento della superficie coperta demolita\*\* per quelli adibiti ad uso diverso, purché situati in zona territoriale propria e solo qualora per la ricostruzione vengano utilizzate tecniche costruttive di cui alla legge regionale 9 marzo 2007, n. 4 "Iniziativa ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile". A tali fini la Giunta regionale, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, integra le linee guida di cui all'articolo 2 della legge regionale n. 4/2007, prevedendo la graduazione della volumetria assentibile in ampliamento in funzione della qualità ambientale ed energetica dell'intervento.

*\* Parola soppresa dalla legge 8 luglio 2011, n. 13*

*\*\* Parole aggiunte dalla legge 8 luglio 2011, n. 13*

3. La percentuale del 40 per cento può essere elevata al 50 per cento nel caso in cui l'intervento di cui al comma 2 comporti una ricomposizione planivolumetrica con forme architettoniche diverse da quelle esistenti comportanti la

modifica dell'area di sedime nonché delle sagome degli edifici originari e sia oggetto di un piano attuativo ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio" e successive modificazioni.

4. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche nel caso che gli edifici siano demoliti o in corso di demolizione sulla base di un regolare titolo abilitativo, purché, all'entrata in vigore della presente legge, non sia già avvenuta la ricostruzione.

#### ARTICOLO 4

Interventi per favorire la riqualificazione degli insediamenti turistici e ricettivi.

1. Fermo restando quanto consentito dagli articoli 1, 2 e 3 è possibile ampliare fino al 20 per cento le attrezzature all'aperto di cui all'allegato S/4 lettera b) e lettera d) numeri 1) e 2) della legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo", anche se ricadenti in area demaniale.

2. Nell'ipotesi in cui gli insediamenti turistici, ricettivi e ricreativi effettuino investimenti nell'ambito degli interventi di cui al comma 1, le concessioni demaniali marittime si intendono prorogate per la durata massima prevista dalle vigenti normative nazionali e regionali.

*Allegato S/4 lettera b) e lettera d) numeri 1) e 2) della legge regionale 4 novembre 2002, n. 33:*

*b) stabilimento balneare con strutture fisse;*

*d) infrastrutture private:*

*1) campeggi;*

*2) impianti sportivi e ricreativi;*

#### ARTICOLO 5

Interventi per favorire l'installazione di impianti solari e fotovoltaici e di altri sistemi di captazione delle radiazioni solari.

1. Non concorrono a formare cubatura sulle abitazioni esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge:

a) i sistemi di captazione delle radiazioni solari addossati o integrati negli edifici, quali serre bioclimatiche, pareti ad accumulo e muri collettori, atti allo sfruttamento passivo dell'energia solare, sempreché correlati con il calcolo di progetto degli impianti termomeccanici;

b) le pensiline e le tettoie finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici, così come definiti dalla normativa statale, di tipo integrato o parzialmente integrato, con potenza non superiore a 6 kWp

*\* Comma sostituito dalla legge 8 luglio 2011, n. 13. Il precedente recitava: "1. Non concorrono a formare cubatura le pensiline e le tettoie realizzate su abitazioni esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici, così come definiti dalla normativa statale, di tipo integrato o parzialmente integrato, con potenza non superiore a 6 kWp."*

2. Le strutture e gli impianti di cui al comma 1 sono realizzabili anche in zona agricola e sono sottoposte a denuncia di inizio attività (DIA) in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali fatto salvo quanto previsto dal 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" e successive modificazioni.\*

*\* Comma integrato dalla legge 9/10/2009, n. 26 e modificato dalla legge 8 luglio 2011, n. 13*

3. La Giunta regionale, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, stabilisce le caratteristiche tipologiche e dimensionali delle strutture e degli impianti di cui al comma 1.\*

*\* Si tratta della delibera di Giunta 8/11/2011, n. 1781*

#### ARTICOLO 6

Titolo abilitativo edilizio e procedimento.

1. Le disposizioni della presente legge di carattere straordinario prevalgono sulle norme dei regolamenti degli enti locali e sulle norme tecniche dei piani e regolamenti urbanistici contrastanti con esse.

2. Gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 sono sottoposti a denuncia di inizio attività (DIA) ai sensi degli articoli 22 e seguenti del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modifiche e integrazioni.

3. La DIA deve essere corredata dalla seguente documentazione:

a) attestazione del titolo di legittimazione;

b) asseverazione del professionista abilitato che sottoscrive la DIA, con la quale attesta la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi vigenti e a quelli eventualmente adottati, come integrati dalle norme di cui alla presente legge, nonché la sussistenza di tutte le condizioni cui la presente legge subordina la realizzazione dell'intervento;\*

*\* Lettera sostituita dalla legge 9/10/2009, n. 26*

c) elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio e dallo strumento urbanistico vigente;

d) parere dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 23, comma 4, del DPR n. 380/2001 e successive modificazioni, nel caso di intervento su immobile vincolato;

- e) documenti previsti dalla parte seconda del DPR n. 380/2001 qualora ne ricorrano i presupposti;
- f) autocertificazione sulla conformità del progetto alle norme di sicurezza e a quelle igienico-sanitarie.

4. L'esecuzione dei lavori è in ogni caso subordinata agli adempimenti previsti dall'articolo 90, comma 9, lettera c) del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

*NOTE Articolo 90, comma 9, lettera c) del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81:*

*9. Il committente o il responsabile dei lavori, anche nel caso di affidamento dei lavori ad un'unica impresa:*

*Omissis*

*c) trasmette all'amministrazione competente, prima dell'inizio dei lavori oggetto del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, il nominativo delle imprese esecutrici dei lavori unitamente alla documentazione di cui alle lettere a) e b). L'obbligo di cui al periodo che precede sussiste anche in caso di lavori eseguiti in economia mediante affidamento delle singole lavorazioni a lavoratori autonomi, ovvero di lavori realizzati direttamente con proprio personale dipendente senza ricorso all'appalto. In assenza del documento unico di regolarità contributiva, anche in caso di variazione dell'impresa esecutrice dei lavori, l'efficacia del titolo abilitativo è sospesa.*

## ARTICOLO 7

Oneri e incentivi.

1. Per gli interventi di cui agli articoli 2 e 3, il contributo di costruzione è ridotto del 60 per cento nell'ipotesi di edificio o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo.

1 bis. In deroga al comma 1, per gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 che utilizzano fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 kwh , il contributo di costruzione:

- a) non è dovuto per gli edifici destinati a prima abitazione del proprietario o avente titolo;
- b) può essere ridotto dal comune nella misura del 50 per cento per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di cui alla lettera a).\*

*\* Comma inserito dalla legge 8 luglio 2011, n. 13*

2. I comuni possono stabilire ulteriori incentivi di carattere economico in caso di utilizzo delle tecniche costruttive della bioedilizia o che prevedano il ricorso alle energie rinnovabili.

*ATTENZIONE: La legge 9/10/2009, n. 26 ha stabilito, nell'articolo 8 (come modificato dalla legge 8 luglio 2011, n. 13) : "1. Per "prima abitazione del proprietario" di cui all'articolo 7 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 e "prima casa di abitazione" di cui al comma 3, comma 4, comma 6 e comma 7 dell'articolo 9 della medesima legge, si intendono le unità immobiliari in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui l'avente titolo, o i suoi familiari, risiedono oppure si obbligano a stabilire la residenza ed a mantenerla almeno per i ventiquattro mesi successivi al rilascio del certificato di agibilità.*

*2. Gli eventuali provvedimenti negativi già rilasciati dal comune sulla base di un'interpretazione dell'articolo 7 e dell'articolo 9 comma 3, comma 4, comma 6 e comma 7 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 diversa da quella indicata al comma 1, sono riesaminati alla luce di quanto previsto dal medesimo comma 1".*

## ARTICOLO 8

Elenchi.

1. I comuni, a fini conoscitivi, provvedono ad istituire ed aggiornare l'elenco degli ampliamenti autorizzati ai sensi degli articoli 2, 3 e 4.

1 bis. L'elenco di cui al comma 1 indica per ciascun tipo di intervento di cui agli articoli 2, 3 e 4, il volume o la superficie di ampliamento autorizzato.\*

*\* Comma inserito dalla legge 8 luglio 2011, n. 13*

## ARTICOLO 9

Ambito di applicazione.

1. Gli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 non trovano applicazione per gli edifici:

a) ricadenti all'interno dei centri storici ai sensi dell'articolo 2 del 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, salvo che per gli edifici che risultino privi di grado di protezione, ovvero con grado di protezione di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione o sostituzione edilizia, di ricomposizione volumetrica o urbanistica, anche se soggetti a piano urbanistico attuativo. I comuni possono deliberare, entro il 30 novembre 2011, se e con quali modalità consentire detti interventi; decorso inutilmente tale termine gli interventi sono realizzabili in tutto il centro storico limitatamente alla prima casa di abitazione, così come definita dall'articolo 8 della legge regionale 9 ottobre 2009, n. 26 "Modifica di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia", come modificato dalla presente legge. Restano fermi i limiti massimi previsti dall'articolo 8, primo comma, n. 1), del decreto ministeriale n. 1444 del 1968 e successive modificazioni;\*

*\* Frasi aggiunte dalla legge 8 luglio 2011, n. 13*

- b) vincolati ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137” e successive modificazioni;
- c) oggetto di specifiche norme di tutela da parte degli strumenti urbanistici e territoriali che non consentono gli interventi edilizi previsti dai medesimi articoli 2, 3 e 4;
- d) ricadenti nelle aree di inedificabilità assoluta di cui all’articolo 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 “Norme in materia di controllo dell’attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie”, o di quelle dichiarate inedificabili per sentenza o provvedimento amministrativo;
- e) anche parzialmente abusivi soggetti all’obbligo della demolizione;
- f) aventi destinazione commerciale qualora siano volti ad eludere o derogare le disposizioni regionali in materia di programmazione, insediamento ed apertura di grandi strutture di vendita, centri commerciali e parchi commerciali;
- g) ricadenti in aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica e nelle quali non è consentita l’edificazione ai sensi del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 “Norme in materia ambientale” e successive modificazioni.

2. Con gli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 può essere modificata la destinazione d’uso degli edifici, purché la nuova destinazione sia consentita dalla disciplina edilizia di zona e salvo quanto previsto dal comma 2 bis. \*

2 bis. Nel caso in cui gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 riguardino edifici situati in zona impropria, purché diversa dalla zona agricola, la destinazione d’uso degli edifici può essere modificata limitatamente al volume che sarebbe realizzabile ai sensi della specifica disciplina di zona, incrementato della percentuale di ampliamento consentita dalla presente legge. Sono fatti salvi eventuali accordi o convenzioni precedentemente sottoscritti. \*

2 ter. Gli interventi previsti dal comma 2 bis sono subordinati ad un piano urbanistico attuativo ai sensi dell’articolo 20 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive modificazioni. \*

*\* I commi 2, 2-bis e 2 ter, inseriti dalla legge 8 luglio 2011, n. 13, sostituiscono il precedente comma 2 che recitava: “2. Con gli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 non può essere modificata la destinazione d’uso degli edifici, tranne nel caso di cui all’articolo 2, comma 2, in relazione all’ampliamento realizzato mediante l’utilizzo di un corpo edilizio contiguo già esistente. In ogni caso gli ampliamenti sono consentiti esclusivamente su aree che abbiano una destinazione compatibile con la destinazione d’uso dell’edificio da ampliare.*

3. Gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 che riguardano la prima casa di abitazione si applicano, fermo restando quanto previsto dai commi 1 e 2, sin dall’entrata in vigore della presente legge. \*

*\* Vedi nota all’articolo 7*

4. Gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 sono subordinati all’esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero al loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie degli edifici esistenti, ad esclusione degli interventi realizzati sulla prima casa di abitazione.

*\* Vedi nota all’articolo 7*

5. Fermo restando quanto previsto dai commi 1, 2, 3 e 4, i comuni entro il termine del 30 ottobre 2009 deliberano, sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, se e con quali ulteriori limiti e modalità applicare la normativa di cui agli articoli 2, 3 e 4. Decorso inutilmente tale termine la Giunta regionale, entro i successivi quindici giorni, nomina un commissario ad acta con il compito di convocare, entro e non oltre dieci giorni, il consiglio comunale ai fini dell’eventuale adozione del provvedimento. \*

*\* La legge 8 luglio 2011, n. 13 ha stabilito: “3. Con l’entrata in vigore della presente legge non trovano applicazione le deliberazioni adottate dai comuni ai sensi dell’articolo 9, comma 5, della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14”.*

*E poi: “*

*4. I comuni entro il 30 novembre 2011 possono deliberare, fermo restando quanto previsto dall’articolo 9, comma 1, lettera a), della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, come modificato dalla presente legge, sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, se e con quali eventuali limiti e modalità applicare la normativa di cui agli articoli 2 e 3 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, come modificati dalla presente legge, con riferimento a:*

*a) edifici residenziali non destinati a prima casa di abitazione, così come definita dall’articolo 8 della legge regionale 9 ottobre 2009, n. 26, come modificato dalla presente legge;*

*b) strutture ricettive di cui agli articoli 22 e 25 della legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 “Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo” e successive modificazioni;*

*c) edifici produttivi;*

*d) edifici commerciali-direzionali.*

5. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 4, gli articoli 2 e 3 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, come modificati dalla presente legge, trovano integrale applicazione.

6. Gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4, della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, come modificati dalla presente legge, sono consentiti una sola volta anche se possono essere realizzati in più fasi, fino al raggiungimento degli incrementi volumetrici e delle superfici complessivamente previsti.

7. Fermo restando quanto previsto dal comma 6, gli interventi di cui agli articoli 2 e 4 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, come modificati dalla presente legge, sono consentiti sugli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge ovvero su quelli il cui progetto, o richiesta di titolo abilitativo edilizio, siano stati presentati al comune entro il 31 maggio 2011

6. L’istanza intesa ad ottenere il titolo abilitativo per gli ampliamenti di cui all’articolo 2 riguarda anche i fabbricati il cui progetto o richiesta del titolo abilitativo edilizio siano stati presentati al comune entro il 31 marzo 2009. ((Per gli

*edifici residenziali in zona agricola l'ampliamento del 20 per cento qualora sia realizzato sulla prima casa di abitazione, è calcolato sulla volumetria massima assentibile ai sensi della vigente normativa))\**

*\*Frase abrogata dalla legge 10/8/2012, n. 36.*

*\* Vedi nota all'articolo 7*

*\* Vedi nota all'articolo 7*

7. Le istanze relative agli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 devono essere presentate entro il 30 novembre 2013 \*\*ed i relativi interventi, ad esclusione di quelli sulla prima casa di abitazione, non possono iniziare prima del decorso del termine di cui al comma 5 e comunque non prima del rilascio del titolo edilizio ove previsto.

*\* Vedi nota all'articolo 7*

*\*\* Termine prorogato dalla legge 8 luglio 2011, n. 13 (era 24 mesi dall'entrata in vigore)*

8. Sono fatte salve le disposizioni in materia di distanze previste dalla normativa statale vigente.

9. È comunque ammesso, anche negli edifici ricadenti nei centri storici di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968 non sottoposti al vincolo di cui al comma 1, lettera b),\* l'aumento della superficie utile di pavimento all'interno del volume autorizzato, nel rispetto dei parametri igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente.

*\* Frase inserita dalla legge 8 luglio 2011, n. 13*

## ARTICOLO 10

Ristrutturazione edilizia.

1. Nelle more dell'approvazione della nuova disciplina regionale sull'edilizia, ai fini delle procedure autorizzative relative alle ristrutturazioni edilizie ai sensi del DPR n. 380/2001:

a) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata con il medesimo volume o con un volume inferiore e all'interno della sagoma del fabbricato precedente,\*

*\* Lettera integrata dalla legge 9/10/2009, n. 26*

*NOTA. Articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001:*

*d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica,\**

b) gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001, qualora realizzati mediante integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, per la parte in cui mantengono volumi e sagoma esistenti sono considerati, ai fini delle prescrizioni in materia di indici di edificabilità e di ogni ulteriore parametro di carattere quantitativo, ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001 e non nuova costruzione, mentre è considerata nuova costruzione la sola parte relativa all'ampliamento che rimane soggetta alle normative previste per tale fattispecie.

*NOTA. Articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001:*

*1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:*

*c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.*

## ARTICOLO 11

Interventi a favore dei soggetti disabili.

1. La realizzazione degli interventi di cui alla presente legge funzionali alla fruibilità di edifici adibiti ad abitazione di soggetti riconosciuti invalidi dalla competente commissione, ai sensi dell'articolo 4 della legge 5 febbraio 1992, n. 104 "Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate", dà diritto alla riduzione delle somme dovute a titolo di costo di costruzione in relazione all'intervento, in misura del 100 per cento, sulla base dei criteri definiti dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 10, comma 2, della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 "Disposizioni generali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche".

## ARTICOLO 12

Modifiche all'articolo 10 della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 "Disposizioni generali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche".

*((1. Al comma 1 dell'articolo 10 della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 dopo le parole "n. 104/1992" sono aggiunte le parole "o riconosciuti con una invalidità civile superiore al 75 per cento ai sensi della legge 15 ottobre 1990 n. 295 "Modifiche ed integrazioni all'articolo 3 del D. L. 30 maggio 1988, n. 173, convertito, con modificazioni, dalla L. 26 luglio 1988, n. 291, e successive modificazioni, in materia di revisione delle categorie delle minorazioni e malattie invalidanti" ))\*)*

*\* Comma abrogato dalla legge 8 luglio 2011, n. 13 .*

2. Al comma 3 dell'articolo 10 della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16, le parole "120 metri cubi" sono sostituite dalle parole "150 metri cubi".

*NOTE: comma 1 dell'articolo 10 della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16:*

*1. La realizzazione di incrementi volumetrici o di superficie utile abitabile, funzionali alla fruibilità di edifici abitati da soggetti riconosciuti invalidi dalla competente commissione, ai sensi dell'articolo 4 della legge n. 104/1992, o riconosciuti con una invalidità civile superiore al 75 per cento ai sensi della legge 15 ottobre 1990 n. 295 "Modifiche ed integrazioni all'articolo 3 del D. L. 30 maggio 1988, n. 173, convertito, con modificazioni, dalla L. 26 luglio 1988, n. 291, e successive modificazioni, in materia di revisione delle categorie delle minorazioni e malattie invalidanti, dà diritto alla riduzione delle somme dovute a titolo di costo di costruzione in relazione all'intervento, in misura del cento per cento.*

*Comma 3 dell'articolo 10 della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16*

*3. Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, ricompresi nelle zone territoriali omogenee di tipo B, C ed E di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli 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" e successive modificazioni, sono consentiti, anche in deroga agli indici di zona previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, per una sola volta, interventi di ampliamento della volumetria nella misura massima di 150 metri cubi\*, realizzati in aderenza agli edifici esistenti limitatamente ad un singolo intervento per nucleo familiare.*

## ARTICOLO 13

Dichiarazione d'urgenza.

1. La presente legge è dichiarata urgente ai sensi dell'articolo 44 dello Statuto ed entra in vigore il giorno successivo alla data della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto.

## **Dgr Veneto 24/8/2009 n. 2499**

Delibera Giunta Veneto

**Integrazione delle linee guida di cui all'art. 2 della L. R. n. 4/2007, in applicazione dei commi 2 e 3, art. 3 della L. R. n. 14/2009 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche".**

L'Assessore alle Politiche dei Lavori Pubblici e Sport Massimo Giorgetti, di concerto con l'Assessore alle Politiche del Territorio Renzo Marangon, riferisce quanto segue.

"Al fine di consentire un adeguato rilancio dell'attività edilizia, nel rispetto dell'ambiente, del paesaggio e del tessuto storico esistente, nonché la sostituzione del patrimonio edilizio non più rispondente all'attuale situazione tecnologica ed energetica, il Consiglio Regionale ha recentemente approvato la legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, mediante la quale sono promosse misure per il sostegno del settore edilizio, favorendo nel contempo l'utilizzo delle tecniche e dei criteri dell'edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabili.

Con particolare riferimento a questi ultimi aspetti, l'art. 3 della nuova legge prevede la possibilità di attuare, in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, interventi di integrale demolizione e ricostruzione che prevedano aumenti fino al 40 per cento del volume esistente per gli edifici residenziali e fino al 40 per cento della superficie coperta per quelli adibiti ad uso diverso, purché situati in zona territoriale propria e solo nel caso vengano utilizzate le tecniche costruttive di cui alla legge regionale 9 marzo 2009, n. 4 "Iniziativa ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile". In coerenza con i contenuti di tale legge, viene inoltre stabilito che siano le linee guida in materia di edilizia sostenibile in essa previste, a costituire riferimento per la graduazione della volumetria assentibile in ampliamento, previa necessaria integrazione delle stesse da parte della Giunta Regionale.

Con D. G. R n. 2063 del 7 luglio 2009, le linee guida regionali finalizzate alla valutazione della qualità ambientale ed energetica degli interventi su edifici a destinazione residenziale, già approvate con le precedenti D. G. R. n. 2398/2007 e n. 1579/2008, sono state aggiornate e semplificate dal punto di vista operativo, al fine di migliorare la diffusione dei principi e dei criteri dell'edilizia sostenibile, agevolando la partecipazione al bando per l'attribuzione dei contributi regionali in materia. Le nuove linee guida sono state elaborate con riferimento al "Protocollo ITACA per la valutazione energetico-ambientale – edifici residenziali: nuova costruzione e recupero", prodotto nell'ambito del gruppo di lavoro operante presso l'Istituto per la trasparenza, l'Aggiornamento e la Certificazione degli Appalti, entro il quale sono rappresentate tutte le Regioni. Ne è risultato uno strumento che consente di stimare il livello di sostenibilità ambientale ed energetica di un edificio residenziale rispetto all'attuale quadro normativo e legislativo, misurando le sue prestazioni rispetto a 34 criteri raggruppati in 17 categorie a loro volta aggregate in 7 aree di valutazione. Tale strumento è completato da un sistema informatizzato che prevede calcoli automatizzati, da realizzare con l'inserimento di dati già contemplati per legge o, comunque, facilmente reperibili all'interno della documentazione tecnica di progetto.

L'adeguamento delle linee guida regionali in materia di edilizia sostenibile ai disposti della L. R. n. 14/2009, comporta i seguenti aspetti:

- integrazione dei criteri già individuati per la valutazione delle prestazioni di edifici a destinazione residenziale con un'analogia serie di criteri che possano rispondere all'esigenza di operare una coerente valutazione riferita ad edifici adibiti ad uso diverso e che, pertanto, presentano caratteri anche molto diversificati;
- classificazione delle prestazioni energetico – ambientali degli edifici, espresse dal punteggio risultante in riferimento alle diverse aree di valutazione, al fine di individuare una graduazione degli ampliamenti consentiti in funzione della sostenibilità edilizia degli interventi.

Per quanto riguarda l'edilizia residenziale, infatti, le linee guida regionali, recentemente aggiornate, rispondono pienamente alle esigenze della L. R. n. 14/2009. Per questi edifici, che rappresentano larga parte del patrimonio edilizio cui si riferisce la legge, le integrazioni necessarie riguardano la sola quantificazione della volumetria assentibile.

Relativamente agli edifici con diversa destinazione d'uso, è necessario, invece, prevedere una diversa strutturazione del sistema di valutazione, tenendo conto, tuttavia, dell'esigenza di dare urgente attuazione alle disposizioni della stessa legge regionale, finalizzata a dare risposte efficaci ad una situazione contingente del settore edilizio.

È inoltre opportuno rilevare la diversità degli ampliamenti di cui agli art. 2 e 3 della L. R. 14/09 essendo i primi conseguibili senza la preventiva demolizione del fabbricato ed i secondi esclusivamente previa demolizione.

In tale ottica, il riferimento fatto al comma 5 dell'art. 2 vale esclusivamente in caso di ampliamento senza demolizione del fabbricato esistente e deve considerarsi riferito ad una potenza non inferiore ai 3 Kw (nel caso di impianti fotovoltaici) e 3 Kw per gli altri tipi di impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile.

L'Allegato A al presente provvedimento contiene le previste integrazioni alle linee guida regionali in materia di edilizia sostenibile, secondo quanto stabilito dai commi 2 e 3 dell'art. 3 della L. R. n. 14/2009, elaborate secondo i seguenti criteri:

- sistema di valutazione per gli edifici con diversa destinazione d'uso da quella residenziale: si è proceduto, pur in coerenza con le caratteristiche di affidabilità scientifica e di efficacia operativa del sistema di valutazione vigente, ad una selezione delle schede di valutazione già predisposte per l'edilizia residenziale, individuando quelle che possono essere correttamente utilizzate anche nella valutazione delle prestazioni di edifici a destinazione diversa e rivedendo, conseguentemente, il sistema di attribuzione di valore ai diversi criteri;

- graduazione della volumetria e della superficie coperta in ampliamento: sulla base della scala prestazionale prevista nelle linee guida, si sono stabilite le percentuali del volume e della superficie coperta consentiti in ampliamento, rispettivamente per gli edifici residenziali e per quelli destinati ad usi diversi;
- mantenimento in capo all'amministrazione comunale della fissazione dei criteri necessari per stabilire se e quando elevare fino al 50% la possibilità di ampliamento del volume o della superficie esistente alla data del 31. 12. 88, previa ricomposizione planivolumetrica da attuarsi per mezzo di piano attuativo.

Tutto ciò premesso il relatore propone l'adozione del presente provvedimento.

#### LA GIUNTA REGIONALE

UDITO il relatore, incaricato dell'istruzione dell'argomento in questione ai sensi dell'art. 33. secondo comma, dello Statuto, il quale dà atto che le Strutture competenti hanno attestato l'avvenuta regolare istruttoria della pratica, anche in ordine alla compatibilità con la vigente legislazione statale e regionale;

Mod. B - copia pag. 3 Dgr n. del VISTO l'art. 3 della L. R. 8 luglio 2009, n. 14 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche";

VISTO l'art. 2 della L. R. 9 marzo 2007, n. 4 "Iniziativa ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile";

VISTA la D. G. R. 7 luglio 2009, n. 2063

#### DELIBERA

1. di approvare, per le finalità di cui ai commi 2 e 3, dell'art. 3 della L. R. n. 14/2009 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche" l'integrazione alle linee guida di cui all'art 2 della legge regionale n. 4/2007, costituente Allegato A al presente provvedimento.

2. Di disporre la pubblicazione del presente provvedimento nel B. U. R. in base al disposto della L. R. 8. 5. 1989, n°14, art. 2.

Sottoposto a votazione, il provvedimento è approvato con voti unanimi e palesi.

#### **Integrazione alle linee guida in materia di edilizia sostenibile ai sensi dell'art. 2, comma 2 della L. R. 9 marzo 2007, n. 4 (D. G. R. 7 luglio 2009, n. 2063) Incentivi urbanistici ed edilizi ai sensi dell'art. 3, commi 2 e 3 della L. R. 8 luglio 2009, n. 14.**

L'incidenza che le linee guida regionali in materia di edilizia sostenibile esercitano sugli strumenti urbanistici e sul regolamento edilizio comunale è espressamente evidenziata nella legge regionale n. 4/2007; l'edilizia sostenibile può infatti essere compiutamente realizzata attraverso la condivisione degli stessi principi e criteri da parte degli strumenti che regolano l'assetto del territorio e l'attività insediativa ed edilizia. Nello specifico, l'art. 5 della L. R. n. 4/2007, stabilisce che le linee guida regionali in materia di edilizia sostenibile costituiscano il riferimento ai fini dello scomputo dei volumi tecnici e delle murature perimetrali degli edifici realizzati per il contenimento del fabbisogno energetico. La L. R. n. 14/2009 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche" nel promuovere la sostituzione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente mediante la demolizione e la ricostruzione degli edifici realizzati anteriormente al 1989 e considerati inadeguati rispetto gli attuali standard qualitativi, stabilisce che tali interventi di ricostruzione possano prevedere aumenti fino al 40 per cento del volume esistente per gli edifici residenziali e fino al 40 per cento della superficie coperta per quelli adibiti ad uso diverso situati in zona territoriale propria, solo qualora, per la ricostruzione, vengano utilizzate le tecniche costruttive di cui alla legge regionale n. 4/2007. In coerenza con i contenuti della stessa legge, le nuove disposizioni stabiliscono che la volumetria assentibile in ampliamento sia graduata secondo quanto indicato nelle linee guida in materia di edilizia sostenibile, opportunamente integrate.

Le presenti integrazioni delle linee guida, finalizzate all'applicazione dell'art. 3, commi 2 e 3 della L. R. n. 14/2009, riguardano pertanto la determinazione, rispettivamente per gli edifici a destinazione residenziale e per quelli destinati ad altri usi, della volumetria e della superficie coperta assentibili in ampliamento, definite in rapporto alla qualità energetica ed ambientale dell'intervento considerato, nonché la revisione del sistema di valutazione degli interventi relativamente agli edifici destinati ad uso non residenziale, in quanto le linee guida già elaborate e in vigore, sono specificamente finalizzate alla valutazione dell'edilizia abitativa.

#### **Sistema di valutazione degli interventi e definizione delle linee guida per gli edifici con diversa destinazione d'uso da quella residenziale.**

Relativamente agli edifici residenziali, le prestazioni energetico – ambientali degli interventi di cui alla L. R. n. 14/2009 sono valutate mediante il complesso dei 34 criteri (raggruppati in 17 categorie e in 7 aree tematiche) e mediante la struttura di valori (i pesi attribuiti a ciascun criterio, categoria e area), già utilizzati, ai sensi della D. G. R. 2063/2009, per l'assegnazione delle agevolazioni regionali di cui all'art. 4 della L. R. n. 4/2007. Non tutte le schede comprese in tali linee guida, costituenti un sistema completo di valutazione dei diversi aspetti determinanti nell'attestazione della sostenibilità in edilizia, possono, tuttavia, essere utilizzate anche per la valutazione degli edifici con diversa destinazione d'uso. In molti casi, infatti, i parametri di riferimento, sia derivati dalla normativa vigente, sia dalla prassi consolidata, sono molto diversi, mentre, in relazione ad alcuni aspetti, è proprio la prestazione esaminata a possedere caratteristiche specifiche.

In considerazione di tale situazione, si è ritenuto di procedere alla selezione, nell'ambito dei citati 34 criteri, di quelli direttamente utilizzabili per la valutazione di interventi su edifici destinati ad usi diversi da quello abitativo, nell'obiettivo di conseguire, comunque, un sistema coerente, affidabile e sufficientemente articolato per consentire una corretta valutazione, utilizzabile nel dimensionamento degli incentivi previsti dall'art. 3 della legge regionale n. 14/2009.

Si sono, pertanto, individuati 19 criteri che rappresentano tutte le 7 aree tematiche delle linee guida vigenti, riorganizzando il sistema di attribuzione del punteggio, come illustrato nel quadro riepilogativo che segue.

|   | Punt. | Peso % | Punt. Pesato | Punt. | Peso % | Punt. Pesato | Punt. | Peso % | Punt. Pesato |
|---|-------|--------|--------------|-------|--------|--------------|-------|--------|--------------|
| 1 Qualità ambientale esterna                              |       |        |              |       |        |              |       | 3      |              |
| 1. Condizioni del sito                                    |       |        |              |       | 100    |              |       |        |              |
| 1. 1  |       |        |              |       |        |              |       |        |              |
| 1. 1. 3 Inquinamento delle acque                          |       | 100    |              |       |        |              |       |        |              |
| 2. Consumo di risorse                                     |       |        |              |       |        |              |       | 45     |              |
| 2. Energia primaria non rinnovabile                       |       |        |              |       | 20     |              |       |        |              |
| 1 richiesta durante il ciclo di vita                      |       |        |              |       |        |              |       |        |              |
| 2. 1. 1 Energia inglobata nei materiali da costruzione    |       | 100    |              |       |        |              |       |        |              |
| 2. Energia da fonti rinnovabili                           |       |        |              |       | 45     |              |       |        |              |
| 2   |       |        |              |       |        |              |       |        |              |
| 2. 2. 1 Energia termica per ACS                           |       | 40     |              |       |        |              |       |        |              |
| 2. 2. 2 Energia elettrica                                 |       | 60     |              |       |        |              |       |        |              |
| 2. 3  |       |        |              |       |        |              |       |        |              |
| 2. 3. 1 Materiali eco-compatibili                         |       |        |              |       | 30     |              |       |        |              |
| 2. 3. 1 Materiali da fonti rinnovabili                    |       | 35     |              |       |        |              |       |        |              |
| 2. 3. 2 Materiali riciclati/recuperati                    |       | 30     |              |       |        |              |       |        |              |
| 2. 3. 3 Materiali riciclabili e smontabili                |       | 35     |              |       |        |              |       |        |              |
| 2. 4  |       |        |              |       |        |              |       |        |              |
| 2. 4. 1 Acqua potabile                                    |       |        |              |       | 5      |              |       |        |              |
| 2. 4. 1 Acqua potabile per irrigazione                    |       | 100    |              |       |        |              |       |        |              |
| 3. Carichi ambientali                                     |       |        |              |       |        |              |       | 25     |              |
| 3. 2  |       |        |              |       |        |              |       |        |              |
| 3. 2. 2 Acque reflue                                      |       |        |              |       | 55     |              |       |        |              |
| 3. 2. 2 Acque meteoriche captate e stoccate               |       | 60     |              |       |        |              |       |        |              |
| 3. 2. 3 Permeabilità del suolo                            |       | 40     |              |       |        |              |       |        |              |
| 3. 3  |       |        |              |       |        |              |       |        |              |
| 3. 3. 1 Impatto sull'ambiente circostante                 |       |        |              |       | 45     |              |       |        |              |
| 3. 3. 1 Effetto isola di calore: coperture                |       | 50     |              |       |        |              |       |        |              |
| 3. 3. 2 Effetto isola di calore: aree esterne pavimentate |       | 50     |              |       |        |              |       |        |              |
| 4. Qualità ambiente interno                               |       |        |              |       |        |              |       | 15     |              |
| 4. 1  |       |        |              |       |        |              |       |        |              |
| 4. 1. 1 Ventilazione                                      |       |        |              |       | 100    |              |       |        |              |
| 4. 1. 2 Controllo degli agenti inquinanti: Radon          |       | 45     |              |       |        |              |       |        |              |
| 4. 1. 3 Controllo degli agenti inquinanti: VOC            |       | 55     |              |       |        |              |       |        |              |
| 5. Qualità del servizio                                   |       |        |              |       |        |              |       | 4      |              |
| 5. 1  |       |        |              |       |        |              |       |        |              |
| 5. 1. 1 BACS e TBM  |       | 100    |              |       |        |              |       |        |              |
| 6. Qualità della gestione                                 |       |        |              |       |        |              |       | 6      |              |
| 6. 1  |       |        |              |       |        |              |       |        |              |
| 6. 1. 1 Mantenimento delle prestazioni in fase operativa  |       |        |              |       | 100    |              |       |        |              |
| 6. 1. 1 Disponibilità della documentazione                |       | 40     |              |       |        |              |       |        |              |

|   |  |     |  |  |     |  |  |   |  |
|---|--|-----|--|--|-----|--|--|---|--|
| tecnica degli edifici   |  |     |  |  |     |  |  |   |  |
| 6. 1. 2 Sviluppo ed implementazione di un piano di manutenzione |  | 40  |  |  |     |  |  |   |  |
| 6. 1. 3 Mantenimento delle prestazioni dell'involucro edilizio  |  | 20  |  |  |     |  |  |   |  |
| 7. Trasporti  |  |     |  |  |     |  |  | 2 |  |
| 7. 1 Accessibilità ai servizi                                   |  |     |  |  | 100 |  |  |   |  |
| 7. 1. 1 Accessibilità al trasporto pubblico                     |  | 100 |  |  |     |  |  |   |  |

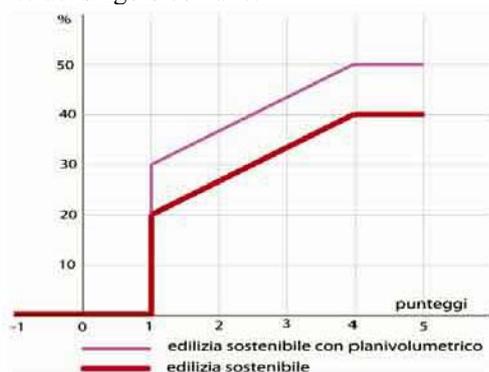
Come per il sistema di valutazione degli edifici residenziali, anche per quelli a diversa destinazione d'uso è previsto l'utilizzo di un software di calcolo che consente di ottenere gli indicatori prestazionali del progetto esaminato (riferiti ad ogni criterio considerato nelle linee guida) mediante metodi di calcolo automatizzati, sviluppati a partire da dati reperibili all'interno della documentazione tecnica del progetto o già richiesti dalle vigenti norme.

Graduazione degli ampliamenti consentiti La determinazione dell'entità di aumento volumetrico e della superficie coperta prevista dalla L. R. n. 14/2009 si avvale del sistema di valutazione costituito dalle linee guida redatte ai sensi dell'art. 2 della L. R. n. 4/2007 e precedentemente illustrato. Tale sistema, sia per gli edifici a destinazione residenziale, sia per quelli a destinazione d'uso diversa, prevede l'attribuzione di un punteggio massimo di 5 punti, ottenibile mediante opportuna "pesatura" dei punteggi, compresi tra -1 e 5, conseguiti per ciascun criterio illustrato nelle schede di valutazione. Nella scala prestazionale utilizzata, il punteggio 0 rappresenta la prestazione minima accettabile definita dalla normativa vigente, o, nel caso non vi siano regolamenti di riferimento, rappresentata dalla pratica corrente, -1 rappresenta una prestazione inferiore allo standard e alla pratica corrente, mentre i punteggi positivi rappresentano progressivi miglioramenti nelle prestazioni fino al punteggio 5 riferibile ad una prestazione considerevolmente avanzata rispetto alla pratica corrente.

Con riferimento alla descritta scala di valori, in coerenza con quanto già stabilito nelle linee guida finalizzate all'attribuzione delle citate agevolazioni regionali in materia, viene individuata in un punteggio pari a +1, complessivamente totalizzato, la soglia minima per poter considerare gli interventi proposti coerenti e meritevoli di essere promossi e incentivati e, pertanto, suscettibili di accedere alla possibilità di realizzare un ampliamento volumetrico o della superficie coperta nella ricostruzione dell'edificio demolito prevista dalla L. R. 8 luglio 2009, n. 14/2009.

La quantificazione di tali aumenti sarà graduata, come previsto dalla stessa legge regionale n. 14/2009, in funzione della qualità energetica ed ambientale dell'intervento, espressa dal punteggio conseguito; il calcolo sarà effettuato attraverso interpolazione lineare, considerando percentuali approssimate a numeri interi e partendo da un valore pari allo 20% dell'ampliamento consentito nel caso in cui il punteggio complessivo corrisponda a 1 fino ad un massimo del 40% di ampliamento (sia relativo al volume che alla superficie coperta) nel caso di punteggio uguale o superiore a 4.

Nei casi di ricomposizione planivolumetrica di cui al comma 3 dell'art. 3 della LR 14/09, la percentuale di ampliamento di ciascun singolo edificio posto all'interno dell'ambito del PUA, può essere incrementata di un ulteriore 10% del volume iniziale solo a seguito dell'approvazione, ai sensi dell'art. 9, co. 5, della LR 14/09, di specifica disciplina da parte del singolo comune.



Schema grafico delle modalità di calcolo della percentuale di ampliamento possibile in funzione dell'interpolazione dei punteggi conseguiti in applicazione dei criteri illustrati nelle schede di valutazione della LR 4/07.

Per  $-1 \leq n^{\circ} < 1$  l'ampliamento consentito è pari a 0%;

per  $1 \leq n^{\circ} \leq 4$  l'ampliamento è calcolato per interpolazione lineare utilizzando la seguente equazione  $y=20/3x+40/3$ ;

per  $n^{\circ} > 4$  l'ampliamento consentito è pari a 40% Nel caso di immobile ricostruito con le modalità dell'edilizia sostenibile e ricompreso in un piano attuativo che comporti la modifica dell'area di sedime e delle sagome degli edifici, il Comune può consentire un ulteriore aumento volumetrico del 10% del volume iniziale (per *volume iniziale* si intende quello esistente alla data del 31. 12. 1988).

## Dgr Veneto 24/8/2009 n. 2508

### **Applicazione del co. 1 dell'art. 5 della L. R. n. 14/2009 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche.**

L'Assessore alle Politiche del Territorio Renzo Marangon, riferisce quanto segue.

"Al fine di consentire un adeguato rilancio dell'attività edilizia, nel rispetto dell'ambiente, del paesaggio e del tessuto storico esistente, nonché la sostituzione del patrimonio edilizio non più rispondente all'attuale situazione tecnologica ed energetica, il Consiglio Regionale ha recentemente approvato la legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, mediante la quale sono promosse misure per il sostegno del settore edilizio, favorendo nel contempo la diffusione di fonti di energia rinnovabili.

Con particolare riferimento a quest'ultimo aspetto, l'art. 5 della nuova legge prevede la possibilità di realizzare, in deroga alle previsioni volumetriche dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, interventi di realizzazione di pensiline e tettoie su abitazioni esistenti alla data del 11. 07. 09, per l'installazione di impianti solari di tipo termico o fotovoltaico con potenza non superiore ai 6 kWp senza che dette opere vengano conteggiate ai fini volumetrici.

In coerenza con i contenuti di tale legge, viene inoltre stabilito che la Giunta Regionale individui le caratteristiche tipologiche e dimensionali necessarie ai fini dell'attuazione della previsione normativa.

L'Allegato A al presente provvedimento contiene quindi le caratteristiche tipologiche e dimensionali necessarie per l'attuazione del co. 1 dell'art. 5 della L. R. n. 14/2009, elaborate secondo i seguenti criteri:

- definizione tipologica di pensilina o tettoia per gli effetti di cui alla LR 14/09;
- attribuzione di una superficie massima occupabile con l'impianto;
- traccia esplicativa per le modalità comportamentali dei comuni.

Tutto ciò premesso il relatore propone l'adozione del presente provvedimento.

#### LA GIUNTA REGIONALE

UDITO il relatore, incaricato dell'istruzione dell'argomento in questione ai sensi dell'art. 33. secondo comma, dello Statuto, il quale dà atto che le Strutture competenti hanno attestato l'avvenuta regolare istruttoria della pratica, anche in ordine alla compatibilità con la vigente legislazione statale e regionale;

VISTO l'art. 5 della L. R. 8 luglio 2009, n. 14 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche";

#### DELIBERA

1. Di approvare, per le finalità di cui al comma 1, dell'art. 5 della L. R. n. 14/2009 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche" l'Allegato A al presente provvedimento.

2. Di disporre la pubblicazione del presente provvedimento nel B. U. R. in base al disposto della L. R. 8. 5. 1989, n°14, art. 2.

Sottoposto a votazione, il provvedimento è approvato con voti unanimi e palesi.

### **Incentivi urbanistici ed edilizi per l'installazione di impianti solari e fotovoltaici ai sensi dell'art. 5, comma 1 della L. R. 8 luglio 2009, n. 14**

#### **1) Premesse**

L'art. 5 della LR 14/09 consente la realizzazione di tettoie o pensiline sulle quali alloggiare un impianto ad energia solare senza che dette costruzioni siano conteggiate ai fini volumetrici (ovvero in termini di superficie per quei comuni che verificano il rispetto della normativa urbanistica utilizzando il parametro mq e non il mc) e consentendone la realizzazione attraverso lo strumento della DIA.

Quanto precede al fine di incentivare e favorire l'utilizzo dell'energia solare sulle abitazioni esistenti (anche in zona agricola) alla data del 11. 07. 09.

#### **2) Tipologia di impianti ammissibili**

Ai fini di cui all'art. 5 della LR 14/09 è consentita la realizzazione di impianti solari termici con un limite di 6 kW, o di impianti fotovoltaici con un limite di 6 kWp ovvero di una combinazione dei precedenti con un massimo di 6 kW.

#### **3) Definizioni tipologiche delle strutture**

Sono considerabili pensiline o tettoie agli effetti di cui alla LR 14/09, le strutture sporgenti da edifici destinati ad abitazione, con esclusione delle loro pertinenze, destinate ad ospitare o sorreggere un impianto solare e/o fotovoltaico, siano esse a sbalzo o in appoggio, comunque mantenute aperte verso l'esterno.

Pensiline e tettoie non possono avere altezza media, calcolata all'intradosso della copertura, maggiore di 3,5 ml dal piano campagna ovvero 2,5 ml dal piano pavimento sul quale vengono realizzate.

L'impianto solare termico o fotovoltaico deve essere integrato o parzialmente integrato ai sensi degli allegati 2 e 3 del DM 19. 02. 07.

Eventuali serbatoi di impianti solari termici, se non integrati sulla copertura della pensilina o tettoia, non possono trovare posto sulla struttura e devono essere diversamente ricoverati.

La superficie di pensilina o tettoia non computabile ai fini del conteggio volumetrico corrisponde a quella impegnata dall'impianto.

#### **4) Definizione di una dimensione massima dell'impianto**

La superficie massima non computabile volumetricamente ai sensi della normativa in argomento non può essere maggiore di 10 mq per ogni kW e/o kWp di potenza dell'impianto, con un massimo di 60 mq.

La potenza massima di cui al punto 2 è riferita ad ogni singola unità abitativa.

#### **5) Normativa comunale**

Nei limiti dimensionali sopra indicati, nessun onere di costruzione può essere applicato.

Ai fini della decorrenza del silenzio assenso relativo alla DIA presentata, si ricorda che devono essere preventivamente acquisite le eventuali ulteriori autorizzazioni o pareri (paesaggistico, screening di VIA per le aree ricadenti all'interno di aree protette ai sensi della L. 06. 12. 91 n°394, valutazione d'incidenza per le aree interne o limitrofe ai siti Rete Natura 2000, ecc...).

Si richiama al rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG e del Regolamento Edilizio di ciascun comune soprattutto con riferimento alle distanze e alla qualità esteriore del costruito, ricordando peraltro la possibilità di variare detta normativa ai sensi dell'art. 50, co. 4 della LR 61/85.

## Deliberazione Giunta Veneto n. 2797 del 22 settembre 2009

Approvazione circolare del Presidente della Giunta Regionale: Legge regionale 14/2009 “Intervento regionale a sostegno del settore edilizio per favorire l’utilizzo dell’edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche” Note esplicative.

L’Assessore alle Politiche per il Territorio, Renzo Marangon, riferisce:

“Il Consiglio regionale del Veneto ha approvato, lo scorso 1 luglio, la legge regionale 14/2009 “Intervento regionale a sostegno del settore edilizio per favorire l’utilizzo dell’edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche”, meglio nota come “piano casa”. Si tratta di una legge importante per consentire il rilancio dell’attività edilizia attraverso l’ampliamento degli edifici esistenti e il contestuale miglioramento della qualità architettonica ed edilizia.

Essa non è una legge urbanistica né edilizia ma una legge economico-finanziaria che mira a promuovere gli investimenti privati per il recupero e la riqualificazione dell’intero patrimonio edilizio esistente nel territorio regionale, in modo generalizzato e capillare, attraverso un elevato numero di microinterventi idonei ad alimentare soprattutto il mercato delle piccole e medie imprese del settore edilizio.

La L.R. 14/2009, si articola in due parti: l’una necessaria e inderogabile, relativa alla prima casa, di operatività immediata e generalizzata, l’altra flessibile ed eventuale, rimessa alle scelte di ciascun Comune e variamente modellabile entro i parametri fissati dalla Regione.

Ciò premesso, trattandosi di un testo complesso, si ritiene opportuno fornire alcune note esplicative al fine di superare eventuali dubbi interpretativi e rendere uniforme l’applicazione delle norme in questione.” Il relatore conclude la propria relazione e propone all’approvazione della Giunta Regionale il seguente provvedimento.

LA GIUNTA REGIONALE

UDITO il relatore, incaricato dell’istruzione dell’argomento in questione ai sensi dell’art. 33, secondo comma, dello Statuto, il quale dà atto che la Struttura competente ha attestato l’avvenuta regolare istruttoria della pratica, anche in ordine alla compatibilità con la vigente legislazione statale e regionale;

VISTA la L.R. 14/2009;

VISTA la L.R. 14/1989;

VISTO il parere della Direzione regionale per gli Affari Legislativi, acquisito agli atti.

Mod. A - originale pag. 2 Dgr n. del

DELIBERA

1. di approvare l’allegata Circolare del Presidente della Giunta Regionale (Allegato A) “Legge Regionale 14/2009 “Intervento regionale a sostegno del settore edilizio per favorire l’utilizzo dell’edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche”” Note esplicative.

2. Di disporre la pubblicazione del presente provvedimento nel B.U.R. in base al disposto della legge regionale 8 maggio.1989, n. 14. art. 2.

Sottoposto a votazione, il presente provvedimento risulta approvato a voti unanimi e palesi.

Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. del

Legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 “Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l’utilizzo dell’edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16” in materia di barriere architettoniche”.  
Note esplicative.

Indirizzata ai Signori Sindaci dei Comuni del Veneto; ai Signori Presidenti delle Amministrazioni Provinciali del Veneto; e, p.c. all’ANCI Veneto; all’Unione Province del Veneto - Loro sedi –

### **Premesse**

Il Consiglio regionale del Veneto ha approvato, lo scorso 1 luglio, la legge regionale n° 14 del 2009, avente ad oggetto “Intervento regionale a sostegno del settore edilizio per favorire l’utilizzo dell’edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16”, meglio nota come “piano casa”.

Si tratta di un provvedimento che non ha la valenza e le caratteristiche di un “piano” - inteso come insieme di scelte territoriali, regole e risorse finanziarie - ma di una legge che si pone l’obiettivo prioritario di promuovere il rilancio dell’attività edilizia attraverso l’ampliamento degli edifici esistenti e il contestuale miglioramento della qualità architettonica ed edilizia, nonché di favorire l’utilizzo dell’edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabili.

A tale proposito pare opportuno evidenziare che la LR 14/2009 non è una legge urbanistica né edilizia - pur avendo contenuti che incidono significativamente sulla disciplina di queste materie - ma è, prima di tutto, una legge economico-finanziaria che mira a promuovere gli investimenti privati per il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nel territorio regionale, in modo generalizzato e capillare, attraverso microinterventi idonei ad alimentare soprattutto il mercato delle piccole e medie imprese del settore edilizio.

Va altresì precisato che gli interventi edilizi consentiti dalla legge non implicano alcuna forma di condono o sanatoria di immobili abusivi che, ai sensi dell’articolo 9, comma 1, lett. e), risultano esplicitamente esclusi dal campo di applicazione della stessa qualora soggetti all’obbligo di demolizione.

La legge, di carattere straordinario, prevale sulle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali, nonché sulle altre leggi regionali in contrasto con essa. Proprio per il suo carattere straordinario, la nuova disciplina ha una durata limitata a due anni a partire dalla data di entrata in vigore della stessa, anche se i suoi effetti si produrranno per l'intero arco di validità dei titoli abilitativi degli interventi.

Non sono invece soggette ad alcun limite temporale di efficacia le disposizioni di cui all'art. 5 "Interventi per favorire l'installazione di impianti fotovoltaici", all'art. 10 "Ristrutturazione edilizia" (che si applicherà sino all'approvazione della nuova legge regionale sull'edilizia), e dell'art. 12, che modifica altre disposizioni regionali in materia di barriere architettoniche.

Nella definizione delle modalità di applicazione della legge i Comuni svolgeranno un ruolo fondamentale, soprattutto per quanto concerne gli edifici residenziali non destinati a prima casa di abitazione e quelli adibiti ad uso diverso. Spetta infatti ai Consigli comunali deliberare, entro il 30 ottobre 2009, se e con quali ulteriori limiti e modalità applicare le nuove disposizioni, mentre già trovano immediata applicazione - dall'entrata in vigore della legge regionale - le norme concernenti gli interventi relativi alla prima casa di abitazione.

La L.R. 14/2009 si articola pertanto in due parti: l'una, necessaria e inderogabile, relativa alla prima casa, di operatività immediata e generalizzata, l'altra, flessibile ed eventuale, rimessa alle scelte di ciascun Comune e variamente modellabile entro i parametri ed i criteri fissati dalla Regione.

Limite implicito all'applicazione della legge regionale speciale sono le norme statali di principio in materia edilizia, nonché tutte le disposizioni statali dettate nelle materie di competenza esclusiva dello Stato.

#### **NOTE DI CARATTERE GENERALE**

Considerato che alcuni termini e concetti vengono utilizzati in molti articoli, appare opportuno fornire, in via preliminare, le rispettive definizioni.

##### **Edificio esistente**

L'espressione più rilevante è il concetto di edificio, fabbricato o corpo edilizio "esistente". Gli interventi edilizi consentiti dalla LR 14/2009, infatti, si estendono a tutti gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge, indipendentemente dalla loro destinazione e dimensione, o dalla circostanza che si tratti di edifici principali o pertinenziali.

In analogia a quanto operato in applicazione della legislazione sul condono edilizio, per poter essere considerato "esistente" l'edificio deve essere perlomeno caratterizzato dalla presenza delle strutture portanti e della copertura, mentre non ne è richiesta l'agibilità. Di conseguenza, restano esclusi dal campo di applicazione della L.R. n. 14/2009 i manufatti di cui all'articolo 44 comma 5 ter della L.R. 11/2004.

Secondo quanto previsto dall'articolo 9, comma 6, gli ampliamenti di cui all'articolo 2 si applicano anche agli edifici che non sono ancora stati realizzati ma il cui progetto o richiesta di titolo abilitativo siano stati presentati al Comune entro il 31 marzo 2009.

Gli ampliamenti di cui all'articolo 3 si applicano anche agli edifici che, ai sensi del comma 4 del medesimo articolo, siano già stati demoliti o siano in corso di demolizione sulla base di un regolare titolo abilitativo, purchè, alla data di entrata in vigore della legge, non siano già stati ricostruiti.

##### **Prima casa di abitazione**

La norma intende favorire la c.d. "edilizia di necessità" (prima casa) richiamandosi ad una fattispecie già presente nella legislazione statale sia relativa alla materia edilizia che alla materia fiscale, consentendo in sede di immediata applicazione gli interventi in favore del proprietario o avente titolo che intendano procedere all'ampliamento della prima casa di abitazione e riducendo l'onerosità di tale interventi (articolo 7, comma 1).

##### **Volume e superficie coperta**

Ulteriori fondamentali concetti sono quello di "volume" e di "superficie coperta". Essi devono essere determinati sulla base dei criteri posti a livello locale dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi comunali operando, laddove tali parametri siano espressi in termini diversi, le opportune conversioni sulla base di criteri da stabilirsi nella deliberazione di cui all'articolo 9, comma 5, se non già indicati nell'apparato normativo dello strumento urbanistico generale.

Relativamente all'ampliamento degli edifici non residenziali, espresso in termini di superficie coperta, il Comune definisce gli eventuali limiti di altezza con la delibera di cui all'art. 9, comma 5, al fine di assicurare il rispetto delle finalità degli interventi ed il loro corretto inserimento nel contesto edificato.

##### **Zone agricole**

Per quanto concerne le zone agricole, va evidenziato che la legge vi fa riferimento esplicitamente solo all'art. 9, comma 6, nel determinare le modalità di calcolo dell'incremento consentito sulla prima casa di abitazione, e all'articolo 5, comma 2, ove si precisa che le pensiline e le tettoie per impianti solari e fotovoltaici possono essere realizzate anche in zona agricola.

Considerato che, per gli altri interventi, non viene dettata una apposita e specifica disciplina, non vi è motivo per escludere le zone agricole dall'applicazione delle regole generali. È pertanto possibile realizzare gli interventi di cui agli articoli 2, 3 anche su edifici situati in zona agricola senza che ciò sia condizionato alla sussistenza di requisiti oggettivi o soggettivi diversi da quelli previsti dalla legge, ed è ammesso anche nel caso in cui l'edificio non sia più funzionale alla conduzione del fondo.

Ciò premesso, trattandosi di un testo complesso, si ritiene opportuno con la presente circolare fornire alcune indicazioni al fine di superare eventuali dubbi interpretativi e rendere uniforme l'applicazione delle norme in questione.

ARTICOLATO

## Articolo 1- “Finalità”.

1. *La Regione del Veneto promuove misure per il sostegno del settore edilizio attraverso interventi finalizzati al miglioramento della qualità abitativa per preservare, mantenere, ricostituire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente nonché per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabili.*

2. *Le disposizioni di cui alla presente legge si applicano anche agli edifici soggetti a specifiche forme di tutela a condizione che gli interventi possano essere autorizzati ai sensi della normativa statale, regionale o dagli strumenti urbanistici e territoriali.*

3. *Nel caso di edifici che sorgono su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico, gli interventi di cui agli articoli 2, 3, 4 e 5 sono subordinati allo specifico assenso dell'ente titolare della proprietà demaniale o tutore del vincolo”* Il primo comma non presenta difficoltà applicative essendo rivolto ad individuare le finalità della legge.

Con il secondo comma viene precisato l'ambito di applicazione della legge. La soluzione scelta è di non escludere in linea generale gli edifici in qualche modo tutelati, bensì di condizionare l'applicabilità alla concreta verifica di compatibilità tra lo specifico intervento richiesto e la natura della forma di tutela prevista. Ciò in quanto le finalità di migliorare la qualità del patrimonio edilizio esistente e di favorire la bioedilizia ed il risparmio energetico sussistono, in linea di principio, anche per gli edifici tutelati, sempre che gli interventi ammessi non vadano a pregiudicare l'interesse pubblico sotteso all'imposizione della tutela.

Si evidenzia che il comma fa riferimento a specifiche forme di tutela da qualsiasi fonte normativa siano previste: statale, regionale o comunale. La disposizione, di per sé generica, pone un principio generale che viene poi sviluppato nel successivo articolo 9, dedicato specificamente ai limiti di applicabilità della legge, ove si individuano quei vincoli che non sono “superabili” e per i quali risultano quindi inapplicabili gli articoli 2, 3, 4, distinguendoli da quelli che impongono una verifica in concreto.

Anche il comma 3 si occupa dell'ambito di applicazione della legge, in relazione alla particolare circostanza che gli edifici sorgano su area pubblica o vincolata ad uso pubblico. Gli interventi edilizi previsti dalla L.R. 14/2009 sono consentiti anche sugli edifici privati che sorgono su aree demaniali o su aree vincolate ad uso pubblico, a condizione che venga acquisito l'assenso dell'ente proprietario.

## Articolo 2 - “Interventi edilizi”

### commi 1 e 2

*“1. Per le finalità di cui all'articolo 1, in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali, è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti nei limiti del 20 per cento del volume se destinati ad uso residenziale e del 20 per cento della superficie coperta se adibiti ad uso diverso”.*

2. *L'ampliamento di cui al comma 1 deve essere realizzato in aderenza rispetto al fabbricato esistente o utilizzando un corpo edilizio contiguo già esistente; ove ciò non risulti possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato, di carattere accessorio e pertinenziale.*

L'articolo 2, comma 1, disciplina l'ipotesi di ampliamento degli edifici esistenti nei limiti del 20% del volume, per gli edifici destinati ad uso residenziale, e del 20% della superficie coperta per gli edifici adibiti ad uso diverso. La percentuale va applicata esclusivamente alla consistenza degli edifici esistenti, prescindendo quindi dagli eventuali ampliamenti realizzabili in via ordinaria sulla base degli strumenti urbanistici vigenti.

L'unica eccezione è rappresentata dalla prima casa di abitazione in zona agricola il cui ampliamento, secondo la previsione di cui all'art. 9, comma 6, è calcolato non sul volume esistente bensì sul volume massimo assentibile ai sensi della normativa vigente.

L'ampliamento può essere realizzato anche qualora la prima casa di abitazione ubicata in zona agricola abbia una volumetria esistente superiore al predetto limite, nel qual caso la percentuale di ampliamento va calcolata sul volume esistente.

Gli interventi di ampliamento possono essere operati, nei limiti quantitativi consentiti e ferme restando le esclusioni elencate all'articolo 9, in deroga alle regole poste dagli atti di pianificazione di ogni livello, ivi comprese quelle relative ai limiti di altezza, alle distanze minime fissate dai piani regolatori generali (fatte salve per queste ultime le inderogabili disposizioni di fonte statale ai sensi dell'articolo 9, comma 8 della legge in commento). Non sono derogabili, in quanto estranei al campo applicativo della L.R. n. 14/2009, i contenuti ambientali e paesaggistici dei medesimi atti di pianificazione.

Il comma 2 dell'articolo individua le modalità di realizzazione dell'ampliamento accordando la preferenza, allo scopo di limitare il consumo di territorio, agli ampliamenti “realizzati in aderenza rispetto al fabbricato esistente o utilizzando un corpo edilizio contiguo”. Il termine “aderenza” va qui inteso come sinonimo di “continuità” edilizia: in tal senso, devono assimilarsi agli ampliamenti in aderenza anche quelli realizzati in appoggio o in sopraelevazione. Per quanto concerne il concetto di contiguità esso va inteso nel senso che l'edificio sul quale si realizza l'ampliamento, ancorché non aderente, deve trovarsi in prossimità dell'edificio principale ed avere, rispetto ad esso, carattere pertinenziale. Qualora non sia possibile realizzare l'ampliamento nei modi descritti, oppure ciò comprometta l'estetica del fabbricato, è possibile effettuare l'ampliamento “su un corpo edilizio separato di carattere accessorio e pertinenziale”. Vanno considerati quali pertinenziali solo i fabbricati che abbiano la funzione di accrescere il valore e l'utilità dell'immobile

principale, non suscettibili di produrre un proprio reddito e di dimensione modesta rispetto all'immobile principale al cui servizio sono destinati.

### **comma 3**

*3. Nei limiti dell'ampliamento di cui al comma 1 sono da computare l'eventuale recupero dei sottotetti esistenti al 31 marzo 2009 aventi le caratteristiche di cui all'articolo 2, comma 1, lettere a) e b) della legge regionale 6 aprile 1999, n. 12 "Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi" con esclusione dei sottotetti esistenti oggetto di contenzioso in qualsiasi stato e grado del procedimento.*

Tale comma richiama la possibilità di recuperare all'uso normale i sottotetti esistenti alla data del 31 marzo 2009, purché soddisfino le condizioni minime fissate a suo tempo dalla L.R. n.

12/1999. Tali sottotetti, pertanto, concorrono alla determinazione del volume sul quale calcolare la percentuale di ampliamento e consumano in tutto o in parte l'ampliamento così determinato. Sono invece espressamente esclusi dal "recupero" i sottotetti "oggetto di contenzioso a qualsiasi livello", in quanto la legge non può essere utilizzata per legittimare situazioni che abbiano dato luogo a contenzioso.

### **comma 4**

*4. In caso di edifici composti da più unità immobiliari l'ampliamento può essere realizzato anche separatamente per ciascuna di esse, compatibilmente con le leggi che disciplinano il condominio negli edifici, fermo restando il limite complessivo stabilito al comma 1. In ipotesi di case a schiera l'ampliamento è ammesso qualora venga realizzato in maniera uniforme con le stesse modalità su tutte le case appartenenti alla schiera.*

Con le nuove norme è possibile ampliare la cubatura dell'unità abitativa del 20%, purché nel rispetto delle norme del codice civile e del regolamento condominiale. Tali opere non devono ledere i diritti degli altri condomini o creare problemi di tipo strutturale o estetico. Vanno richiamati, ad esempio, l'art 1122 del codice civile che consente opere che "non rechino danno alle parti comuni dell'edificio", l' art. 1120 c.c. che vieta le "innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino", e l'art. 1127 c.c. che regola il caso della costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio.

Per quanto riguarda le case a schiera la norma prevede l'obbligo di estendere il progetto all'intero complesso edilizio, preservandone l'armonia architettonica e formale: ciò può avvenire mediante presentazione di un'istanza edilizia comune da parte di tutti i proprietari.

Va specificato che la norma è finalizzata a garantire la conservazione dei caratteri architettonici del complesso e che il requisito dell' "uniformità" va quindi inteso come coerenza delle forme architettoniche.

### **comma 5**

*5. La percentuale di cui al comma 1 è elevata di un ulteriore 10 per cento nel caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 Kwh., ancorché già installati.*

Con l'ultimo comma dell'articolo 2, il legislatore ha inteso incentivare l'uso di fonti di energia rinnovabile (pannelli solari o impianti fotovoltaici) riconoscendo in tal caso un ulteriore "bonus" aggiuntivo del 10%. Il favor del legislatore per queste soluzioni energetiche è tale da estendersi anche a chi ne abbia già fatto uso ("ancorché già installati"). La DGR n. 2499/2009 precisa che "il riferimento fatto al comma 5 dell'art. 2 vale esclusivamente in caso di ampliamento senza demolizione del fabbricato esistente e deve considerarsi riferito ad una potenza non inferiore ai 3 Kw (nel caso di impianti fotovoltaici) e 3 Kw per gli altri tipi di impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile".

## **Art. 3 - Interventi per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente.**

### **comma 1 e 2**

*1. La Regione promuove la sostituzione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente mediante la demolizione e ricostruzione degli edifici realizzati anteriormente al 1989 e legittimati da titoli abilitativi che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza.*

*2. Per incentivare gli interventi di cui al comma 1 finalizzati al perseguimento degli attuali standard qualitativi architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali, sono consentiti interventi di integrale demolizione e ricostruzione che prevedano aumenti fino al 40 per cento del volume esistente per gli edifici residenziali e fino al 40 per cento della superficie coperta per quelli adibiti ad uso diverso, purché situati in zona territoriale propria e solo qualora per la ricostruzione vengano utilizzate tecniche costruttive di cui alla legge regionale 9 marzo 2007, n. 4 "Iniziativa ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile". A tali fini la Giunta regionale, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, integra le linee guida di cui all'articolo 2 della legge regionale n. 4/2007, prevedendo la graduazione della volumetria assentibile in ampliamento in funzione della qualità ambientale ed energetica dell'intervento.*

L'art. 3 prevede la possibilità di rinnovare il patrimonio edilizio esistente mediante l'integrale demolizione degli edifici realizzati anteriormente al 1989 e la loro contestuale ricostruzione.

I soggetti interessati a tali interventi dovranno essere in possesso dei titoli abilitativi relativi ai fabbricati, disciplinati dal titolo II del Testo Unico dell'edilizia (DPR 380/01), rubricato appunto "titoli abitativi". Tuttavia non ci sono elementi che ostino all'applicazione della norma agli edifici legittimamente costruiti anteriormente al 1967, pur in assenza di titolo abilitativo, laddove il medesimo non fosse espressamente richiesto dagli strumenti urbanistici locali.

La norma consente, in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali, interventi di integrale demolizione e ricostruzione con aumenti fino al 40% del volume esistente per gli edifici residenziali o della superficie coperta per quelli adibiti ad uso diverso, purché venga realizzato un edificio migliore.

Affinché l'intervento sia ammissibile è richiesta la presenza contestuale dei seguenti requisiti:

- edificio realizzato anteriormente al 1989;
- finalità dell'intervento (perseguimento degli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza);
- edifici situati in zona territoriale propria;
- utilizzazione di tecniche costruttive previste dalla l.r. 4/2007, cioè tecniche di "edilizia sostenibile".

La determinazione della percentuale di ampliamento deve essere calcolata sulla base dei criteri fissati dalla DGR 2499 del 4/08/2009 che integra le linee guida già emanate ai sensi della LR 4/2007 e contenute nella DGR 2063 del 7/07/2009.

Per quanto concerne la localizzazione dell'edificio ricostruito si evidenzia che esso, fatte salve le variazioni conseguenti all'ampliamento, deve mantenere un rapporto con la sua localizzazione originaria, con esclusione quindi della possibilità di ricomporre il volume in altra posizione, quantunque nella stessa area di proprietà.

#### **commi 3 e 4**

*3. La percentuale del 40 per cento può essere elevata al 50 per cento nel caso in cui l'intervento di cui al comma 2 comporti una ricomposizione planivolumetrica con forme architettoniche diverse da quelle esistenti comportanti la modifica dell'area di sedime nonché delle sagome degli edifici originari e sia oggetto di un piano attuativo ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio" e successive modificazioni.*

*4. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche nel caso che gli edifici siano demoliti o in corso di demolizione sulla base di un regolare titolo abilitativo, purché, all'entrata in vigore della presente legge, non sia già avvenuta la ricostruzione.*

La percentuale del 40% potrà essere elevata fino al 50% solo per quegli interventi che prevedano una ricomposizione planivolumetrica e che contestualmente siano oggetto di un piano attuativo ai sensi della l.r. 23 aprile 2004 n. 11. In tal caso l'intervento comporta modifiche delle aree di sedime, la sostituzione del tessuto urbanistico - edilizio esistente e un riorganizzazione anche infrastrutturale del sito, per le finalità di cui al comma 2.

Per tale maggiore complessità e consistenza, l'intervento è subordinato alla preventiva presentazione di un piano attuativo, secondo le procedure ordinarie previste dalla l.r. n. 11/2004 per la formazione dei PUA. Solo successivamente all'approvazione dei piani attuativi è possibile applicare agli interventi edilizi la regola generale, fissata dall'articolo 6, che sottopone ogni intervento alla denuncia di inizio attività edilizia (DIA).

Il piano attuativo deve indicare nel proprio apparato normativo le caratteristiche degli edifici ai fini della disciplina degli ampliamenti ammessi in applicazione della norma regionale, nonché le aree a servizi necessarie in rapporto alle capacità edificatorie complessivamente previste dallo strumento.

Le previsioni dei commi in esame possono trovare applicazione anche nel caso di strumenti urbanistici attuativi già approvati ed in corso di attuazione, previa approvazione di variante di adeguamento, qualora necessaria in relazione al maggior carico urbanistico ed alla definizione delle caratteristiche dei fabbricati ai fini dell'applicazione dei benefici di legge.

Sul comma 4 va precisato che il termine "avvenuta ricostruzione" va ricondotto alla nozione di "edificio esistente" definita nella parte relativa alle note di carattere generale.

#### **Art. 4 - Interventi per favorire la riqualificazione degli insediamenti turistici e ricettivi.**

*1. Fermo restando quanto consentito dagli articoli 1, 2 e 3 è possibile ampliare fino al 20 per cento le attrezzature all'aperto di cui all'allegato S/4 lettera b) e lettera d) numeri 1) e 2) della legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo", anche se ricadenti in area demaniale.*

*2. Nell'ipotesi in cui gli insediamenti turistici, ricettivi e ricreativi effettuino investimenti nell'ambito degli interventi di cui al comma 1, le concessioni demaniali marittime si intendono prorogate per la durata massima prevista dalle vigenti normative nazionali e regionali.*

#### **comma 1**

Il comma riguarda gli insediamenti turistici e ricettivi definiti come "attrezzature all'aperto". Va evidenziato che la norma propone tale dizione ("attrezzature all'aperto") riferendosi a precise e determinate strutture descritte all'All. S/4 della L.R. 33/2002: stabilimenti balneari con strutture fisse (lett. b); campeggi (lett. d) n. 1); impianti sportivi e ricreativi (lett. d) n. 2).

Il fatto che col termine "attrezzature all'aperto" la legge identifichi gli "insediamenti turistici ricettivi e ricreativi" nel loro complesso, consente di precisare che l'ampliamento fino al 20% è da riferirsi all'area legittimamente occupata dall'attrezzatura, mentre agli edifici in essa ricompresi si applicano gli articoli 2 e 3 della legge. Per le modalità di ampliamento si rinvia a quanto disposto al comma 7 dell'art. 91 della L.R. 33/2002.

All'intervento riguardante aree demaniali (sia che l'ampliamento si riferisca all'area, sia che si riferisca ai manufatti) si applica sempre la regola dell'art. 1 comma 3 che richiede il consenso della competente autorità.

#### **comma 2**

L'art. 4-bis del Decreto Legge 5 ottobre 1993, n. 300, come modificato dalla legge 27 dicembre 2006, n. 296, "Legge finanziaria 2007", art. 1, comma 253, prevede che le concessioni demaniali marittime ad uso turistico ricreativo possono avere durata superiore a sei anni, e comunque non superiore a venti anni, "in ragione dell'entità e della rilevanza economica delle opere da realizzare e sulla base dei piani di utilizzazione delle aree del demanio marittimo predisposti dalle regioni". A seguito della citata normativa statale sono state adeguate, con delibera della Giunta Regionale n. 2389 del 4.08.2009, le procedure per il rilascio ed il rinnovo delle concessioni demaniali marittime contenute negli allegati S/2 e S/3 alla legge regionale n. 33/2002.

Le disposizioni di cui agli allegati A, B e C della citata DGR contengono la normativa generale per le concessioni ad uso turistico ricreativo superiori a sei anni e fino ad un massimo di venti.

In forza di quanto previsto dall'articolo in esame, gli insediamenti turistici ricettivi e ricreativi che effettuano investimenti per gli interventi di ampliamento previsti dal comma 1, godono della proroga sino alla durata massima prevista dalle vigenti normative nazionali e regionali.

#### **Art. 5 - Interventi per favorire l'installazione di impianti solari e fotovoltaici.**

*1. Non concorrono a formare cubatura le pensiline e le tettoie realizzate su abitazioni esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici, così come definiti dalla normativa statale, di tipo integrato o parzialmente integrato, con potenza non superiore a 6 kWp.*

*2. Le pensiline e le tettoie di cui al comma 1 sono realizzabili anche in zona agricola e sono sottoposte a denuncia di inizio attività (DIA).*

*3. La Giunta regionale, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, stabilisce le caratteristiche tipologiche e dimensionali delle pensiline e tettoie di cui al comma 1.*

Le opere individuate dal presente articolo, ossia tettoie e pensiline, non concorrono a formare cubatura, in deroga a ogni eventuale diversa previsione dei piani regolatori. Le caratteristiche tipologiche e dimensionali che le pensiline e le tettoie devono possedere, per potersi giovare del beneficio stabilito dal comma 1 del presente articolo, sono state individuate con DGR n. 2508 del 4 agosto 2009.

Tettoie e pensiline destinate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici, con potenza installata non superiore a 6 kW, possono essere realizzate solo su edifici a destinazione abitativa esistenti alla data dell'11 luglio 2009 (data di entrata in vigore della L.R. 14/2009).

Tali opere possono essere realizzate sia in zona agricola - per espressa disposizione del comma 2 - che in tutte le altre ZTO. La disposizione risulta, a seguito dell'emanazione della predetta DGR, di immediata applicazione considerato che sulla stessa il consiglio comunale non è chiamato ad esprimersi con la deliberazione di cui al comma 5 dell'articolo 9.

#### **Art. 6 - Titolo abilitativo edilizio e procedimento.**

*1. Le disposizioni della presente legge di carattere straordinario prevalgono sulle norme dei regolamenti degli enti locali e sulle norme tecniche dei piani e regolamenti urbanistici contrastanti con esse.*

*2. Gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 sono sottoposti a denuncia di inizio attività (DIA) ai sensi degli articoli 22 e seguenti del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.*

*380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modifiche e integrazioni.*

*3. La DIA deve essere corredata dalla seguente documentazione:*

*a) attestazione del titolo di legittimazione;*

*b) asseverazione del professionista abilitato che sottoscrive la DIA, con la quale attesta la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati, come integrati dalle norme di cui alla presente legge, e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché la sussistenza di tutte le condizioni cui la presente legge subordina la realizzazione dell'intervento;*

*c) elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio e dallo strumento urbanistico vigente;*

*d) parere dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 23, comma 4, del DPR n. 380/2001 e successive modificazioni, nel caso di intervento su immobile vincolato;*

*e) documenti previsti dalla parte seconda del DPR n. 380/2001 qualora ne ricorrano i presupposti;*

*f) autocertificazione sulla conformità del progetto alle norme di sicurezza e a quelle igienico-sanitarie.*

*4. L'esecuzione dei lavori è in ogni caso subordinata agli adempimenti previsti dall'articolo 90, comma 9, lettera c) del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.*

L'articolo in esame dopo aver ribadito, al comma 1, la straordinarietà della legge regionale, individua come titolo abilitativo necessario per realizzare tutti gli interventi consentiti dalla legge la denuncia di inizio di attività.

L'articolo 6 individua tra la documentazione da allegare alla denuncia di inizio attività una "dettagliata relazione" tecnica che deve descrivere l'intervento in tutti gli aspetti rilevanti ai fini dell'applicazione della legge speciale.

Considerato che alcune condizioni in essa indicate hanno carattere soggettivo, come il possesso dei requisiti di accesso ai benefici della "prima casa di abitazione", l'onere di asseverazione del professionista è circoscritto alle condizioni e ai

presupposti oggettivi di applicazione della legge, mentre per la sussistenza dei requisiti soggettivi, dichiarata dall'aveente titolo, spetta al Comune il compito di verificarne la veridicità al momento della presentazione della DIA.

La D.I.A. è sottoposta ai termini di efficacia stabiliti dal DPR 380/2001.

La presentazione della DIA non può essere utilizzata qualora si intenda eseguire un intervento che in parte esuli dall'ambito di applicazione della legge speciale, essendo in tal caso necessario presentare istanza di permesso di costruire qualora richiesto dalle vigenti disposizioni di legge.

Ferme restando le disposizioni del presente articolo relative al procedimento è comunque facoltà dell'interessato, ai sensi dell'art. 22, comma 7, del D.P.R. n. 380/2001 (che è norma di principio), di richiedere il permesso di costruire in luogo della presentazione della DIA, permanendo l'obbligo di allegare all'istanza tutti i documenti e le certificazioni prescritte dall'articolo in esame in ordine alla sussistenza dei requisiti oggettivi e soggettivi per l'applicazione dei benefici ammessi dalla legge regionale.

#### **Art. 7 - Oneri e incentivi.**

*1. Per gli interventi di cui agli articoli 2 e 3, il contributo di costruzione è ridotto del 60 per cento nell'ipotesi di edificio o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o dell'aveente titolo.*

*2. I comuni possono stabilire ulteriori incentivi di carattere economico in caso di utilizzo delle tecniche costruttive della bioedilizia o che prevedano il ricorso alle energie rinnovabili.*

Ferma restando la riduzione del contributo di costruzione individuata dal comma 1 del presente articolo, i Comuni possono stabilire ulteriori forme di incentivazione economica collegate al sostegno delle tecniche di bioedilizia e della produzione di energia rinnovabile, nei limiti delle competenze loro assegnate. Trattandosi di misure di carattere economico sono ovviamente esclusi, da tali forme di incentivazione, ulteriori "bonus" edificatori.

Gli interventi incentivabili sono individuati dal Comune secondo criteri che ne accertino la coerenza con i requisiti previsti. L'applicazione di tali criteri deve essere dimostrata, dal soggetto interessato, con apposita documentazione tecnica che costituisce parte integrante della documentazione richiesta per il titolo abilitativo.

#### **Art. 8- Elenchi**

*1. I comuni, a fini conoscitivi, provvedono ad istituire ed aggiornare l'elenco degli ampliamenti autorizzati ai sensi degli articoli 2, 3 e 4.*

La norma non presenta particolari problematiche applicative, risultando tuttavia opportuno specificare che tale elenco, da redigersi in forma di registro, deve consentire la corretta ed univoca individuazione degli edifici che abbiano usufruito dei benefici della legge regionale, indicando gli elementi qualificanti gli interventi stessi: titolare, "bonus" edificatorio impiegato, destinazione d'uso, tipologia di ampliamento (prima casa, demolizione e ricostruzione con ampliamento, ecc.). Ciò in quanto la legge istituisce tali elenchi a "fini conoscitivi", per evitare improprie applicazioni della nuova disciplina e per consentire una verifica dell'efficacia delle misure straordinarie varate dalla Regione.

#### **Art. 9- Ambito di applicazione comma 1**

*1. Gli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 non trovano applicazione per gli edifici:*

*a) ricadenti all'interno dei centri storici ai sensi dell'articolo 2 del 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";*

*b) vincolati ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" e successive modificazioni;*

*c) oggetto di specifiche norme di tutela da parte degli strumenti urbanistici e territoriali che non consentono gli interventi edilizi previsti dai medesimi articoli 2, 3 e 4;*

*d) ricadenti nelle aree di inedificabilità assoluta di cui all'articolo 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie", o di quelle dichiarate inedificabili per sentenza o provvedimento amministrativo;*

*e) anche parzialmente abusivi soggetti all'obbligo della demolizione;*

*f) aventi destinazione commerciale qualora siano volti ad eludere o derogare le disposizioni regionali in materia di programmazione, insediamento ed apertura di grandi strutture di vendita, centri commerciali e parchi commerciali;*

*g) ricadenti in aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica e nelle quali non è consentita l'edificazione ai sensi del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e successive modificazioni.*

I motivi di esclusione elencati al comma 1 non operano qualora, all'atto della presentazione della richiesta del titolo abilitativo, siano venute meno le condizioni che li hanno generati.

La lettera a) esclude dall'ambito di applicazione della legge gli edifici ricadenti nei centri storici di cui all'articolo 2 del D.M. 1444/68, come individuati dagli atti di pianificazione comunale. Si considerano centri storici quelle porzioni di territorio che risultino propriamente classificate "centro storico" o "Z.T.O. A" dagli atti di pianificazione comunale.

Qualora gli atti di pianificazione non individuino il centro storico o la ZTO A i Comuni potranno, in sede di deliberazione, di cui al comma 5 del presente articolo, precisarne i limiti riconducendoli alla definizione di cui al D.M. citato.

La seconda esclusione contemplata alla lettera b) concerne gli edifici assoggettati a vincolo monumentale. Va precisato che l'esclusione non opera per i beni paesaggistici di cui alla terza parte del D.Lgs 42/2004, per i quali comunque necessita l'autorizzazione paesaggistica.

L'esclusione contemplata alla lettera c), riguarda edifici "oggetto di specifiche norme di tutela" che derivino dagli "strumenti urbanistici e territoriali" - quali i piani regolatori, i piani territoriali provinciali, il PTRC, piani d'area ecc. La tutela posta da tali strumenti deve essere tale da rendere incompatibile l'intervento edilizio ammesso della legge regionale. Rientrano tra le specifiche forme di tutela anche i cd. "gradi di protezione" imposti dagli strumenti urbanistici su edifici di pregio architettonico o di valore storico - testimoniale.

La lettera d) esclude dall'applicazione della legge le fattispecie elencate all'art. 33 legge n. 47/1985. Sono altresì esclusi gli edifici ricadenti in aree dichiarate inedificabili in forza di sentenza o provvedimento amministrativo.

L'esclusione contemplata alla lettera e), riguarda edifici anche parzialmente abusivi soggetti all'obbligo della demolizione. Rientrano in tale fattispecie gli immobili soggetti all'obbligo di demolizione e rimessa in pristino a prescindere dal fatto che gli stessi vengano materialmente demoliti; in tali casi viene escluso dai benefici di legge l'intero edificio anche laddove la parte abusiva da demolire sia ben distinguibile e scorporabile dalla restante legittima parte del fabbricato. Possono invece beneficiare delle disposizioni della LR 14/2009 gli edifici interessati da abusi sanzionabili esclusivamente in via pecuniaria, ai sensi delle specifiche disposizione contenute nel Titolo IV, capo II, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, sempreché la sanzione sia stata pagata prima della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.

Alla lettera f) si escludono dai benefici di legge gli edifici commerciali qualora gli interventi "siano volti ad eludere o derogare le disposizioni regionali in materia di programmazione, insediamento ed apertura di grandi strutture di vendita, centri commerciali e parchi commerciali".

La lettera g) esclude gli edifici situati in "aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica" ai sensi del D.Lgs 152/2006 (Codice dell'Ambiente). Il rinvio a tale testo normativo va riferito al rischio idrogeologico atteso che il rischio idraulico e geologico rientrano nella più ampia definizione di "difesa del suolo" fornita dal Codice. È quindi implicito che siano escluse dall'applicazione della Legge Regionale le aree e gli edifici in esse ricadenti che presentino aspetti di pericolosità sia idraulica che geologica e per le quali la relativa pianificazione preveda l'inedificabilità.

#### **comma 2**

*2. Con gli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 non può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici, tranne nel caso di cui all'articolo 2, comma 2, in relazione all'ampliamento realizzato mediante l'utilizzo di un corpo edilizio contiguo già esistente. In ogni caso gli ampliamenti sono consentiti esclusivamente su aree che abbiano una destinazione compatibile con la destinazione d'uso dell'edificio da ampliare.*

Il comma esclude, per gli interventi di cui agli articoli 2, 3, 4, il cambio di destinazione d'uso degli immobili sia per la parte esistente sia per quella sostituita che per quella ampliata.

Fa eccezione l'ampliamento di un edificio realizzato mediante l'utilizzo di un corpo edilizio contiguo già esistente; in tal caso il mutamento della destinazione d'uso è volto ad omogeneizzare la destinazione d'uso del corpo edilizio esistente su cui è stato realizzato l'ampliamento con l'ampliamento stesso.

Il secondo periodo del comma 2 impone di verificare la compatibilità della destinazione d'uso dell'edificio esistente, oggetto di ampliamento, con la destinazione urbanistica dell'area ove materialmente si intende collocare l'ampliamento. Il medesimo concetto è esplicitato anche dall'articolo 3, comma 2, il quale prevede la possibilità di procedere ad un intervento di demolizione e ricostruzione con incremento del 40% purché l'edificio sia situato in zona territoriale propria.

Per l'ampliamento degli edifici produttivi in zona impropria si rinvia alla vigente disciplina dello Sportello Unico per le Attività Produttive.

#### **comma 3**

*3. Gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 che riguardano la prima casa di abitazione si applicano, fermo restando quanto previsto dai commi 1 e 2, sin dall'entrata in vigore della presente legge.*

Tale comma sancisce l'immediata efficacia delle disposizioni di cui agli articoli 2 e 3 con riguardo alla "prima casa di abitazione", indipendentemente dalla necessità di pronunciamento da parte del Comune secondo le modalità precisate al comma 5 del presente articolo.

#### **comma 4**

*4. Gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero al loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie degli edifici esistenti, ad esclusione degli interventi realizzati sulla prima casa di abitazione.*

Il comma 4 subordina gli ampliamenti all'esistenza e all'adeguatezza - o al previsto adeguamento - delle opere di urbanizzazione primaria, eccezion fatta per gli interventi che riguardino la prima casa di abitazione relativamente ai quali la condizione non opera.

L'eventuale carenza delle opere di urbanizzazione, in questi termini, è superabile solo con l'adeguamento delle stesse nei modi consentiti dalla legge.

#### **comma 5**

5. Fermo restando quanto previsto dai commi 1, 2, 3 e 4, i comuni entro il termine del 30 ottobre 2009 deliberano, sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, se o con quali ulteriori limiti e modalità applicare la normativa di cui agli articoli 2, 3 e 4. Decorso inutilmente tale termine la Giunta regionale, entro i successivi quindici giorni, nomina un commissario ad acta con il compito di convocare, entro e non oltre dieci giorni, il consiglio comunale ai fini dell'eventuale adozione del provvedimento.

I Comuni possono decidere, eccettuata la disciplina riguardante la "prima casa di abitazione" di non applicare le possibilità offerte dalla legge regionale nel proprio territorio, oppure di limitarne e/o modellarne l'applicazione sulla base di "specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale".

I Comuni possono ad esempio escludere in tutto o in parte dall'applicazione delle disposizioni previste dalla legge regionale determinate porzioni del territorio comunale in base alle caratteristiche delle stesse laddove, ad esempio, penalizzate da insufficiente livello di urbanizzazione, o da sottoporre a preventivi interventi di riqualificazione urbanistica per ambiti unitari, o caratterizzate da un elevato grado di saturazione edilizia o, ancora, perché di particolare valenza ambientale e paesaggistica incompatibile con gli interventi previsti dalla legge.

La deliberazione di recepimento può fornire tutte le opportune indicazioni atte a chiarire problematiche applicative proposte dal quadro pianificatorio e territoriale del Comune.

La medesima deve essere approvata entro il 30 ottobre 2009: in difetto di tale adempimento la Giunta regionale nomina entro 15 giorni un commissario col compito di convocare entro i 10 giorni successivi il Consiglio comunale "ai fini dell'eventuale adozione del provvedimento", affinché vi sia cioè una manifestazione di volontà esplicita da parte Comune in merito all'applicabilità o meno delle misure straordinarie proposte dalla legge regionale.

#### **comma 6**

6. L'istanza intesa ad ottenere il titolo abilitativo per gli ampliamenti di cui all'articolo 2 riguarda anche i fabbricati il cui progetto o richiesta del titolo abilitativo edilizio siano stati presentati al comune entro il 31 marzo 2009. Per gli edifici residenziali in zona agricola l'ampliamento del 20 per cento qualora sia realizzato sulla prima casa di abitazione, è calcolato sulla volumetria massima assentibile ai sensi della vigente normativa.

La prima parte dell'articolo estende i benefici di legge ai "fabbricati il cui progetto o richiesta di titolo edilizio siano stati presentati al Comune entro il 31 marzo 2009" derogando al principio stabilito all'art. 2, secondo il quale la legge si applica ai soli edifici "esistenti".

La seconda disposizione concerne gli edifici residenziali in zona agricola: per la prima casa di abitazione, qualora la volumetria esistente sia inferiore a quella massima realizzabile, ai sensi della L.R. 11/2004, l'ampliamento va determinato su quest'ultima. Per gli altri edifici residenziali che non siano prime case di abitazione, la misura dell'ampliamento va determinata sulla volumetria legittimamente esistente; analogamente per gli edifici non residenziali.

#### **comma 7**

7. Le istanze relative agli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 devono essere presentate entro ventiquattro mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge ed i relativi interventi, ad esclusione di quelli sulla prima casa di abitazione, non possono iniziare prima del decorso del termine di cui al comma 5 e comunque non prima del rilascio del titolo edilizio ove previsto.

Tutti gli interventi previsti dalla LR 14/2009, sia di ampliamento che di demolizione e ricostruzione, possono essere autorizzati solamente se la relativa denuncia di inizio attività (o eventuale istanza di permesso di costruire) sia pervenuta al Comune entro 24 mesi dall'entrata in vigore della legge.

Le denunce di inizio attività (o le eventuali istanze di permesso di costruire) possono anche essere presentate nelle more della deliberazione comunale, ma i lavori, se relativi ad edifici che non siano prime case di abitazione, non possono iniziare prima che il Comune si sia pronunciato con la deliberazione di cui al comma 5, atteso che il Comune può esprimersi anche in senso sfavorevole o limitativo delle facoltà previste dalla legge regionale. In ogni caso i lavori, indipendentemente dall'edificio sul quale vanno realizzati, non possono iniziare prima del decorso del termine previsto dal DPR 380/2001 per la denuncia di inizio attività o per il rilascio del permesso di costruire.

#### **comma 8**

8. Sono fatte salve le disposizioni in materia di distanze previste dalla normativa statale vigente.

Il comma 8 fa salve le disposizioni statali sulle distanze. Dunque sono fatte salve, ad esempio, le disposizioni del codice civile, quelle sancite dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n.1444, quelle del codice della strada.

#### **comma 9**

9. È comunque ammesso l'aumento della superficie utile di pavimento all'interno del volume autorizzato, nel rispetto dei parametri igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente.

Il comma 9 ammette "comunque" l'aumento della superficie utile di pavimento all'interno dei volumi autorizzati, ossia l'incremento della superficie utile senza incremento del volume urbanistico né della superficie coperta, purché siano rispettati i parametri igienico-sanitari di legge. Si permette così, in deroga ad eventuali previsioni ostative o limitative dei piani o regolamenti locali, la realizzazione di interventi che, pur non comportando variazioni di volume e/o superficie coperta, consentono l'aumento delle superfici utili come ad esempio la costruzione di soppalchi interni o una diversa articolazione degli spazi, fatto salvo il versamento del contributo di costruzione e la verifica/adeguamento delle dotazioni di aree a servizi, qualora dovuti.

Va infine precisato che la disposizione ha carattere straordinario e, considerata la sua collocazione nell'ambito dell'articolo 9, condivide con le altre disposizioni in esso contenute il limite temporale di applicabilità stabilito dal comma 7.

#### **Art. 10 - Ristrutturazione edilizia**

**1.** *Nelle more dell'approvazione della nuova disciplina regionale sull'edilizia, ai fini delle procedure autorizzative relative alle ristrutturazioni edilizie ai sensi del DPR n. 380/2001:*

*a) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n.*

*380/2001, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata con il medesimo volume e all'interno della sagoma del fabbricato precedente;*

*b) gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n.*

*380/2001, qualora realizzati mediante integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, per la parte in cui mantengono volumi e sagoma esistenti sono considerati, ai fini delle prescrizioni in materia di indici di edificabilità e di ogni ulteriore parametro di carattere quantitativo, ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001 e non nuova costruzione, mentre è considerata nuova costruzione la sola parte relativa all'ampliamento che rimane soggetta alle normative previste per tale fattispecie.*

L'art. 10, dedicato alla ristrutturazione edilizia, fa parte del gruppo di disposizioni "a regime", non sottoposte cioè al limite temporale stabilito dall'art. 9, comma 7, ed applicabili quindi a tempo indeterminato, ancorché "nelle more dell'approvazione della nuova disciplina regionale sull'edilizia".

La lett. a) di tale articolo precisa che nel novero degli interventi di ristrutturazione edilizia contemplati dall'articolo 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. 380/2001, devono farsi rientrare anche quelli che comportano integrale demolizione e ricostruzione "con il medesimo volume e all'interno della sagoma del fabbricato precedente"; rientrano in tale categoria gli interventi spesso indispensabili per consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, ad esempio per realizzare strutture antisismiche o per adeguare le fondazioni di vecchi edifici. In ogni caso l'edificio ricostruito (in tal senso va intesa l'espressione "nuova costruzione") deve mantenere il medesimo volume e restare all'interno della sagoma originaria, fatta salva l'applicazione della normativa antisismica nei limiti di cui al DPR 380/2001 nonché l'utilizzo di nuove tecniche costruttive. Va altresì precisato che il concetto di "ricostruzione" implica che tale intervento debba avvenire sulla medesima area di sedime.

La lett. b) stabilisce che per la parte nella quale l'intervento mantiene i volumi e la sagoma dell'edificio preesistente, esso è assoggettato – per quanto attiene alle prescrizioni in materia di indici di edificabilità ed agli ulteriori parametri di carattere quantitativo – alla stessa disciplina della ristrutturazione edilizia mentre, per la parte nella quale l'intervento costituisce ampliamento, esso è assoggettato – sempre riguardo agli indici ed ai parametri quantitativi sopra detti – alla disciplina propria della nuova costruzione.

La parte di edificio demolita e ricostruita con lo stesso volume e all'interno della sagoma originari, mantiene una condizione privilegiata (per esempio, la possibilità di mantenere le distanze preesistenti) propria del fabbricato nella sua conformazione originaria, mentre l'ampliamento viene assoggettato alle eventuali più restrittive disposizioni pianificatorie vigenti.

#### **Art. 11 - Interventi a favore dei soggetti disabili.**

**1.** *La realizzazione degli interventi di cui alla presente legge funzionali alla fruibilità di edifici adibiti ad abitazione di soggetti riconosciuti invalidi dalla competente commissione, ai sensi dell'articolo 4 della legge 5 febbraio 1992, n. 104 "Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate", dà diritto alla riduzione delle somme dovute a titolo di costo di costruzione in relazione all'intervento, in misura del 100 per cento, sulla base dei criteri definiti dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 10, comma 2, della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 "Disposizioni generali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche".*

L'articolo 11 è dedicato agli interventi di ampliamento connessi con necessità legate alla presenza di situazioni di disabilità.

Ai sensi di tale articolo la realizzazione degli interventi ammessi dalla legge e funzionali alla fruibilità di edifici adibiti ad abitazione di soggetti riconosciuti invalidi in base alla legislazione vigente, dà diritto alla riduzione del 100% del costo di costruzione sulla base dei criteri definiti dalla Giunta regionale ai sensi della l.r. n. 16/2007.

Il riferimento agli "interventi di cui alla presente legge", senza distinzioni, rende solo temporanea, cioè riferita al periodo di efficacia della legge, e non definitivamente introdotta in ordinamento, l'esenzione dal contributo.

#### **Art. 12 - Modifiche all'articolo 10 della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 "Disposizioni generali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche".**

**1.** *Al comma 1 dell'articolo 10 della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 dopo le parole "n.*

*104/1992" sono aggiunte le parole "o riconosciuti con una invalidità civile superiore al 75 per cento ai sensi della legge 15 ottobre 1990 n. 295 "Modifiche ed integrazioni all'articolo 3 del D.L. 30 maggio 1988, n. 173, convertito, con*

modificazioni, dalla L. 26 luglio 1988, n. 291, e successive modificazioni, in materia di revisione delle categorie delle minorazioni e malattie invalidanti” ”.

2. Al comma 3 dell'articolo 10 della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16, le parole “120 metri cubi” sono sostituite dalle parole “150 metri cubi”.

Il comma 1 estende l'ambito soggettivo di applicazione della citata legge regionale 16/2007, relativa all'eliminazione delle barriere architettoniche, annoverando tra i soggetti beneficiari delle agevolazioni, oltre a quelli “riconosciuti invalidi dalla competente commissione, ai sensi dell'articolo 4 della legge n. 104/1992”, anche quelli “riconosciuti con una invalidità civile superiore al 75 per cento ai sensi della legge 15 ottobre 1990, n. 295”.

Il secondo comma dell'articolo in commento, invece, estende l'ambito oggettivo di applicazione della legge regionale sull'eliminazione delle barriere architettoniche, aumentando il limite quantitativo dell'ampliamento, concesso una tantum dall'articolo 10, comma 3 della l.r. n. 16/2007, e portando la soglia di agevolazione da 120 a 150 mc.

IL PRESIDENTE

On. Dott. Giancarlo Galan

### **Circolare Presidente della Giunta Veneto 9 novembre 2011**

Legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 “Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16” in materia di barriere architettoniche”; legge regionale 8 luglio 2011, n. 13 “Modifiche alla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 ‘Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche e successive modificazioni, alla legge regionale 23 aprile 2011, n. 11 ‘Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio e successive modificazioni e disposizioni in materia di autorizzazioni di impianti solari e fotovoltaici”. Note esplicative.

Indirizzata ai Signori Sindaci dei Comuni del Veneto; ai Signori Presidenti delle Amministrazioni Provinciali del Veneto; e, p.c. all'ANCI Veneto; all'Unione Province del Veneto - Loro sedi -

### **Premesse**

Il Consiglio regionale del Veneto con la legge regionale 8 luglio 2011, n. 13 avente ad oggetto “*Modifiche alla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 “Intervento regionale a sostegno del settore edilizio per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16”*”, ha apportato alcune rilevanti modifiche alla legge regionale n. 14/2009, meglio conosciuta come “piano casa” e introdotto alcuni articoli nuovi che, pur non inseriti direttamente nella legge regionale n. 14/2009, innovano la disciplina previgente.

Trattandosi di un testo complesso, si ritiene opportuno con la presente circolare fornire alcune indicazioni al fine di superare eventuali dubbi interpretativi e rendere uniforme l'applicazione delle discipline vigenti di cui alla legge regionale n. 14/2009 come modificata ed integrata dalla legge regionale n. 13 del 2011.

La circolare si compone di una prima parte che contiene i chiarimenti su alcune definizioni, ripresi in parte anche dalla precedente circolare; di una seconda parte che analizza gli articoli della legge regionale n. 14/2009, così come modificati e integrati; di una terza parte che si riferisce alle norme della legge regionale n. 13/2011 limitatamente agli articoli strettamente riferiti al “piano casa”.

Per mantenere un carattere di omogeneità, la precedente circolare n. 4 del 2009 viene interamente sostituita dalla presente a far data dalla sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.

Va precisato che gli interventi edilizi consentiti dalla legge non implicano alcuna forma di condono o sanatoria di immobili abusivi che, ai sensi dell'articolo 9, comma 1, lett. e), risultano esplicitamente esclusi dal campo di applicazione della stessa qualora soggetti all'obbligo di demolizione.

La legge, di carattere straordinario, prevale sulle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali, nonché sulle altre leggi regionali in contrasto con essa. Proprio per il suo carattere straordinario, la nuova disciplina ha una durata limitata nel tempo: l'attuale termine per la presentazione delle istanze, a seguito della proroga introdotta dalla legge regionale n. 13/2011, è il 30 novembre 2013.

Non sono invece soggette ad alcun limite temporale di efficacia le disposizioni della legge regionale n. 14/2009 di cui all'art. 5 “Interventi per favorire l'installazione di impianti fotovoltaici”; all'art. 10 “Ristrutturazione edilizia” (che si applicherà sino all'approvazione della nuova legge regionale sull'edilizia); all'art. 12, di modifica di altre disposizioni regionali in materia di barriere architettoniche, della legge regionale n. 14/2009.

Nella definizione delle modalità di applicazione della legge i Comuni svolgeranno un ruolo fondamentale, soprattutto per quanto concerne gli edifici residenziali non destinati a prima casa di abitazione e quelli adibiti ad uso diverso. Spetta infatti ai Consigli comunali deliberare, entro il 30 novembre 2011, se e con quali ulteriori limiti e modalità applicare le nuove disposizioni, mentre trovano immediata applicazione le norme concernenti gli interventi relativi alla prima casa di abitazione, ad eccezione di quelle ubicate in centro storico che necessitano della deliberazione comunale o dell'inutile decorso del termine assegnato ai comuni per deliberare.

La legge regionale n. 14/2009 si articola pertanto in due parti: l'una, necessaria e inderogabile, relativa alla prima casa, di operatività immediata e generalizzata, l'altra, flessibile ed eventuale, rimessa alle scelte di ciascun Comune e variamente modellabile entro i parametri ed i criteri fissati dalla Regione.

### **Parte I - NOTE DI CARATTERE GENERALE**

## **Edificio esistente**

L'espressione più rilevante è il concetto di edificio, fabbricato o corpo edilizio "esistente". Gli interventi edilizi consentiti, infatti, si estendono a tutti gli edifici esistenti, indipendentemente dalla loro destinazione e dimensione, o dalla circostanza che si tratti di edifici principali o pertinenziali, purché abbiano le caratteristiche indicate dagli articoli 2, 3 e 4 della vigente legge regionale n. 14/2009.

In particolare, per quanto riguarda gli ampliamenti degli articoli 2 e 4 della legge regionale n. 14/2009, la disciplina si applica agli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 13/2011 nonché agli edifici che non sono ancora stati realizzati ma il cui progetto o richiesta di titolo abilitativo siano stati presentati al Comune entro il 31 maggio 2011, secondo quanto previsto dall'articolo 8, comma 7, della citata legge regionale n. 13/2011. Per quanto invece riguarda gli interventi di cui all'articolo 3, la norma si applica agli edifici esistenti al 1989 anche se, ai sensi del comma 4 del medesimo articolo, siano già stati demoliti o siano in corso di demolizione sulla base di un regolare titolo abilitativo, purché, alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 13/2011, non siano già stati ricostruiti.

In analogia a quanto operato in applicazione della legislazione sul condono edilizio, per poter essere considerato "esistente" l'edificio deve essere perlomeno caratterizzato dalla presenza delle strutture portanti e della copertura, mentre non ne è richiesta l'agibilità.

Sono conseguentemente esclusi dal campo di applicazione della legge regionale n. 14/2009 i manufatti di cui all'articolo 44, comma 5 ter, della LEGGE REGIONALE 11/2004 ossia i "modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo".

## **Prima casa**

Il concetto di "*prima casa di abitazione*" e di "*prima abitazione*", assente nel testo della legge regionale n. 14/2009, è stato elaborato dal legislatore all'articolo 8, della legge regionale 9 ottobre 2009, n. 26. Tale norma, successivamente modificata dall'articolo 7 della legge regionale 8 luglio 2011, n. 13, definisce come prima casa di abitazione e prima abitazione "*le unità immobiliari in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui l'avente titolo, o i suoi familiari, risiedono oppure si obbligano a stabilire la residenza ed a mantenerla almeno per i ventiquattro mesi successivi al rilascio del certificato di agibilità*".

Con riferimento a tale definizione, la legge regionale n. 14/2009 sancisce l'immediata efficacia delle disposizioni di cui agli articoli 2 e 3, indipendentemente dalla necessità di pronunciamento da parte del Comune. Tale impostazione viene confermata anche dall'articolo 8, della legge regionale 13/2011 che, pur attribuendo ai comuni la facoltà di deliberare in merito all'applicazione degli articoli 2 e 3 della legge regionale n. 14/2009, così come da ultimo modificata, esclude la prima casa di abitazione dal novero delle fattispecie su cui le scelte comunali possono incidere.

Rimane ovviamente ferma la previsione dell'articolo 9, comma 1, lett. a), che si riferisce agli edifici privi di grado di protezione, ovvero con grado di protezione di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia, ricomposizione volumetrica o urbanistica che assegna ai comuni di deliberare se e con quali modalità consentire gli interventi, tranne che per la prima casa.

## **Volume e superficie coperta**

Ulteriori fondamentali concetti sono quello di "volume" e di "superficie coperta". Essi devono essere determinati sulla base dei criteri posti a livello locale dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi comunali operando, laddove tali parametri siano espressi in termini diversi, le opportune conversioni sulla base di criteri da stabilirsi nella deliberazione di cui all'articolo 9, comma 5, se non già indicati nell'apparato normativo dello strumento urbanistico generale.

Relativamente all'ampliamento degli edifici non residenziali, espresso in termini di superficie coperta, il Comune definisce gli eventuali limiti di altezza con la delibera di cui all'art. 9, comma 5, al fine di assicurare il rispetto delle finalità degli interventi ed il loro corretto inserimento nel contesto edificato.

## **Zone agricole**

La legge regionale n. 14/2009, come modificata dalla legge regionale n. 13/2011 non limita l'applicazione della disciplina alle zone agricole, tranne che nelle ipotesi di cambio di destinazione d'uso, per le quali si rinvia all'apposito paragrafo. Conseguentemente non vi è motivo per escludere dette zone dall'applicazione delle regole generali ritenendo ammissibili gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 anche su edifici situati in zona agricola, senza che tali interventi siano condizionati dalla sussistenza di requisiti oggettivi o soggettivi diversi da quelli previsti dalla legge regionale sul "piano casa".

Si ricorda inoltre che è sempre possibile applicare il bonus volumetrico di cui alla legge regionale sul "piano casa" agli interventi di cui all'articolo 48, comma 7ter, lett. e), della legge regionale n. 11/2004, ove la demolizione e ricostruzione venga effettuata in area agricola adiacente. In tale caso, l'edificio è considerato esistente ove quello da demolire (per la successiva ricostruzione) sia caratterizzato dalla presenza delle strutture portanti e della copertura, pur se privo della agibilità.

**Parte II - LEGGE REGIONALE N. 14/2009 Articolo 1- "Finalità".**

*1. La Regione del Veneto promuove misure per il sostegno del settore edilizio attraverso interventi finalizzati al miglioramento della qualità abitativa per preservare, mantenere, ricostituire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente nonché per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabili.*

*2. Le disposizioni di cui alla presente legge si applicano anche agli edifici soggetti a specifiche forme di tutela a condizione che gli interventi possano essere autorizzati ai sensi della normativa statale, regionale o dagli strumenti urbanistici e territoriali.*

*3. Nel caso di edifici che sorgono su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico, gli interventi di cui agli articoli 2, 3, 4 e 5 sono subordinati allo specifico assenso dell'ente titolare della proprietà demaniale o tutore del vincolo" Il primo comma non presenta difficoltà applicative essendo rivolto ad individuare le finalità della legge.*

Con il secondo comma viene precisato l'ambito di applicazione della legge. La soluzione scelta è di non escludere in linea generale gli edifici in qualche modo tutelati, bensì di condizionare l'applicabilità alla concreta verifica di compatibilità tra lo specifico intervento richiesto e la natura della forma di tutela prevista. Ciò in quanto le finalità di migliorare la qualità del patrimonio edilizio esistente e di favorire la bioedilizia ed il risparmio energetico sussistono, in linea di principio, anche per gli edifici tutelati, sempre che gli interventi ammessi non vadano a pregiudicare l'interesse pubblico sotteso all'imposizione della tutela.

Si evidenzia che il comma fa riferimento a specifiche forme di tutela da qualsiasi fonte normativa siano previste: statale, regionale o comunale. La disposizione pone un principio generale che viene poi sviluppato nel successivo articolo 9, dedicato specificamente ai limiti di applicabilità della legge, ove si individuano quei vincoli che non sono "superabili" e per i quali risultano quindi inapplicabili gli articoli 2, 3, 4, distinguendoli da quelli che impongono una verifica in concreto.

Anche il comma 3 si occupa dell'ambito di applicazione della legge, in relazione alla particolare circostanza che gli edifici sorgano su area pubblica o vincolata ad uso pubblico. Gli interventi edilizi previsti dalla legge regionale n. 14/2009 sono consentiti anche sugli edifici privati che sorgono su aree demaniali o su aree vincolate ad uso pubblico, a condizione che venga acquisito l'assenso dell'ente proprietario.

## **Articolo 2 - "Interventi edilizi" commi 1 e 2**

*1. Per le finalità di cui all'articolo 1, in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali, è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti nei limiti del 20 per cento del volume se destinati ad uso residenziale e del 20 per cento della superficie coperta se adibiti ad uso diverso.*

*Resta fermo che nei limiti dell'ampliamento non vanno calcolati i volumi scomputabili ai sensi della normativa vigente.*  
*2. L'ampliamento di cui al comma 1 deve essere realizzato in aderenza rispetto al fabbricato esistente o utilizzando un corpo edilizio contiguo già esistente; ove ciò non risulti possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato.*

L'articolo 2, comma 1, disciplina l'ipotesi di ampliamento degli edifici esistenti nei limiti del 20% del volume, per gli edifici destinati ad uso residenziale, e del 20% della superficie coperta per gli edifici adibiti ad uso diverso. La percentuale va applicata esclusivamente alla consistenza degli edifici esistenti, indipendentemente dalla loro destinazione e dimensione o dalla circostanza che si tratti di fabbricati principali o pertinenziali. L'unica eccezione è rappresentata dalla prima casa di abitazione in zona agricola il cui ampliamento, secondo la previsione di cui all'art. 9, comma 6, è calcolato non sul volume esistente bensì sul volume massimo assentibile ai sensi della normativa vigente. L'ampliamento può essere realizzato anche qualora la prima casa di abitazione ubicata in zona agricola abbia una volumetria esistente superiore al predetto limite, nel qual caso la percentuale di ampliamento va calcolata sul volume esistente.

Non possono, invece, beneficiare delle disposizioni di cui all'articolo 2 gli edifici già ampliati ai sensi della legge regionale n. 14/2009 e che abbiano già completamente usufruito degli incrementi volumetrici da questa previsti, ciò anche in considerazione di quanto disposto dal sesto comma dell'art. 8 della legge regionale n. 13/2011, secondo cui "Gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4,..... sono consentiti una sola volta anche se possono essere realizzati in più fasi, fino al raggiungimento degli incrementi volumetrici e delle superfici complessivamente previsti".

Gli interventi del "piano casa" non consumano la potenzialità edificatoria prevista dagli strumenti urbanistici vigenti; pertanto, rimane ferma la possibilità di ampliamenti ulteriori, rispetto a quelli della legge regionale n. 14/2009, eventualmente consentiti in base a tali strumenti.

Gli interventi di ampliamento possono essere operati, nei limiti quantitativi consentiti e ferme restando le esclusioni elencate all'articolo 9, in deroga alle regole poste dagli atti di pianificazione di ogni livello, ivi comprese quelle relative ai limiti di altezza, alle distanze minime, fatte salve le inderogabili disposizioni di fonte statale ai sensi dell'articolo 9, comma 8. Non sono invece derogabili, in quanto estranei al campo applicativo della legge regionale n. 14/2009, gli eventuali limiti di carattere ambientale o paesaggistico posti dai medesimi atti di pianificazione.

In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si osserva che i contenuti urbanistici possono essere individuati fra quelli relativi alla quantità, al volume, alle distanze, agli indici stereometrici ecc...; mentre fra i contenuti paesaggistici si possono individuare quelli che hanno ad oggetto le soluzioni architettoniche, i vincoli di pregio, le modalità di impianto, le coloriture ecc...; fra i contenuti ambientali, ancora a titolo di esempio, sono individuabili quelli relativi alla tutela della fauna, dell'aria e dell'acqua, ai carichi insediativi, alle fognature ecc... Il comma 2 dell'articolo

individua le modalità di realizzazione dell'ampliamento accordando la preferenza, allo scopo di limitare il consumo di territorio, agli ampliamenti "realizzati in aderenza rispetto al fabbricato esistente o utilizzando un corpo edilizio contiguo già esistente".

Il termine "aderenza" va qui inteso come sinonimo di "continuità" edilizia: in tal senso, devono assimilarsi agli ampliamenti in aderenza anche quelli realizzati in appoggio o in sopraelevazione. Per quanto concerne il concetto di contiguità esso va inteso nel senso che l'edificio sul quale si realizza l'ampliamento, ancorché non aderente, deve trovarsi in prossimità dell'edificio principale.

Qualora non sia possibile realizzare l'ampliamento nei modi descritti, oppure ciò comprometta l'estetica del fabbricato, è possibile la costruzione di un "corpo edilizio separato".

Quest'ultimo intervento può essere realizzato solo all'interno del medesimo lotto in cui si trova l'edificio da ampliare o su lotti contigui, ancorché diversamente classificati dallo strumento urbanistico, appartenenti al medesimo proprietario. In ogni caso, nella realizzazione di "corpi edilizi separati" deve essere garantito il collegamento funzionale con l'edificio ampliato. Spetta al comune di regolamentare tale collegamento.

### **comma 3**

*3. Nei limiti dell'ampliamento di cui al comma 1 sono da computare l'eventuale recupero dei sottotetti esistenti al 31 maggio 2011 aventi le caratteristiche di cui all'articolo 2, comma 1, lettere a) e b) della legge regionale 6 aprile 1999, n. 12 "Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi" con esclusione dei sottotetti esistenti oggetto di contenzioso in qualsiasi stato e grado del procedimento.*

Tale comma richiama la possibilità di recuperare all'uso normale i sottotetti esistenti alla data del 31 maggio 2011, purché soddisfino le condizioni minime fissate a suo tempo dalla LEGGE REGIONALE n. 12/1999. Tali sottotetti, come già esplicitato nella circolare 4/2009, concorrono alla determinazione del volume sul quale calcolare la percentuale di ampliamento e consumano in tutto o in parte l'ampliamento così determinato. Sono invece espressamente esclusi dal "recupero" i sottotetti "oggetto di contenzioso a qualsiasi livello", in quanto la legge non può essere utilizzata per legittimare situazioni che abbiano dato luogo a contenzioso.

### **comma 4**

*4. In caso di edifici composti da più unità immobiliari l'ampliamento può essere realizzato anche separatamente per ciascuna di esse, compatibilmente con le leggi che disciplinano il condominio negli edifici, fermo restando il limite complessivo stabilito al comma 1. In ipotesi di case a schiera l'ampliamento è ammesso qualora venga realizzato in maniera uniforme con le stesse modalità su tutte le case appartenenti alla schiera.*

Il comma in esame consente l'ampliamento di cubatura dell'unità abitativa del 20%, purché nel rispetto delle norme del codice civile e del regolamento condominiale. Tali opere non devono ledere i diritti degli altri condomini o creare problemi di tipo strutturale o estetico.

Vanno richiamati, ad esempio, l'art 1122 del codice civile che consente opere che "non rechino danno alle parti comuni dell'edificio", l'art. 1120 c.c. che vieta le "innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino", e l'art. 1127 c.c. che regola il caso della costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio.

Per quanto riguarda le case a schiera la norma prevede l'obbligo di estendere il progetto all'intero complesso edilizio, preservandone l'armonia architettonica e formale: ciò può avvenire mediante presentazione di un'istanza edilizia comune da parte di tutti i proprietari.

Va specificato che la norma è finalizzata a garantire la conservazione dei caratteri architettonici del complesso e che il requisito dell' "uniformità" va quindi inteso come coerenza delle forme architettoniche.

### **commi 5 e 5 bis**

*5. La percentuale di cui al comma 1 è elevata di un ulteriore 10 per cento nel caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 Kw, ancorché già installati.*

*5 bis. La percentuale di cui al comma 1 è elevata di un ulteriore 15 per cento per gli edifici residenziali, purché vi sia un contestuale intervento di riqualificazione dell'intero edificio che ne porti la prestazione energetica, come definita dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e dal decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59 "Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia" e successive modificazioni, alla corrispondente classe B.*

Il comma 5 dell'articolo 2 intende incentivare l'uso di fonti di energia rinnovabile riconoscendo in tal caso un ulteriore "bonus" aggiuntivo del 10%; tale "bonus" volumetrico viene riconosciuto anche a chi abbia già fatto uso di impianti di energia rinnovabile ("ancorché già installati"). L'applicazione del comma 5 dell'art. 2 è consentita esclusivamente in caso di ampliamento senza demolizione del fabbricato esistente. Si ricorda che per la realizzazione di impianti di fonti di energia rinnovabile con potenza uguale o superiore a 3KW occorre l'asseverazione del professionista abilitato, secondo quanto previsto dall'articolo 6, comma 3.

Il comma 5 bis, dell'articolo 2 riconosce un diverso "ulteriore" incentivo volumetrico – il 15% di ampliamento premiale - per gli interventi di riqualificazione integrale capaci di elevare il rendimento energetico degli edifici fino alla classe "B". Tale bonus, cumulabile con quello previsto dal comma 5 in caso di utilizzo di tecnologie per fonti rinnovabili, risulta applicabile solo qualora l'intervento riguardi l'intero fabbricato e non singole porzioni.

In sintesi, il presente articolo consente di sommare all'ampliamento del 20% del comma 1:

a) il 10% in caso di interventi con tecnologie rinnovabili con potenza inferiore a 3KW (comma 5), oppure b) il 15% in caso di interventi che elevino il rendimento energetico dell'intero edificio fino alla classe "B" (comma 5bis), oppure c) il 10% più il 15% ove si intenda cumulare gli interventi del comma 5 con quelli del comma 5bis.

In ogni caso, si ricorda che, ai fini del cumulo degli incrementi volumetrici dei commi 5 e 5bis, ove il richiedente abbia già usufruito dell'incremento di cui al comma 5, quest'ultimo non potrà essere nuovamente richiesto o assentito.

### **Art. 3 - Interventi per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente.**

#### **commi 1 e 2**

1. *La Regione promuove la sostituzione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente mediante la demolizione e ricostruzione degli edifici realizzati anteriormente al 1989 e legittimati da titoli abilitativi che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza.*

2. *Per incentivare gli interventi di cui al comma 1 finalizzati al perseguimento degli attuali standard qualitativi architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione anche parziali che prevedano aumenti fino al 40 per cento del volume demolito per gli edifici residenziali e fino al 40 per cento della superficie coperta demolita per quelli adibiti ad uso diverso, purché situati in zona territoriale propria e solo qualora per la ricostruzione vengano utilizzate tecniche costruttive di cui alla legge regionale 9 marzo 2007, n. 4 "Iniziativa ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile". A tali fini la Giunta regionale, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, integra le linee guida di cui all'articolo 2 della legge regionale n. 4/2007, prevedendo la graduazione della volumetria assentibile in ampliamento in funzione della qualità ambientale ed energetica dell'intervento.*

L'art. 3 prevede la possibilità di rinnovare il patrimonio edilizio esistente mediante demolizione, anche parziale, degli edifici realizzati anteriormente al 1989 e la loro contestuale ricostruzione.

I soggetti interessati a tali interventi dovranno essere in possesso dei titoli abilitativi relativi ai fabbricati, disciplinati dal titolo II del Testo Unico dell'edilizia (DPR 380/01). Non ci sono elementi che ostino all'applicazione della norma agli edifici legittimamente costruiti anteriormente al 1967, pur in assenza di titolo abilitativo, laddove il medesimo non fosse espressamente richiesto dagli strumenti urbanistici locali.

Affinché l'intervento sia ammissibile, oltre ai requisiti di cui al comma 1, è richiesta inoltre la presenza contestuale:

- delle finalità dell'intervento (perseguimento degli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza);

- che gli edifici siano situati in zona territoriale propria;

- dell'utilizzazione di tecniche costruttive previste dalla legge regionale 4/2007, cioè tecniche di "edilizia sostenibile".

La disposizione, come modificata dalla legge regionale n. 13 del 2011, innova la precedente disciplina sotto l'aspetto della tipologia dell'intervento; infatti, a differenza del passato la demolizione del comma 2 può essere anche parziale e quindi riguardare solamente una parte dell'intero edificio. Ne consegue che, in tale ipotesi, l'ampliamento ammesso in fase di ricostruzione, sarà calcolato sulla sola parte demolita.

Per quanto poi concerne la localizzazione dell'edificio ricostruito, ove integralmente demolito, si evidenzia che esso, fatte salve le variazioni conseguenti all'ampliamento, deve mantenere un rapporto con la sua localizzazione originaria, utilizzando almeno parzialmente il vecchio sedime.

La determinazione della percentuale di ampliamento deve essere calcolata sulla base dei criteri fissati dalla DGR 2499 del 4/08/2009 che integra le linee guida già emanate ai sensi della LR 4/2007 e contenute nella DGR 2063 del 7/07/2009.

#### **commi 3 e 4**

3. *La percentuale del 40 per cento può essere elevata al 50 per cento nel caso in cui l'intervento di cui al comma 2 comporti una ricomposizione planivolumetrica con forme architettoniche diverse da quelle esistenti comportanti la modifica dell'area di sedime nonché delle sagome degli edifici originari e sia oggetto di un piano attuativo ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio" e successive modificazioni.*

4. *Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche nel caso che gli edifici siano demoliti o in corso di demolizione sulla base di un regolare titolo abilitativo, purché, all'entrata in vigore della presente legge, non sia già avvenuta la ricostruzione.*

La percentuale del 40% prevista dal comma 2, potrà essere elevata fino al 50%, ai sensi del comma 3, solo per quegli interventi che prevedano una ricomposizione planivolumetrica e che contestualmente siano oggetto di un piano attuativo secondo le procedure di cui alla legge regionale 23 aprile 2004 n. 11.

La previsione di un piano attuativo, consente, in tal caso, una lettura meno restrittiva sulla localizzazione ammettendone una diversa del fabbricato ricostruito; in tal senso quindi la possibilità di modificare l'area di sedime e la sagoma dell'edificio a cui conseguono la sostituzione del tessuto urbanistico - edilizio esistente e la riorganizzazione infrastrutturale del sito.

Va evidenziato che solo successivamente all'approvazione di detto piano, troverà applicazione la regola generale dell'articolo 6 che sottopone ogni intervento alla denuncia di inizio attività edilizia (DIA).

Il piano attuativo deve indicare nel proprio apparato normativo le caratteristiche degli edifici ai fini della disciplina degli ampliamenti ammessi in applicazione della norma regionale, nonché le aree a servizi necessarie in rapporto alle capacità edificatorie complessivamente previste dallo strumento.

Le previsioni dei commi in esame possono trovare applicazione anche nel caso di strumenti urbanistici attuativi già approvati ed in corso di attuazione alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 13/2011, previa approvazione di variante di adeguamento, qualora necessaria in relazione al maggior carico urbanistico ed alla definizione delle caratteristiche dei fabbricati ai fini dell'applicazione dei benefici di legge.

Gli interventi di cui all'articolo 3, comma 3, possono essere realizzati anche in zona agricola; in tale ipotesi non sono comunque ammesse modifiche di destinazione di zona né di destinazione d'uso degli edifici.

Da ultimo, con riferimento al comma 4, va precisato che il termine "avvenuta ricostruzione" va ricondotto alla nozione di "edificio esistente" definita nella parte relativa alle note di carattere generale.

#### **Art. 4 - Interventi per favorire la riqualificazione degli insediamenti turistici e ricettivi.**

**1.** Fermo restando quanto consentito dagli articoli 1, 2 e 3 è possibile ampliare fino al 20 per cento le attrezzature all'aperto di cui all'allegato S/4 lettera b) e lettera d) numeri 1) e 2) della legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo", anche se ricadenti in area demaniale.

**2.** Nell'ipotesi in cui gli insediamenti turistici, ricettivi e ricreativi effettuino investimenti nell'ambito degli interventi di cui al comma 1, le concessioni demaniali marittime si intendono prorogate per la durata massima prevista dalle vigenti normative nazionali e regionali.

##### **comma 1**

Il comma riguarda le "attrezzature all'aperto", riferite a precise e determinate strutture descritte all'All. S/4 della LEGGE REGIONALE 33/2002: stabilimenti balneari con strutture fisse (lett. b); campeggi (lett. d) n. 1); impianti sportivi e ricreativi (lett. d) n. 2).

Con la precedente circolare, che qui si conferma, veniva precisato che l'ampliamento fino al 20% (per le cui modalità di ampliamento si rinvia a quanto disposto dalla LEGGE REGIONALE 33/2002) era da intendersi riferito alle indicate attrezzature nel loro complesso, ovvero all'area legittimamente occupata da esse, mentre agli edifici ricompresi in tali aree si applicavano gli articoli 2 e 3 della legge.

Si rammenta che ai sensi dell'articolo 1, comma 3, per gli interventi in aree demaniali è richiesto il consenso della competente autorità.

##### **comma 2**

Per quanto riguarda il comma 2, sebbene la norma in questione non ha subito modifiche, occorre tuttavia rilevare che è variata, nel frattempo, la disciplina relativa agli insediamenti turistici, ricettivi e ricreativi in aree demaniali. Per tali motivi il presente comma va letto alla luce delle intervenute modifiche normative di cui alla legge regionale n. 33/2002, dei conseguenti provvedimenti attuativi della Giunta regionale e della giurisprudenza costituzionale e amministrativa intervenuta sul punto.

#### **Art. 5 - Interventi per favorire l'installazione di impianti solari e fotovoltaici e di altri sistemi di captazione delle radiazioni solari.**

**1.** Non concorrono a formare cubatura sulle abitazioni esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge:

a) i sistemi di captazione delle radiazioni solari addossati o integrati negli edifici, quali serre bioclimatiche, pareti ad accumulo e muri collettori, atti allo sfruttamento passivo dell'energia solare, semprechè correlati con il calcolo di progetto degli impianti termomeccanici;

b) le pensiline e le tettoie finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici, così come definiti dalla normativa statale, di tipo integrato o parzialmente integrato, con potenza non superiore a 6 kWp.

**2.** Le strutture e gli impianti di cui al comma 1 sono realizzabili anche in zona agricola e sono sottoposte a denuncia di inizio attività (DIA) in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali fatto salvo quanto previsto dal 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" e successive modificazioni.

**3.** La Giunta regionale, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, stabilisce le caratteristiche tipologiche e dimensionali delle strutture e degli impianti di cui al comma 1.

L'articolo 5 mira a incentivare il risparmio energetico mediante l'installazione, su edifici esistenti destinati ad abitazione, di impianti solari e fotovoltaici e di captazione delle radiazioni solari addossati o integrati negli edifici, quali serre bioclimatiche, pareti ad accumulo e muri collettori. Tali interventi, possono essere realizzati, per espressa previsione del comma 2, in deroga ai regolamenti locali e alla pianificazione urbanistica e territoriale, nel rispetto delle disposizioni contenute nel dlgs 42/2004 relative ai beni culturali e paesaggistici.

Tali opere che possono essere realizzate sia in zona agricola per espressa disposizione del comma 2, che in tutte le altre ZTO, non concorrono a formare cubatura.

Tale norma, per la cui applicazione non è necessaria alcuna deliberazione comunale, rientra tra le disposizioni "a regime", non sottoposte cioè al limite temporale stabilito dall'art. 9, comma 7, ed applicabili quindi a tempo indeterminato.

Per quanto concerne la definizione di "pensiline" e "tettoie" appare opportuno rinviare all'articolo 20 del DM 6 agosto 2010; ai sensi del comma 3 del citato articolo la dizione di pensilina va riferita "a strutture accessorie poste a copertura di parcheggi o percorsi pedonali.

Non rientrano in questa tipologia specifica quelle strutture realizzate in ampi spazi aperti.....", mentre, ai sensi del comma 4, la dizione di "tettoie" è da intendersi riferita a "strutture poste a copertura di ambienti esterni agli edifici

formate da spioventi che poggiano sul muro degli edifici stessi". Ne consegue che, al fine di non concorrere a formare cubatura le tettoie devono essere realizzate in aderenza o in appoggio alle abitazioni esistenti, mentre le pensiline possono essere realizzate anche staccate dall'abitazione.

Sulla definizione tecnica degli impianti di cui alla lettera a), si rinvia all'apposita disciplina adottata con provvedimento della Giunta regionale n. in data .

#### **Art. 6 - Titolo abilitativo edilizio e procedimento.**

**1.** Le disposizioni della presente legge di carattere straordinario prevalgono sulle norme dei regolamenti degli enti locali e sulle norme tecniche dei piani e regolamenti urbanistici contrastanti con esse.

**2.** Gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 sono sottoposti a denuncia di inizio attività (DIA) ai sensi degli articoli 22 e seguenti del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modifiche e integrazioni.

**3.** La DIA deve essere corredata dalla seguente documentazione:

a) attestazione del titolo di legittimazione;

b) asseverazione del professionista abilitato che sottoscrive la DIA, con la quale attesta la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi vigenti e a quelli eventualmente adottati, come integrati dalle norme di cui alla presente legge, nonché la sussistenza di tutte le condizioni cui la presente legge subordina la realizzazione dell'intervento;

c) elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio e dallo strumento urbanistico vigente;

d) parere dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 23, comma 4, del DPR n. 380/2001 e successive modificazioni, nel caso di intervento su immobile vincolato;

e) documenti previsti dalla parte seconda del DPR n. 380/2001 qualora ne ricorrano i presupposti;

f) autocertificazione sulla conformità del progetto alle norme di sicurezza e a quelle igienico-sanitarie.

L'articolo evidenzia la straordinarietà della legge regionale sia per quanto attiene la sua prevalenza rispetto ai regolamenti comunali e alle norme tecniche di piani e regolamenti urbanistici che in relazione alla deroga delle norme in materia di titoli abilitativi, con particolare riferimento alla DIA del comma 2.

Il comma 3 individua tra la documentazione da allegare alla denuncia di inizio attività una asseverazione del professionista abilitato che attesti la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi vigenti e a quelli eventualmente adottati, come integrati dalle norme di cui alla presente legge, nonché la sussistenza di tutte le condizioni cui la presente legge subordina la realizzazione dell'intervento.

Considerato che alcune condizioni in essa indicate hanno carattere soggettivo, come il possesso dei requisiti di accesso ai benefici della "prima casa di abitazione", l'onere di asseverazione del professionista è circoscritto alle condizioni e ai presupposti oggettivi di applicazione della legge, mentre per la sussistenza dei requisiti soggettivi, dichiarata dall'avente titolo, spetta al Comune il compito di verificarne la veridicità al momento della presentazione della DIA.

La presentazione della DIA non può essere utilizzata qualora si intenda eseguire un intervento unitario che in parte esuli dall'ambito di applicazione della legge speciale e che non consenta di distinguere gli interventi soggetti al "piano casa" rispetto ad altri; in tal caso è necessario presentare istanza di permesso di costruire qualora richiesto dalle vigenti disposizioni di legge.

Ferme restando le disposizioni del presente articolo relative al procedimento è comunque facoltà dell'interessato, ai sensi dell'art. 22, comma 7, del D.P.R. n. 380/2001 (che è norma di principio), di richiedere il permesso di costruire in luogo della presentazione della DIA, permanendo l'obbligo di allegare all'istanza tutti i documenti e le certificazioni prescritte dall'articolo in esame in ordine alla sussistenza dei requisiti oggettivi e soggettivi per l'applicazione dei benefici ammessi dalla legge regionale.

#### **Art. 7 - Oneri e incentivi.**

**1.** Per gli interventi di cui agli articoli 2 e 3, il contributo di costruzione è ridotto del 60 per cento nell'ipotesi di edificio o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo.

**1 bis.** In deroga al comma 1, per gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 che utilizzano fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 kwh, il contributo di costruzione:

a) non è dovuto per gli edifici destinati a prima abitazione del proprietario o avente titolo;

b) può essere ridotto dal comune nella misura del 50 per cento per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di cui alla lettera a).

**2.** I comuni possono stabilire ulteriori incentivi di carattere economico in caso di utilizzo delle tecniche costruttive della bioedilizia o che prevedano il ricorso alle energie rinnovabili.

Per gli interventi previsti agli articoli 2 e 3 ed aventi ad oggetto la prima casa di abitazione il contributo del costo di costruzione è ridotto del 60 per cento. Nel caso in cui gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 vengano realizzati mediante l'impiego di fonti di energia rinnovabile, con potenza non inferiore a 3 KWh, il contributo non è dovuto se trattasi di prima casa mentre può essere ridotto nella misura del 50 per cento, dal Comune, nel caso si tratti di edifici ad uso diverso dalla prima casa.

Fermo restando quanto previsto dai commi 1 e 1 bis i Comuni possono stabilire ulteriori forme di incentivazione economica collegate al sostegno delle tecniche di bioedilizia e della produzione di energia rinnovabile, nei limiti delle

competenze loro assegnate. Trattandosi di misure di carattere economico sono ovviamente esclusi, da tali forme di incentivazione, ulteriori "bonus" edificatori.

L'utilizzo di tecniche di bioedilizia e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile deve essere dimostrata, dal soggetto interessato, con apposita documentazione tecnica che costituisce parte integrante della documentazione richiesta per il titolo abilitativo, secondo quanto previsto dai provvedimenti assunti dalla Giunta regionale.

## **Art. 8- Elenchi**

*1. I comuni, a fini conoscitivi, provvedono ad istituire ed aggiornare l'elenco degli ampliamenti autorizzati ai sensi degli articoli 2, 3 e 4.*

*1 bis. L'elenco di cui al comma 1 indica per ciascun tipo di intervento di cui agli articoli 2, 3 e 4, il volume o la superficie di ampliamento autorizzato.*

La norma non presenta particolari problematiche applicative, risultando tuttavia opportuno specificare che tale elenco, da redigersi in forma di registro, deve consentire la corretta ed univoca individuazione degli edifici che abbiano usufruito dei benefici della legge regionale, indicando gli elementi qualificanti gli interventi stessi: titolare, "bonus" edificatorio impiegato, destinazione d'uso, tipologia di ampliamento (prima casa, edifici residenziali non destinati a prima casa, edifici destinati ad altri usi, demolizione e ricostruzione con ampliamento, ecc.).

Tali elenchi, istituiti a "fini conoscitivi", consentono di evitare improprie applicazioni della nuova disciplina e per consentire una verifica dell'efficacia delle misure straordinarie varate dalla Regione. La redazione degli elenchi risulta altresì necessaria la fine di verificare che gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 non vengano realizzati più di una volta, anche se in più fasi, così come previsto dall'articolo 8, comma 6, della legge regionale 13/2011.

La redazione degli elenchi, dunque, rappresenta un efficace strumento per valutare l'incidenza della legge sul territorio regionale ed eventualmente per apportare i necessari correttivi.

## **Art. 9- Ambito di applicazione**

### **comma 1**

*1. Gli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 non trovano applicazione per gli edifici:*

- a) ricadenti all'interno dei centri storici ai sensi dell'articolo 2 del 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", salvo che per gli edifici che risultino privi di grado di protezione, ovvero con grado di protezione di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione o sostituzione edilizia, di ricomposizione volumetrica o urbanistica, anche se soggetti a piano urbanistico attuativo. I comuni possono deliberare, entro il 30 novembre 2011, se e con quali modalità consentire detti interventi; decorso inutilmente tale termine gli interventi sono realizzabili in tutto il centro storico limitatamente alla prima casa di abitazione, così come definita dall'articolo 8 della legge regionale 9 ottobre 2009, n. 26 "Modifica di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia", come modificato dalla presente legge. Restano fermi i limiti massimi previsti dall'articolo 8, primo comma, n. 1), del decreto ministeriale n. 1444 del 1968 e successive modificazioni;*
- b) vincolati ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" e successive modificazioni;*
- c) oggetto di specifiche norme di tutela da parte degli strumenti urbanistici e territoriali che non consentono gli interventi edilizi previsti dai medesimi articoli 2, 3 e 4;*
- d) ricadenti nelle aree di inedificabilità assoluta di cui all'articolo 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie", o di quelle dichiarate inedificabili per sentenza o provvedimento amministrativo;*
- e) anche parzialmente abusivi soggetti all'obbligo della demolizione;*
- f) aventi destinazione commerciale qualora siano volti ad eludere o derogare le disposizioni regionali in materia di programmazione, insediamento ed apertura di grandi strutture di vendita, centri commerciali e parchi commerciali;*
- g) ricadenti in aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica e nelle quali non è consentita l'edificazione ai sensi del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e successive modificazioni.*

Il comma 1 disciplina i limiti applicativi della legge regionale sul "piano casa" con particolare riferimento agli articoli 2, 3 e 4, rispetto ad alcune aree o edifici.

In particolare, la lettera a), esclude dall'ambito di applicazione gli edifici situati nei centri storici ad eccezione degli edifici privi di grado di protezione, o con grado di protezione che consenta demolizione e ricostruzione, ristrutturazione o sostituzione edilizia, ricomposizione volumetrica o urbanistica per i quali la norma prevede che i comuni, entro il 30 novembre 2011, possano decidere se e con quali modalità consentire tali interventi in centro storico.

Nel caso in cui il Comune non deliberi entro tale termine gli interventi realizzabili in centro storico sono limitati alla prima casa di abitazione, con la conseguente esclusione degli edifici residenziali non destinati a prima casa e di quelli destinati ad altri usi. In centro storico, dunque, a differenza delle altre zone, gli interventi non sono realizzabili sin dall'entrata in vigore della legge ma necessitano della deliberazione comunale o dell'inutile decorso del termine

assegnato ai comuni per deliberare (30 novembre 2011), fermo restando che per la prima casa di abitazione il legislatore ha previsto una disciplina di favore che non consente ai comuni di intervenire con limitazione alcuna.

Per grado di protezione deve intendersi sia quello disposto a seguito di normativa statale o regionale che quello disposto dagli strumenti urbanistici vigenti.

In relazione al concetto di centro storico, sono considerati tali quelle porzioni di territorio che risultino propriamente classificate "centro storico" o "Z.T.O. A" dagli atti di pianificazione comunale. Nell'ipotesi in cui da tali atti di pianificazione non risultino individuati il centro storico o la ZTO A, si ritiene che i Comuni, con la deliberazione da assumere entro il 30 novembre 2011, potranno precisarne i limiti riconducendoli alla definizione di cui al D.M. n. 1444/1968. Ad ulteriore chiarimento si evidenzia che risultano esclusi dal concetto di "centro storico" quegli ambiti o aree che, all'interno della zona agricola, siano stati classificati come "corti rurali" o con altra analoga denominazione ai sensi della legge regionale 24/1985 e quindi risultino privi delle caratteristiche proprie del centro storico.

La seconda esclusione, contemplata alla lettera b), concerne gli edifici assoggettati a vincolo monumentale. Va precisato che l'esclusione non riguarda i beni paesaggistici di cui alla terza parte del D.Lgs 42/2004, per i quali comunque occorre acquisire la necessaria autorizzazione paesaggistica.

L'esclusione contemplata alla lettera c), riguarda edifici "oggetto di specifiche norme di tutela" che derivino dagli "strumenti urbanistici e territoriali", quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo, i piani regolatori, i piani territoriali provinciali, il PTRC e altro.

La tutela posta da tali strumenti deve essere tale da rendere incompatibile l'intervento edilizio ammesso dalla legge regionale. Rientrano tra le specifiche forme di tutela anche i cd. "gradi di protezione" imposti dagli strumenti urbanistici su edifici di pregio architettonico o di valore storico - testimoniale.

La lettera d) esclude dall'applicazione della legge le fattispecie elencate all'art. 33 legge n. 47/1985. Sono altresì esclusi gli edifici ricadenti in aree dichiarate inedificabili in forza di sentenza o provvedimento amministrativo.

L'esclusione contemplata alla lettera e), riguarda edifici anche parzialmente abusivi soggetti all'obbligo della demolizione. Rientrano in tale fattispecie gli immobili soggetti all'obbligo di demolizione e rimessa in pristino a prescindere dal fatto che gli stessi vengano materialmente demoliti; in tali casi viene escluso dai benefici di legge l'intero edificio anche laddove la parte abusiva da demolire sia ben distinguibile e scorporabile dalla restante legittima parte del fabbricato. Possono invece beneficiare delle disposizioni della legge regionale n. 14/2009 gli edifici interessati da abusi sanzionabili esclusivamente in via pecuniaria, ai sensi delle specifiche disposizioni contenute nel Titolo IV, capo II, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, sempreché la sanzione sia stata pagata prima della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.

Alla lettera f) si escludono dai benefici di legge gli edifici commerciali qualora gli interventi "siano volti ad eludere o derogare le disposizioni regionali in materia di programmazione, insediamento ed apertura di grandi strutture di vendita, centri commerciali e parchi commerciali".

La lettera g) esclude gli edifici situati in "aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica" ai sensi del D.Lgs 152/2006 (Codice dell'Ambiente). Il rinvio a tale testo normativo va riferito al rischio idrogeologico atteso che il rischio idraulico e geologico rientrano nella più ampia definizione di "difesa del suolo" fornita dal Codice. È quindi implicito che siano escluse dall'applicazione della Legge Regionale gli edifici ricadenti in aree che presentino aspetti di pericolosità sia idraulica che geologica e per le quali la relativa pianificazione preveda l'inedificabilità.

#### **commi 2, 2 bis, 2 ter**

*2. Con gli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici, purché la nuova destinazione sia consentita dalla disciplina edilizia di zona e salvo quanto previsto dal comma 2 bis.*

*2 bis. Nel caso in cui gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 riguardino edifici situati in zona impropria, purché diversa dalla zona agricola, la destinazione d'uso degli edifici può essere modificata limitatamente al volume che sarebbe realizzabile ai sensi della specifica disciplina di zona, incrementato della percentuale di ampliamento consentita dalla presente legge. Sono fatti salvi eventuali accordi o convenzioni precedentemente sottoscritti.*

*2 ter. Gli interventi previsti dal comma 2 bis sono subordinati ad un piano urbanistico attuativo ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive modificazioni.*

Il comma 2 consente, per gli interventi di cui agli articoli 2, 3, 4, il cambio di destinazione d'uso degli edifici a condizione che lo strumento urbanistico comunale ammetta la nuova destinazione richiesta dall'interessato.

Di diverso avviso il comma 2bis che prevede che, ove l'istanza riguardi edifici con destinazione impropria essa può essere accolta limitatamente al volume che potrebbe essere realizzabile secondo la disciplina di zona, salvo aggiungere a questo la percentuale di ampliamento prevista per l'intervento specifico.

Qualora la disciplina di zona comporti diverse destinazioni, ciascuna con una propria percentuale di realizzo, il cambio d'uso può essere realizzato anche se comporta una diversa distribuzione delle destinazioni ammesse e il superamento di tali termini percentuali.

In ogni caso vengono fatti salvi gli accordi o le convenzioni già concluse tra privati e pubbliche amministrazioni, in base alle quali siano stati concessi agli interessati incrementi volumetrici a condizioni diverse rispetto a quelle contenute nel "piano casa".

Le norme del comma 2 e 2bis non consentono, invece, il cambio di destinazione d'uso in zona agricola tranne che nella sola ipotesi eccezionale di ampliamento di un edificio residenziale realizzato mediante l'utilizzo anche parziale di un annesso rustico già esistente.

Per quanto riguarda il comma 2 ter, la norma dispone che per gli interventi disciplinati dal comma 2 bis e cioè per interventi su edifici situati in zona impropria, ovviamente diversa da quella agricola, per i quali sia richiesto il cambio di destinazione d'uso, risulta necessario un piano urbanistico attuativo ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale 11/2004.

### **comma 3**

*3. Gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 che riguardano la prima casa di abitazione si applicano, fermo restando quanto previsto dai commi 1 e 2, sin dall'entrata in vigore della presente legge.*

Tale comma ribadisce l'immediata efficacia delle disposizioni di cui agli articoli 2 e 3 con riguardo alla "prima casa di abitazione", indipendentemente dalla necessità di pronunciamento da parte del Comune e facendo ovviamente salve le ipotesi per le quali il "piano casa" non è consentito oppure è consentito con limitazioni (commi 1 e 2).

### **comma 4**

*4. Gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero al loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie degli edifici esistenti, ad esclusione degli interventi realizzati sulla prima casa di abitazione.*

Il comma 4 subordina gli ampliamenti all'esistenza e all'adeguatezza - o al previsto adeguamento - delle opere di urbanizzazione primaria, eccezion fatta per gli interventi che riguardino la prima casa di abitazione relativamente ai quali la condizione non opera.

L'eventuale carenza delle opere di urbanizzazione, in questi termini, è superabile solo con l'adeguamento delle stesse nei modi consentiti dalla legge.

### **comma 5**

*5. Fermo restando quanto previsto dai commi 1, 2, 3 e 4, i comuni entro il termine del 30 ottobre 2009 deliberano, sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, se o con quali ulteriori limiti e modalità applicare la normativa di cui agli articoli 2, 3 e 4. Decorso inutilmente tale termine la Giunta regionale, entro i successivi quindici giorni, nomina un commissario ad acta con il compito di convocare, entro e non oltre dieci giorni, il consiglio comunale ai fini dell'eventuale adozione del provvedimento.*

Tali deliberazioni, a seguito dell'entrata in vigore della legge regionale n. 13/2011, non trovano più applicazione a far data dal 9 luglio 2011, così come previsto dall'articolo 8 della citata legge.

Tuttavia si precisa che le istanze presentate entro la data del 8 luglio 2011 compreso, vanno valutate sulla base delle deliberazioni comunali vigenti al momento della presentazione delle stesse istanze. Per quelle presentate dopo l'8 luglio trova applicazione il nuovo "piano casa" (legge regionale n. 14/2009 come modificata dalla legge regionale n. 13/2011). Si rammenta inoltre che la seconda parte del comma 5 riferita all'intervento sostitutivo non trova più applicazione in quanto superata dalle recenti modifiche normative di cui alla legge regionale n. 13/2011.

### **comma 6**

*6. L'istanza intesa ad ottenere il titolo abilitativo per gli ampliamenti di cui all'articolo 2 riguarda anche i fabbricati il cui progetto o richiesta del titolo abilitativo edilizio siano stati presentati al comune entro il 31 marzo 2009. Per gli edifici residenziali in zona agricola l'ampliamento del 20 per cento qualora sia realizzato sulla prima casa di abitazione, è calcolato sulla volumetria massima assentibile ai sensi della vigente normativa.*

La norma è superata per effetto dell'entrata in vigore dell'articolo 8, comma 7, della legge regionale n. 13/2011 che consente la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 2 e 4 della legge regionale n. 14/2009 sugli edifici esistenti e per quelli il cui "progetto o richiesta di titolo abilitativo sia stata presentata entro il 31 maggio 2011".

Quest'ultima espressione va intesa nel senso che la D.I.A. o la richiesta di permesso di costruire devono essere completi e quindi contenere tutti i dettagli necessari che possano permettere al comune il rilascio del titolo abilitativo. Non può quindi essere sufficiente un progetto di PUA con semplici indicazioni plani volumetriche.

E' evidente che al fine dell'applicazione degli interventi consentiti ai sensi della legge regionale n. 14/2009 così come modificata dalla legge regionale n. 13/2011 non deve essersi verificata la decadenza del titolo abilitativo.

La seconda parte della disposizione concerne gli edifici residenziali in zona agricola: per la prima casa di abitazione, qualora la volumetria esistente sia inferiore a quella massima realizzabile, ai sensi della legge regionale n. 11/2004, l'ampliamento va determinato su quest'ultima. Per gli altri edifici residenziali che non siano prime case di abitazione, la misura dell'ampliamento va determinata sulla volumetria legittimamente esistente; analogamente per gli edifici non residenziali.

### **comma 7**

*7. Le istanze relative agli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 devono essere presentate entro ventiquattro mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge ed i relativi interventi, ad esclusione di quelli sulla prima casa di abitazione, non possono iniziare prima del decorso del termine di cui al comma 5 e comunque non prima del rilascio del titolo edilizio ove previsto.*

Tale norma risulta superata dall'articolo 8, comma 1, della legge regionale n. 13/2011 che consente la presentazione delle istanze fino al 30 novembre 2013; per quanto riguarda i relativi interventi si rinvia agli specifici paragrafi di questa circolare.

### **comma 8**

*8. Sono fatte salve le disposizioni in materia di distanze previste dalla normativa statale vigente.*

Il comma 8 fa salve le disposizioni statali sulle distanze. A titolo esemplificativo e non esaustivo, sono fatte salve le disposizioni del codice civile, quelle sancite dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n.1444, quelle del codice della strada.

## **comma 9**

*9. È comunque ammesso, anche negli edifici ricadenti nei centri storici di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968 non sottoposti al vincolo di cui al comma 1, lettera b), l'aumento della superficie utile di pavimento all'interno del volume autorizzato, nel rispetto dei parametri igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente.*

Il comma 9 ammette l'aumento della superficie utile di pavimento all'interno dei volumi autorizzati, ossia l'incremento della superficie utile senza incremento del volume urbanistico né della superficie coperta, purché siano rispettati i parametri igienico-sanitari di legge. Si permette così, in deroga ad eventuali previsioni ostative o limitative dei piani o regolamenti locali, la realizzazione di interventi che, pur non comportando variazioni di volume e/o superficie coperta, consentono l'aumento delle superfici utili come ad esempio la costruzione di soppalchi interni o una diversa articolazione degli spazi, fatto salvo il versamento del contributo di costruzione e la verifica/adeguamento delle dotazioni di aree a servizi, qualora dovuti. Tale disposizione trova applicazione anche per gli edifici situati nei centri storici indipendentemente dalla deliberazione comunale di cui al comma 1, lett. a), del medesimo articolo 9 e sempre che non siano sottoposte al vincolo di cui alla lettera b) del medesimo comma 1..

Va infine precisato che la disposizione ha carattere straordinario e, considerata la sua collocazione nell'ambito dell'articolo 9, condivide con le altre disposizioni in esso contenute il limite temporale di applicabilità del 30 novembre 2011.

## **Art. 10 - Ristrutturazione edilizia**

*1. Nelle more dell'approvazione della nuova disciplina regionale sull'edilizia, ai fini delle procedure autorizzative relative alle ristrutturazioni edilizie ai sensi del DPR n. 380/2001:*

*a) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata con il medesimo volume o con volume inferiore e all'interno della sagoma del fabbricato precedente;*

*b) gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001, qualora realizzati mediante integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, per la parte in cui mantengono volumi e sagoma esistenti sono considerati, ai fini delle prescrizioni in materia di indici di edificabilità e di ogni ulteriore parametro di carattere quantitativo, ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001 e non nuova costruzione, mentre è considerata nuova costruzione la sola parte relativa all'ampliamento che rimane soggetta alle normative previste per tale fattispecie.*

Si tratta di una previsione che non ha subito modifiche rispetto alla precedente disciplina sul Piano casa 2009. Si riporta pertanto quanto già disposto con la precedente circolare.

L'art. 10, dedicato alla ristrutturazione edilizia, fa parte del gruppo di disposizioni "a regime", non sottoposte cioè al limite temporale di scadenza del "piano casa", oggi indicato al 30 novembre 2013, ed applicabili quindi a tempo indeterminato, ancorché "nelle more dell'approvazione della nuova disciplina regionale sull'edilizia".

La lett. a) di tale articolo precisa che nel novero degli interventi di ristrutturazione edilizia contemplati dall'articolo 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. 380/2001, devono farsi rientrare anche quelli che comportano integrale demolizione e ricostruzione "con il medesimo volume o con volume inferiore e all'interno della sagoma del fabbricato precedente"; rientrano in tale categoria gli interventi spesso indispensabili per consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, ad esempio per realizzare strutture antisismiche o per adeguare le fondazioni di vecchi edifici. In ogni caso l'edificio ricostruito (in tal senso va intesa l'espressione "nuova costruzione") deve mantenere il medesimo volume e restare all'interno della sagoma originaria, fatta salva l'applicazione della normativa antisismica nei limiti di cui al DPR 380/2001 nonché l'utilizzo di nuove tecniche costruttive. Va altresì precisato che il concetto di "ricostruzione" implica che tale intervento debba avvenire sulla medesima area di sedime.

La lett. b) stabilisce che per la parte nella quale l'intervento mantiene i volumi e la sagoma dell'edificio preesistente, esso è assoggettato – per quanto attiene alle prescrizioni in materia di indici di edificabilità ed agli ulteriori parametri di carattere quantitativo – alla stessa disciplina della ristrutturazione edilizia mentre, per la parte nella quale l'intervento costituisce ampliamento, esso è assoggettato – sempre riguardo agli indici ed ai parametri quantitativi sopra detti – alla disciplina propria della nuova costruzione.

La parte di edificio demolita e ricostruita con lo stesso volume e all'interno della sagoma originaria, mantiene una condizione privilegiata (per esempio, la possibilità di mantenere le distanze preesistenti) propria del fabbricato nella sua conformazione originaria, mentre l'ampliamento viene assoggettato alle eventuali più restrittive disposizioni pianificatorie vigenti.

## **Art. 11 - Interventi a favore dei soggetti disabili.**

*1. La realizzazione degli interventi di cui alla presente legge funzionali alla fruibilità di edifici adibiti ad abitazione di soggetti riconosciuti invalidi dalla competente commissione, ai sensi dell'articolo 4 della legge 5 febbraio 1992, n. 104 "Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate", dà diritto alla riduzione delle somme dovute a titolo di costo di costruzione in relazione all'intervento, in misura del 100 per cento, sulla base*

dei criteri definiti dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 10, comma 2, della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 "Disposizioni generali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche".

L'articolo 11 è dedicato agli interventi di ampliamento connessi con necessità legate alla presenza di situazioni di disabilità e non ha subito modifiche da parte della legge regionale n. 13/2011.

Ai sensi di tale articolo ove la realizzazione degli interventi ammessi dalla legge siano funzionali alla fruibilità di edifici adibiti ad abitazione di soggetti riconosciuti invalidi in base alla legislazione vigente, per detti interventi è prevista la riduzione del 100% del costo di costruzione sulla base dei criteri definiti dalla Giunta regionale, ai sensi dell'articolo 10, comma 2, della legge regionale n. 16/2007.

#### **Art. 12 - Modifiche all'articolo 10 della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 "Disposizioni generali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche".**

**1. Omissis 2.** *Al comma 3 dell'articolo 10 della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16, le parole "120 metri cubi" sono sostituite dalle parole "150 metri cubi".*

L'articolo 9 della legge regionale n. 13/2011 ha, da un lato, abrogato il comma 1 di tale articolo 12, che dettava alcune regole sull'articolo 10, comma 1, della legge regionale n. 16/2007; dall'altro ha contestualmente modificato tale citato articolo 10, comma 1.

In pratica, nella precedente versione dell'articolo 10, comma 1, i destinatari della riduzione del costo di costruzione del cento per cento per incrementi volumetrici o di superficie utile abitabile, erano i soggetti riconosciuti con una invalidità civile superiore al 75 per cento ai sensi della legge 15 ottobre 1990 n. 295.

Ora, invece, con l'attuale modifica operata dall'articolo 13, i destinatari di tale riduzione sono i soggetti riconosciuti invalidi con impedimento permanente alla deambulazione dalla competente commissione.

Il secondo comma dell'articolo in commento, non modificato, riguarda il limite quantitativo dell'ampliamento previsto dall'articolo 10, comma 3 della legge regionale n. 16/2007, che era stato portato dalla legge regionale n. 14/2009 dalla soglia di agevolazione di 120 mc a quella di 150 mc.

### **Parte III - LEGGE REGIONALE 8 LUGLIO 2011, N. 13**

#### **Art. 8 "Proroga del termine di cui all'articolo 9, comma 7, della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche" e successive modificazioni e disposizioni applicative" Commi 1, 2 e 3**

**1.** *Il termine di ventiquattro mesi di cui all'articolo 9, comma 7, della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, per la presentazione delle istanze relative agli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, così come modificati dalla presente legge, è prorogato al 30 novembre 2013.*

**2.** *Con l'entrata in vigore della presente legge non trovano applicazione le deliberazioni adottate dai comuni ai sensi dell'articolo 9, comma 5, della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14.*

**3.** *Le disposizioni di cui alla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, come modificate dalla presente legge, si applicano sin dall'entrata in vigore della presente legge, salvo quanto previsto dal comma 4.*

Il comma 1 proroga al 30 novembre 2013 il termine per la presentazione delle istanze relative agli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 della legge regionale n. 14/2009, così come modificati.

Ne consegue che la legge regionale n. 13/2011 non ha introdotto nell'ordinamento giuridico un nuovo "piano casa" ma si pone in rapporto di continuità con la legge regionale n. 14/2009.

Il comma 2 sancisce che, a partire dall'entrata in vigore della legge n. 13/2009 e quindi dal 9 luglio 2011, non trovano più applicazione le delibere comunali precedenti approvate ai sensi della vecchia disciplina del 2009. Chiaramente l'inapplicabilità delle citate delibere non incide sul perfezionamento dell'iter delle istanze presentate (DIA e richieste di permesso di costruire) entro la data del 8 luglio 2011, termine di validità della legge regionale n. 14/2009 prima della proroga.

L'applicazione immediata delle disposizioni della legge regionale n. 14/2009, così come modificata, viene sancita dal comma 3 che, nel contempo, rinvia al comma 4 per le ipotesi di interventi subordinati all'adozione della deliberazione comunale.

#### **Commi 4 e 5**

**4.** *I comuni entro il 30 novembre 2011 possono deliberare, fermo restando quanto previsto dall'articolo 9, comma 1, lettera a), della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, come modificato dalla presente legge, sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, se e con quali eventuali limiti e modalità applicare la normativa di cui agli articoli 2 e 3 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, come modificati dalla presente legge, con riferimento a:*

*a) edifici residenziali non destinati a prima casa di abitazione, così come definita dall'articolo 8 della legge regionale 9 ottobre 2009, n. 26, come modificato dalla presente legge;*

*b) strutture ricettive di cui agli articoli 22 e 25 della legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo" e successive modificazioni;*

*c) edifici produttivi;*

*d) edifici commerciali-direzionali.*

*5. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 4, gli articoli 2 e 3 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, come modificati dalla presente legge, trovano integrale applicazione.*

Il comma 4 prevede che i comuni possano deliberare, entro la data del 30 novembre 2011, se e con quali limiti e modalità applicare la normativa di cui agli articoli 2 e 3 della legge regionale n. 14/2009, così come modificata. La delibera deve riguardare le fattispecie di cui alle lettere a), b), c), d) e cioè edifici residenziali non destinati a prima casa di abitazione, strutture ricettive di cui agli articoli 22 e 25 della legge regionale 33/2002, edifici produttivi, edifici commerciali-direzionali. I comuni possono, dunque, limitare o modellare l'applicazione del "piano casa" nel territorio comunale purchè il provvedimento sia motivato da valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale. Con riferimento alle citate fattispecie si precisa che i Comuni, tra l'altro, possono fissare limiti di altezza massima al fine di armonizzare gli edifici nuovi o ampliati con le caratteristiche della zona territoriale in cui ricadono. In ogni caso rimane ferma l'applicazione immediata della legge alla "prima casa", salvo che la stessa, come già precisato, non sia ubicata in centro storico: in tal caso occorre attendere la delibera comunale o l'inutile decorso del termine del 30 novembre 2011.

Qualora il termine del 30 novembre 2011 decorra inutilmente trovano integrale applicazione gli articoli 2 e 3 e, per quanto concerne il centro storico, gli interventi relativi alla prima casa di abitazione (art. 9, comma 1, lett. a)).

E' possibile che i comuni si determinino, motivando, più di una volta al fine di modificare o integrare la deliberazione iniziale.

### **Commi 6 e 7**

*6. Gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4, della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, come modificati dalla presente legge, sono consentiti una sola volta anche se possono essere realizzati in più fasi, fino al raggiungimento degli incrementi volumetrici e delle superfici complessivamente previsti.*

*7. Fermo restando quanto previsto dal comma 6, gli interventi di cui agli articoli 2 e 4 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, come modificati dalla presente legge, sono consentiti sugli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge ovvero su quelli il cui progetto, o richiesta di titolo abilitativo edilizio, siano stati presentati al comune entro il 31 maggio 2011.*

Il comma 6, pur consentendo interventi frazionati, vieta l'applicazione delle norme contenute nel "piano casa" più di una volta.

Il comma 7 estende l'applicazione degli articoli 2 e 4 anche agli edifici il cui progetto o richiesta di titolo abilitativo edilizio, siano stati presentati al comune entro il 31 maggio 2011.

IL PRESIDENTE Dott. Luca Zaia

### **Delibera Giunta Veneto 8 novembre 2011, n. 1781**

Applicazione del comma 3 dell'art. 5 della Lr n. 14/2009 come modificata ed integrata dalla Lr 13/2011.

*Note per la trasparenza:*

si tratta di approvare le caratteristiche tecniche delle serre bioclimatiche e di altre strutture murarie ai fini della completa applicazione dell'art 5 della Lr 13/2011 "piano casa".

Il Vice Presidente, Marino Zorzato, riferisce quanto segue:

"Visti i buoni risultati ottenuti dal primo "piano casa" approvato con la Lr 14/2009 che ha contribuito con circa 26.000 interventi attivati al rilancio dell'attività edilizia, nel rispetto dell'ambiente, del paesaggio e del tessuto storico esistente, ed ha contribuito con la sostituzione del patrimonio edilizio non più rispondente all'attuale situazione tecnologica ed energetica a migliorare la qualità abitativa del patrimonio edilizio favorendo l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabile, il Consiglio regionale ha recentemente approvato la legge 8 luglio 2011, n. 13, mediante la quale è stata modificata, integrata e prorogata la Lr 14/2009 nella quale particolare importanza è stata data alla promozione e diffusione di fonti di energia rinnovabili.

Con particolare riferimento a quest'ultimo aspetto, l'art. 5 della nuova legge prevede la possibilità di realizzare, in deroga alle previsioni volumetriche dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, pensiline e tettoie, su abitazioni esistenti alla data del 9 luglio 2011, per l'installazione di impianti solari di tipo termico o fotovoltaico con potenza non superiore ai 6 kWp e pertanto senza che dette opere vengano conteggiate ai fini volumetrici.

Il medesimo art 5. della Lr 13/2011 ha previsto una ulteriore deroga volumetrica per la realizzazione dei sistemi di captazione delle radiazioni solari addossati o integrati negli edifici, quali le serre bioclimatiche, le pareti ad accumulo e i muri collettori, atti allo sfruttamento passivo dell'energia solare, sempreché gli stessi siano correlati con il calcolo di progetto degli impianti termomeccanici relativi all'edificio sul quale addossano.

Il medesimo art. 5, all'ultimo comma, impegna la Giunta regionale a stabilire, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della Lr 13/2011, le caratteristiche tipologiche e dimensionali delle strutture e degli impianti di cui al comma 1.

Inoltre, in coerenza con i contenuti di legge, viene stabilito che la Giunta regionale individui le caratteristiche tipologiche e dimensionali necessarie ai fini dell'attuazione della previsione normativa.

L'Allegato "A" al presente provvedimento contiene quindi le caratteristiche tipologiche e dimensionali necessarie per l'attuazione del comma 1 dell'art. 5 della Lr n. 14/2009, elaborate secondo i seguenti criteri:

- finalità per il perseguimento degli obiettivi di risparmio energetico;

- modalità di calcolo degli extra spessori murari;
- definizione di serra bioclimatica;
- modalità applicative.” Il relatore conclude la propria relazione e propone all’approvazione della Giunta regionale il seguente provvedimento.

La Giunta regionale Udito il relatore, incaricato dell'istruzione dell'argomento in questione ai sensi dell'art.33, 2° comma, dello Statuto, il quale dà atto che la Struttura competente ha attestato l'avvenuta regolare istruttoria della pratica, anche in ordine alla compatibilità con la vigente legislazione regionale e statale;  
Visto l'art. 5 della Lr 8 luglio 2009, n. 14 così come integrato e modificato dalla Lr 8 luglio 2011, n. 13 “modifiche alla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 "intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche" e successive modificazioni, alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e successive modificazioni e disposizioni in materia di autorizzazioni di impianti solari e fotovoltaici”;

1. di approvare, per le finalità di cui al comma 1, dell'art. 5 della Lr n. 14/2009, così come integrato e modificato dalla Lr 8 luglio 2011, n. 13, l'Allegato A al presente provvedimento;
2. di dare atto che la presente deliberazione non comporta spesa a carico del bilancio regionale;
3. di incaricare la Direzione Urbanistica e Paesaggio dell’esecuzione del presente atto.

Allegato A

#### Art. 1 Finalità

1. Gli interventi finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico eseguiti nel rispetto del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della Direttiva 2002/91/CE) e successive modifiche, possono essere realizzati anche in deroga agli indici urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi nei limiti individuati dal presente articolo. Tali interventi non si computano nel calcolo della volumetria utile, della superficie utile e della superficie coperta, anche ai fini della determinazione del contributo di costruzione. Inoltre ai sensi del comma 1 dell’art. 1 della Legge Regionale 8 luglio 2011, n.13 “Modifiche alla Legge Regionale 8 luglio 2009, n.14 “Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l’utilizzo dell’edilizia sostenibile e modifiche alla Legge Regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche” e successive modificazioni, alla Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio” e successive modificazioni e disposizioni in materia di autorizzazioni di impianti solari e fotovoltaici”” per il quale “nei limiti dell’ampliamento concesso non vanno computati i volumi scomputabili ai sensi della normativa vigente” e ai sensi del comma 1 dell’art. 3 della medesima legge in applicazione del quale “non concorrono a formare cubatura sulle abitazioni esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale 13/2011 i sistemi di captazione delle radiazioni solari addossati o integrati negli edifici, quali serre bioclimatiche, pareti ad accumulo e muri collettori, atti allo sfruttamento passivo dell’energia solare” viene normato il calcolo volumetrico derivante dall’applicazione dei sistemi di captazione di cui sopra.

1. Ai fini del calcolo della volumetria urbanistica e della superficie utile coperta di un edificio per la realizzazione di sistemi di captazione solare per la realizzazione di strutture di accumulo a guadagno diretto, ai sensi della Lr 30 luglio 1996, n. 21 si assume che:

a) I tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti, nonché i tamponamenti orizzontali e i solai delle nuove costruzioni di qualsiasi genere soggette alle norme sul risparmio energetico e, indistintamente, di tutti gli edifici residenziali che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a centimetri trenta, non sono considerati nei computi per la determinazione del volume e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i centimetri trenta e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri quindici per quelli orizzontali intermedi, se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica, il guadagno energetico raggiunto; a tale normativa vengono assimilati anche i sistemi di captazione delle radiazioni solari (pareti ad accumulo e muri collettori) di cui al comma 2 dell’art. 3 della Lr 13/2011.

b) Gli extra-spessori di cui alla lettera a) non concorrono alla determinazione delle distanze tra edifici dai confini e dalle strade e alla determinazione dell’altezza dei fabbricati fissate dalle normative locali, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.

#### Art. 3 Serre bioclimatiche

1. Si definiscono serre solari o bioclimatiche gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze, quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico e siano conformi alle prescrizioni che seguono. Ogni serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque atti a consentire la presenza continuativa di persone. La specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell’irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento.

Come guadagno energetico si intende la differenza tra l’energia dispersa in assenza (Q<sub>0</sub>) e quella dispersa in presenza (Q) della serra. Deve essere verificato:  $(Q_0 - Q) / Q_0 \geq 25\%$ . Tutti i calcoli, sia per l’energia dispersa che per

l'irraggiamento solare, devono essere sviluppati secondo le norme UNI 10344 come sostituita da UNI. EN. ISO. 13790.2008 e U.N.I. 10349.1994.

La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto. La serra solare deve essere apribile ed ombreggiante (cioè dotata di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo. La superficie lorda della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 20% della S.L.P. dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata.

Le serre solari dovranno essere progettate in modo da integrarsi armonicamente nell'organismo edilizio.

2. L'incremento volumetrico determinato dall'applicazione del comma 1 non concorre alla determinazione delle distanze tra edifici dai confini e dalle strade e alla determinazione dell'altezza dei fabbricati fissate dalle normative locali, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.

#### Art. 4 Applicabilità

1. Gli interventi di cui agli artt. 2 e 3:

- a) se eseguiti su edifici esistenti, devono salvaguardare gli elementi costitutivi e decorativi di pregio storico, artistico e architettonico, nonché gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali, che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione, secondo quanto previsto dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi comunali;
- b) non possono derogare in ogni caso alle disposizioni in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio, di tutela ambientale e alle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, sicurezza stradale, sicurezza cantieri e impianti, nonché alle norme in materia igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche, di accatastamento.