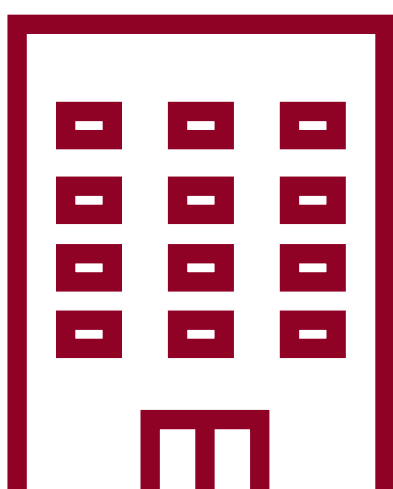


GUIDA AL PIANO CASA



PIANO CASA TER **REGIONE VENETO**

Legge regionale 29 Novembre 2013, n. 32

Nuove disposizioni per il sostegno e la riqualificazione del settore edilizio e modifica di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia.

 www.collegio.geometri.vr.it

con il patrocinio di



provincia

verona


Comune
di Verona

*È con grande soddisfazione che il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona presenta la **"Guida al Piano Casa"**, uno strumento pratico e di facile consultazione, dedicato ai professionisti geometri e fruibile da tutti gli attori del settore dell'edilizia. La **"Guida al Piano Casa"** è la rappresentazione concreta dell'importanza del ruolo del professionista per la filiera dell'edilizia e per i cittadini. Interpretare e saper cogliere le opportunità e gli aspetti salienti di una normativa diventa strategico in questo momento storico.*

Roberto Scali
Presidente

*Per la realizzazione della **"Guida al Piano Casa"** si ringrazia il Consiglio Direttivo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Verona per aver condiviso e sostenuto questa iniziativa, la Commissione Edilizia-Urbanistica del Collegio stesso per il suo contributo e, nell'ambito delle consolidate relazioni di collaborazione, il Consigliere Regionale Andrea Bassi Presidente della II^a Commissione Urbanistica Regione Veneto, l'Avvocato Stefano Baciga di Verona e il settore Edilizia Privata del Comune di Verona.*

Fiorenzo Furlani
Segretario

GUIDA AL PIANO CASA

PIANO CASA TER - REGIONE VENETO LEGGE REGIONALE 29 NOVEMBRE 2013, N. 32

“Nuove disposizioni per il sostegno e la riqualificazione del settore edilizio e modifica di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia” di modifica 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”.

INTRODUZIONE

Il Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Verona, con la propria attività, vive da sempre in prima persona la quotidianità socio-economica del territorio e interagisce con propositive iniziative e stimoli di sviluppo; con la realizzazione di questa seconda “Guida al Piano Casa” si intende raggiungere agilmente gli interlocutori della sfera edilizia, sia nell'ambito privato che in quello delle pubbliche amministrazioni, invitando tutti ad approfondire le finalità e le opportunità del Piano Casa *Ter* Regione Veneto.

Allo stato dell'arte, si è ancor più convinti che la “giusta” e “concreta” applicazione ed attuazione sul territorio della suddetta legge regionale, avvenuta in questo arco di tempo dall'emanazione del *Primo Piano Casa* (Legge Regionale 8 luglio 2009 n. 14), sia stato lo strumento che per molti operatori del settore edile (in forte sofferenza) ha permesso quantomeno di “resistere” e che, ancor di più oggi, rimanga una importante e concreta occasione per rimettere in moto l'economia di base.

In tal senso, infatti, concreti segnali e migliori iniziative a livello nazionale per rilanciare di fatto l'edilizia, ad oggi non appaiono nemmeno all'orizzonte. Molti dei recenti provvedimenti governativi emanati in materia di edilizia sono superficiali, confusionari e soprattutto privi della giusta efficacia, in quanto intrappolati nella burocrazia conservatrice ed ottusa, che mortifica un potenziale “buon” progetto atto ad introdurre misure concrete per porre un effettivo rimedio ed incentivo alla situazione del mercato dell'edilizia.

Il nostro contributo con la presente guida mira (per quanto possibile) ad agevolare l'interpretazione e quindi fornire una corretta informazione circa le effettive possibilità che la Legge Regionale offre fino al 10 maggio 2017, quando - salvo ulteriori provvedimenti nel merito - la stessa legge terminerà la sua *storia*.

E' evidente che la Legge Regionale “Piano Casa”, come pure altre leggi a carattere speciale e straordinario, non contempla, come è giusto che sia (salvo licenziare una legge di migliaia di articoli), alcuni casi e, di volta in volta, ci si chiede quale condotta assumere:

- applicare un principio di libertà e, quindi, ammettere tutto ciò che il legislatore non ha vietato?
- oppure, al contrario, ritenere vietato ciò che non è espressamente consentito?
- oppure ancora, andare alla ricerca della disciplina prevista per un caso analogo, rischiando così di vanificare il carattere eccezionale della norma?

Se si vuole snellire (davvero) **l'attività delle P. A.**, in modo da evitare errori di applicazione che comportano conseguenti negative ripercussioni sull'equità, l'imparzialità e la correttezza di una decisione o di un provvedimento, con conseguente danno al suo destinatario quale è il cittadino, anche con inutili perdite di tempo e dispendiosi ricorsi presso Istituzioni di livello superiore come ad esempio il T.A.R.,

- > **se si vuole** che si “**faccia**”,
- > **se si vuole contribuire** concretamente ed in modo propositivo alle sorti della vita socio-economica di un territorio, soprattutto in questo momento di crisi economica in cui l'edilizia è in evidente sofferenza,
- > **SI DEVE** individuare la “*ratio*” e la natura della disciplina, cogliere quindi le intenzioni del legislatore e ritenere consentito ciò che risulta coerente con esse, **senza timori, chiusure preconette ed ideologiche**.

In sostanza, le regole ci sono, belle o brutte che siano; vanno semmai applicate in maniera razionale e corretta, senza particolari paure, resistenze od opposizioni di principio.

E' **auspicabile**, quindi, **che le P.A.** adottino un analogo corretto e razionale atteggiamento nell'applicazione della Legge Regionale nota come "Piano Casa", e ciò è possibile farlo, come sopra detto, semplicemente se si valorizzano natura e finalità della norma stessa: tutti ne trarranno certamente vantaggi.

Per agevolare la lettura della "guida al piano casa", il contenuto viene suddiviso in quattro capitoli:

CAPITOLO I

SINTESI DEI CONTENUTI DELLA L.R. 29 NOVEMBRE 2013 N. 32 : riepilogo in forma sintetica della L.R. 32/2013 coordinata con la sua circolare esplicativa, al fine dell'individuazione immediata della norma di riferimento per la realizzazione di un intervento edilizio previsto dalla stessa legge regionale.

CAPITOLO II

FAQ - I dubbi, le domande e le perplessità applicative più frequenti, le risposte più appropriate.

CAPITOLO III

TESTO DELLA L.R. 8 LUGLIO 2009 N. 14 COORDINATO CON LA L.R. 29 NOVEMBRE 2013 N. 32 meglio conosciuta come "Piano Casa Ter".

CAPITOLO IV

TESTO DELLA CIRCOLARE ESPLICATIVA DELLA L.R. 32/2013, N. 1 DEL 13 NOVEMBRE 2014 (BUR N. 111 DEL 20/11/2014), con alcune note riportanti le principali norme citate ed a cui la stessa legge regionale fa riferimento.

Buona lettura!

Fiorenzo Furlani

CAP. I - SINTESI DEI CONTENUTI DELLA L.R. 29 NOVEMBRE 2013 N. 32

RIEPILOGO IN FORMA SINTETICA DELLA L.R. 32/2013 COORDINATA CON LA SUA CIRCOLARE ESPLICATIVA, AL FINE DELL'INDIVIDUAZIONE IMMEDIATA DELLA NORMA DI RIFERIMENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO EDILIZIO PREVISTO DALLA STESSA LEGGE REGIONALE.

PREMESSE

La L.R. 32/2013 **non costituisce** un “nuovo Piano Casa”, ma introduce alcuni correttivi e concetti alla Legge Regionale 8 luglio 2009 n. 14 (primo Piano Casa)

La sua circolare esplicativa del 13 novembre 2014 n. 1, **sostituisce le precedenti** che non trovano quindi più applicazione.

La legge regionale in esame **non applica alcuna forma di condono o sanatoria** e, pertanto, gli edifici esistenti oggetto di intervento ai sensi della stessa legge, devono risultare realizzati da regolare titolo abilitativo. In tal senso sono considerati legittimi anche gli edifici costruiti anteriormente al 30 settembre 1967, pur in assenza di titolo abilitativo ove non fosse espressamente richiesto dagli strumenti urbanistici locali dell'epoca.

ART. 1 - FINALITÀ

- preservare, mantenere, ricostituire e rivitalizzare il **patrimonio edilizio esistente**;
- favorire l'utilizzo dell'**edilizia sostenibile** e delle **fonti di energia rinnovabili**;
- incentivare l'**adeguamento sismico**;
- incentivare l'**eliminazione delle barriere architettoniche** negli edifici esistenti;
- incentivare la **demolizione e ricostruzione** in area idonea di **edifici esistenti** che ricadono in **aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica e geologica**;
- favorire la **rimozione e lo smaltimento** della copertura in **cemento amianto** di edifici esistenti.

ART. 1 BIS - DEFINIZIONI E MODALITÀ APPLICATIVE

COMMA 1

- a) prima abitazione** del proprietario o **prima casa di abitazione** con l'obbligo di **residenza** per un periodo non inferiore a **42 mesi** successivi al rilascio del certificato agibilità (art. 7, comma 2 bis);
- b) avente titolo e familiari** (soggetti facenti parte del nucleo familiare inteso in senso lato);
- c) edificio residenziale unifamiliare**: costruzione funzionalmente indipendente, anche se a schiera, con almeno un accesso, destinata all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

COMMA 2

Incrementi in termini di volume o di superficie esistenti in base ai **parametri edificatori** stabiliti dallo strumento urbanistico locale.

COMMA 3

Nei limiti degli ampliamenti e degli incrementi volumetrici consentiti **non vanno calcolati i volumi scomputabili** ai sensi della normativa vigente.

COMMA 4

Gli interventi (artt. 2, 3, 3 bis, 3 ter e 4) sono consentiti **una sola volta** anche se possono essere realizzati **in più fasi**, fino al raggiungimento della consistenza complessiva prevista.

ART. 2 - INTERVENTI EDILIZI DI AMPLIAMENTO

COMMA 1

In deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali, ivi compresi i piani ambientali dei parchi regionali; ampliamento ammesso ad **edifici esistenti al 31 ottobre 2013** :

- ampliamento del **20 per cento** del volume, o della superficie;
- un ampliamento fino a **150 metri cubi** per gli edifici **residenziali unifamiliari** da destinarsi a **prima casa** di abitazione, non cumulabile con gli altri ampliamenti;
- sia l'edificio esistente che l'ampliamento devono insistere in **zona territoriale omogenea propria**.

ART. 2 - INTERVENTI EDILIZI DI AMPLIAMENTO

COMMA 2

L'ampliamento di cui al comma 1 può essere realizzato:

- in **aderenza**;
- in corpo edilizio **già esistente**;
- con **corpo edilizio separato**, purché **su stesso lotto** di pertinenza dell'edificio esistente o su un **lotto confinante**;
- ampliamento su un **altro lotto**, purché lo stesso si trovi a non più di **200 metri**, appartenente al medesimo proprietario o al di lui coniuge o figlio **già alla data del 31 ottobre 2013**.

COMMA 3

In termini di consistenza esistente si possono considerare anche i **sottotetti** legittimi esistenti al **31 ottobre 2013** 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).

COMMA 4

- possibilità di ampliamento per di edifici **composti da più unità immobiliari**, anche separatamente per ciascuna di esse (nel rispetto delle leggi condominiali), **nel limite complessivo del 20 per cento** della consistenza;
- possibilità di ampliamento di **case a schiera** ma in modo uniforme, ad eccezione delle unità di testa che possono avere anche forme diverse.

COMMA 4 BIS. - ABROGATO

COMMA 5

Ulteriore ampliamento del **10 per cento** con utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di **qualsiasi fonte di energia rinnovabile** con una **potenza** non inferiore a **3 kW** ancorché già installati.

COMMA 5 BIS

Ulteriore ampliamento del **15 per cento** per gli edifici residenziali con intervento che ne porti la **prestazione energetica in classe B**, sia l'edificio esistente che l'ampliamento.

COMMA 5 TER

Ulteriore ampliamento del **5 per cento** per gli edifici **residenziali** e **10 per cento** per gli edifici ad **uso diverso**, con messa in **sicurezza sismica** dell'intero edificio (salvo che la messa in sicurezza non sia già obbligatoria per legge).

ART. 3 - INTERVENTI PER FAVORIRE IL RINNOVAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

COMMA 1

Demolizione e ricostruzione degli edifici legittimati da titoli abilitativi esistenti **al 31 ottobre 2013** per adeguamento agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza.

COMMA 2

- consentita **deroga** alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali, ivi compresi i piani ambientali dei parchi regionali;
- la demolizione e ricostruzione di edifici deve avvenire **in zona territoriale omogenea propria**;
- demolizione e ricostruzione **anche parzialmente** con **incrementi del volume o della superficie** :

a) fino al **70 per cento** con prestazione energetica dell'edificio in classe A;

b) fino al **80 per cento**, con tecniche costruttive di cui alla legge regionale 9 marzo 2007, n. 4.

Ammessi interventi di demolizione **anche parziale** con relativa ricostruzione e ampliamento in rapporto alla sola parte demolita.

COMMA 3

Mediante rilascio del permesso di costruire è ammessa demolizione e ricostruzione (anche con ampliamento) con **ricomposizione planivolumetrica modificata** su **area di sedime diversa**, purché all'interno dello stesso lotto di pertinenza e in zona territoriale propria.

COMMA 4

Gli **interventi** del presente articolo **si applicano** anche per **edifici demoliti o in corso di demolizione** sulla base di un regolare titolo abilitativo.

ART. 3 BIS - INTERVENTI NELLE ZONE AGRICOLE

COMMA 1

interventi di cui agli articoli 2 e 3 **solo per edifici residenziali e quelli funzionalmente** destinati alla conduzione del fondo agricolo.

COMMA 2

- ampliamento **per prima casa di abitazione**, calcolato sulla **volumetria massima assentibile** ai sensi della vigente normativa;
- per **edifici di due unità immobiliari**, anche se sovrapposte, la volumetria massima assentibile è **riferita a ciascuna unità** immobiliare.

COMMA 3

Gli ampliamenti di cui all'articolo 2 e l'eventuale ampliamento previsto dall'articolo 44, comma 5, della L.R. 11/2004, realizzabili recuperando la **struttura agricolo-produttiva** non più funzionale alla conduzione del fondo, ancorché separata dall'edificio principale, o con la costruzione di un corpo edilizio separato come previsto dal comma 2 dell'art.2.

ART. 3 TER - INTERVENTI PER FAVORIRE LA RIMOZIONE E LO SMALTIMENTO DELL'AMIANTO

Ampliamento fino al 10 per cento del volume o della superficie, anche in deroga ai parametri dello strumento urbanistico comunale, per **rimozione e smaltimento** della copertura in cemento amianto (purché non già previsto per legge).

ART. 3 QUATER - INTERVENTI SU EDIFICI IN AREE DICHIARATE AD ALTA PERICOLOSITÀ IDRAULICA E IDROGEOLOGICA

COMMA 1

Edifici ricadenti nelle aree dichiarate ad **alta pericolosità idraulica o idrogeologica**, **totale demolizione e successiva ricostruzione** in zona territoriale omogenea propria, anche **in deroga** ai parametri dello strumento urbanistico comunale, con **aumento fino al 50 per cento** del volume o della superficie.

Pur senza limiti di distanza, la ricostruzione deve avvenire nello stesso Comune dell'esistente demolito, anche in area appartenente all'avente titolo in epoca successiva al 31 ottobre 2013.

COMMA 2

Solamente per **edifici residenziali**, quanto sopra **anche in zona agricola** (purché in presenza di un edificio già consolidato e in area non oggetto di specifiche norme di tutela da parte degli strumenti urbanistici o territoriali che ne impediscano l'edificazione).

COMMA 3

Demolizione dell'edificio esistente **entro tre mesi dal rilascio del certificato di agibilità** per l'edificio ricostruito; decorso tale termine l'edificio da demolire è assimilato ad edificio integralmente abusivo da sanzionare ai sensi dell'articolo 31 del DPR 380/01.

COMMA 4

La nuova consistenza ricostruita **non è cumulabile** con gli ampliamenti di cui agli articoli 2, 3 e 4.

ART. 4 - INTERVENTI PER FAVORIRE LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI TURISTICI E RICETTIVI

COMMA 1

Ampliamento fino al **20 per cento** per le **attrezzature all'aperto** ..., anche se in aree demaniali.

ART. 5 - INTERVENTI PER FAVORIRE L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI SOLARI E FOTOVOLTAICI E DI ALTRI SISTEMI DI CAPTAZIONE DELLE RADIAZIONI SOLARI

COMMA 1

Non determinano volume alle **abitazioni esistenti** alla data di entrata in vigore della presente legge:

- a) i **sistemi di captazione** delle radiazioni solari addossati o integrati negli edifici, purché correlati con il calcolo di progetto degli impianti termomeccanici;
- b) le **pensiline** e le **tettoie** finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici con potenza non superiore a 6 kWp.

COMMA 2

I suddetti interventi sono **realizzabili con D.I.A. in tutte le zone territoriali, anche in zona agricola**, in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, escluso quanto previsto dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

ART. 6 - TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO E PROCEDIMENTO

COMMA 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.

COMMA 2

Gli interventi di cui agli articoli 2, 3, 3 bis, 3 ter, 3 quater e 4 sono sottoposti a denuncia di inizio attività (DIA). É comunque fatta salva la facoltà di chiedere, in alternativa alla D.I.A., il Permesso di Costruire.

COMMA 3

La DIA deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) ...;
- 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) ...; d) ...; e) ...; f) ...

COMMA 4

Obbligatori gli adempimenti di cui all'art. 90, comma 9, lettera c) del D.Lgs. 81/2008 (sicurezza cantieri).

ART. 7 - ONERI E INCENTIVI

COMMA 1

Il contributo di costruzione è ridotto del 60 per cento per edifici o unità destinate a **prima casa d'abitazione** del proprietario o dell'avente titolo;
per le **famiglie con un numero di figli pari o superiore a tre** (residenti nella stessa dimora del nucleo familiare), il contributo non è dovuto.

COMMA 1 BIS

Con utilizzo di **fonti di energia rinnovabile** con una potenza non inferiore a **3 kW**, il contributo di costruzione:

- a) **non è dovuto** per gli edifici destinati a prima abitazione del proprietario o avente titolo;
- b) possibilità di **riduzione** da parte del comune del **50 per cento** per gli edifici **adibiti ad uso diverso**.

COMMA 1 TER

Le riduzioni di cui ai commi 1 e 1 bis si intendono riferite:

- a) nel caso previsto dagli **articoli 2, 3 bis e 3 ter** al volume o superficie **ampliati**;
- b) nel caso previsto dagli **articoli 3 e 3 quater** al volume ricostruito e alla nuova superficie **comprensivi dell'incremento**

COMMA 2

Ulteriori possibili incentivi economici da parte del comune...

COMMA 2 BIS

Le **agevolazioni** di cui ai commi 1 e 1 bis, lettera a) **sono soggette all'obbligo di stabilire e a mantenere la residenza** di cui all'articolo 1 bis, comma 1, lettera a) non inferiore a **quarantadue mesi successivi al rilascio del certificato di agibilità**;

Il **mancato rispetto** delle suddette condizioni, **penale** pari all'intero contributo **altrimenti dovuto maggiorato del 50 per cento**; per i **comuni turistici** la suddetta maggiorazione è pari al **200 per cento**.

ART. 8 - ELENCHI E MONITORAGGIO

COMMA 1

... adempimento a carico dei comuni

COMMA 2

... adempimento a carico dei comuni

COMMA 3

... adempimento a carico dei comuni

ART. 9 - AMBITO DI APPLICAZIONE

COMMA 1

Gli interventi previsti dagli articoli 2, 3, 3 bis, 3 ter, 3 quater e 4 **non trovano applicazione** per gli edifici:

- a) nei **centri storici**, salvo per gli edifici senza grado di protezione, ovvero con grado di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione o sostituzione edilizia, di ricomposizione volumetrica o urbanistica anche se soggetti a P.U.A.;
- b) con **vincolo monumentale**;
- c) oggetto di **specifiche norme di tutela** dettati dai strumenti urbanistici e territoriali che non consentono l'applicazione del Piano Casa;
- d) escluse le fattispecie di cui all'**articolo 33 della L. 47/85** e le **fasce di protezione e di rispetto stradale**;
- e) abusivi, anche **parzialmente**;
- f) a **destinazione commerciale** volti ad **eludere o derogare** le norme regionali in materia di commercio;
- g) situati in **aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica e geologica**.

COMMA 2

Possibilità di **modifica alla destinazione d'uso**, purché la nuova destinazione sia consentita dalla disciplina edilizia di zona e salvo quanto previsto dal comma 2 bis.

COMMA 2 BIS

Edifici dismessi o in via di dismissione (non in zona agricola), possibilità del **mutamento della destinazione** d'uso con il recupero dell'intera volumetria esistente, per interventi finalizzati alla rigenerazione o riqualificazione dell'edificio; la nuova destinazione deve essere **consentita dalla disciplina edilizia di zona**.

COMMA 2 TER

Per gli interventi del comma 2 bis è necessario il Permesso di Costruire.

COMMA 3

Abrogato.

COMMA 4

Per interventi di cui agli articoli 2, 3, 3 bis, 3 ter, 3 quater e 4 necessità dell'**esistenza** o dell'**adeguamento** (per incremento carico urbanistico connesso all'ampliamento della consistenza) delle **opere di urbanizzazione primaria**, **escluso per la prima casa di abitazione**.

COMMA 5

Abrogato.

COMMA 6

Gli ampliamenti previsti dall'**articolo 2** sono ammessi anche per i **fabbricati** il cui **progetto o richiesta del titolo abilitativo** edilizio siano stati presentati al comune entro il **31 ottobre 2013**.

COMMA 7

Le **istanze** per gli interventi di cui agli **articoli 2, 3, 3 bis, 3 ter, 3 quater e 4** della L.R. 32/2013 devono essere **presentate entro il 10 maggio 2017**.

COMMA 8

Non sono derogabili le disposizioni in materia di distanze previste dalla **normativa statale** vigente.

COMMA 8 BIS

Nelle **zone territoriali** omogenee di tipo **B e C**, **ampliamenti e ricostruzioni** degli **edifici esistenti** con possibilità di deroga alle altezze previste dal DM n. 1444/1968 e successive modificazioni, sino ad un **massimo del 40 per cento dell'altezza dell'edificio esistente**.

COMMA 9

Per edifici **in centro storico** di cui all'articolo 2 del DM n. 1444/1968 **non sottoposti al vincolo monumentale**, **ammesso l'aumento della superficie utile di pavimento** all'interno del volume autorizzato, nel rispetto dei parametri igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente.

ART. 10 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

a) gli interventi di ristrutturazione edilizia, realizzabili anche con l'integrale demolizione dell'esistente e ricostruzione **con medesimo volume** o con un **volume inferiore**;

b) gli interventi di **ristrutturazione edilizia con ampliamento** realizzati **con demolizione e ricostruzione** dell'edificio esistente, per la parte in cui mantengono **i volumi esistenti sono considerati ristrutturazione edilizia** (ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001), mentre è considerata nuova costruzione la sola parte relativa all'**ampliamento** che è soggetta alla relativa normativa prevista.

b bis) la ricostruzione a seguito della demolizione **ammessa anche su area di sedime parzialmente diversa**, ma senza modifica sostanziale e all'interno dell'ambito del lotto di pertinenza. Gli interventi ubicati nelle zone di **protezione delle strade** e nelle **zone vincolate come inedificabili** dagli strumenti urbanistici generali, la **ricostruzione è consentita anche in area adiacente**, ma al di fuori della fascia di rispetto o dell'area inedificabile.

ART. 11 - INTERVENTI A FAVORE DEI SOGGETTI DISABILI

Gli interventi realizzabili con la presente legge atti alla fruibilità di edifici adibiti ad abitazione per soggetti riconosciuti invalidi (ai sensi dell'articolo 4 della legge 5 febbraio 1992, n. 104), **riduzione del "costo" di costruzione** nella misura del **100 per cento**.

ART. 11 BIS - INTERVENTI FINALIZZATI A GARANTIRE LA FRUIBILITÀ DEGLI EDIFICI MEDIANTE L'ELIMINAZIONE DI BARRIERE ARCHITETTONICHE

COMMA 1

Ulteriore **aumento del 40 per cento** oltre le percentuali di cui all'articolo 2, comma 1 (20%) e all'articolo 3, per gli interventi da chiunque realizzati e finalizzati alla **eliminazione delle barriere architettoniche**, secondo le disposizioni regionali per la fattispecie preposte.

COMMA 2

Disposizioni della Giunta regionale per le finalità di cui al comma 1 ... (DGR n.1898 del 14 Ottobre 2014).

GLI ARTICOLI DI SEGUITO RIPORTATI SONO ARTICOLI DELLA L.R. 32/2013 CHE NON MODIFICANO LA L.R. 14/2009, MA RIGUARDANO LA MATERIA DELLA RIQUALIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E ALTRE DISPOSIZIONI ATTUATIVE.

ART. 12

COMMA 2

Gli **ascensori esterni** e i sistemi di sollevamento realizzati al fine di migliorare l'accessibilità agli edifici sono da considerarsi **volumi tecnici**, esclusi pertanto dal **calcolo del volume o della superficie** e **soggetti** alle norme del **codice civile in materia di distanze**.

ART. 13 - EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEI NUOVI EDIFICI

COMMA 1

Con prestazione energetica dell'edificio corrispondente alla **classe A**, il "costo" di costruzione è ridotto del:

- a) **50 per cento** per la realizzazione di **nuovi edifici residenziali**;
- b) **25 per cento** per la realizzazione di nuovi **edifici adibiti ad uso diverso**.

COMMA 2

Le **istanze**, ai fini del comma 1, devono essere presentate **entro il 10 maggio 2017**.

ART. 14 - DISPOSIZIONI ATTUATIVE E TRANSITORIE

COMMA 1

Circolare esplicativa ...

COMMA 2

Salvo quanto previsto dal comma 3, con l'entrata in vigore della presente legge **non trovano** applicazione le **deliberazioni comunali** adottate in attuazione della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 e della legge regionale 8 luglio 2011, n. 13

COMMA 3

Alle **istanze presentate prima dell'entrata in vigore della legge 32/2013**, si applica la **disciplina** della L.R. 14/2009, della L.R. n. 26/2009 e della L.R. n. 13/2011 vigente prima dell'entrata in vigore della suddetta legge.

Possibilità per il richiedente di integrare l'istanza presentata ovvero di presentare altra istanza in applicazione della nuova normativa contenuta nella L.R. 32/2013.

CAP. II : FAQ - I DUBBI, LE DOMANDE E LE PERPLESSITÀ APPLICATIVE PIÙ FREQUENTI, LE RISPOSTE PIÙ APPROPRIATE

PREMESSA:

Il contenuto del presente capitolo è stato redatto, individuando innanzitutto la “ratio” e la finalità della Legge Regionale 29 novembre 2013 n. 32, affinché le sue opportunità e disposizioni possano essere più agevolmente interpretate e quindi applicate in maniera corretta ed univoca da tutti gli interlocutori; ha comunque natura di atto consultivo, di aiuto e di indirizzo e, la pur auspicabile condivisione dell'interlocutore interessato, costituisce comunque scelta esclusiva ed autonoma dello stesso.

INDICE DEI QUESITI

DEFINIZIONI E CARATTERISTICHE

- 1) Che **caratteristiche** devono avere gli **edifici** per essere definiti **“esistenti”** e per i quali è possibile applicare il “Piano Casa”?
- 2) Nell'ambito degli interventi previsti dal comma 2, dell'articolo 2 della L.R. 32/013 che prevede ampliamenti anche con **corpi edilizi separati** rispetto l'esistente, come viene identificato il **limite del “lotto di pertinenza”** dell'edificio che genera l'ampliamento?
- 3) Ai fini del Piano Casa, cosa significa **“zona territoriale omogenea propria”**?

AMPLIAMENTI : SPECIFICITA' - AMMISSIBILITA'

- 4) Ai fini dell'**“incremento volumetrico del 5 o 10 per cento** previsto per la **messa in sicurezza sismica** di un edificio esistente, quando la “messa in sicurezza sismica” dell'intero edificio non risulta obbligatoria per legge?
- 5) L'**“incentivo volumetrico del 40 per cento** relativo all'**“eliminazione delle barriere architettoniche”** è cumulabile con le altre percentuali di ampliamento?
- 6) L'**“incentivo volumetrico fino al 50 per cento** conseguente alla demolizione di un edificio esistente ricadente in **area di alta pericolosità idraulica o idrogeologica** con successiva ricostruzione esterna alla stessa area, è cumulabile con le altre percentuali di ampliamento previste dal Piano Casa?
- 7) Per usufruire del **bonus volumetrico del 15 per cento** previsto dal comma 5 bis, dell'articolo 2, della L.R. 32/013, la prestazione energetica in **Classe B** è relativa al solo ampliamento?
- 8) L'**“ampliamento**, in aderenza o con corpo separato rispetto l'edificio esistente, **può comprendere più unità immobiliari**?

DEROGHE - DISTANZE - ALTEZZE

- 9) Il Piano Casa prevede la **deroga** alle previsioni dei regolamenti e strumenti urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali (compresi i piani ambientali dei parchi regionali) anche per quanto le **altezze degli edifici**. In tal senso è previsto un **limite massimo per la deroga alle altezze** a seguito la realizzazione di un intervento edilizio applicando il Piano Casa?
- 10) Gli ampliamenti realizzabili ai sensi e per gli effetti della L.R. 32/013 nei **Centri Storici** (Zone A) che **distanza** devono rispettare **dagli edifici**?
- 11) L'ampliamento eseguibile ai sensi del Piano Casa può **derogare dalle distanze previste dalle norme locali**, anche dai **confini di proprietà**?

CONSISTENZA AI FINI DELL'AMPLIAMENTO

- 12) Un **edificio esistente ubicato in fascia di rispetto stradale**, genera **consistenza** per realizzare un suo ampliamento ai fini della L.R. 32/013 al di fuori della stessa fascia di rispetto?

13) Il **piano interrato pertinenziale** posto sottostante il sedime dell'immobile costruito ai sensi del "Piano Casa" **determina anch'esso volume o superficie** per la fattispecie computabile?

14) Applicando il "Piano Casa" si deve innanzitutto utilizzare la **volumetria o superficie eventualmente ancora disponibile** prevista dallo strumento urbanistico e/o regolamento edilizio locale?

LIMITI DI APPLICABILITA'

15) E' consentita la **demolizione e ricostruzione** (anche se con stessa sagoma) **in fascia di rispetto stradale**?

16) Vi sono **zone** o edifici previsti dagli strumenti urbanistici locali nelle quali per gli edifici esistenti **non è possibile applicare il "Piano Casa"** Regione Veneto?

17) Un edificio per il quale, ai sensi del **comma 1, dell'art. 9, della L.R. 32013**, non è possibile applicare il "Piano Casa Regione Veneto", può comunque **generare consistenza** ai fini di un suo potenziale ampliamento previsto dalla stessa Legge Regionale?

CORTI RURALI E ZONE AGRICOLE

18) Una **"corte rurale"** o **"nucleo rurale"** è paragonabile al Centro Storico?

Un edificio ricadente in una **corte rurale** può generare **ampliamenti in zona agricola**?

19) Per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano Casa in **Zona Agricola**, è necessario essere in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo?

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE : INCENTIVI E SANZIONI

20) Per chi viola le condizioni di residenza stabilite dal Piano Casa ai fini delle agevolazioni del contributo di costruzione è prevista una **sanzione** che è maggiore per i **comuni turistici**. Quali sono i Comuni dichiarati "turistici"?

21) Nel caso di un intervento di **demolizione e ricostruzione con ampliamento**, in base alle opportunità stabilite dall'articolo 3 della L.R. 32/013 (rinnovamento del patrimonio edilizio esistente), l'eventuale possibile **riduzione** o addirittura l'**esenzione del contributo di costruzione** va applicata solo all'ampliamento o estesa all'intero intervento (esistente più ampliamento)?

In questi casi d'intervento a norma dell'articolo 3, la **demolizione** dell'edificio esistente **deve essere totale**?

OPERE DI URBANIZZAZIONE

22) Quali sono le **effettive opere di urbanizzazione primaria** che bisogna eventualmente realizzare ai fini degli interventi edilizi con il "Piano Casa"?

VARIE

23) Il proprietario di una **unità immobiliare** (ad es. un appartamento) **facente parte di un condominio** può costruire in autonomia, oppure è necessario l'approvazione dell'assemblea condominiale?

Inoltre, rimanendo nell'ambito di edifici residenziali plurifamiliari, quali sono da considerarsi **"case a schiera"** e quali interventi sono possibili con il Piano Casa?

24) Le **pensiline e le tettoie** finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici che non concorrono a formare cubatura, quali caratteristiche devono avere e che disposizioni devono rispettare?

DEFINIZIONI E CARATTERISTICHE

1) CHE CARATTERISTICHE DEVONO AVERE GLI EDIFICI PER ESSERE DEFINITI "ESISTENTI" E PER I QUALI È POSSIBILE APPLICARE IL "PIANO CASA" ?

Nella fattispecie, il concetto di "edificio esistente" viene ben chiarito e puntualizzato dalla circolare esplicativa regionale n. 1/2004 relativa alla L.R. 32/013, in base alla quale viene considerato **"esistente"** l'**edificio** che deve perlomeno essere **"caratterizzato dalla presenza delle strutture portanti e della copertura"**, anche se privo dell'**agibilità**. Ovviamente

l'edificio deve essere esistente alla data del 31 ottobre 2013 e realizzato in base a titolo abilitativo. In tal senso sono considerati legittimi anche gli edifici costruiti anteriormente al 1967, pur in assenza di titolo abilitativo, laddove il medesimo non fosse espressamente richiesto dagli strumenti urbanistici locali.

Ai fini dell'attuazione della legge regione Veneto "Piano Casa", per quanto riguarda gli **ampliamenti** previsti all'**articolo 2**, in via straordinaria com'è la caratteristica della legge stessa, **sono considerati esistenti**, ai sensi del comma 6 dell'articolo 9, anche **gli edifici il cui progetto o richiesta di titolo abilitativo siano stati presentati al comune entro il 31 ottobre 2013, espressamente derogando**, in tal caso, al principio dello stesso articolo 2 che chiede il succitato requisito dell'esistenza dell'edificio alla predetta data.

Tale disposizione può essere applicata anche all'interno di un P.U.A. approvato e convenzionato alla data del 31 ottobre 2013. Infine, si ritiene opportuno evidenziare che gli **interventi** di demolizione e ricostruzione attuabili ai sensi dell'articolo 3 della legge regionale in esame, si applicano anche agli **edifici demoliti o in corso di demolizione** sulla base di un regolare titolo abilitativo alla data del 31 ottobre 2013.

2) NELL'AMBITO DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAL COMMA 2, DELL'ARTICOLO 2 DELLA L.R. 32/013 CHE PREVEDE AMPLIAMENTI ANCHE CON CORPI EDILIZI SEPARATI RISPETTO L'ESISTENTE, COME VIENE IDENTIFICATO IL LIMITE DEL "LOTTO DI PERTINENZA" DELL'EDIFICIO CHE GENERA L'AMPLIAMENTO ?

Si deve innanzitutto precisare che la distanza tra l'esistente ed il suo ampliamento va misurata in linea d'aria facendo riferimento al **limite del lotto di pertinenza** che genera l'ampliamento e non dal perimetro dell'edificio esistente.

Il limite del lotto pertinenziale all'edificio esistente che dà luogo all'ampliamento, ove presente, è identificato dalla delimitazione esistente dello stato di fatto dei luoghi. Ove ciò non sia riscontrabile, soprattutto in riferimento alle Zone Territoriali edificabili, sia a carattere residenziale (Zone B, C) che produttivo (Zone D), il limite del lotto va identificato sulla base dello strumento urbanistico vigente alla data dell'edificazione dell'edificio e/o dai relativi elaborati progettuali relativi ad un titolo abitativo che, per la fattispecie, ne hanno determinato superficie e configurazione del lotto stesso.

Nelle caso delle Zone Agricole (Zone E), il perimetro del lotto pertinenziale, quando non materialmente presente, si deve fare riferimento all'area posta a pertinenza circostante il fabbricato esistente, ad esempio configurata dalle tradizionali corti o dall'area delimitata da strade interpoderali, da fossi e canali, dall'inizio della coltivazione del fondo agricolo o da altri elementi significativi ben identificabili sul luogo.

Invece, per quanto riguarda il lotto sul quale verrà eseguito l'ampliamento con un corpo separato, se non già presente e ben identificato, in fase progettuale è necessario individuare con precisione il lotto di pertinenza sul quale verrà edificato il corpo separato, che non dovrà comunque distare a più di 200 metri rispetto al lotto nel quale ricade l'edificio che genera l'ampliamento.

Inoltre, sempre in riferito al **comma 2**, dell'**articolo 2**, si ritiene opportuno ricordare le principali ipotesi di ampliamento rispetto all'edificio esistente previste ed ammesse dalla norma stessa:

- ampliamento in **aderenza**
- ampliamento utilizzando un **corpo edilizio esistente posto in aderenza**
- ampliamento utilizzando un con **corpo edilizio separato esistente purché su stesso lotto di pertinenza**
- ampliamento utilizzando un con **corpo edilizio separato esistente ubicato su lotto confinante** appartenente al proprietario o all'avente titolo già alla data del 31 ottobre 2013, purché in zona propria
- ampliamento costruendo un **nuovo corpo edilizio separato**, sia sullo **stesso lotto** di pertinenza, sia su **lotto confinante** appartenente al proprietario o all'avente titolo già alla data del 31 ottobre 2013, purché in zona propria

- ampliamento (sia di nuova costruzione, che utilizzando un corpo edilizio esistente) su **altro lotto** purché lo stesso si trovi a non più di **200 metri ed appartenente al medesimo proprietario o al di lui coniuge o figlio** già alla data del 31 ottobre 2013 e con caratteristica di zona propria.

3) AI FINI DEL PIANO CASA, COSA SIGNIFICA “ZONA TERRITORIALE OMOGENEA PROPRIA”?

Ai fini dell'applicazione del Piano Casa, per “Zona Propria” non va intesa come Zona Territoriale Omogenea riconducibile al D.M. n. 1444 del 1968; il termine e significato deve essere riferito a Zone di territorio riportanti analoga destinazione e analoghe caratteristiche insediative. In altri termini, gli ampliamenti, aventi analoga destinazione, possono essere realizzati, ad esempio, nelle zone assimilabili a quelle di completamento edilizio con quelle di espansione e viceversa; non si possono invece generare ampliamenti tra zone di completamento o di espansione residenziale con zone agricole o produttive ed ugualmente con i centri storici.

In via generale, per la fattispecie, il concetto guida è quello della compatibilità dell'intervento con la zona o area in cui l'ampliamento deve essere realizzato, per caratteristiche insediative, urbanistiche e di destinazione d'uso.

Di conseguenza, gli edifici situati in “zona non propria” non possono generare ampliamenti.

AMPLIAMENTI : SPECIFICITA'- AMMISSIBILITA'

4) AI FINI DELL'INCREMENTO VOLUMETRICO DEL 5 O 10 PER CENTO PREVISTO PER LA MESSA IN SICUREZZA SISMICA DI UN EDIFICIO ESISTENTE, QUANDO LA “MESSA IN SICUREZZA SISMICA” DELL'INTERO EDIFICIO NON RISULTA OBBLIGATORIA PER LEGGE?

Il comma 5 ter, dell'articolo 2, della L.R. 32/2013, prevede un bonus volumetrico del 5 per cento per gli edifici residenziali e 10 per cento per gli edifici ad uso diverso, qualora l'intervento preveda la “messa in sicurezza sismica” dell'intero edificio, purché la stessa non sia già obbligatoria per legge. Per la fattispecie la norma di riferimento sono le Norme Tecniche per le Costruzioni (N.T.C.) di cui al D.M. 14/01/2008 e sua circolare del 02/02/2009 n. 617.

Il Cap. 8 delle N.T.C. detta le norme per gli edifici esistenti individuando la classificazione dei relativi interventi:

- di adeguamento
- di miglioramento
- di riparazione o interventi locali

INTERVENTI DI ADEGUAMENTO

Tali interventi sono finalizzati a conseguire i livelli di sicurezza dell'edificio previsti dal D.M. 14/01/2008. È **obbligatorio l'adeguamento** per i seguenti interventi:

- a) sopraelevare la costruzione;
- b) ampliare la costruzione mediante opere strutturalmente connesse alla costruzione;
- c) apportare variazioni di classe e/o di destinazione d'uso che comportino incrementi dei carichi globali in fondazione superiori al 10%; resta comunque fermo l'obbligo di procedere alla verifica locale delle singole parti e/o elementi della struttura, anche se interessano porzioni limitate della costruzione;
- d) effettuare interventi strutturali volti a trasformare la costruzione mediante un insieme sistematico di opere che portino ad un organismo edilizio diverso dal precedente.

In ogni caso, l'adeguamento dovrà essere riferito all'intera costruzione e dovrà riportare le verifiche dell'intera struttura post-intervento. Una **variazione dell'altezza** dell'edificio, per la realizzazione di cordoli sommitali, sempre che resti immutato il numero di piani, non è considerata sopraelevazione o ampliamento, ai sensi dei punti a) e b). In tal caso non è necessario procedere all'adeguamento, salvo che non ricorrano le condizioni di cui ai precedenti punti c) o d).

INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO

Rientrano negli interventi di miglioramento tutti gli interventi che siano comunque finalizzati ad accrescere la capacità di resistenza delle strutture esistenti alle azioni considerate.

Il progetto e la valutazione della sicurezza dovranno essere **estesi a tutte le parti della struttura** potenzialmente interessate da modifiche di comportamento, **nonché alla struttura nel suo insieme**.

In generale ricadono in questa categoria tutti gli interventi che, non rientrando nella categoria dell'adeguamento, fanno variare significativamente la rigidezza, la resistenza e/o la duttilità dei singoli elementi o parti strutturali e/o introducono nuovi elementi strutturali, così che il comportamento strutturale locale o globale, particolarmente rispetto alle azioni sismiche, ne sia significativamente modificato.

Gli interventi di **adeguamento e miglioramento devono essere sottoposti a collaudo statico**.

Per i **beni di interesse culturale** in zone dichiarate a rischio sismico, ai sensi del comma 4 dell'art. 29 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", è in ogni caso possibile limitarsi ad **interventi di miglioramento** effettuando la relativa valutazione della sicurezza.

RIPARAZIONI O INTERVENTI LOCALI

In generale, gli interventi di questo tipo riguardano singole parti e/o elementi della struttura e interesseranno porzioni limitate della costruzione.

Pertanto, il progetto e la valutazione della sicurezza potranno essere riferiti alle sole parti e/o elementi interessati e documentare che, rispetto alla configurazione precedente, non siano prodotte sostanziali modifiche al comportamento delle altre parti e della struttura nel suo insieme e che gli interventi comportino un miglioramento delle condizioni di sicurezza preesistenti.

Rientrano in questa tipologia tutti gli interventi di **riparazione, rafforzamento o sostituzione** di singoli elementi strutturali (fondazioni, travi, architravi, porzioni di solaio, pilastri, pannelli murari) o parti di essi, non adeguati alla funzione strutturale che debbono svolgere, a condizione che l'intervento non cambi significativamente il comportamento globale della struttura (soprattutto ai fini della resistenza alle azioni sismiche) a causa di una variazione non trascurabile di rigidezza o di peso.

Può rientrare in questa categoria anche la **sostituzione di coperture e solai**, solo a condizione che ciò non comporti una variazione significativa di rigidezza nel proprio piano, importante ai fini della redistribuzione di forze orizzontali, né un aumento dei carichi verticali statici.

Ricadono in questa categoria gli interventi di **ripristino o rinforzo delle connessioni tra elementi strutturali diversi** (ad esempio tra pareti murarie, tra pareti e travi o solai, anche attraverso l'introduzione di catene/tiranti), in quanto comunque migliorano anche il comportamento globale della struttura, in particolare rispetto alle azioni sismiche.

Possono rientrare in questa categoria, gli interventi di **variazione della configurazione di un elemento strutturale**, attraverso la sua sostituzione o un rafforzamento localizzato (ad esempio l'apertura di un vano in una parete muraria, accompagnata da opportuni rinforzi), solo a condizione che si dimostri che la rigidezza dell'elemento variato non cambi significativamente e che la resistenza e la capacità di deformazione non peggiorino ai fini del comportamento rispetto alle azioni orizzontali. In considerazione di quanto sopra riportato, nella *"ratio"* della finalità della norma in esame, la possibilità dell'**aumento della consistenza esistente del 5 o 10 per cento** prevista dal comma 5 ter, dell'articolo 2, della L.R. 32/2013, può essere applicata - mettendo in sicurezza sismica l'intero edificio - quando il progetto per la fattispecie prevede, in campo strutturale, un **intervento locale o di riparazione** e purché:

- non sia previsto l'aumento del numero dei piani

- non comporti variazioni di classe e/o di destinazione d'uso che determini incrementi dei carichi globali in fondazione superiori al 10%
- non siano prodotte sostanziali modifiche al comportamento delle altre parti e della struttura nel suo insieme.

Rientrano nella fattispecie anche gli interventi strutturali alle **coperture**, anche con una **contenuta variazione** dell'altezza dell'edificio per la realizzazione di cordoli di sommità atti al collegamento, incatenamento ed irrigidimento strutturale affinché si determini un miglioramento delle condizioni di sicurezza preesistenti.

Pertanto, **tutti gli interventi** che comportano, ai sensi delle N.T.C., un “**adeguamento**” o un “**miglioramento**” dell'organico strutturale esistente di un edificio, non possono generare i summenzionati incrementi della consistenza dell'edificio stesso ai fini del “Piano Casa”.

Infine, non è superfluo sottolineare che le suddette condizioni e possibilità statico-strutturali, relative ad un intervento edilizio riguardante gli edifici esistenti, devono essere relazionate e dichiarate dal progettista delle strutture stesse.

5) L'INCENTIVO VOLUMETRICO DEL 40 PER CENTO RELATIVO ALL'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE È CUMULABILE CON LE ALTRE PERCENTUALI DI AMPLIAMENTO?

L'incremento volumetrico fino al 40 per cento per gli interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche (di cui all'articolo 7, comma 1, lettere a), b) e c) della L.R. n. 16/2007), previsto dal comma 1 dell'articolo 11 bis della L.R. 32/013, **è realizzabile in aggiunta** alle percentuali previste **all'articolo 2 comma 1** e **all'articolo 3** della stessa legge regionale.

Per le finalità e l'applicabilità del caso, La Giunta regionale ha emanato la DGR n. 1898 del 14 ottobre 2014 (BUR n. 106 del 04 novembre 2014) *Integrazione dell' "Aggiornamento delle Prescrizioni tecniche atte a garantire la fruizione degli edifici residenziali privati, degli edifici residenziali pubblici e degli edifici e spazi privati aperti al pubblico, redatte ai sensi dell'art. 6, comma 1, della LR 12/07/2007 n. 16 approvate con DGR n. 509 del 02/03/2010" di cui alla DGR n. 1428 del 06/09/2011, in attuazione di quanto disposto dall'art. 11bis della L.R. 08.07.2009 n. 14 (Primo Piano Casa), così come introdotto dall'art. 12 della L.R. 29.11.2013 n. 32 (Terzo Piano Casa): L.R. 16/07, art. 6, comma 1; L.R. 14/09, art. 11bis. DGR n. 70/CR del 10/06/2014.*

Nel merito è bene precisare che il bonus volumetrico in questione può essere applicato soltanto quando l'eliminazione delle barriere architettoniche non è prevista e resa obbligatoria dalla Legge n. 16/2007.

Non è superfluo inoltre evidenziare che l'ampliamento in esame (ove ammissibile) è realizzabile in **aderenza**, in **corpo edilizio già esistente**, con **corpo edilizio separato** purché **su stesso lotto** di pertinenza dell'edificio esistente o su un **lotto confinante**, o su un **altro lotto** purché lo stesso si trovi a non più di **200 metri** ed appartenente al medesimo proprietario o al di lui coniuge o figlio **già alla data del 31 ottobre 2013**, possibilità, queste, disposte dal comma 2 dell'articolo 2.

6) L'INCENTIVO VOLUMETRICO FINO AL 50 PER CENTO CONSEGUENTE ALLA DEMOLIZIONE DI UN EDIFICIO ESISTENTE RICADENTE IN AREA DI ALTA PERICOLOSITÀ IDRAULICA O IDROGEOLOGICA CON SUCCESSIVA RICOSTRUZIONE ESTERNA ALLA STESSA AREA, È CUMULABILE CON LE ALTRE PERCENTUALI DI AMPLIAMENTO PREVISTE DAL PIANO CASA?

L'articolo 3 *quater* della L.R. 32/013 stabilisce che, nelle aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica o idrogeologica, è possibile demolire completamente un edificio esistente e successivamente ricostruirlo in zona territoriale omogenea propria, anche in deroga ai parametri dello strumento urbanistico comunale, con **aumento fino al 50 per cento** del volume o della superficie demolita.

La nuova consistenza ricostruita, con il possibile aumento fino al 50 % della preesistenza demolita, **non può assolutamente essere realizzata accumulando nessun'altra percentuale** di ampliamento prevista dalla stessa Legge Regionale.

Al fine dell'applicazione della norma trattata, si ritiene opportuno riportare quanto segue:

la ricostruzione può avvenire senza limiti di distanza rispetto la preesistenza demolita, anche in area appartenente all'avente titolo in epoca successiva al 31 ottobre 2013, ma obbligatoriamente nello stesso Comune;

solamente per **edifici residenziali**, per la fattispecie è realizzabile **anche in zona agricola**, purché ambito agricolo con presenza di un edificato già consolidato e in area non oggetto di specifiche norme di tutela da parte degli strumenti urbanistici o territoriali che ne impediscano l'edificazione;

la **demolizione** dell'edificio esistente deve inequivocabilmente avvenire **entro tre mesi dal rilascio del certificato di agibilità riguardante** l'edificio ricostruito; decorso tale termine l'edificio da demolire è assimilato ad edificio integralmente abusivo da sanzionare ai sensi dell'articolo 31 del DPR 380/01.

7) PER USUFRUIRE DEL BONUS VOLUMETRICO DEL 15 PER CENTO PREVISTO DAL COMMA 5 BIS, DELL'ARTICOLO 2, DELLA L.R. 32/013, LA PRESTAZIONE ENERGETICA IN CLASSE B È RELATIVA AL SOLO AMPLIAMENTO?

L'incremento della consistenza del 15 % previsto **solamente per gli edifici residenziali esistenti**, può essere applicato ed usufruito purché la **prestazione energetica** corrispondente alla **Classe B** (come stabilita dalle vigenti disposizioni di legge in materia) costituisca un contestuale intervento di riqualificazione **dell'intero edificio**, cioè sia per l'edificio esistente che per il relativo ampliamento generato.

SI EVIDENZIA CHE:

- il suddetto incremento può essere aggiuntivo a quello (10 per cento) previsto dal comma 5 dello stesso articolo 2;
- nel caso in cui la prestazione energetica dell'edificio esistente (oggetto di ampliamento) sia già regolarmente attestata in Classe B e, quindi, per la fattispecie non necessita la realizzazione di nessuna opera di riqualificazione sull'esistente, il bonus del 15 per cento non può essere applicato ed utilizzato; ciò, venendo meno la condizione di una contestuale riqualificazione energetica dell'intero edificio (esistente + ampliamento).

8) L'AMPLIAMENTO, IN ADERENZA O CON CORPO SEPARATO RISPETTO L'EDIFICIO ESISTENTE, PUÒ COMPRENDERE PIÙ UNITÀ IMMOBILIARI?

Nulla impedisce che un ampliamento, nei limiti della consistenza ammissibile generata dall'edificio esistente, può essere costruito con un corpo di fabbricato costituito anche da **più unità immobiliari**, purché le stesse siano relative e destinate a rispettivi e legittimi aventi titolo individuati alle lettere a) – b), del comma 1, dell'articolo 1 bis, della L.R. 32/013.

Nel caso di ampliamento con corpo separato, all'edificio esistente che ne genera l'ampliamento è consentito un solo corpo separato. E' comunque possibile l'accorpamento in un unico edificio di corpi separati derivanti dall'ampliamento da più edifici di un unico proprietario e/o del suo coniuge e figli.

Infine, è ammissibile realizzare un ampliamento con corpo separato anche su lotto già edificato, con la possibilità di accorpare il suddetto ampliamento ad un edificio esistente.

DEROGHE - DISTANZE - ALTEZZE

9) IL PIANO CASA PREVEDE LA DEROGA ALLE PREVISIONI DEI REGOLAMENTI E STRUMENTI URBANISTICI E TERRITORIALI COMUNALI, PROVINCIALI E REGIONALI (COMPRESI I PIANI AMBIENTALI DEI PARCHI REGIONALI) ANCHE PER QUANTO LE ALTEZZE DEGLI EDIFICI. IN TAL SENSO È PREVISTO UN LIMITE MASSIMO PER LA DEROGA ALLE ALTEZZE A SEGUITO LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO EDILIZIO APPLICANDO IL PIANO CASA ?

E' importante evidenziare che la "deroga" prevista dall'applicazione del Piano Casa regionale fa salvo il rispetto delle norme di fonte statale come stabilito dal comma 8, dell'art. 9 della stessa legge regionale.

Per la fattispecie si deve fare riferimento alle disposizioni del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

L'**articolo 8** del decreto (limiti di altezza degli edifici) detta quanto segue:

Nelle **Zone A** (centro storico), per le trasformazioni o nuove costruzioni, l'**altezza massima** di ogni edificio **non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico**.

Nelle **Zone B** (completamento edilizio – urbanizzazione consolidata ed assimilabili) l'**altezza massima** dei nuovi edifici **non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti**.

Nelle **Zone C** (espansione ed assimilabili) le **altezze massime** dei nuovi edifici **non possono superare altezze** compatibili con quelle degli **edifici delle Zone A** se contigue o in diretto rapporto visuale alle stesse Zone C.

Nelle **altre Zone** le altezze massime sono stabilite dagli strumenti urbanistici in relazione alle norme sulle distanze tra i fabbricati di cui all'articolo 9 dello stesso decreto.

In deroga alla suddetta norma di fonte statale, gli interventi di **ampliamento e ricostruzione** di edifici esistenti realizzati ai sensi e per gli effetti del Piano Casa regionale, **solamente** nelle **Zone Territoriali Omogenee** di tipo “B” e “C”, è **consentito un aumento dell'altezza** dell'edificio esistente sino ad un massimo del 40 per cento, così come disposto dal comma 8 bis, dell'art. 9 della L.R. 32/013. Tale possibilità di deroga è applicabile solamente entro il limite temporale dello stesso Piano Casa e cioè **entro il 10 maggio 2017**.

In tal senso, la deroga è in attuazione all'art. 2 bis del DPR 380/01 che recita: *“ferma restando la competenza statale in materia di ordinamento civile con riferimento al diritto di proprietà e alle connesse norme del codice civile e alle disposizioni integrative, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano possono prevedere, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie al D.M.1444/68, e possono dettare disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, a quelli produttivi, a quelli riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi, nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali”*.

CONSIDERAZIONI

La disposizione di cui al comma 8 bis, dell'art. 9, della L.R. 32/01 è una notevole novità nel senso che (sia a livello regionale che nazionale) è stata data la possibilità di derogare ai criteri di misurazione delle altezze e delle distanze previste dal famigerato D.M. 1444 del 1968, anche se chi ha redatto la norma regionale in esame forse gli è sfuggito qualche particolare perché prevede una deroga per le altezze delle costruzioni sia in zona B che in C. Infatti, mentre l'art. 8 del D.M. 1444/68 prevede un'altezza massima per le zone B non lo prevede affatto per le zone C. Per cui ci si chiede che senso ha in zona C consentire soltanto un aumento dell'altezza del 40% rispetto le misure della zona C che non c'è? Allora vuol dire che questa deroga non può avere applicazione nella zona C, con la conseguenza che in sede di ampliamento di Piano Casa gli interessati possono raggiungere il “cielo”, non hanno limiti. Mentre invece per le zone B vale la deroga prevista perché per le zone B non può essere superata l'altezza dell'edificio preesistente circostante più alto che si trova nell'isolato. Queste sono le norme !

E' bene però porre attenzione e sottolineare che la possibilità di deroga con il superamento del 40% dell'edificio da ampliare deve essere riferita anche all'altezza massima dell'edificio esistente circostante più alto (edificio di riferimento), come successivamente meglio chiarito.

In tal senso, nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 1444/68 un edificio **non potrebbe** essere ampliato per un'altezza superiore a quella dell'edificio di riferimento; può invece superarlo (ai sensi del suddetto comma 8 bis, dell'art. 9, della L.R. 32/013) purché non superi il 40% della sua altezza originaria. Quindi il 40% non vuol dire, in altri termini, che si può ampliare soltanto l'altezza del 40 % dell'edificio esistente, ma che comunque è possibile raggiungere l'altezza dell'edificio più alto e, se necessario, si può superare quell'altezza, purché l'altezza **non superi contestualmente** il 40% dell'altezza dell'edificio esistente. Ribadendo, la deroga non è solamente riferita all'edificio esistente ma è all'altezza massima che lo stesso edificio esistente può raggiungere rispetto all'edificio più alto indicato dall'art. 8 del D.M. 1444/68.

DA TENERE PRESENTE:

Nell'applicazione della norma in esame in tema di altezze, nell'articolo 8 del DM 1444/68 viene più volte indicato il termine "edifici circostanti". Per la fattispecie, ragionevolmente, si ritiene che gli **"edifici esistenti circostanti" al fine di individuare l'edificio così detto "di riferimento"** sono i **primi** edifici che circondano il fabbricato oggetto d'intervento (primo raggio d'ambito) e/o quelli eventualmente esistenti **immediatamente successivi** agli stessi (secondo raggio d'ambito).

In riferimento all'articolo 8 del D.M. 1444/68 per la parte riguardante la Zona A (Centro Storico), nel caso in cui un edificio oggetto di un potenziale intervento "Piano Casa" risulta (allo stato esistente) più alto di un **edificio circostante di carattere storico-artistico** (cioè con vincolo monumentale), lo stesso non può essere sopraelevato.

10) GLI AMPLIAMENTI REALIZZABILI AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA L.R. 32/013 NEI CENTRI STORICI (ZONE A) CHE DISTANZA DEVONO RISPETTARE DAGLI EDIFICI?

L'articolo 9 del D.M. 02 aprile 1968 n. 1444 stabilisce le distanze minime tra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee. Il suddetto articolo, ai comma 2) e 3), individua le distanze minime tra gli edifici ricadenti per tutte le Zone omogenee differenziando però la Zona A. Per la fattispecie viene fatto quindi riferimento al solo comma 1) che è dedicato esclusivamente alla Zona A. Nella disposizione di tale comma si evince innanzitutto il riferimento ai soli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione prevedendo, per gli stessi, che le distanze tra gli edifici oggetto di detti interventi edilizi non può essere inferiore a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale. La suddetta norma di fonte statale non fa nessun riferimento al rispetto delle distanze per gli interventi di trasformazione o di nuova costruzione di edifici ricadenti nelle Zone A, come invece disposte dallo stesso D.M. 1444/68 per le altre zone omogenee. Pertanto, nella "ratio" dell'applicazione delle norme in materia di distanze tra gli edifici, gli ampliamenti (generati in applicazione con il "Piano Casa") di edifici ricadenti completamente in Zona A (centri storici) dovranno rispettare le disposizioni per la fattispecie previste dal Codice Civile, in particolare la distanza minima di 3 metri prevista dall'articolo 873 dello stesso, legge anch'essa di fonte statale.

Al riguardo si evidenzia che l'indirizzo consolidato della giurisprudenza conferma che la distanza di 10 mt da pareti finestrate non si applica in centro storico.

11) L'AMPLIAMENTO ESEGUIBILE AI SENSI DEL PIANO CASA PUÒ DEROGARE DALLE DISTANZE PREVISTE DALLE NORME LOCALI, ANCHE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ?

Il "Piano Casa" è una Legge Regionale di carattere straordinario e prevale sulle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali, ivi compresi i piani ambientali dei parchi regionali, nonché quelle in contrasto con essa (comma 1 art. 2 e comma 1 art. 6 della L.R. 32/013). Pertanto le distanze previste dai Regolamenti Edilizi **sono tutte derogabili**; si devono rispettare solamente le disposizioni in materia di distanze previste dalla normativa vigente di fonte statale (comma 8 art. 9 della L.R. 32/013).

In questo caso la disciplina statale è contenuta nell'articolo 873 del Codice Civile che prevede esclusivamente la **distanza tra costruzioni (e non da confini) di metri 3**, per cui gli ampliamenti del Piano Casa possono arrivare fino alla distanza di 3 metri dalla costruzione posta su fondo finitimo (**sia esso privato che pubblico**), con la possibilità di arrivare anche a confine se oltre il confine a distanza inferiore a 3 metri non è presente nessun edificio.

Un altro rispetto della distanza è rappresentato dalla contestuale applicazione dell'art. 9 del noto D.M. 1444 del 1968, che impone la distanza minima inderogabile di **10 metri tra pareti finestrate in zone B e C**. Quindi se c'è una costruzione con parete finestrata anche la costruzione di ampliamento in Piano Casa deve rispettare la distanza di 10 metri.

Al riguardo è bene però tener presente che:

- la distanza di rispetto tra edifici è una norma inderogabile a tutela della salute e della salubrità delle costruzioni;
- è la costruzione che determina la misura dell'applicabilità della norma: qualsiasi tipo di costruzione, abbandonata o non abbandonata, abusiva o legittima determina distanza;

- la distanza di rispetto di 10 metri tra pareti finestrate deve essere rispettata **anche se una sola** delle due pareti frontiste presenta finestre (anche singola);
- la suddetta distanza di 10 metri va misurata ortogonalmente, linearmente e non radialmente.

DA TENERE PRESENTE

Per **pareti finestrate** devono intendersi le pareti munite di finestre. Non sono considerate pareti finestrate, benché ci sia qualche sentenza contraria, ma la stragrande maggioranza della giurisprudenza va in questo senso, cioè che la parete finestrata non è quella che ha la sola porta, o non è quella che presenta luci. Parete finestrata è soltanto quella che presenta vedute, per vedute si intende l'apertura nella muratura che consente di guardare e sporgersi: se non ci si sporge quella non è veduta, quella rimane una luce (magari irregolare). Ad esempio, le vetrate fisse a delimitazione di uno spazio o manufatto aperto senza la presenza di finestre con la possibilità di sporgersi e le aperture nella muratura di facciata chiuse con elementi di vetro-cemento, non determinano pareti finestrate.

Si evidenzia che nel merito del quesito, ci sono più sentenze, una recente, del TAR Veneto che dicono: "i comuni non possono imporre alcuna distanza, si applica l'art. 873 del C.C.". L'art. 873 del C.C. prevede esclusivamente distanze tra costruzioni e non da confini. Quindi, poiché il Piano Casa (come recitano il comma 1 art. 2 e comma 1 art. 6 della L.R. 32/013) consente la deroga dai regolamenti comunali e dagli strumenti urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali, se frontalmente all'ampliamento da eseguire non è presente nessun edificio, questo si può costruire a confine senza il consenso di nessuno, fermo restando il rispetto delle altre norme del Codice Civile per le costruzioni, come in sintesi di seguito menzionate.

Infatti, non è superfluo evidenziare che l'ampliamento deve rispettare le altre norme per la fattispecie previste dallo stesso Codice Civile (quale norma di fonte statale) ed in particolare si rammenta:

la SEZIONE VI "Delle distanze nelle costruzioni – piantagioni e scavi – dei muri, fossi e siepi interposti tra i fondi - delle tubazioni - ecc.": **Artt. da n. 873 a n. 899**

la SEZIONE VII "Delle luci e delle vedute.": **Artt. da n. 900 a n. 907** ;

la SEZIONE VIII "Dello stillicidio": **Art. n. 908.**

Inoltre, per la fattispecie, oltre al Codice Civile e il D.M. 1444/1968 sopra citati, non sono derogabili, quali normative di fonte statale, ad esempio :

- il Codice della Strada e regolamento d'attuazione
- le fasce di rispetto cimiteriale, di elettrodotto, di particolari torrenti tutelati
- i parametri igienico-sanitari di legge, qualunque sia la destinazione d'uso. In tal senso vanno rispettate anche le distanze di carattere igienico relative agli allevamenti zootecnici
- i contenuti ambientali e paesaggistici degli atti di pianificazione
- il rispetto delle NORME TECNICHE per le COSTRUZIONI (D.M. 14.01.2008).

CONSISTENZA AI FINI DELL'AMPLIAMENTO

12) UN EDIFICIO ESISTENTE UBICATO IN FASCIA DI RISPETTO STRADALE, GENERA CONSISTENZA PER REALIZZARE UN SUO AMPLIAMENTO AI FINI DELLA L.R. 32/013 AL DI FUORI DELLA STESSA FASCIA DI RISPETTO?

In relazione anche ai contenuti riportati nel successivo quesito n. 15), ai fini della Legge Regionale "Piano Casa", per un edificio esistente posto in fascia di rispetto stradale, nulla impedisce che possa generare comunque un ampliamento della sua consistenza ma al di fuori della stessa fascia e purché l'ampliamento ricada in zona propria.

CONSIDERAZIONE

Vale la pena estendere questo modo di ragionamento per altri vincoli, ad esempio per la fascia di rispetto cimiteriale, di elettrodotto, di particolari torrenti: anche le costruzioni ricadenti all'interno di una fascia che determina un particolare

vincolo possono generare consistenza, la quale però deve assolutamente essere realizzata al di fuori della fascia, sempre che la fascia si vada a collocare in area che lo consenta.

13) IL PIANO INTERRATO PERTINENZIALE POSTO SOTTOSTANTE IL SEDIME DELL'IMMOBILE COSTRUITO AI SENSI DEL "PIANO CASA" DETERMINA ANCH'ESSO VOLUME O SUPERFICIE PER LA FATTISPECIE COMPUTABILE?

In via generale, la parte completamente interrata in particolare posta sottostante il sedime di un relativo edificio fuori terra, non determina volume, perché il piano interrato di natura pertinenziale non impegna gli indici di fabbricabilità, non è considerato volume secondo le norme, a meno che non ci sia una norma specifica dei comuni che lo prevedano; normalmente un piano interrato pertinenziale, destinato a autorimessa, garage, deposito, cantina, centrale termica o altro, non impegna gli indici di fabbricabilità e, non impegnando gli indici di fabbricabilità, non è considerato volume urbanistico. Altrettanto, di conseguenza, se non è volume urbanistico non consente però di essere applicato ed utilizzato per generare ampliamento.

L'articolo 1bis, comma 2 della L.R. 32/013 e relativa circolare esplicativa precisano che gli incrementi della consistenza vanno determinati sulla base dei parametri edificatori stabiliti dallo strumento urbanistico locale, e che all'interno degli stessi incrementi non va considerata la consistenza edilizia che la normativa vigente **consente di non computare**.

Pertanto, in relazione al quesito in esame, si dovrà accertare cosa prevedono per la fattispecie le N.T.O. dello strumento urbanistico e/o regolamento edilizio vigenti del comune ove verrà realizzato l'intervento edilizio.

Ad esempio, nel comune di Verona, il comma 2, dell'art. 25 del Regolamento Edilizio, in riferimento all'art. 9, comma 1, lettera l) delle N.T.O. del Piano degli Interventi, stabilisce che gli **accessori interrati residenziali pertinenziali sotto sedime** non costituiscono S.U.L. (consistenza edilizia in termini di Superficie Utile Lorda come previsto dagli strumenti urbanistici del comune).

14) APPLICANDO IL "PIANO CASA" SI DEVE INNANZITUTTO UTILIZZARE LA VOLUMETRIA O SUPERFICIE EVENTUALMENTE ANCORA DISPONIBILE PREVISTA DALLLO STRUMENTO URBANISTICO E/O REGOLAMENTO EDILIZIO LOCALE ?

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 L.R. n. 14/2009 come modificata dalla L.R. n. 32/2013, eventualmente consentiti in base a tali strumenti edilizio-urbanistici locali. Al riguardo si evidenzia che gli interventi edilizi realizzati nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti a carattere ordinario (anche se eventualmente correlati ad una parte realizzata con il "Piano Casa") vanno considerati separatamente, senza pertanto dar luogo e beneficiare di premialità previste dallo stesso "Piano Casa" in quanto legge regionale a carattere straordinario.

Pertanto, in caso di ampliamento composto da consistenza "mista", cioè in parte realizzata in Forma Ordinaria ed in parte in attuazione del Piano Casa, è necessario evidenziare le due rispettive consistenze al fine, sia dell'eventuale contributo di costruzione, che del rispetto delle norme ovvero dell'applicazione della deroga per la parte relativa al Piano Casa.

Inoltre, per la fattispecie, si pone l'attenzione che il comma 6, dell'art. 9 della L.R. 32/013, consente gli ampliamenti anche agli edifici non ancora realizzati il cui progetto o richiesta di titolo abilitativo siano stati presentati al Comune entro il 31 ottobre 2013; tra questi ampliamenti (sia essi relativi ad edifici principali che pertinenziali ed indipendentemente dalla loro consistenza e destinazione) sono pure assimilabili anche quelli riferiti a strumenti urbanistici attuativi già approvati, in corso di attuazione ed anche solamente presentati (in quest'ultimo caso l'ampliamento è ammissibile solo dopo l'approvazione dello strumento urbanistico attuativo).

LIMITI DI APPLICABILITA'

15) E' CONSENTITA LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (ANCHE SE CON STESSA SAGOMA) IN FASCIA DI RISPETTO STRADALE?

Il "Piano Casa" Regione Veneto non permette la "deroga" alle disposizioni di fonte statale, come ad esempio il *Codice della Strada* e suo regolamento di attuazione.

L'articolo 26 (strade fuori dai centri abitati) e l'articolo 28 (strade nei centri abitati) del DPR 495/92 come modificato dal DPR

174/93, quale regolamento d'attuazione del Codice della Strada (D. Lgs. 285/92), dispongono che il rispetto delle distanze dal confine stradale (che ne determinano la relativa fascia di rispetto), stabilite rispettivamente per i predetti articoli, si deve applicare, oltre che nelle nuove costruzioni o negli ampliamenti, anche nelle **ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali**.

Inoltre, la lettera d), del comma 1, dell'articolo 9, della L.R. 32/013 e relativa circolare esplicativa n. 1/2014, esclude interventi su edifici ubicati nelle zone di protezione delle strade (D.M. n. 1404/68) e in quelle di rispetto al nastro stradale (D.Lgs. n. 285/92). Pertanto, chi intende ristrutturare in fascia di rispetto stradale con demolizione dell'edificio esistente, la sua ricostruzione deve avvenire fuori della fascia di rispetto.

Ciò è anche previsto dalla lettera b-bis), del comma 1, dell'articolo 10 della L.R. 32/2013 il quale prevede che, negli interventi di ristrutturazione (di cui all'art. 3, lettera d) del DPR 380/01, come modificato dalla legge 09 agosto 2013 n. 98), mediante la demolizione e ricostruzione di un edificio esistente ubicato in *zona di protezione delle strade*, **è consentita** anche in area adiacente, purché **al di fuori della fascia di rispetto**.

16) VI SONO ZONE O EDIFICI PREVISTI DAGLI STRUMENTI URBANISTICI LOCALI NELLE QUALI PER GLI EDIFICI ESISTENTI NON È POSSIBILE APPLICARE IL "PIANO CASA" REGIONE VENETO?

Sì, vi sono zone in cui gli edifici esistenti non possono usufruire delle possibilità previste dalla L.R. 32/013; condizione, questa, che però non può essere determinata da una semplice indicazione indiretta, come ad esempio: *in questa zona non si applica il Piano Casa*. Si deve invece dedurre che non si applica il Piano Casa perché il comune nella sua pianificazione urbanistica prevede che quei fabbricati non siano per la fattispecie modificabili conseguenza a precise caratteristiche di tutela diretta. Va in tal senso, come esempio, anche la recente sentenza n. 877/2014 del TAR Veneto che considera **utilizzabili ai fini Piano Casa anche le aree a verde privato** in quanto non classificabili come zone inedificabili.

In particolare, le zone in cui gli edifici esistenti non possono usufruire delle possibilità previste dalla L.R. 32/013 sono indicate dal comma 1, dell'art. 9 della stessa legge regionale, dal quale si evince quanto segue.

Gli interventi previsti dagli articoli 2, 3, 3 ter, 3 quater e 4 **non trovano applicazione** per gli edifici ricadenti:

a) nei **CENTRI STORICI**, salvo per gli edifici senza grado di protezione, ovvero con grado di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione o sostituzione edilizia, di ricomposizione volumetrica o urbanistica anche se soggetti a P.U.A. In questi casi evidentemente il programmatore urbanista comunale ha ritenuto che l'edificio esistente o gli edifici esistenti non meritassero conservazione, e se non meritano conservazione vuol dire che possono comportare anche un ampliamento.

CONSIDERAZIONI

Per la fattispecie bisogna fare riferimento alle schede allegate degli strumenti urbanistici di classificazione del grado di protezione, quindi, se al di là delle definizioni tipiche standardizzate la scheda che individua il grado di protezione consente interventi di ristrutturazione e/o demolizione significa che il piano casa è applicabile, ovviamente la ristrutturazione per consentire l'ampliamento deve essere integrale. La ristrutturazione parziale o la ristrutturazione soltanto interna non consente l'intervento di ampliamento.

Il principio è questo, se la norma comunale, se la schedatura comunale consente la ristrutturazione totale si può realizzare l'ampliamento, se la schedatura non prevede la ristrutturazione totale, ma prevede la conservazione dell'immobile, l'ampliamento non si può applicare.

Bisogna però distinguere tra schedatura e schedatura. Se è una **schedatura di tipo esclusivamente edilizio** per prevedere eventuali ampliamenti, non è una schedatura vera e propria, è una "norma edilizia" che prevede i limiti dell'ampliamento e può essere derogata dal Piano Casa; se invece è una **schedatura di tutela** perché l'immobile è di pregio, è la schedatura stessa che vieta l'applicazione del Piano Casa. Quindi nel termine schedatura bisogna

vedere il tipo di norma che è : se è una norma di tutela dell'immobile allora il piano casa non si applica, se invece è una scheda in cui vengono riportate indicazioni, ad esempio con soltanto funzione di contenimento volumetrico, quella viene derogata dal Piano Casa, e non corrisponde comunque ad un grado di protezione. Pertanto, quando si parla di gradi di protezione, trova il suo significato di grado di protezione nella tutela di un bene, che merita tutela per ragioni artistiche, storiche, tradizionali, le altre invece sono norme di piano, come ad esempio l'indicazione dell'indice di fabbricabilità.

Non si può impedire l'ampliamento di una costruzione per rispettare un altro edificio con grado di protezione che non permette l'applicazione del Piano Casa. Nessuna norma prevede questo, a meno che questo edificio non sia talmente "prezioso" da estendere un vincolo monumentale indiretto, in tal caso non è ammissibile l'ampliamento. Però non è sufficiente una semplice norma comunale, occorre un specifico provvedimento legislativo, un'appropriata scheda che dica questo, devono esserci elementi obbiettivi che ne identifichino la sua storia, le sue caratteristiche, il suo pregio. Ad esempio, il Comune di Verona, non permette l'applicazione del Piano Casa per le *Unità Edilizie* rientranti nella "Categoria d'intervento" A.1 - A.2 - A.3 - A.4 , mentre è invece applicabile per le categorie A.5 - B.1 - B.2 .

b) per gli edifici soggetti a **VINCOLO MONUMENTALE**. La ragione è evidente, il vincolo monumentale è stato imposto perché per le loro caratteristiche presentano un grande interesse pubblico quindi è escluso che la loro sagoma possa essere modificata.

c) nelle zone oggetto di **SPECIFICHE NORME DI TUTELA** dettati dagli strumenti urbanistici e territoriali. (anche per questa fattispecie può essere fatto riferimento alle sopra riportate considerazioni relative ai Centri Storici)

d) nelle **AREE DICHIARATE INEDIFICABILI** in forza di sentenza o provvedimento amministrativo, e pure nelle **FASCE DI PROTEZIONE E DI RISPETTO STRADALE**

e) per gli edifici **ABUSIVI** e **PARZIALMENTE ABUSIVI**

f) per gli edifici a **DESTINAZIONE COMMERCIALE** volti ad eludere o derogare le disposizioni regionali in materia di commercio

g) nelle **AREE DICHIARATE AD ALTA PERICOLOSITÀ IDRAULICA E GEOLOGICA**

E' opportuno evidenziare che le suddette esclusioni trovano applicazione **anche** qualora **gli edifici siano ubicati in zona agricola**.

17) UN EDIFICIO PER IL QUALE, AI SENSI DEL COMMA 1, DELL'ART. 9, DELLA L.R. 32/013, NON È POSSIBILE APPLICARE IL "PIANO CASA REGIONE VENETO", PUÒ COMUNQUE GENERARE CONSISTENZA AI FINI DI UN SUO POTENZIALE AMPLIAMENTO PREVISTO DALLA STESSA LEGGE REGIONALE?

Nel caso in cui per un edificio esistente (ai sensi del comma 1 dell'art. 9, della L.R. 32/013) non è applicabile il "Piano Casa" lo stesso, di conseguenza, **non può generare** consistenza ai fini degli **ampliamenti** previsti dalla L.R. 32/013.

Anche gli edifici in zona "non propria" non possono generare ampliamenti, nel senso che, ad esempio, un edificio in centro storico non può generare consistenza per un relativo ampliamento in zona agricola.

CORTI RURALI E ZONE AGRICOLE

18) UNA "CORTE RURALE" O "NUCLEO RURALE" È PARAGONABILE AL CENTRO STORICO? UN EDIFICIO RICADENTE IN UNA CORTE RURALE PUÒ GENERARE AMPLIAMENTI IN ZONA AGRICOLA?

Le Corti Rurali come definizione di zona urbanistica non sono Centro Storico: per Centro Storico va inteso soltanto quello individuato dagli strumenti urbanistici ai sensi del noto D.M. 1444/1968.

O lo strumento urbanistico individua queste zone come Zona A, allora sono considerate come "centro storico minore", altrimenti, se sono individuate come "corti rurali di antica origine" e sono quindi formalmente agricole (per la loro storia di origine agricola), non sono centro storico.

Bisogna applicare la corretta definizione ed il rispetto delle regole urbanistiche di base: se una zona è classificata come zona A è zona A, se è rimasta classificata una tra le zone E è zona E.

Pertanto, nelle corti rurali è applicabile il Piano Casa e gli edifici esistenti possono generare ampliamenti della loro consistenza in zona agricola. Infatti, tali nuclei possono soltanto eventualmente avere una specifica schedatura che non determina comunque la classificazione di zona A e quindi, ai fini della legge regionale sul Piano Casa, tutto è consentito a meno che non vi siano precise esclusioni.

Infatti, in alcuni casi, per ragioni che sono individuabili nel comma 1 dell'articolo 9 della L.R. 32/013, i comuni possono aver previsto specifiche **norme di tutela** a favore di queste corti, per esempio l'obbligo della conservazione, ovvero gradi di protezione che prevedano soltanto il restauro ed il risanamento conservativo; in questi casi non è possibile applicare il Piano Casa. Ma se la schedatura, per esempio, prevedesse la ristrutturazione completa, il Piano Casa è attuabile.

Gli edifici presenti nelle corti rurali per i quali, come sopra riportato, viene esclusa la possibilità del Piano Casa, non generano nessuna consistenza per attuare un ampliamento.

19) PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAL PIANO CASA IN ZONA AGRICOLA, È NECESSARIO ESSERE IN POSSESSO DEI REQUISITI DI IMPRENDITORE AGRICOLO?

Innanzitutto si evidenzia che la L.R. 32/013 dedica con l'**articolo 3 bis** uno specifico capitolo per la realizzazione degli interventi ricadenti in zona agricola, che nella sua sostanza prevede quanto segue.

Per la fattispecie gli interventi sono quelli previsti dall'**articolo 2** (ampliamenti) e dall'**articolo 3** (rinnovamento del patrimonio edilizio esistente), che si applicano esclusivamente agli edifici a destinazione residenziale ed a quelli esistenti funzionalmente destinati alla conduzione del connesso fondo agricolo.

I suddetti interventi **sono ammissibili e realizzabili** dal proprietario o dall'avente titolo anche **in assenza dei requisiti soggettivi** di "imprenditore agricolo" e dell'approvazione del "piano aziendale" di cui all'art. 44 della L.R. n. 11/2004.

Inoltre, per gli interventi in zona agricola, **da tenere presente**:

- a) nel caso di intervento relativo alla "prima casa d'abitazione", l'ampliamento può essere calcolato sulla volumetria massima assentibile (800 mc) prevista dalla relativa vigente normativa, anche se l'edificio esistente ne configura una consistenza inferiore;
- b) se l'edificio esistente è composto da due unità immobiliari (anche se sovrapposte), la consistenza sulla quale va determinato l'ampliamento, è riferita a ciascuna delle stesse due unità immobiliari;
- c) gli ampliamenti degli edifici esistenti in zona agricola possono essere realizzati soltanto in zona agricola e non in altre zone di tipologia diversa, anche se confinanti o vicine;
- d) per gli interventi previsti dal comma 3 dell'articolo 3 della L.R. 32/013, nel caso di demolizione e ricostruzione di un edificio esistente con diversa area di sedime, la ricostruzione deve avvenire dello stesso fondo agricolo, cioè posto a pertinenza territoriale dell'edificio esistente o funzionalmente connesso all'edificio ricostruito;
- e) l'ampliamento a **carattere residenziale** applicato ai sensi del Piano Casa (articolo 2) e pure l'eventuale ampliamento previsto in forma ordinaria dalla L.R. 44/2004 (fino a 800 mc) di un edificio residenziale esistente dal comma 5 dell'articolo 44 della L.R. n. 11/2004, possono entrambi essere realizzati mediante il recupero di un edificio esistente a carattere agricolo-produttivo non più funzionale alla conduzione di un fondo agricolo, anche se separato dall'edificio principale, e anche **se il proprietario o l'avente titolo non sono imprenditori agricoli**;
- f) per l'ampliamento di edifici esistenti a **carattere agricolo-produttivo** ("annessi rustici") applicando le possibilità del Piano Casa può avvenire solamente mantenendo le stesse caratteristiche di destinazione e purché l'ampliamento sia anch'esso destinato alla conduzione del connesso fondo agricolo. Anche in tal caso **non sono necessari i requisiti di imprenditore agricolo** del proprietario o dell'avente titolo.

Si ritiene opportuno evidenziare che nell'ordinarietà dell'attività edilizia e, quindi, non in attuazione delle possibilità del Piano Casa, in zona agricola un "annesso rustico" esistente non più funzionale alla conduzione del fondo, può essere

trasformato ad uso residenziale soltanto se detta trasformazione è prevista dallo strumento urbanistico locale vigente.
g) gli interventi di cui sopra, realizzati in forza della L.R. 32/013, possono pure avvenire costituendo un corpo edilizio separato in base a quanto disposto dal comma 2 dell'articolo 2 e, se su un lotto staccato posto ad una distanza non superiore di 200 metri, in tal caso la nuova costruzione può ricadere anche in territorio di altro Comune qualora sia posta in funzione dell'attività agronomica ed al servizio di un'azienda agricola.

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE : INCENTIVI E SANZIONI

20) PER CHI VIOLA LE CONDIZIONI DI RESIDENZA STABILITE DAL PIANO CASA AI FINI DELLE AGEVOLAZIONI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE È PREVISTA UNA SANZIONE CHE È MAGGIORE PER I COMUNI TURISTICI. QUALI SONO I COMUNI DICHIARATI "TURISTICI"?

Il comma 2 bis, dell'art. 7, della L.R. 32/013 obbliga, ai fini delle agevolazioni del contributo di costruzione (art. 16 del DPR 380/01), di stabilire e mantenere la residenza per almeno 42 mesi dall'agibilità dell'intervento edilizio eseguito, pena il versamento del contributo di costruzione che sarebbe eventualmente dovuto corrispondere maggiorato del 50 per cento; tale maggiorazione è pari al **200 per cento** se l'intervento è realizzato in un **comune turistico**.

Secondo quanto stabilito dall'articolo 8 (Elenco regionale delle località turistiche) della L.R. 18 giugno 2013 n. 51 – Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto – (BUR n. 51 del 18 giugno 2013), **sono turistici tutti i comuni del Veneto**. Con ragionevolezza (altrimenti non avrebbe senso la suddetta differenza dettata dalla norma regionale in esame) è da ritenersi che la definizione "tutti i comuni del Veneto" sia esclusivamente finalizzata alla Legge sul turismo e che non sia invece applicabile alla Legge "Piano Casa" che è successiva a questa. Infatti, se nonostante la precedente legge del turismo, che è del 18 giugno del 2013, dice ai suoi scopi e ai suoi fini, che tutti i comuni sono turistici, ma la Legge Regionale successiva che è del novembre 2013 fa ancora la distinzione tra comuni turistici e non turistici, nella "ratio" è plausibile che prevale questa seconda condizione, per cui di volta in volta bisogna distinguere tra turistico e non turistico, anche se può apparire difficile determinarlo.

In tal senso si devono individuare le caratteristiche tipiche e consolidate dei comuni, per esempio quelli che hanno monumenti visitabili, quelli che sono centri termali, quelli che ricadono in zona lago (es. lago di Garda), in zona montana o altra zona ove vi è comunque una consolidata presenza turistica (sia estiva che invernale); tutto questo deve essere verificato con i competenti uffici comunali sulla base delle disposizioni per la fattispecie stabilite.

21) NEL CASO DI UN INTERVENTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO, IN BASE ALLE OPPORTUNITÀ STABILITE DALL'ARTICOLO 3 DELLA L.R. 32/013 (RINNOVAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE), L'EVENTUALE POSSIBILE RIDUZIONE O ADDIRITTURA L'ESENZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE VA APPLICATA SOLO ALL'AMPLIAMENTO O ESTESA ALL'INTERO INTERVENTO (ESISTENTE PIÙ AMPLIAMENTO)? IN QUESTI CASI D'INTERVENTO A NORMA DELL'ARTICOLO 3, LA DEMOLIZIONE DELL'EDIFICIO ESISTENTE DEVE ESSERE TOTALE?

La Legge Regionale 32/013 dedica un apposito articolo riguardante gli "oneri ed incentivi" da applicare per alcuni interventi edilizi previsti dalla stessa legge, si tratta dell'articolo 7 che in sintesi dispone quanto segue.

Il **contributo di costruzione** è **ridotto del 60 per cento** per edifici o unità destinate a **prima casa d'abitazione** del proprietario o dell'avente titolo.

Il **contributo di costruzione** **non è dovuto** per edifici o unità destinate a **prima casa d'abitazione** del proprietario o dell'avente titolo :

- per le **famiglie con un numero di figli pari o superiore a tre** (residenti nella stessa dimora del nucleo familiare)
- mediante l'utilizzo di **fonti di energia rinnovabile** con una potenza non inferiore a **3 kW**

Per usufruire delle suddette agevolazioni il proprietario o l'avente titolo **ha all'obbligo di stabilire e mantenere la residenza** per un periodo non inferiore a **quarantadue mesi successivi al rilascio del certificato di agibilità** del relativo intervento edilizio realizzato.

Per gli edifici **adibiti ad uso diverso dall'abitazione**, la possibilità di **riduzione del 50 per cento** del contributo di costruzione è demandata al comune.

Le riduzioni o gli esoneri del contributo di costruzione sopra riportati devono essere così riferiti :

a) per gli interventi previsti dagli articoli **2, 3 bis e 3 ter** , alla **sola** consistenza (volume o superficie) **ampliata**;
b) per gli interventi previsti dagli **articoli 3 e 3 quater** , all'**intera** consistenza (volume o superficie) **ricostruita comprensiva dell'incremento**. Per questa tipologia di interventi è una importante novità rispetto la norma precedente in quanto viene inequivocabilmente stabilito che l'eventuale agevolazione nella fattispecie va applicata all'intera consistenza oggetto d'intervento e non per il solo ampliamento.

In merito al secondo quesito, rientrando nell'ambito degli interventi dell'articolo 3 (rinnovamento del patrimonio edilizio esistente), il comma 2 dello stesso articolo acconsente che la **demolizione** dell'edificio esistente possa essere **anche parziale**, riguardando quindi una sola parte dell'edificio. In tale ipotesi, l'ampliamento ammesso in sede di ricostruzione della parte demolita, va calcolato solamente sulla stessa parte di edificio demolita e rapportata ad uno degli incrementi (70 % o 80 %) applicato per l'intervento stesso.

Infine, vale la pena di ricordare che anche gli interventi riguardanti il suddetto articolo 3, gli edifici oggetto d'intervento devono insistere in "zona propria".

OPERE DI URBANIZZAZIONE

22) QUALI SONO LE EFFETTIVE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA CHE BISOGNA EVENTUALMENTE REALIZZARE AI FINI DEGLI INTERVENTI EDILIZI CON IL "PIANO CASA"?

Il comma 4, dell'articolo 9, della L.R. 32/013, ad esclusione degli interventi che riguardano la "prima casa d'abitazione" , per gli interventi di cui agli articoli 2, 3, 3ter, 3quater e 4 (anche per gli interventi da realizzarsi in zona agricola ai sensi dell'art. 3bis benché non espressamente richiamato), sono subordinati all'esistenza o all'adeguamento in ragione del maggior carico urbanistico determinato dall'aumento della consistenza (sia in termini di volume che di superficie) dell'edificio esistente, delle opere di urbanizzazione primaria. Tali opere di urbanizzazione primaria sono quelle indicate dall'articolo 16, comma 7, del DPR 380/01.

Per la fattispecie è bene tener presente che gli interventi Piano Casa sono attuabili in forza di una legge regionale straordinaria a tempo determinato applicata ad un'edilizia esistente e pure anche in deroga alle norme locali, provinciali e regionali e, quindi, non riguardanti nuovi insediamenti con una nuova espansione territoriale tramite specifico Piano Urbanistico Attuativo convenzionato.

Pertanto, per gli interventi Piano Casa, nella natura e finalità della legge stessa, le opere di urbanizzazione primaria necessarie, sono quelle indispensabili e cioè :

- **la strada di accesso**
- **la fognatura**
- **la rete idrica**
- **la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas**
- **gli spazi di sosta o di parcheggio**. Per quanto riguarda la dotazione di spazi di sosta o di parcheggio è ritenuta dovuta esclusivamente se l'incremento volumetrico ammesso permette la realizzazione di una superficie utilizzabile a tale scopo determinata in base a quanto previsto dal comma 2, dell'articolo 2, della L. 122/89 (1 mq ogni 10 mc di costruzione); in caso del mancato raggiungimento di tale superficie minima o della sua impossibile realizzazione, il Comune può chiederne la corrispondente monetizzazione (ciò se previsto dallo strumento urbanistico locale).

VARIE

23) IL PROPRIETARIO DI UNA UNITÀ IMMOBILIARE (AD ES. UN APPARTAMENTO) FACENTE PARTE DI UN CONDOMINIO PUÒ COSTRUIRE IN AUTONOMIA, OPPURE È NECESSARIO L'APPROVAZIONE DELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE?

INOLTRE, RIMANENDO NELL'AMBITO DI EDIFICI RESIDENZIALI PLURIFAMILIARI, QUALI SONO DA CONSIDERARSI "CASE A SCHIERA" E QUALI INTERVENTI SONO POSSIBILI CON IL PIANO CASA?

Il comma 4, dell'art. 2, della L.R. 32/013, consente l'ampliamento degli edifici composti da più unità immobiliari, anche separatamente, nel rispetto delle norme che disciplinano il condominio, **nel limite complessivo** previsto dal comma 1 dello stesso articolo, cioè del **20 per cento del volume o della superficie**.

Quindi, ciascun condomino può realizzare l'ampliamento ammissibile della propria unità immobiliare senza la necessità di approvazione con deliberazione condominiale per quanto riguarda le parti in proprietà esclusiva. Permane però il rispetto del regolamento condominiale e della disciplina del Codice Civile sul condominio degli edifici, in particolare: l'art. 1120 C.C. che vieta le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che né alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino; l'art. 1122 C.C. che consente opere che non rechino danno alle parti comuni dell'edificio; l'art. 1127 C.C. che regola il caso della costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio.

Per quanto concerne le **case a schiera** lo stesso comma 4 dell'art. 2, al fine della possibilità di ampliare le singole unità componenti la schiera, prevede l'obbligo di estendere il progetto all'intero complesso edilizio, e quindi presentare un progetto unitario concordato al fine di preservarne l'armonia architettonica e formale. Solo le unità di testa possono agire autonomamente ed avere forma diversa; in tale caso, quindi, il progetto edilizio può avere per oggetto la sola unità abitativa di testa.

DA TENERE PRESENTE.

Come definizione generale, sono "case a schiera" gli edifici costituiti dall'accostamento di più unità abitative una a fianco all'altra, aderenti in tutto o in parte su almeno un lato e aperte su almeno due lati, accorpate in numero superiore a due. Nella fattispecie va però distinta la "casa a schiera" dalla "casa in linea".

Casa a schiera è quella che è stata realizzata con unico progetto (provenienza da un solo progetto) e con strutture comuni, anche se eseguita in tempi diversi e pure se le varie unità risultano una diversa dall'altra, cioè senza uniformità architettonica. Altra cosa invece è la **fila di case** che è il risultato di una costruzione, una successiva all'altra, derivante dalla provenienza di diversi progetti.

Come mero esempio, nei paesi della pianura veronese, in particolare nei centri abitati, si evidenziano insediamenti con tutte case una costruita inseguito all'altra, queste non sono case a schiera, sono case in linea.

24) LE PENSILINE E LE TETTOIE FINALIZZATE ALL'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI SOLARI E FOTOVOLTAICI CHE NON CONCORRONO A FORMARE CUBATURA, QUALI CARATTERISTICHE DEVONO AVERE E CHE DISPOSIZIONI DEVONO RISPETTARE?

Innanzitutto si precisa che gli interventi in esame sono previsti e stabiliti dai commi 1, 2 e 3 dell'articolo 5, della L.R. 32/013, ed a tal fine si riportano le seguenti condizioni e prescrizioni.

L'installazione di impianti solari e fotovoltaici su tettoie e pensiline **deve essere relativa ad edifici destinati ad abitazione** esistenti alla data del 29 novembre 2013 (entrata in vigore della L.R. 32/013), e possono essere **realizzati con D.I.A. sia in zona agricola che in tutte le altre zone territoriali**, in **deroga** ai regolamenti locali e alla pianificazione urbanistica e territoriale, ma nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.lgs 42/2004 relative ai beni culturali e paesaggistici.

Per quanto concerne la **definizione** di "pensiline" e "tettoie" si deve fare riferimento all'articolo 20 del DM 6 agosto 2010, dal quale si evince quanto segue:

secondo il comma 3, la dizione di **pensiline** 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, anche con destinazione agricola, che risultano scollegate e non funzionali a strutture ad uso pubblico o ad edifici con qualsiasi destinazione d'uso"; secondo il 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 o superficie coperta, le **tettoie** devono essere realizzate in aderenza o in appoggio alle abitazioni esistenti, mentre le **pensiline** possono essere realizzate anche staccate dall'abitazione.

Si evidenzia che **non concorre a formare cubatura o superficie coperta esclusivamente** la parte di pensilina o di tettoia necessaria alla produzione fino ad un limite di **6 Kw_p**; eventuali parti eccedenti non ricadono nella fattispecie di cui al comma 1, lettera b), dell'articolo 5 della L.R. 32/013.

Il comma 3, dell'articolo 5, della L.R. 32/013 rinvia alla Giunta regionale la definizione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali degli interventi. Al riguardo viene fatto riferimento a quanto disposto per la fattispecie dall'**Allegato A alla DGR n. 2508 del 04 agosto 2009** (*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*), ed in particolare:

- le 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 installato;
- la superficie massima non computabile volumetricamente ai sensi della normativa in argomento non può essere maggiore di 10 mq per ogni kW e/o kW_p di potenza dell'impianto, con un massimo di 60 mq;
- la potenza massima di 6 Kw_p o Kw è riferita ad ogni singola unità abitativa.

Si rammenta infine che gli interventi previsti per questa fattispecie **non sono soggetti al termine massimo di presentazione dell'istanza del 10 maggio 2017**, disposto per gli altri interventi della legge regionale Piano Casa.

CAP. III - TESTO DELLA L.R. 8 LUGLIO 2009 N. 14 COORDINATO CON LA L.R. 29 NOVEMBRE 2013 N.32

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

In grassetto - corsivo sono evidenziate in rosso le modifiche alla L.R. 14/09 introdotte dalla L.R. 32/2013.

ART. 1 - FINALITÀ

1. *La Regione del Veneto promuove misure per il sostegno del settore edilizio attraverso interventi finalizzati:*
 - a) al miglioramento della qualità abitativa per preservare, mantenere, ricostituire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente, nonché a favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabili;*
 - b) ad incentivare l'adeguamento sismico e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici esistenti;*
 - c) ad incentivare la demolizione e ricostruzione in area idonea di edifici esistenti che ricadono in aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica;*
 - d) a favorire la rimozione e lo smaltimento della copertura in cemento amianto di edifici esistenti.*

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 **edilizi** sono subordinati allo specifico assenso **dell'ente tutore del vincolo**.

ART. 1 BIS - DEFINIZIONI E MODALITÀ APPLICATIVE

1. *Ai fini della presente legge:*
 - a) per prima abitazione del proprietario o prima casa di abitazione si intendono le unità immobiliari in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui l'avente titolo o i suoi familiari risiedano oppure si obblighino a stabilire la residenza e a mantenerla;*
 - b) per familiari si intendono il coniuge, i parenti entro il terzo grado in linea retta e collaterale e gli affini entro il secondo grado e altri aventi diritto;*
 - c) per edificio residenziale unifamiliare si intende la costruzione funzionalmente indipendente, anche se a schiera, che disponga di uno o più accessi, destinata all'abitazione di un singolo nucleo familiare.*
2. *Gli ampliamenti e gli incrementi in termini di volume o di superficie esistenti sono determinati sulla base dei parametri edificatori stabiliti dallo strumento urbanistico.*
3. *Nei limiti degli ampliamenti e degli incrementi volumetrici consentiti non vanno calcolati i volumi scomputabili ai sensi della normativa vigente.*
4. *Gli interventi di cui agli articoli 2, 3, 3 ter e 4, sono consentiti una sola volta anche se possono essere realizzati in più fasi, fino al raggiungimento degli ampliamenti o degli incrementi volumetrici e di superficie complessivamente previsti.*

ART. 2 - INTERVENTI EDILIZI DI AMPLIAMENTO

1. *In deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali, ivi compresi i piani ambientali dei parchi regionali, è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti al 31 ottobre 2013 nei limiti del 20 per cento del volume, o della superficie; è comunque consentito un ampliamento fino a 150*

metri cubi per gli edifici residenziali unifamiliari da destinarsi a prima casa di abitazione. Resta fermo che sia l'edificio che l'ampliamento devono insistere in zona territoriale omogenea propria.

2. L'ampliamento di cui al comma 1 può essere realizzato in aderenza, utilizzando un corpo edilizio già esistente ovvero con la costruzione di un corpo edilizio separato. Il corpo edilizio separato, esistente o di nuova costruzione, deve trovarsi sullo stesso lotto di pertinenza dell'edificio che genera l'ampliamento o su un lotto confinante; l'ampliamento può essere, altresì, realizzato su un altro lotto, purché lo stesso si trovi a non più di 200 metri, misurabili in linea d'aria, rispetto al lotto di pertinenza dell'edificio che genera l'ampliamento e appartenga, già alla data del 31 ottobre 2013, al medesimo proprietario o al di lui coniuge o figlio.

3. Nei limiti dell'ampliamento di cui al comma 1 sono da computare l'eventuale recupero dei sottotetti esistenti al **31 ottobre 2013** 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.

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, *ad eccezione delle unità di testa che possono avere forma diversa.*

4 bis. **Abrogato**

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 **qualsiasi fonte** 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.

5 ter. *La percentuale di cui al comma 1 è elevata di un ulteriore 5 per cento per gli edifici residenziali e 10 per cento per gli edifici ad uso diverso, qualora l'intervento preveda la messa in sicurezza sismica dell'intero edificio, purché la stessa non sia già obbligatoria per legge.*

ART. 3 - INTERVENTI PER FAVORIRE IL RINNOVAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1. La Regione promuove la sostituzione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente **al 31 ottobre 2013** mediante la demolizione e ricostruzione degli edifici legittimati da titoli abilitativi che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza.

2. Gli interventi di cui al comma 1 finalizzati al perseguimento degli attuali standard qualitativi architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, sono consentiti in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali, ivi compresi i piani ambientali dei parchi regionali. La demolizione e ricostruzione, purché gli edifici siano situati in zona territoriale omogenea propria, può avvenire anche parzialmente e

può prevedere incrementi del volume o della superficie:

a) fino al 70 per cento, qualora per la ricostruzione vengano utilizzate tecniche costruttive che portino la prestazione energetica dell'edificio, 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 A;

b) fino al 80 per cento, qualora l'intervento comporti l'utilizzo delle tecniche costruttive di cui alla legge regionale 9 marzo 2007, n. 4 "Iniziative ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile". A tali fini la Giunta regionale integra le linee guida di cui all'articolo 2 della legge regionale 9 marzo 2007, n. 4, prevedendo la graduazione della volumetria assentibile in ampliamento in funzione della qualità ambientale ed energetica dell'intervento.

3. Gli interventi di cui al comma 2, qualora comportino una ricomposizione planivolumetrica che comporti una modifica sostanziale con la ricostruzione del nuovo edificio su un'area di sedime completamente diversa, sono assentiti, in deroga all'articolo 6, mediante rilascio del permesso di costruire, ai sensi del Capo II del Titolo I della Parte I del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" 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.

ART. 3 BIS - INTERVENTI NELLE ZONE AGRICOLE

1. Nelle zone agricole gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 sono consentiti limitatamente agli edifici a destinazione residenziale e a quelli funzionalmente destinati alla conduzione del fondo agricolo.

2. Per gli edifici residenziali in zona agricola l'ampliamento, qualora 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 dell'ampliamento, la volumetria massima assentibile è riferita a ciascuna unità immobiliare anziché all'intero edificio, fermo restando il rispetto di quanto previsto dall'articolo 2, comma 4.

3. L'ampliamento di cui all'articolo 2 e l'eventuale ampliamento previsto dall'articolo 44, comma 5, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e successive modificazioni, possono essere realizzati recuperando la struttura agricolo-produttiva non più funzionale alla conduzione del fondo, ancorché separata dall'edificio principale, o con la costruzione di un corpo edilizio separato, ai sensi dell'articolo 2, comma 2.

ART. 3 TER – INTERVENTI PER FAVORIRE LA RIMOZIONE E LO SMALTIMENTO DELL'AMIANTO

1. Per gli interventi sugli edifici esistenti che comportano la rimozione e lo smaltimento della copertura in cemento amianto, qualora ciò non sia già obbligatorio per legge, è concesso un ampliamento fino al 10 per cento del volume o della superficie, anche in deroga ai parametri dello strumento urbanistico comunale.

ART. 3 QUATER - INTERVENTI SU EDIFICI IN AREE DICHIARATE AD ALTA PERICOLOSITÀ IDRAULICA E IDROGEOLOGICA.

1. Per gli edifici ricadenti nelle aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica o idrogeologica è consentita l'integrale demolizione e la successiva ricostruzione in zona territoriale omogenea propria non dichiarata di pericolosità idraulica o idrogeologica, anche in deroga ai parametri dello strumento urbanistico comunale, con un incremento fino al 50 per cento del volume o della superficie.

- 2. Limitatamente agli edifici a destinazione residenziale, la ricostruzione di cui al comma 1 è consentita anche in zona agricola, purché caratterizzata dalla presenza di un edificio già consolidato e sempre che l'area non sia oggetto di specifiche norme di tutela da parte degli strumenti urbanistici o territoriali che ne impediscano l'edificazione.**
- 3. La demolizione dell'edificio deve avvenire entro tre mesi dal rilascio del certificato di agibilità per gli edifici ricostruiti; in caso di mancata demolizione trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 31 del DPR n. 380/2001.**
- 4. Agli edifici ricostruiti ai sensi del presente articolo non si applicano le disposizioni di cui agli articoli 2, 3 e 4.**

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.

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, 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.
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.

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.

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.

ART. 7 - ONERI E INCENTIVI

1. ***Ferma restando l'applicazione dell'articolo 17 del DPR n.380/2001, per gli interventi di cui agli articoli 2, 3, 3 ter e 3 quater, 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, negli stessi casi, per le famiglie con un numero di figli pari o superiore a tre, il contributo afferente al permesso di costruire non è dovuto.***

1 bis. In deroga al comma 1, per gli interventi di cui agli articoli 2, 3, ***3 ter e 3 quater*** che utilizzano fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a ***3 kW***, 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).

1 ter. ***Le riduzioni di cui ai commi 1 e 1 bis si intendono riferite:***

- a) nel caso previsto dagli articoli 2 e 3 ter al volume o alla superficie ampliati;***
- b) nel caso previsto dagli articoli 3 e 3 quater al volume ricostruito e alla nuova superficie comprensivi dell'incremento.***

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.

2 bis. ***Per usufruire delle agevolazioni di cui ai commi 1 e 1 bis, lettera a), l'obbligo a stabilire e a mantenere la residenza di cui all'articolo 1 bis, comma 1, lettera a) non può essere inferiore ai quarantadue mesi successivi al rilascio del certificato di agibilità. Qualora si contravvenga a tale obbligo il comune, a titolo di penale, richiede il versamento dell'intero contributo altrimenti dovuto maggiorato del 50 per cento; per i comuni turistici la suddetta maggiorazione è pari al 200 per cento.***

ART. 8 - ELENCHI E MONITORAGGIO

1. ***I comuni, a fini conoscitivi, istituiscono e aggiornano l'elenco degli interventi autorizzati ai sensi della presente legge.***

2. ***L'elenco di cui al comma 1 indica, per ciascun tipo di intervento, il volume o la superficie di ampliamento o di incremento autorizzati, la localizzazione e se si tratta di prima casa di abitazione.***

3. ***I volumi e le superfici di ampliamento o di incremento autorizzati ai sensi della presente legge sono inseriti nel quadro conoscitivo di cui all'articolo 10 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive modificazioni.***

ART. 9 - AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Gli interventi previsti dagli articoli 2,3, **3 ter, 3 quater** 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. 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, **3 ter, 3 quater** 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**;
- f) aventi destinazione commerciale qualora siano volti ad eludere o derogare le disposizioni regionali in materia **di commercio**;
- 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, **fatte salve le disposizioni di cui all'articolo 3 quater**.

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. **Per gli edifici dismessi o in via di dismissione, situati in zone territoriali omogenee diverse dalla zona agricola, è consentito il mutamento della destinazione d'uso con il recupero dell'intera volumetria esistente, qualora l'intervento sia finalizzato alla rigenerazione o riqualificazione dell'edificio, fermo restando che la nuova destinazione deve essere consentita dalla disciplina edilizia di zona. Sono fatti salvi eventuali accordi o convenzioni precedentemente sottoscritti.**

2 ter. **Gli interventi previsti dal comma 2 bis, in deroga all'articolo 6, sono assentiti mediante rilascio del permesso di costruire.**

3. **abrogato.**

4. Gli interventi di cui agli articoli 2, 3, **3 ter, 3 quater** 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.

5. **abrogato**

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 ottobre 2013**.

7. **Le istanze per gli interventi di cui agli articoli 2, 3, 3 ter, 3 quater e 4 devono essere presentate entro il 10 maggio 2017.**

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

8 bis. ***Al fine di consentire il riordino e la rigenerazione del tessuto edilizio urbano già consolidato ed in coerenza con l'obiettivo prioritario di ridurre o annullare il consumo di suolo, anche mediante la creazione di nuovi spazi liberi, in attuazione dell'articolo 2 bis del DPR n. 380/2001 gli ampliamenti e le ricostruzioni di edifici esistenti situati nelle zone territoriali omogenee di tipo B e C, realizzati ai sensi della presente legge, sono consentiti anche in deroga alle disposizioni in materia di altezze previste dal decreto ministeriale n. 1444 del 1968 e successive modificazioni, sino ad un massimo del 40 per cento dell'altezza dell'edificio esistente.***

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.

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 un volume inferiore;

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 ***i volumi*** 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.

b bis) ***negli interventi di ristrutturazione edilizia la ricostruzione a seguito della demolizione può avvenire anche su area di sedime parzialmente diversa, purché ciò non comporti una modifica sostanziale della localizzazione dell'edificio nell'ambito del lotto di pertinenza. In caso di interventi ubicati nelle zone di protezione delle strade e nelle zone vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, la ricostruzione è consentita anche in area adiacente, purché al di fuori della fascia di rispetto o dell'area inedificabile.***

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".

ART. 11 BIS - INTERVENTI FINALIZZATI A GARANTIRE LA FRUIBILITÀ DEGLI EDIFICI MEDIANTE L'ELIMINAZIONE DI BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. ***Le percentuali di cui all'articolo 2, comma 1 e all'articolo 3 sono elevate fino ad un ulteriore 40 per cento per gli interventi da chiunque realizzati e finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'articolo 7, comma 1, lettere a), b) e c), della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 "Disposizioni generali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche".***

2. La Giunta regionale, per le finalità di cui al comma 1, integra le prescrizioni tecniche atte a garantire la fruizione degli edifici residenziali privati, degli edifici residenziali pubblici e degli edifici e spazi privati aperti al pubblico, approvate ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16, prevedendo la graduazione della volumetria assentibile in ampliamento in funzione del livello di fruibilità garantito dall'intervento.

GLI ARTICOLI DI SEGUITO RIPORTATI SONO ARTICOLI DELLA L.R. 32/2013 CHE NON MODIFICANO LA L.R. 14/2009, MA RIGUARDANO LA MATERIA DELLA RIQUALIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E ALTRE DISPOSIZIONI ATTUATIVE .

ARTICOLO 12, COMMA 2

Gli ascensori esterni e i sistemi di sollevamento realizzati al fine di migliorare l'accessibilità agli edifici sono da considerarsi volumi tecnici, esclusi pertanto dal calcolo del volume o della superficie e soggetti alle norme del codice civile in materia di distanze.

ART. 13 - EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEI NUOVI EDIFICI

1. Al fine di favorire l'efficientamento energetico, qualora la prestazione energetica dell'edificio, così come definita dal decreto legislativo n. 192 del 2005 e successive modificazioni e dal decreto del presidente della repubblica n. 59 del 2009, sia corrispondente alla classe A, il costo di costruzione è ridotto del:

- a) 50 per cento per la realizzazione di nuovi edifici residenziali;
- b) 25 per cento per la realizzazione di nuovi edifici adibiti ad uso diverso.

2. L'esenzione di cui al comma 1 riguarda le istanze per la realizzazione di nuovi edifici presentate entro il 10 maggio 2017.

ART. 14 - DISPOSIZIONI ATTUATIVE E TRANSITORIE

1. La Giunta regionale entro centoventi giorni dall'entrata in vigore della presente legge, sentita la commissione consiliare competente in materia, detta nuove disposizioni esplicative della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 come modificata dalla presente legge in sostituzione delle precedenti che, decorso il suddetto termine, non trovano più applicazione.

2. Salvo quanto previsto dal comma 3, con l'entrata in vigore della presente legge non trovano applicazione le deliberazioni adottate dai comuni in attuazione della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 e 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".

3. Alle istanze presentate prima dell'entrata in vigore della presente legge si applica la disciplina della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, della legge regionale 9 ottobre 2009, n. 26 e della legge regionale 8 luglio 2011, n. 13 vigente prima dell'entrata in vigore della presente legge. Resta ferma la possibilità per il richiedente di integrare l'istanza presentata ovvero di presentare altra istanza in applicazione della nuova normativa contenuta nel Capo I; in tale ipotesi il comune è tenuto a verificare e riesaminare l'istanza integrata o la nuova istanza alla luce delle nuove disposizioni recate dalla presente legge.

CAP. IV - CIRCOLARE ESPLICATIVA DELLA L.R. 32/2013, N. 1 DEL 13 NOVEMBRE 2014 (BUR N. 111 DEL 20/11/2014)

SONO STATE INTRODOTTE ALCUNE NOTE NUMERATE (N.) RIPORTANTI IL TESTO DELLE PRINCIPALI NORME CITATE ED A CUI FA RIFERIMENTO LA STESSA LEGGE REGIONALE.

Legge regionale 29 Novembre 2013, n. 32 “Nuove disposizioni per il sostegno e la riqualificazione del settore edilizio e modifica di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia” di modifica 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”. Note esplicative.

PREMESSE

Il Consiglio regionale del Veneto con la legge regionale 29 Novembre 2013, n. 32 avente ad oggetto “Nuove disposizioni per il sostegno e la riqualificazione del settore edilizio e modifica di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia” ha apportato alcune rilevanti modifiche alla legge regionale n. 14/2009, meglio conosciuta come “piano casa”. Sul punto va precisato che la legge regionale n. 32/2013 non ha introdotto nell’ordinamento giuridico un “nuovo piano casa” bensì ha apportato alcuni correttivi a quello disciplinato dalla citata legge regionale n. 14/2009, facendo ovviamente salve le vigenti disposizioni di tutela dell’ambiente e del paesaggio.

Risulta parimenti opportuno evidenziare che, ai sensi dell’art. 14, comma 1, della citata legge regionale n. 32/2013 la presente circolare sostituisce le precedenti che non trovano pertanto più applicazione.

Si rammenta che gli edifici oggetto di intervento di cui alla presente legge devono ovviamente essere stati realizzati in base a regolare titolo abilitativo, atteso che gli interventi edilizi consentiti dalla legge in esame non implicano alcuna forma di condono o sanatoria. Vanno considerati legittimi anche gli edifici costruiti anteriormente al 1967, pur in assenza di titolo abilitativo, laddove il medesimo non fosse espressamente richiesto dagli strumenti urbanistici locali.

Ai fini di una corretta lettura delle disposizioni in esame, preme evidenziare che gli incrementi volumetrici realizzabili ai sensi del “piano casa” non sono autonomamente cedibili come crediti edilizi, ma ciò non impedisce che possano essere ceduti i manufatti ai quali tali incrementi danno origine.

La cessione può tuttavia avere per oggetto soltanto il volume edificato nel rispetto della normativa vigente; nell’ambito della normativa vigente particolare attenzione va posta all’articolo 1477 C.C. (1) in relazione all’agibilità dell’edificio attraverso la quale i Comuni devono verificare l’avvenuta osservanza della conformità dell’opera al progetto approvato, secondo anche quanto previsto dall’articolo 25, comma 1, lett. b), del D.P.R. n. 380/2001 (2), nonché il rispetto della normativa del piano casa.

(1) Articolo 1477 Codice Civile

La cosa deve essere consegnata nello stato in cui si trovava al momento della vendita.

Salvo diversa volontà delle parti, la cosa deve essere consegnata insieme con gli accessori, le pertinenze (817) e i frutti (820 e seguente) dal giorno della vendita.

Il venditore deve pure consegnare i titoli e i documenti relativi alla proprietà e all’uso della cosa venduta (1527).

(2) Art. 25 - Procedimento di rilascio del certificato di agibilità

1. Entro quindici giorni dall’ultimazione dei lavori di finitura dell’intervento, il soggetto di cui all’articolo 24, comma 3, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

a) richiesta di accatastamento dell’edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;

b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del presente testo unico.

2. Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67;
- b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II;
- c) la documentazione indicata al comma 1;
- d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82.

4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a). In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

5-bis. Ove l'interessato non proponga domanda ai sensi del comma 1, fermo restando l'obbligo di presentazione della documentazione di cui al comma 3, lettere a), b) e d), del presente articolo, e all'articolo 5, comma 3, lettera a), presenta la dichiarazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, corredata dalla seguente documentazione:

(comma aggiunto dall'art. 30, comma 1, lettera h), legge n. 98 del 2013)

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- b) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico valutate secondo la normativa vigente.

5-ter. Le Regioni a statuto ordinario disciplinano con legge le modalità per l'attuazione delle disposizioni di cui al comma 5-bis e per l'effettuazione dei controlli. *(comma aggiunto dall'art. 30, comma 1, lettera h), legge n. 98 del 2013, poi così modificato dall'art. 17, comma 1, lettera p), decreto-legge n. 133 del 2014)*

ART. 1 - FINALITÀ

1. La Regione del Veneto promuove misure per il sostegno del settore edilizio attraverso interventi finalizzati:

- a) al miglioramento della qualità abitativa per *preservare, mantenere, ricostituire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente, nonché a favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabili;*
- b) *ad incentivare l'adeguamento sismico e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici esistenti;*

c) ad incentivare la **demolizione e ricostruzione** in area idonea di **edifici esistenti** che ricadono in **aree** dichiarate ad **alta pericolosità idraulica**;

d) a favorire la **rimozione e lo smaltimento della copertura in cemento amianto** di edifici esistenti.

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 edilizi sono subordinati allo specifico assenso dell'ente tutore del vincolo.

ART. 1 COMMA 1

Il testo dell'articolo 1 è stato arricchito da nuove finalità, rinvenibili al comma 1, con particolare riferimento al riuso e alla **rivitalizzazione** del **patrimonio edilizio esistente** ed all'**utilizzo dell'edilizia sostenibile** e delle **fonti d'energia rinnovabili**; nella versione novellata, ulteriori finalità sono state introdotte con riferimento all'**eliminazione delle barriere architettoniche**, la cui puntuale disciplina si rinviene all'articolo 11 bis; agli interventi di **incentivazione dell'adeguamento sismico**, anch'esso puntualmente disciplinato all'articolo 2, comma 5 ter ed agli interventi di **rimozione e smaltimento dell'amianto**, a loro volta disciplinati all'articolo 3 ter.

La legge regionale fornisce inoltre una concreta risposta al problema della messa in sicurezza degli **edifici esistenti in aree a rischio idraulico e geologico** che, oltre a figurare tra le finalità, è oggetto di apposita disciplina all'articolo 3 quater.

ART. 1 COMMI 2 E 3

Rimane invariata, rispetto al passato, la previsione del comma 2 riferita ad edifici oggetto di specifiche forme di tutela, da leggersi in combinato disposto con l'articolo 9, comma 1.

Invariato, sostanzialmente, anche il comma 3 che prevede la **necessità di ottenere l'assenso dall'ente tutore del vincolo** nel caso di interventi edilizi su edifici che sorgono su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico.

ART. 1 BIS - DEFINIZIONI E MODALITÀ APPLICATIVE

1. Ai fini della presente legge:

a) **per prima abitazione** del proprietario o **prima casa di abitazione** si intendono le unità immobiliari in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui l'avente titolo o i suoi familiari risiedano oppure **si obbligano** a stabilire la residenza e a mantenerla;

b) per **familiari** si intendono il coniuge, i parenti entro il terzo grado in linea retta e collaterale e gli affini entro il secondo grado e altri aventi diritto;

c) per **edificio residenziale unifamiliare** si intende la costruzione funzionalmente indipendente, anche se a schiera, che disponga di uno o più accessi, destinata all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

2. Gli **ampliamenti** e gli incrementi in termini di volume o di superficie esistenti sono determinati sulla base dei **parametri edificatori stabiliti dallo strumento urbanistico**.

3. Nei limiti degli ampliamenti e degli incrementi volumetrici consentiti non vanno calcolati i volumi scomputabili ai sensi della normativa vigente.

4. Gli **interventi** di cui agli articoli **2, 3, 3 ter e 4** sono consentiti **una sola volta** anche se possono essere realizzati in più fasi, fino al raggiungimento degli ampliamenti o degli incrementi volumetrici e di superficie complessivamente previsti.

ART. 1 BIS COMMA 1

Nel comma 1 di tale articolo il legislatore regionale ha chiarito il significato dei termini e dei concetti fondamentali per la corretta applicazione della legge regionale. In particolare:

La lettera a) mantiene, in parte, la nozione di “prima casa” e “prima casa di abitazione” contenuta nell’articolo 8, comma 1, della legge regionale 9 ottobre 2009, n. 26 ora abrogato, senza tuttavia indicare il **periodo per il mantenimento della residenza**. Detto periodo lo si può rinvenire all’articolo 7, comma 2 bis, legato alla possibilità di godere della riduzione degli oneri del costo di costruzione e degli incentivi per l’utilizzo di fonti rinnovabili, purché la **residenza sia stabilita e mantenuta per un periodo non “inferiore ai quarantadue mesi successivi al rilascio del certificato di agibilità”**. L’obbligo deve essere assunto con atto sottoscritto dall’avente titolo all’ampliamento o dal familiare che si impegna a stabilire e mantenere la residenza nell’edificio quale prima casa di abitazione.

La lettera b) fornisce la definizione di “familiari” individuando puntualmente i soggetti che il legislatore intende far rientrare in tale concetto; particolare attenzione va posta alla parte relativa agli “**altri aventi diritto**”, la quale si ritiene debba essere letta in stretta correlazione al concetto di familiari e quindi **non riferita** a soggetti esterni al “nucleo familiare” inteso in **senso lato**.

La lettera c) precisa il concetto di “edificio residenziale unifamiliare” includendo in esso **anche le case a schiera**, purché ciascun edificio o casa sia dotato di un proprio accesso e destinato all’abitazione di un singolo nucleo familiare. Il termine “edificio” va dunque inteso come “**unità abitativa autonoma**” cioè **non** inserita in un fabbricato costituito da più alloggi tipo condominio, fatta eccezione per il complesso immobiliare di case a schiera.

ART. 1 BIS COMMI 2 E 3

I commi 2 e 3 precisano che gli incrementi in termini di volume o superficie vanno riferiti ai **parametri indicati dallo strumento urbanistico** e che all’interno di detti incrementi (siano essi ampliamenti o altre tipologie di intervento) non devono essere considerati i volumi che la normativa vigente consente di non computare.

ART. 1 BIS COMMA 4

Infine, il comma 4 **ammette interventi frazionati in periodi diversi** purché **non sia superato il limite massimo** dalla legge per ciascuna tipologia di intervento. Sul punto, si rammenta che gli **interventi edilizi** realizzati in adempimento ad obblighi di legge **diversi dal piano casa non danno luogo ad alcuna premialità**.

ART. 2 - INTERVENTI EDILIZI DI AMPLIAMENTO

1. In **deroga** alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali, ivi compresi i piani ambientali dei parchi regionali, è consentito l’ampliamento degli edifici esistenti al 31 ottobre 2013 nei limiti del **20 per cento** del volume, o della superficie; è comunque consentito un **ampliamento fino a 150 metri cubi** per gli edifici residenziali **unifamiliari da destinarsi a prima casa di abitazione**. Resta fermo che sia l’edificio che l’ampliamento devono insistere in zona territoriale omogenea propria.

2. L’ampliamento di cui al comma 1 può essere realizzato in **aderenza**, utilizzando un **corpo edilizio già esistente** ovvero con la costruzione di un **corpo edilizio separato**. Il corpo edilizio separato, esistente o di nuova costruzione, deve trovarsi sullo stesso lotto di pertinenza dell’edificio che genera l’ampliamento o su un lotto confinante; l’ampliamento può essere, altresì, realizzato **su un altro lotto**, purché lo stesso si trovi a non più di **200 metri**, misurabili in linea d’aria, rispetto al lotto di pertinenza dell’edificio che genera l’ampliamento e **appartenga, già alla data del 31 ottobre 2013, al medesimo proprietario o al di lui coniuge o figlio**.

3. Nei limiti dell’ampliamento di cui al comma 1 sono da computare l’eventuale recupero dei **sottotetti esistenti al 31 ottobre 2013** aventi le caratteristiche di cui all’art. 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.

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, ad eccezione delle unità di testa che possono avere forma diversa.

4 bis. omissis

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 qualsiasi fonte 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**.

5 ter. La percentuale di cui al comma 1 è elevata di un ulteriore 5 per cento per gli edifici residenziali e 10 per cento per gli edifici ad uso diverso, qualora l'intervento preveda la messa in sicurezza sismica dell'intero edificio, purché la stessa non sia già obbligatoria per legge.

ART. 2 COMMA 1

Il comma 1 dispone che gli interventi edilizi di ampliamento degli **edifici esistenti al 31 ottobre 2013** siano realizzati, come in passato, **in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali comunali, regionali e provinciali**. Di nuova introduzione è invece la previsione che consente di realizzare tali interventi anche in **deroga alla disciplina dei parchi**: va da sé che la lettura costituzionalmente orientata della norma impone di ritenere che la **deroga** si riferisce alle **norme urbanistiche ed edilizie** contenute nei piani dei parchi e non alle **norme di carattere ambientale**. La disposizione va peraltro letta in combinato disposto con quella dell'articolo 9, comma 1, lettera c) che esclude dall'applicazione del "piano casa" gli edifici *"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, 3 ter, 3 quater e 4"*.

Per quanto concerne il concetto di **edificio esistente** si precisa che analogamente alla disciplina in materia di condono edilizio ed alla conseguente giurisprudenza formatasi sul punto, **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**.

In via eccezionale, si rammenta che l'articolo 9, comma 6, consente gli **ampliamenti anche agli edifici non ancora realizzati, il cui progetto o la cui richiesta di titolo abilitativo siano stati presentati al Comune entro il 31 ottobre 2013**. A tal proposito, tra tali ampliamenti **sono assimilabili anche gli interventi** che, indipendentemente dalla loro destinazione e dimensione o dalla circostanza che si tratti di edifici principali o pertinenziali, siano **riferiti a 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 oppure siano riferiti a progetti di strumenti urbanistici anche soltanto presentati; in tale ultimo caso di progetti soltanto presentati, l'intervento di ampliamento è autorizzabile solo dopo l'approvazione dello strumento urbanistico attuativo che ne definisce le regole.

La seconda parte del comma 1 introduce una nuova disposizione per quanto riguarda **gli edifici residenziali unifamiliari da destinarsi a prima casa di abitazione che possono essere ampliati fino a 150 metri cubi**, anche qualora la percentuale

di ampliamento superi il 20 per cento del volume esistente. Resta fermo che l'edificio che abbia già utilizzato i bonus volumetrici offerti dalla legge regionale n. 14/2009 (prima delle recenti modifiche) può essere ampliato solo nei limiti necessari per raggiungere il massimo consentito di 150 metri cubi, avendo comunque come riferimento il volume originario. L'edificio è ampliabile in termine di volume o superficie a seconda che lo strumento urbanistico comunale lo consideri per l'appunto in termini di volume o di superficie. Resta fermo che **l'ampliamento forfettario di 150 mc. non è cumulabile con quello proporzionale previsto dal medesimo comma, ma alternativo ad esso.**

L'ultima parte del comma 1 precisa altresì che sia l'edificio da ampliare sia l'ampliamento devono insistere in zona territoriale omogenea propria.

Per "**zona propria**" deve intendersi non la medesima zona territoriale omogenea, secondo la definizione tradizionale riconducibile al noto D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 **(3)**, perché altrimenti la legge regionale avrebbe utilizzato simile o analoga espressione: il termine va riferito, invece, a zone di territorio aventi analoga destinazione e **analoghe caratteristiche insediative.**

Ciò significa che gli ampliamenti possono essere realizzati in zone di completamento edilizio con riferimento a fabbricati in zona di espansione e viceversa, aventi analoga destinazione d'uso, mentre non possono avvenire contaminazioni, per esempio, tra zone di completamento o di espansione residenziale e zone agricole o zone produttive; ugualmente, attese le caratteristiche specifiche del centro storico, non vi possono essere eseguiti ampliamenti di fabbricati edificati in zone di completamento o di espansione.

In applicazione della medesima regola, all'interno di **zone miste o di zone produttive con utilizzazioni diverse**, gli ampliamenti possono avvenire anche in zone differenti da quella di insediamento del fabbricato che ne dà titolo, a condizione che la destinazione dell'ampliamento sia compatibile o complementare con quelle consentite nelle zone di realizzazione del nuovo volume.

Il concetto guida è, dunque, quello della compatibilità dell'intervento con la zona o area in cui l'ampliamento deve essere realizzato.

La realizzazione dell'incremento volumetrico all'interno di area coincidente con **l'ambito territoriale di un PUA** non incide né sul procedimento, né sui requisiti di volume e di superficie previsti dall'art. 20 della L.R. 11/2004 per la sua approvazione: ciò significa che il PUA può e deve essere approvato senza che siano presi in considerazione la superficie utilizzata per la realizzazione dell'incremento volumetrico e l'incremento volumetrico stesso.

Conseguentemente, il titolo per l'esecuzione dell'ampliamento volumetrico e l'approvazione del PUA sono formati e/o rilasciati senza alcuna reciproca interferenza e cioè senza che sull'ampliamento possano esprimersi i titolari dei terreni soggetti a PUA e senza che l'ambito o il progetto di PUA siano modificati.

Resta ferma la verifica, da parte del Comune, della sufficienza delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 9, comma 4, della legge.

Ne consegue che gli edifici situati in zona impropria non possono generare ampliamenti. Nel caso di fabbricati aventi destinazione d'uso mista, l'ampliamento generato dovrà rispettare le percentuali stabilite per ciascuna destinazione dallo strumento urbanistico comunale.

(3) DECRETO INTERMINISTERIALE 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'art. 17 della legge n. 765 del 1967.

art. 1. Campo di applicazione

Le disposizioni che seguono si applicano ai nuovi piani regolatori generali e relativi piani particolareggiati e lottizzazioni

convenzionate; ai nuovi regolamenti edilizi con annesso programma di fabbricazione e relative lottizzazioni convenzionate; alle revisioni degli strumenti urbanistici esistenti.

art. 2. Zone territoriali omogenee

Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765:

- A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;
- C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);
- D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;
- E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);
- F) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

ART. 2 COMMA 2

Il comma 2 indica le modalità di realizzazione degli ampliamenti graduando le diverse ipotesi: **in aderenza**; utilizzando un **corpo edilizio separato già esistente**; costruendo un **corpo edilizio separato**.

“Corpo edilizio separato”

Il legislatore specifica che il corpo edilizio separato realizzato mediante l'utilizzo del bonus volumetrico può trovarsi:

- a) **sullo stesso lotto** di pertinenza dell'edificio che ha generato l'ampliamento;
- b) **su un lotto confinante**;
- c) **su altro lotto non confinante** purché lo stesso si trovi “a non più di **200 metri** misurabili in linea d'aria” e appartenga, già alla data del **31 ottobre 2013**, al **medesimo proprietario ovvero sia di proprietà del coniuge o del figlio**.

Va sottolineato che il comma, relativamente alla misurazione della distanza, fa riferimento al lotto di pertinenza che genera l'ampliamento, avendo, dunque, riguardo **non al perimetro** della costruzione esistente, **bensì alla sua area di pertinenza**. Qualora per l'edificio principale che dà luogo all'intervento non sia possibile individuare un lotto di pertinenza, la distanza fra il lotto di nuova edificazione del corpo edilizio separato a seguito dell'ampliamento e l'area di pertinenza dell'edificio principale va calcolata sulla base dello strumento urbanistico vigente alla data dell'edificazione.

Si ritiene che la facoltà di realizzare l'ampliamento previsto dalla legge con la costruzione di un “corpo edilizio separato” vada inteso in senso letterale: cioè **ogni edificio che genera ampliamento può consentire l'edificazione di un solo corpo separato**. Infine, può ipotizzarsi come **legittimo l'accorpamento in unico fabbricato di corpi edilizi separati prodotti da più edifici di un unico proprietario o di quest'ultimo e/o di coniuge e figli**: tale facoltà appare conforme alla funzione della legge e diretta a favorire il risparmio di suolo libero.

Qualora il lotto nel quale verrà realizzato il corpo separato non sia già presente, si evidenzia la necessità, che già in fase progettuale, specie per gli interventi ricadenti in zona agricola, venga **individuato con precisione il lotto di pertinenza** che dovrà ospitare il corpo separato, che non potrà comunque essere allocato ad una distanza superiore ai 200 m rispetto al lotto nel quale ricade l'edificio che genera il *bonus*.

Si ritiene, infine, che **nulla impedisca** di realizzare **l'ampliamento con corpo edilizio separato** nel caso in cui il **lotto** in cui ci si intende ampliare sia **già edificato**, con eventuale accorpamento del corpo edilizio separato ad **un edificio** esistente.

ART. 2 COMMA 3

Il comma 3 richiama la possibilità di recuperare all'uso normale i **sottotetti esistenti alla data del 31 ottobre 2013**, purché soddisfino le condizioni minime fissate a suo tempo **dalla L.R. n. 12/1999 (4)**. Tali sottotetti consumano in tutto o in parte l'ampliamento così determinato. **Sono** invece espressamente **esclusi** dall'ambito applicativo della norma in questione i sottotetti **"oggetto di contenzioso in corso"**, in quanto la legge non può essere utilizzata per legittimare situazioni ancora non definite.

(4) L.R. n. 12 del 06/04/1999 - Art. 2 - Limiti di applicazione

1. Il regolamento edilizio comunale determina le condizioni e i limiti per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998, fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:

- a) l'altezza utile media di 2,40 metri per i locali adibiti ad abitazione, 2,20 metri per i Comuni inseriti negli ambiti delle Comunità montane ai sensi delle leggi regionali vigenti e di 2,20 metri per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,80 metri ridotto a 1,60 metri per i comuni montani, per la relativa superficie utile;
- b) il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.

2. Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde. Il regolamento edilizio determina le tipologie di aperture nelle falde e ogni altra condizione al fine di rispettare gli aspetti paesistici, monumentali e ambientali dell'edificio sul quale si intende intervenire.

3. Fatte salve le diverse previsioni del piano regolatore generale per gli edifici soggetti a tutela ai sensi dell'articolo 28 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61, dell'articolo 10 della legge regionale 5 marzo 1985, n. 24 e della legge 1° giugno 1939, n. 1089, nel regolamento edilizio può essere prevista la ulteriore esclusione di determinate tipologie edilizie dal recupero a fini abitativi dei sottotetti.

4. Il Consiglio comunale può disporre l'esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione della presente legge, nonché individuare ambiti nei quali, in assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi di cui al comma 3, dell'articolo 3 della presente legge.

ART. 2 COMMA 4

Il comma 4 consente l'ampliamento degli **edifici composti da più unità immobiliari, anche separatamente**, nel rispetto delle norme che disciplinano il condominio, **nel limite complessivo previsto dal comma 1, cioè del 20 per cento del volume o della superficie**. Per quanto concerne le **case a schiera** il comma in esame prevede l'obbligo di estendere il progetto all'intero complesso edilizio - e quindi presentare un progetto unitario concordato al fine di preservarne l'armonia architettonica e formale - ad eccezione delle unità di testa che possono avere forma diversa. In tale ultimo caso, quindi, il progetto edilizio può avere per oggetto la sola unità abitativa di testa.

ART. 2 COMMA 4 BIS

Omissis

ART. 2 COMMA 5, 5 BIS E 5 TER

I limiti all'ampliamento posti dal comma 1 possono essere incrementati per effetto del comma 5, del comma 5 bis e del comma 5 ter. Nel primo caso, **il comma 5** consente di elevare la percentuale del 20 per cento di un **ulteriore 10 per cento** nel caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di **energia da fonti rinnovabili** con potenza **non inferiore a 3 KW**, pur se già installate.

Merita segnalare che il requisito dell'utilizzo, in atto o in progetto, di fonti di energia rinnovabile con potenza non inferiore a 3 Kw deve essere asseverato dal professionista abilitato, ai sensi dell'art. 6, comma 3. Il legislatore, innovando rispetto alla precedente formulazione della norma, precisa che il bonus del 10 per cento si applica per l'uso di "qualsiasi fonte di energia rinnovabile"; sul punto, in relazione alla nozione di fonte rinnovabile si rinvia alla normativa statale vigente. Va altresì precisato che in detta fattispecie può rientrare anche l'impiego di stufe a legna o a pellets, purché vi sia la predetta asseverazione del professionista abilitato che evidenzia che la stufa con potenza non inferiore a 3 kW è collegata all'impianto termico, anche in aggiunta al generatore di calore alimentato da fonte fossile.

Il comma 5 bis, invece, riconosce un diverso e ulteriore **incentivo volumetrico del 15 per cento**, che può essere anche aggiuntivo a quello previsto dal comma 5, per gli interventi di riqualificazione integrale dell'intero fabbricato capaci di elevare il **rendimento energetico degli edifici fino alla classe "B"**. Per intero fabbricato va inteso l'**edificio che genera l'ampliamento e l'ampliamento stesso**.

Infine il comma 5 ter individua un **ulteriore bonus del 5 per cento** per gli **edifici residenziali** e del **10 per cento** per gli **edifici ad uso diverso** qualora l'intervento preveda la **messa in sicurezza sismica dell'intero edificio** con esclusione dell'ipotesi in cui la stessa non sia già obbligatoria per legge (5); ciò in quanto gli interventi edilizi realizzati in adempimento di un obbligo di legge, come già detto, non danno luogo a premialità.

(5) DM 14 gennaio 2008 - NUOVE NORME TECNICHE PER LE COSTRUZIONI

Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 - Istruzioni per l'applicazione delle «Nuove norme tecniche per le costruzioni» di cui al decreto ministeriale 14 gennaio 2008.

CAP. 8 - COSTRUZIONI ESISTENTI

8.4 CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI

Si individuano le seguenti categorie di intervento:

- interventi di adeguamento atti a conseguire i livelli di sicurezza previsti dalle presenti norme;
- interventi di miglioramento atti ad aumentare la sicurezza strutturale esistente, pur senza necessariamente raggiungere i livelli richiesti dalle presenti norme;
- riparazioni o interventi locali che interessino elementi isolati, e che comunque comportino un miglioramento delle condizioni di sicurezza preesistenti.

Gli interventi di adeguamento e miglioramento devono essere sottoposti a collaudo statico.

Per i beni di interesse culturale in zone dichiarate a rischio sismico, ai sensi del comma 4 dell'art. 29 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", è in ogni caso possibile limitarsi ad interventi di miglioramento effettuando la relativa valutazione della sicurezza.

Circolare

Indipendentemente dall'appartenenza ad una delle tre categorie individuate dalle NTC, è opportuno che gli interventi, anche non sismici, siano primariamente finalizzati alla eliminazione o riduzione significativa di carenze gravi legate ad errori di progetto e di esecuzione, a degrado, a danni, a trasformazioni, etc. per poi prevedere l'eventuale rafforzamento della struttura esistente, anche in relazione ad un mutato impegno strutturale. Per gli interventi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità sismica sui beni del patrimonio culturale vincolato, un opportuno riferimento è costituito dalla "Direttiva del Presidente del Consiglio dei Ministri per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle norme tecniche per le costruzioni" del 12 ottobre 2007. Tale direttiva è adottabile per le costruzioni di valenza storico-artistica, anche se non vincolate.

8.4.1 INTERVENTO DI ADEGUAMENTO

È fatto obbligo di procedere alla valutazione della sicurezza e, qualora necessario, all'adeguamento della costruzione, a chiunque intenda:

- a) sopraelevare la costruzione;
- b) ampliare la costruzione mediante opere strutturalmente connesse alla costruzione;
- c) apportare variazioni di classe e/o di destinazione d'uso che comportino incrementi dei carichi globali in fondazione superiori al 10%; resta comunque fermo l'obbligo di procedere alla verifica locale delle singole parti e/o elementi della struttura, anche se interessano porzioni limitate della costruzione;
- d) effettuare interventi strutturali volti a trasformare la costruzione mediante un insieme sistematico di opere che portino ad un organismo edilizio diverso dal precedente.

In ogni caso, il progetto dovrà essere riferito all'intera costruzione e dovrà riportare le verifiche dell'intera struttura post-intervento, secondo le indicazioni del presente capitolo.

Una variazione dell'altezza dell'edificio, per la realizzazione di cordoli sommitali, sempre che resti immutato il numero di piani, non è considerata sopraelevazione o ampliamento, ai sensi dei punti a) e b). In tal caso non è necessario procedere all'adeguamento, salvo che non ricorrano le condizioni di cui ai precedenti punti c) o d).

Circolare

Indipendentemente dalle problematiche strutturali specificamente trattate nelle NTC, le sopraelevazioni, nonché gli interventi che comportano un aumento del numero di piani, sono ammissibili solamente ove siano compatibili con gli strumenti urbanistici. La valutazione della sicurezza, nel caso di intervento di adeguamento, è finalizzata a stabilire se la struttura, a seguito dell'intervento, è in grado di resistere alle combinazioni delle azioni di progetto contenute nelle NTC, con il grado di sicurezza richiesto dalle stesse. Non è, in generale, necessario il soddisfacimento delle prescrizioni sui dettagli costruttivi (per esempio armatura minima, passo delle staffe, dimensioni minime di travi e pilastri, ecc.) valide per le costruzioni nuove, purché il Progettista dimostri che siano garantite comunque le prestazioni in termini di resistenza, duttilità e deformabilità previste per i vari stati limite.

8.4.2 INTERVENTO DI MIGLIORAMENTO

Rientrano negli interventi di miglioramento tutti gli interventi che siano comunque finalizzati ad accrescere la capacità di resistenza delle strutture esistenti alle azioni considerate.

È possibile eseguire interventi di miglioramento nei casi in cui non ricorrano le condizioni specificate al paragrafo 8.4.1.

Il progetto e la valutazione della sicurezza dovranno essere estesi a tutte le parti della struttura potenzialmente interessate da modifiche di comportamento, nonché alla struttura nel suo insieme.

Circolare

La valutazione della sicurezza per un intervento di miglioramento è obbligatoria, come specificato nel Cap. 8.3 delle NTC, ed è finalizzata a determinare l'entità massima delle azioni, considerate nelle combinazioni di progetto previste, cui la struttura può resistere con il grado di sicurezza richiesto. Nel caso di intervento di miglioramento sismico, la valutazione della sicurezza riguarderà, necessariamente, la struttura nel suo insieme, oltre che i possibili meccanismi locali. In generale ricadono in questa categoria tutti gli interventi che, non rientrando nella categoria dell'adeguamento, fanno variare significativamente la rigidezza, la resistenza e/o la duttilità dei singoli elementi o parti strutturali e/o introducono nuovi elementi strutturali, così che il comportamento strutturale locale o globale, particolarmente rispetto alle azioni sismiche, ne sia significativamente modificato. Ovviamente la variazione dovrà avvenire in senso migliorativo, ad esempio impegnando maggiormente gli elementi più resistenti, riducendo le irregolarità in pianta e in elevazione, trasformando i meccanismi di collasso da fragili a duttili.

8.4.3 RIPARAZIONE O INTERVENTO LOCALE

In generale, gli interventi di questo tipo riguarderanno singole parti e/o elementi della struttura e interesseranno porzioni limitate della costruzione. Il progetto e la valutazione della sicurezza potranno essere riferiti alle sole parti e/o elementi interessati e documentare che, rispetto alla configurazione precedente al danno, al degrado o alla variante, non siano prodotte sostanziali modifiche al comportamento delle altre parti e della struttura nel suo insieme e che gli interventi

comportino un miglioramento delle condizioni di sicurezza preesistenti.

La relazione di cui al par. 8.2 che, in questi casi, potrà essere limitata alle sole parti interessate dall'intervento ed a quelle con esse interagenti, dovrà documentare le carenze strutturali riscontrate, risolte e/o persistenti, ed indicare le eventuali conseguenti limitazioni all'uso della costruzione.

Circolare

Rientrano in questa tipologia tutti gli interventi di riparazione, rafforzamento o sostituzione di singoli elementi strutturali (travi, architravi, porzioni di solaio, pilastri, pannelli murari) o parti di essi, non adeguati alla funzione strutturale che debbono svolgere, a condizione che l'intervento non cambi significativamente il comportamento globale della struttura, soprattutto ai fini della resistenza alle azioni sismiche, a causa di una variazione non trascurabile di rigidezza o di peso.

Può rientrare in questa categoria anche la sostituzione di coperture e solai, solo a condizione che ciò non comporti una variazione significativa di rigidezza nel proprio piano, importante ai fini della redistribuzione di forze orizzontali, né un aumento dei carichi verticali statici. Interventi di ripristino o rinforzo delle connessioni tra elementi strutturali diversi (ad esempio tra pareti murarie, tra pareti e travi o solai, anche attraverso l'introduzione di catene/tiranti) ricadono in questa categoria, in quanto comunque migliorano anche il comportamento globale della struttura, particolarmente rispetto alle azioni sismiche. Infine, interventi di variazione della configurazione di un elemento strutturale, attraverso la sua sostituzione o un rafforzamento localizzato (ad esempio l'apertura di un vano in una parete muraria, accompagnata da opportuni rinforzi) possono rientrare in questa categoria solo a condizione che si dimostri che la rigidezza dell'elemento variato non cambi significativamente e che la resistenza e la capacità di deformazione, anche in campo plastico, non peggiorino ai fini del comportamento rispetto alle azioni orizzontali.

ART. 3 - INTERVENTI PER FAVORIRE IL RINNOVAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1. La Regione promuove la sostituzione e il rinnovamento del **patrimonio edilizio esistente al 31 ottobre 2013** mediante la **demolizione e ricostruzione** degli edifici legittimati da titoli abilitativi che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza.

2. Gli interventi di cui al comma 1 finalizzati al perseguimento degli attuali standard qualitativi architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, sono consentiti in **deroga** alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali, ivi compresi i piani ambientali dei parchi regionali. La demolizione e ricostruzione, purché gli edifici siano situati in zona territoriale omogenea propria, può avvenire anche parzialmente e può prevedere incrementi del volume o della superficie:

a) fino al **70 per cento**, qualora per la ricostruzione vengano utilizzate tecniche costruttive che portino la prestazione energetica dell'edificio, 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 A**;

b) fino all'**80 per cento**, qualora l'intervento comporti l'utilizzo delle **tecniche costruttive di cui alla legge regionale 9 marzo 2007, n. 4** "Iniziative ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile". A tali fini la Giunta regionale integra le linee guida di cui all'articolo 2 della legge regionale 9 marzo 2007, n. 4 **(6)**, prevedendo la graduazione della volumetria assensibile in ampliamento in funzione della qualità ambientale ed energetica dell'intervento.

3. Gli interventi di cui al comma 2, qualora comportino una **ricomposizione planivolumetrica** che comporti una **modifica sostanziale con la ricostruzione del nuovo edificio su un'area di sedime completamente diversa**, sono assentiti, in deroga all'articolo 6, mediante rilascio del **permesso di costruire**, ai sensi del Capo II del Titolo I della Parte I del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" 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**.

(6) Legge Regionale 9 marzo 2007, n. 4 (BUR n. 25/2007)

Art. 2 - Interventi di edilizia sostenibile e linee guida.

1. Ai fini della presente legge s'intende per interventi di edilizia sostenibile, comunemente indicata anche come bioedilizia, edilizia naturale, edilizia ecologica, edilizia bio-etico-compatibile, edilizia bio-ecologica, gli interventi di edilizia pubblica o privata che siano caratterizzati dai seguenti requisiti:

- a) favoriscano il risparmio energetico, l'utilizzo delle fonti rinnovabili ed il riutilizzo delle acque piovane;
- b) garantiscano il benessere, la salute e l'igiene dei fruitori;
- c) si avvalgano di materiali da costruzione, di componenti per l'edilizia, di impianti, di elementi di finitura, di arredi fissi selezionati tra quelli che non determinano lo sviluppo di gas tossici, emissione di particelle, radiazioni o gas pericolosi, inquinamento dell'acqua o del suolo;
- d) privilegino l'impiego di materiali e manufatti di cui sia possibile il riutilizzo anche al termine del ciclo di vita dell'edificio e la cui produzione comporti un basso consumo energetico;
- e) conservino, qualora si tratti di interventi di ristrutturazione, i caratteri tipo morfologici di interesse storico.

2. Con il provvedimento di cui all'articolo 8, comma 1, la Giunta regionale definisce le linee guida in materia di edilizia sostenibile, di seguito denominate linee guida, su cui l'amministrazione regionale basa la valutazione della qualità ambientale ed energetica espressa dai singoli interventi di bioedilizia, ai fini dell'ammissibilità degli stessi alla contribuzione regionale prevista dalla presente legge, della graduazione dei contributi stanziati e dell'attribuzione della certificazione di sostenibilità energetico-ambientale degli edifici di cui all'articolo 4 bis (2) nonché ai fini dello scomputo della superficie e delle volumetrie di cui all'articolo 5. Dette linee guida costituiscono inoltre riferimento per l'elaborazione e l'integrazione degli strumenti edilizi ed urbanistici comunali.

3. Le linee guida di cui al comma 2, suddivise in singole aree di valutazione, sono direttive di tipo prestazionale, funzionali al riconoscimento della sostenibilità dell'intervento in base all'elaborazione di una corrispondente scala di prestazione qualitativa, in ragione della quale viene assegnato il punteggio di valutazione dell'intervento stesso.

4. Fra le aree di valutazione di cui al comma 3 sono incluse quelle che fanno riferimento:

- a) alla qualità dell'ambiente esterno;
- b) al consumo di risorse;
- c) ai carichi ambientali;
- d) alla qualità dei servizi forniti;
- e) alla qualità della gestione dell'intervento e degli impianti;
- f) all'accessibilità ai servizi pubblici e di trasporto.

ART. 3 COMMA 1 E 4

Il legislatore, nella nuova formulazione, ha esteso l'applicazione della norma **a tutti gli edifici esistenti "alla data del 31 ottobre 2013"**, mantenendo invece inalterate le finalità dell'intervento, cioè il perseguimento degli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza. Si ribadisce che questo intervento, così come tutti gli interventi previsti dalla legge regionale, come peraltro desumibile dall'articolo 9, comma 1, lett. e), può essere realizzato su **edifici legittimati in base a regolare titolo abilitativo**, atteso che gli interventi edilizi consentiti dalla legge in esame non implicano alcuna forma di condono o sanatoria. Sulla legittimazione si richiama quanto previsto nelle premesse cioè che si considerano legittimati anche gli **edifici costruiti anteriormente al 1967, pur in assenza di titolo abilitativo**, laddove il medesimo non fosse espressamente richiesto dagli strumenti urbanistici locali.

Ai sensi del comma 4, **le disposizioni** dell'articolo in commento **si applicano** inoltre anche agli **edifici demoliti o in corso di demolizione sulla base di un regolare titolo abilitativo**.

ART. 3 COMMA 2

Il comma 2 precisa che l'edificio oggetto di intervento deve insistere in zona territoriale propria; gli interventi sono realizzati **in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali comunali, regionali e provinciali**. Così come per l'ampliamento, la previsione consente di realizzare tali interventi anche in deroga alla disciplina dei parchi: va da sé che la lettura costituzionalmente orientata della norma impone di ritenere che la deroga si riferisce alle norme urbanistiche ed edilizie contenute nei piani dei parchi e non alle norme di carattere ambientale.

Anche in questo caso la disposizione va ovviamente letta in combinato disposto con quella dell'articolo 9, comma 1, lettera c) che esclude dall'applicazione del "piano casa" gli edifici *"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, 3 ter, 3 quater e 4"*.

L'intervento di **demolizione** di cui al comma 2 può anche essere **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** con riferimento alle percentuali fissate dalle lettere a) e b), a seconda della tipologia dell'intervento che sono all'evidenza in alternativa fra loro.

Per quanto riguarda la lettera b), si rammenta quanto già disposto con DGR n. 2499 del 4 settembre 2009, i cui contenuti qui si richiamano e che verranno integrati con successivo provvedimento della Giunta regionale; ad ogni buon conto, nelle more del provvedimento giuntale va precisato che, in virtù dei nuovi incrementi volumetrici ora consentiti, in sede di applicazione del sistema di valutazione alle linee guida redatte ai sensi dell'art. 2 della legge regionale n. 4/07, l'ampliamento consentito dovrà essere calcolato per interpolazione lineare, avendo cura di considerare il valore pari a **80%** in sostituzione del precedente 40% ammesso dalla normativa previgente, fermo restando che il valore iniziale rimane invariato al 20%. Infine, avendo la norma vigente abrogato l'obbligo di PUA, non si dovrà ovviamente tenere conto, in sede di applicazione di tale procedura, di quanto indicato per tale fattispecie con la sopra richiamata DGR n. 2499/2009.

Appare utile sottolineare che tanto il comma 1 quanto il comma 2 della norma sono diretti a favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente perseguendo la finalità di realizzare standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza anche mediante una ricomposizione volumetrica che comporti modifiche sostanziali delle costruzioni esistenti.

ART. 3 COMMA 3

Il comma 3, nella versione novellata, assoggetta a **permesso di costruire** gli interventi che comportino una **ricomposizione planivolumetrica** che implichi una modifica sostanziale con la ricostruzione del nuovo edificio **su un'area di sedime completamente diversa**. In tale ipotesi, il titolo abilitativo edilizio richiesto è il permesso di costruire che dovrà altresì prevedere l'adeguamento delle opere di urbanizzazione. Preme evidenziare che la localizzazione dell'edificio ricostruito deve mantenere un rapporto con la sua localizzazione originaria; in altri termini, la ricostruzione, **pur senza vincolo di sedime, deve avvenire all'interno del lotto di pertinenza dell'edificio esistente, ubicato in ZTO propria**. Nel caso non sia individuabile un lotto di pertinenza, potrà essere eventualmente fatto riferimento al mappale o ai mappali catastali sui quali insiste l'edificio esistente ovvero riferirsi alla situazione di fatto (recinzioni, corti pavimentate, ecc....).

Tale tipologia di intervento dovrà quindi da un lato intervenire sulla qualità architettonica del nuovo edificio, migliorandone allo stesso tempo anche la prestazione energetica, tecnologica e di sicurezza, dall'altro dovrà necessariamente mantenere uno stretto rapporto tipologico/architettonico con l'edificio ed il contesto urbanistico/paesaggistico dell'edificio soggetto a demolizione. In coerenza con le finalità di contenimento del consumo di suolo perseguito dal piano casa attraverso il riuso e la rivitalizzazione, la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, dovranno preferirsi le **soluzioni progettuali che evitino ulteriore consumo di suolo, la parcellizzazione e la frammentazione edilizia**.

Va ribadito che anche in caso di demolizione e ricostruzione è possibile la riedificazione di un solo corpo separato rispetto a quello che dà origine all'ampliamento.

ART. 3 BIS - INTERVENTI NELLE ZONE AGRICOLE.

1. Nelle zone agricole gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 sono consentiti limitatamente agli **edifici a destinazione residenziale** e a **quelli funzionalmente destinati alla conduzione del fondo agricolo**.

2. Per gli edifici residenziali in zona agricola l'ampliamento, qualora 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 dell'ampliamento, la volumetria massima assentibile è riferita a **ciascuna unità immobiliare** anziché all'intero edificio, fermo restando il rispetto di quanto previsto dall'articolo 2, comma 4.

3. L'ampliamento di cui all'articolo 2 e l'eventuale ampliamento previsto dall'articolo 44, comma 5, della legge regionale 23 aprile n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e successive modificazioni, **possono essere realizzati recuperando la struttura agricolo-produttiva non più funzionale alla conduzione del fondo, ancorché separata dall'edificio principale, o con la costruzione di un corpo edilizio separato, ai sensi dell'articolo 2, comma 2.**

ART. 3 BIS COMMA 1

Con la norma in esame il legislatore ha voluto individuare gli interventi consentiti nelle zone agricole al fine di dare risposta ad alcuni dubbi sorti in sede di applicazione del "piano casa". Infatti, la norma non introduce nuove tipologie di interventi limitandosi ad elencare quelli consentiti in relazione alla specificità della zona; a dimostrazione di ciò il comma 1 richiama gli interventi di ampliamento (art. 2) e quelli per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente (art.3), precisando che gli stessi si applicano **sia agli edifici a destinazione residenziale sia a quelli già esistenti funzionalmente destinati alla conduzione del fondo agricolo**.

Preme sottolineare che tali interventi sono ammissibili anche in **assenza dei requisiti soggettivi di imprenditore agricolo e del piano aziendale** di cui all'articolo 44, legge regionale n. 11/2004.

In ogni caso, così come previsto dall'articolo 9, comma 1, lett. c), per gli interventi sugli edifici ricadenti in zona agricola devono essere **rispettate le norme contenute nelle schede d'intervento** approvate ai sensi della legislazione previgente in materia di edificabilità nelle zone agricole con particolare riferimento ai gradi di intervento ammessi e alle destinazioni d'uso consentite. Va altresì precisato che per gli interventi di cui all'art. 3, comma 3, in caso di demolizione e **ricostruzione di edificio esistente** in altra area di sedime, la nuova edificazione **deve avvenire all'interno del medesimo fondo agricolo**, cioè di pertinenza territoriale dell'edificio esistente o a servizio del quale quest'ultimo risulta costruito.

ART. 3 BIS COMMA 2

Il comma 2 prevede che, nell'ipotesi di **prima casa di abitazione**, l'ampliamento è calcolato sulla **volumetria massima assentibile** ai sensi della vigente normativa. Nell'ipotesi che l'edificio sia composto da due unità immobiliari, il calcolo della volumetria per l'ampliamento è assentibile con riferimento a ciascuna di esse anziché all'intero edificio. In detto ultimo caso, la norma richiama la disposizione del comma 4 dell'articolo 2 in tal senso riferendosi, da un lato, all'obbligo del rispetto delle norme su condominio; dall'altro alla necessità di realizzare l'intervento in maniera uniforme come disposto da tale ultima disposizione richiamata.

Per quanto riguarda l'area su cui deve insistere l'ampliamento, si richiama quanto già affermato all'articolo 2, comma 1, parte finale, per quanto riguarda il concetto di zona territoriale omogenea propria: considerata la natura particolare della **zona agricola**, gli edifici in essa esistenti **possono essere ampliati soltanto all'interno di essa**, mentre non può essa accogliere ampliamenti di edifici esistenti in altre zone anche se confinanti o vicine.

Va altresì rammentato che, per prassi, la norma in esame non riguarda le sottozone classificate E4 "centri rurali" dal vigente piano regolatore generale comunale in quanto esse, pur essendo formalmente agricole, non presentano le caratteristiche tipiche delle zone E.

ART. 3 BIS COMMA 3

Ai sensi del comma 3, l'ampliamento di cui all'articolo 2 e l'eventuale ampliamento previsto dall'articolo 44, comma 5, della legge regionale n. 11/2004 **possono essere realizzati recuperando la struttura agricolo-produttiva non più funzionale alla conduzione del fondo**, ancorché **separata** dall'edificio principale, o con la costruzione di un **corpo edilizio separato**, ai sensi dell'articolo 2, comma 2.

La norma da ultimo citata dispone che il corpo edilizio separato possa essere costruito a condizione che siano rispettati i requisiti previsti dall'articolo 2, comma 2 della legge regionale; l'ampliamento può essere realizzato anche su un altro lotto, purché lo stesso si trovi a **non più di 200 metri**, misurabili in linea d'aria, rispetto al lotto di pertinenza dell'edificio che genera l'ampliamento e appartenga, già alla data del **31 ottobre 2013**, al **medesimo proprietario o al di lui coniuge o figlio**, senza escludere che, nel rispetto di tali requisiti, l'edificazione possa avvenire **anche su territorio di altro Comune** se la nuova edificazione è prevista **in funzione dell'attività agronomica** e a servizio di un'azienda agricola, in analogia con quanto previsto dalla legislazione precedente in materia di edilizia nelle zone rurali.

ART. 3 TER - INTERVENTI PER FAVORIRE LA RIMOZIONE E LO SMALTIMENTO DELL'AMIANTO

1. Per gli interventi sugli edifici esistenti che comportano la rimozione e lo **smaltimento della copertura in cemento amianto**, qualora ciò non sia già obbligatorio per legge, è concesso un ampliamento fino al **10 per cento** del volume o della superficie, anche in deroga ai parametri dello strumento urbanistico comunale.

ART. 3 TER COMMA 1

In coerenza con la finalità di cui all'articolo 1, comma 1, lettera d), è previsto un ulteriore bonus del **10 per cento** del volume o della superficie qualora l'intervento comporti la rimozione e lo smaltimento della copertura in cemento amianto. Nell'ipotesi che la copertura in cemento amianto, oggetto di rimozione e smaltimento, riguardi **solo parte del tetto**, la misura premiale è calcolata con riferimento **alla sola parte dell'edificio effettivamente interessata** dalla suddetta copertura. Il bonus è previsto solo nell'ipotesi che **si operi** sia la rimozione sia lo smaltimento e che **ciò non sia già obbligatorio per legge**. Invero, come si è già avuto modo di precisare, gli interventi edilizi realizzati in adempimento di un obbligo di legge non danno luogo a premialità.

ART. 3 QUATER - INTERVENTI SU AREE DICHIARATE AD ALTA PERICOLOSITÀ IDRAULICA E IDROGEOLOGICA

1. Per gli edifici ricadenti nelle **aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica o idrogeologica** è consentita **l'integrale demolizione e la successiva ricostruzione in zona territoriale omogenea propria** non dichiarata di pericolosità idraulica o idrogeologica, anche in deroga ai parametri dello strumento urbanistico comunale, con un **incremento fino al 50 per cento del volume o della superficie**.

2. Limitatamente agli edifici a **destinazione residenziale**, la ricostruzione di cui al comma 1 è consentita anche in **zona agricola**, purché caratterizzata dalla presenza di un edificio già consolidato e sempre che l'area non sia oggetto di specifiche norme di tutela da parte degli strumenti urbanistici o territoriali che ne impediscano l'edificazione.

3. La **demolizione** dell'edificio deve avvenire entro **tre mesi dal rilascio del certificato di agibilità** per gli edifici ricostruiti; in caso di mancata demolizione trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 31 del DPR n. 380/2001.

4. ***Agli edifici ricostruiti ai sensi del presente articolo non si applicano le disposizioni di cui agli articoli 2, 3 e 4.***

ART. 3 QUATER COMMA 1

Nel riformulare l'articolo 1, il legislatore ha annoverato tra le finalità della legge in esame la promozione di interventi finalizzati *"ad incentivare la demolizione e ricostruzione in area idonea di edifici esistenti che ricadono in aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica"*.

A tal proposito, con questo articolo il legislatore prevede una misura premiale di **“incremento fino al 50 per cento del volume o della superficie”** per lo spostamento di volumi di edifici ricadenti in aree ad alta pericolosità idraulica o idrogeologica ad altra zona territoriale omogenea propria non pericolosa. Questa previsione è rafforzativa dell’articolo 9, comma 1, lett. g) che prevede che in tali zone non siano possibili gli interventi del piano casa.

La demolizione deve essere **“integrale”**; conseguentemente non è possibile avvalersi del bonus in caso di demolizioni parziali e ciò in quanto la finalità della norma è quella di liberare le aree a rischio da abitazioni ed edifici produttivi mediante lo spostamento degli stessi in zone sicure. Stante la finalità sottesa alla norma, la ricostruzione può avvenire **“anche in deroga ai parametri dello strumento urbanistico comunale”**.

La ricostruzione, conformemente ai principi in materia di edilizia **deve avvenire nell’ambito territoriale del medesimo Comune, ma senza vincoli o limiti di distanza dall’area di sedime del fabbricato da demolire ed in area acquisita dall’avente titolo anche in epoca successiva al 31 ottobre 2013.**

ART. 3 QUATER COMMA 2

Il comma 2 consente, **limitatamente agli edifici a destinazione residenziale, che la ricostruzione avvenga anche in zona agricola**. In tale ipotesi l’area non deve però essere oggetto di specifiche norme di tutela che ne impediscano l’edificazione e deve essere caratterizzata dalla presenza di un edificato già consolidato. Deve pertanto trattarsi di un’area caratterizzata dalla presenza di preesistenze insediative e relative opere di urbanizzazione; ciò al fine di evitare consumo di suolo libero da edificazioni e suscettibile di utilizzazione agricola in coerenza con i principi di tutela della zona agricola e contestuale riduzione del consumo di suolo.

ART. 3 QUATER COMM 3 E 4

Il comma 3 dispone che la demolizione dell’edificio debba avvenire entro un termine ben preciso, cioè entro *tre mesi dal rilascio del certificato di agibilità per gli edifici ricostruiti*, decorso inutilmente il quale l’edificio da demolire è assimilato ad un manufatto integralmente abusivo da sanzionare ai sensi dell’articolo 31 DPR n. 380/01.

Infine, il comma 4, prevede che il bonus non sia cumulabile con le altre premialità previste dalla legge; invero, esso stabilisce chiaramente che agli edifici ricostruiti non si applicano le disposizioni di cui agli articoli 2, 3 e 4.

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.

COMM 1 E 2

La disposizione in esame è rimasta invariata rispetto alla prima stesura della legge regionale; tuttavia, occorre evidenziare che la **L.R. n. 33/2002** è stata in parte abrogata per effetto della **L.R. n. 11 del 2013**, anche se, al momento, il richiamato **allegato S/4** è stato mantenuto nella sua formulazione originaria.

Si ritiene pertanto di confermare le considerazioni già svolte in passato con riferimento alle **“attrezzature all’aperto”** descritte nel citato allegato S/4: stabilimenti balneari con strutture fisse (lett. b); campeggi (lett. d) n. 1); impianti sportivi e ricreativi (lett. d) n. 2). Per tali strutture, l’ampliamento fino al 20% è da intendersi riferito alle indicate attrezzature nel loro complesso, ovvero all’area legittimamente occupata da esse; per quanto riguarda invece gli edifici ricompresi in tali aree, si applicano gli articoli 2 e 3 della legge piano casa.

Va altresì rammentato che, secondo quanto previsto dall’articolo 1, comma 3, **per gli interventi in aree demaniali o vincolate ad uso pubblico è necessario lo specifico assenso dell’ente tutore del vincolo.**

Per quanto riguarda il comma 2, esso contiene un mero rinvio alla normativa nazionale e regionale in ordine alla disciplina sulle concessioni demaniali.

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.*

ART. 5 COMMI 1, 2 E 3

La legge regionale n. 32/2013 non ha apportato modifiche al contenuto dell'articolo in esame. In coerenza con la disposizione di cui all'articolo 1, comma 1, lettera a), la norma è volta ad 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, che **non concorrono a formare cubatura**, possono essere **realizzati sia in zona agricola che in tutte le altre zone territoriali**, per espressa previsione del comma 2, in **deroga** ai regolamenti locali e alla pianificazione urbanistica e territoriale, nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.lgs 42/2004 relative ai beni culturali e paesaggistici.

Per quanto concerne la definizione di "pensiline" e "tettoie" **(7)** appare opportuno rinviare all'articolo 20 del DM 6 agosto 2010 **(8)**; 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 invece all'apposita disciplina adottata con provvedimento della Giunta regionale n. 1781 in data 8 novembre 2011 avente ad oggetto *"Applicazione del comma 3 dell'art. 5 della L.R. n. 14/2009 come modificata ed integrata dalla L.R. 13/2011"*.

Si evidenzia, infine, che **non concorre a formare cubatura o superficie coperta esclusivamente** la parte di pensilina o tettoia necessaria alla produzione di **6 Kw**; eventuali parti eccedenti non ricadono nella fattispecie di cui al comma 1, lettera b). Al comma 3 l'articolo rinvia alla Giunta regionale di definire le caratteristiche tipologiche e dimensionali degli interventi. Si rammenta, infine, che, gli interventi previsti da questo articolo **non sono soggetti al termine massimo di presentazione dell'istanza del 10 maggio 2017**, disposto per gli altri interventi della presente legge dall'art. 9, comma 7.

(7) ALLEGATO A ALLA DGR N. 2508 DEL 04 AGOSTO 2009

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.

(8) D.M. 06 AGOSTO 2010

Art. 20 (Interpretazioni e modificazioni del decreto ministeriale 19 febbraio 2007)

1. La dizione «impianto con moduli ubicati al suolo» di cui all'articolo 2, comma 1, lettera b1), del decreto ministeriale 19 febbraio 2007 è da intendersi inclusiva degli impianti fotovoltaici, comunque realizzati, i cui moduli hanno una distanza minima da terra inferiore a 2 metri.

2. La dizione «**pergole**» di cui all'allegato 3 del decreto ministeriale 19 febbraio 2007, è da intendersi riferita a strutture di

pertinenza di unità a carattere residenziale, atta a consentire il sostegno di verde rampicante su terrazzi, cortili o giardini, con una ridotta superficie di copertura in pianta. Non rientrano in questa tipologia specifica quelle strutture realizzate in ampi spazi aperti, anche con destinazione agricola, scollegati da edifici residenziali.

3. La dizione «**pensiline**» di cui all'allegato 3 del decreto ministeriale 19 febbraio 2007, è da intendersi 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, anche con destinazione agricola, che risultano scollegate e non funzionali a strutture ad uso pubblico o ad edifici con qualsiasi destinazione d'uso.

4. La dizione «**tettoie**» di cui all'allegato 3 del decreto ministeriale 19 febbraio 2007, è da intendersi riferita a strutture poste a copertura di ambienti esterni agli edifici formate da spioventi che poggiano sul muro degli edifici stessi.

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**.*

ART. 6 COMM 1, 2 E 3

La norma non ha subito modifiche rispetto alle precedenti versioni e, pertanto, si conferma quanto osservato in passato. Ciò premesso, al fine di dare risposta ad alcune incertezze interpretative sorte in sede applicativa, si ritiene comunque opportuno integrare tali osservazioni con alcune precisazioni in ordine alla relazione tra le disposizioni del "piano casa" e la normativa contenuta negli strumenti urbanistici comunali.

Il comma 1 dell'articolo in esame precisa che **le disposizioni del "piano casa"**, in quanto norme di carattere straordinario, **prevalgono sulle norme dei regolamenti degli enti locali e sulle norme tecniche dei piani contrastanti con esse**, mentre, all'evidenza, **le norme dei regolamenti e degli strumenti urbanistici non incompatibili con il progetto di ampliamento continuano ad applicarsi**.

La lettura dell'articolo va effettuata anche con riferimento all'articolo 9 che dispone specifiche norme restrittive di tutela nell'applicazione del piano casa.

A tal proposito vale la pena evidenziare **l'obbligo del rispetto delle norme contenute nelle schede d'intervento relative ai singoli edifici, ricadenti nella fattispecie di cui all'articolo 9, comma 1, lett. c)**, così come le disposizioni relative alle tipologie costruttive laddove non siano impeditive della realizzazione degli interventi previsti dalla presente legge, od

anche la disciplina relativa alle destinazioni d'uso come richiamata dal citato articolo 9, commi 2 e 2 bis.

Vanno altresì **garantite le opere di urbanizzazione primaria**, come ad esempio gli spazi di sosta o di parcheggio, **tranne quando si tratti di interventi realizzati sulla prima casa di abitazione** ai sensi dell'art. 9, comma 4, al cui commento si rinvia. In questo senso, si rammenta che la legge subordina gli interventi del piano casa 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. L'elencazione delle **opere di urbanizzazione primaria** e secondaria viene ripresa dall'**art. 16 del DPR n. 380/2001 (9)** al fine di individuare il contributo per il rilascio del permesso di costruire. La norma, fermo restando la permanenza in capo ai comuni del potere di pianificazione del proprio territorio, è pertanto volta ad evitare disparità di trattamento dei cittadini residenti in diversi comuni, garantendo l'applicazione uniforme delle previsioni in essa contenute in tutto il territorio veneto.

Per quanto riguarda, in particolare, la dotazione di spazi di sosta di cui all'art. 41-sexies della L. 1150/1942, essa deve ritenersi dovuta esclusivamente se l'incremento volumetrico consentito permette la realizzazione di una superficie utilizzabile a quel fine secondo il parametro previsto dall'art. 2, comma 2, della L. 122/1989 **(10)**: in caso di mancato raggiungimento di tale superficie utile o in caso di impossibile realizzazione (centro storico, indisponibilità di area, ecc) il Comune può richiederne la corrispondente monetizzazione se prevista dallo strumento urbanistico locale.

Si deve inoltre tenere presente che la deroga agli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi vigenti, per sua natura, si applica solo qualora non risulti possibile realizzare l'intervento oggetto di richiesta nel rispetto degli strumenti e regolamenti suddetti.

In ordine al titolo abilitativo, si evidenzia che, in deroga a quanto stabilito dall'articolo in esame, l'articolo 3, comma 3, prevede che gli interventi di demolizione e ricostruzione che comportino una ricomposizione planivolumetrica e una modifica sostanziale con la ricostruzione del nuovo edificio su un'area di sedime completamente diversa, sono assentiti mediante rilascio del permesso di costruire. Parimenti, l'articolo 9, comma 2 ter subordina gli interventi finalizzati al mutamento della destinazione d'uso con il recupero dell'intera volumetria esistente qualora finalizzati alla rigenerazione o riqualificazione dell'edificio purché dismesso o in via di dismissione, al rilascio del permesso di costruire.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 22, comma 7, del DPR 380/2001, **è comunque fatta salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 per i quali l'articolo in esame prevede la DIA. Non è superfluo precisare che le disposizioni in esame trovano applicazione anche per gli interventi in zona agricola.**

Al fine di garantire una corretta applicazione della norma, si evidenzia, infine, che ci si può avvalere **della denuncia di inizio attività anche nell'ipotesi di strumenti urbanistici attuativi approvati.**

(9) ART. 16 DPR 380/01 - CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Salvo quanto disposto all'articolo 17, comma 3, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo e **fatte salve le disposizioni concernenti gli interventi di trasformazione urbana complessi di cui al comma 2-bis.**

(comma così modificato dall'art. 17, comma 1, lettera g), decreto-legge n. 133 del 2014)

2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, *(ora art. 32, comma 1, lett. g) e art. 122, comma 8, d.lgs. n. 163 del 2006 - n.d.r.)* con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

2-bis. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. **Fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, per gli interventi di trasformazione urbana complessi, come definiti dall'allegato IV alla Parte Seconda, numeri 7 e 8, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, lo strumento attuativo prevede una modalità alternativa in base alla quale il contributo di cui al comma 1 è dovuto solo relativamente al costo di costruzione, da computarsi secondo le modalità di cui al presente articolo e le opere di urbanizzazione, tenendo comunque conto dei parametri definiti ai sensi del comma 4, sono direttamente messe in carico all'operatore privato che ne resta proprietario, assicurando che, nella fase negoziale, vengano definite modalità atte a garantire la corretta urbanizzazione, infrastrutturazione ed insediabilità degli interventi, la loro sostenibilità economico finanziaria, le finalità di interesse generale delle opere realizzate e dei relativi usi.**

(comma introdotto dall'art. 45, comma 1, della legge n. 214 del 2011, poi così modificato dall'art. 17, comma 1, lettera g), decreto-legge n. 133 del 2014)

3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

(per la rateizzazione si veda l'art. 47 della legge n. 457 del 1978)

4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

- a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;
- b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;
- c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
- d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali;
- d-bis) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), anziché quelli di nuova costruzione.

(lettera aggiunta dall'art. 17, comma 1, lettera g), decreto-legge n. 133 del 2014)

5. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale, **secondo i parametri di cui al comma 4.**

(comma così modificato dall'art. 17, comma 1, lettera g), decreto-legge n. 133 del 2014)

6. Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

7. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

(tra le opere di urbanizzazione primaria sono incluse le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative, in forza dell'art. 86, comma 3, del d.lgs. 259 del 2003)

7-bis. Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui al comma 7 rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.

(comma introdotto dall'art. 40, comma 8, della legge n. 166 del 2002)

8. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

9. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

10. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 6. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni.

(comma così modificato dall'art. 17, comma 1, lettera g), decreto-legge n. 133 del 2014)

(10) LEGGE 24 MARZO 1989, N. 122

Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale (G.U. 6 aprile 1989, n. 80)

Art. 2

1. Il Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro per i problemi delle aree urbane, sentita la commissione interregionale di cui all'articolo 13 della legge 16 maggio 1970, n. 281, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge provvede a determinare i criteri di valutazione del fabbisogno dei parcheggi, con particolare riguardo alle diverse tipologie e funzioni, anche ai fini dell'aggiornamento degli standards urbanistici relativamente alle quantità minime da destinare a spazi per parcheggi di cui agli articoli 3, 4, 5 e 6 del decreto del Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro dell'interno, 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana n. 97 del 16 aprile 1968.

2. L'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, è sostituito dal seguente: «Art. 41-sexies. - *Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.*».

ART. 7 - ONERI E INCENTIVI.

1. Ferma restando l'applicazione dell'articolo 17 del DPR n. 380/2001 **(11)**, per gli interventi di cui agli articoli 2, 3, 3 ter e 3 quater, 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; negli stessi casi, per le famiglie con un numero di figli pari o superiore a tre, il contributo afferente al permesso di costruire non è dovuto.

1 bis. In deroga al comma 1, per gli interventi di cui agli articoli 2 e 3, 3 ter e 3 quater che utilizzano fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 kW, 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).*

1 ter. Le riduzioni di cui ai commi 1 e 1 bis si intendono riferite:

- a) nel caso previsto dagli articoli 2 e 3 ter al volume o alla superficie ampliati;*
- b) nel caso previsto dagli articoli 3 e 3 quater al volume ricostruito e alla nuova superficie comprensivi dell'incremento.*

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.

2 bis. Per usufruire delle agevolazioni di cui ai commi 1 e 1 bis, lettera a), l'obbligo a stabilire e a mantenere la residenza di cui all'articolo 1 bis, comma 1, lettera a) non può essere inferiore ai quarantadue mesi successivi al rilascio del certificato di agibilità. Qualora si contravvenga a tale obbligo il comune, a titolo di penale, richiede il versamento dell'intero contributo altrimenti dovuto maggiorato del 50 per cento; per i comuni turistici la suddetta maggiorazione è pari al 200 per cento.

ART. 7 COMMA 1, 1 BIS E 1 TER

Il comma 1 dispone che per gli interventi previsti agli articoli 2, 3, 3 ter e 3 quater aventi ad oggetto esclusivamente la **prima casa di abitazione**, il contributo di costruzione di cui all'art. 16 DPR 380/2001 è **ridotto del 60 per cento**. Parimenti il contributo afferente al permesso di costruire non è dovuto nell'ipotesi di famiglie con un numero di figli pari o superiore a tre. **E' evidente che per usufruire di tale agevolazione i figli del soggetto richiedente devono risiedere nella dimora abituale del nucleo familiare di appartenenza.**

Nel caso in cui gli interventi di cui agli articoli 2, 3, 3 ter e 3 quater vengano realizzati mediante l'impiego di fonti di energia rinnovabile, con potenza non inferiore a **3 KW**, 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.

Ovviamente, le riduzioni previste dai commi in esame vanno applicate a tutti gli interventi riconducibili agli artt. 2 e 3 della legge, **compresi quelli da realizzarsi in zona agricola ai sensi dell'art. 3 bis, benché non espressamente richiamato.**

ART. 7 COMMI 2 E 2 BIS

Oltre agli incentivi previsti 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. Al fine di evitare elusioni della norma, il legislatore ha introdotto il comma 2 bis ai sensi del quale per usufruire delle agevolazioni, **l'obbligo a stabilire e a mantenere la residenza non può essere inferiore ai quarantadue mesi**, pena il versamento del contributo di costruzione che si sarebbe dovuto corrispondere in ragione del tipo di intervento eseguito **maggiorato del 50%** ovvero del **200%** se l'intervento è realizzato in un **comune turistico**.

Si rammenta infine che le disposizioni in esame trovano applicazione anche per gli interventi in zona agricola.

(11) ART. 17 DPR 380/01 - RIDUZIONE O ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di

costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18.

2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

3. Il contributo di costruzione non è dovuto:

- a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153; *(l'art. 12 della legge n. 153 del 1975 è stato abrogato dall'art. 1, comma 5, d.lgs. n. 99 del 2004; si vedano ora l'art. 1, comma 1 del d.lgs. n. 99 del 2004 e l'articolo 2135 del codice civile)*
- b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a), il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

(comma così modificato dall'art. 17, comma 1, lettera h), decreto-legge n. 133 del 2014)

4-bis. Al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al venti per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni. I comuni definiscono, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, i criteri e le modalità applicative per l'applicazione della relativa riduzione.

(comma aggiunto dall'art. 17, comma 1, lettera h), decreto-legge n. 133 del 2014)

ART. 8 - ELENCHI E MONITORAGGIO.

1. I comuni, a fini conoscitivi, istituiscono e aggiornano l'elenco degli interventi autorizzati ai sensi della presente legge.

2. L'elenco di cui al comma 1 indica, per ciascun tipo di intervento, il volume o la superficie di ampliamento o di incremento autorizzati, la localizzazione e se si tratta di prima casa di abitazione.

3. I volumi e le superfici di ampliamento o di incremento autorizzati ai sensi della presente legge sono inseriti nel quadro conoscitivo di cui all'art. 10 della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modificazioni.

ART. 8 COMMI 1, 2 E 3

La legge regionale n. 32/2013 ha completamente riscritto la norma che, tuttavia, come nella versione precedente non presenta particolari problematiche applicative.

Dopo aver ribadito la necessità che i comuni istituiscano ed aggiornino l'elenco degli interventi autorizzati, il Legislatore individua le informazioni che devono essere indicate nell'anzidetto elenco e cioè: volume o superficie di ampliamento o di incremento autorizzati, localizzazione e precisazione se l'intervento riguarda la prima casa di abitazione. Rispetto alla precedente versione, tra gli elementi qualificanti gli interventi ai fini della redazione dell'elenco compare anche la

localizzazione, intesa quale indicazione della zona territoriale omogenea in cui ricade il lotto dove insiste l'edificio da cui genera l'ampliamento o incremento.

La novità più rilevante riguarda il comma 3 che, fugando alcuni dubbi sorti nella prassi, dispone che i volumi e le superfici di ampliamento o di incremento autorizzati ai sensi della presente legge sono inseriti nel quadro conoscitivo di cui all'articolo 10 della legge regionale n. 11/2004.

I comuni dovranno pertanto costantemente aggiornare il proprio sistema informativo territoriale con i dati relativi agli ampliamenti/incrementi autorizzati indicando lo specifico riferimento normativo. Tali dati costituiscono patrimonio informativo indispensabile per la formazione del quadro conoscitivo di cui all'art. 10 della legge regionale n. 11/2004 e rappresentano elementi di conoscenza utili per monitorare e valutare l'efficacia della legge.

ART. 9 - AMBITO DI APPLICAZIONE.

1. Gli **interventi previsti dagli articoli 2, 3, 3 ter, 3 quater 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. Restano fermi i limiti massimi previsti dall'articolo 8, primo comma, n. 1), del decreto ministeriale n. 1444 del 1968 **(12)** 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 **(13)**;

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, 3 ter, 3 quater e 4;

d) ricadenti nelle **aree di inedificabilità assoluta** di cui all'articolo 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 **(14)** "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**;

f) aventi **destinazione commerciale** qualora siano **volti ad eludere o derogare** le disposizioni regionali in materia di commercio;

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, fatte salve le disposizioni di cui all'articolo 3 quater.

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. Per gli **edifici dismessi o in via di dismissione**, situati in zone territoriali omogenee diverse dalla zona agricola, **è consentito il mutamento della destinazione d'uso** con il recupero dell'intera volumetria esistente, qualora l'intervento sia finalizzato alla **rigenerazione o riqualificazione dell'edificio**, fermo restando che la nuova **destinazione deve essere consentita dalla disciplina edilizia di zona**. Sono fatti salvi eventuali accordi o convenzioni precedentemente sottoscritti.

2 ter. Gli interventi previsti dal comma 2 bis sono assentiti, in deroga all'articolo 6, mediante rilascio del permesso di costruire.

3. omissis

4. Gli interventi di cui agli articoli 2, 3, 3 ter, 3 quater 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**.

5. omissis

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 ottobre 2013**.

7. Le **istanze** per gli interventi di cui agli articoli 2, 3, 3 ter, 3 quater e 4 devono essere presentate **entro il 10 maggio 2017**.

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

8 bis. Al fine di consentire il riordino e la rigenerazione del tessuto edilizio urbano già consolidato ed in coerenza con l'obiettivo prioritario di ridurre o annullare il consumo di suolo, anche mediante la creazione di nuovi spazi liberi, in attuazione dell'articolo 2 bis del DPR n. 380/2001 gli ampliamenti e le ricostruzioni di edifici esistenti situati nelle **zone territoriali omogenee di tipo B e C**, realizzati ai sensi della presente legge, sono consentiti anche in **deroga** alle disposizioni in materia di **altezze** previste dal decreto ministeriale n. 1444 del 1968 e successive modificazioni, sino ad un **massimo del 40 per cento dell'altezza dell'edificio esistente**.

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.

(12) DECRETO INTERMINISTERIALE 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'art. 17 della legge n. 765 del 1967.

ART. 8. LIMITI DI ALTEZZA DEGLI EDIFICI.

Le altezze massime degli edifici per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1) Zone A):

- per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;
- per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico;

2) Zone B):

- l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con la eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria di cui all'art. 7.

3) Zone C):

- contigue o in diretto rapporto visuale con zone del tipo A): le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle zone A) predette.

Edifici ricadenti in altre zone: le altezze massime sono stabilite dagli strumenti urbanistici in relazione alle norme sulle distanze tra i fabbricati di cui al successivo art. 9.

(13) 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

(G.U. n. 45 del 24 febbraio 2004, s.o. n. 28)

PARTE SECONDA - BENI CULTURALI

TITOLO I - TUTELA

CAPO I - OGGETTO DELLA TUTELA

ART. 10. BENI CULTURALI

1. Sono beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico.

(comma così modificato dall'art. 2 del d.lgs. n. 62 del 2008)

2. Sono inoltre beni culturali:

- a) le raccolte di musei, pinacoteche, gallerie e altri luoghi espositivi dello Stato, delle regioni, degli altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente ed istituto pubblico;
- b) gli archivi e i singoli documenti dello Stato, delle regioni, degli altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente ed istituto pubblico;
- c) le raccolte librerie delle biblioteche dello Stato, delle regioni, degli altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente ed istituto pubblico, ad eccezione delle raccolte che assolvono alle funzioni delle biblioteche indicate all'articolo 47, comma 2, del d.P.R. 24 luglio 1977, n. 616.

(lettera così modificata dall'art. 2 del d.lgs. n. 156 del 2006 poi dall'art. 2 del d.lgs. n. 62 del 2008)

3. Sono altresì beni culturali, quando sia intervenuta la dichiarazione prevista dall'articolo 13 :

- a) le cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico particolarmente importante, appartenenti a soggetti diversi da quelli indicati al comma 1;
- b) gli archivi e i singoli documenti, appartenenti a privati, che rivestono interesse storico particolarmente importante;
- c) le raccolte librerie, appartenenti a privati, di eccezionale interesse culturale;
- d) le cose immobili e mobili, a chiunque appartenenti, che rivestono un interesse particolarmente importante a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte, della scienza, della tecnica, dell'industria e della cultura in genere, ovvero quali testimonianze dell'identità e della storia delle istituzioni pubbliche, collettive o religiose;

(lettera così modificata dall'art. 2 del d.lgs. n. 62 del 2008)

- e) le collezioni o serie di oggetti, a chiunque appartenenti, che non siano ricomprese fra quelle indicate al comma 2 e che, per tradizione, fama e particolari caratteristiche ambientali, ovvero per rilevanza artistica, storica, archeologica, numismatica o etnoantropologica, rivestano come complesso un eccezionale interesse.

(lettera così modificata dall'art. 2 del d.lgs. n. 156 del 2006 poi dall'art. 2 del d.lgs. n. 62 del 2008)

4. Sono comprese tra le cose indicate al comma 1 e al comma 3, lettera a):

- a) le cose che interessano la paleontologia, la preistoria e le primitive civiltà;
- b) le cose di interesse numismatico che, in rapporto all'epoca, alle tecniche e ai materiali di produzione, nonché al contesto di riferimento, abbiano carattere di rarità o di pregio;

(lettera così modificata dall'art. 2 del d.lgs. n. 156 del 2006 poi dall'art. 2 del d.lgs. n. 62 del 2008)

- c) i manoscritti, gli autografi, i carteggi, gli incunaboli, nonché i libri, le stampe e le incisioni, con relative matrici, aventi

carattere di rarità e di pregio;

d) le carte geografiche e gli spartiti musicali aventi carattere di rarità e di pregio;

e) le fotografie, con relativi negativi e matrici, le pellicole cinematografiche ed i supporti audiovisivi in genere, aventi carattere di rarità e di pregio;

f) le ville, i parchi e i giardini che abbiano interesse artistico o storico;

g) le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico;

h) i siti minerari di interesse storico od etnoantropologico;

i) le navi e i galleggianti aventi interesse artistico, storico od etnoantropologico;

l) le architetture rurali aventi interesse storico od etnoantropologico quali testimonianze dell'economia rurale tradizionale.

(lettera così modificata dall'art. 2 del d.lgs. n. 156 del 2006)

5. Salvo quanto disposto dagli articoli 67 e 178, non sono soggette alla disciplina del presente Titolo le cose indicate al comma 1 che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquanta anni, se mobili, o ad oltre settanta anni, se immobili, nonché le cose indicate al comma 3, lettere a) ed e), che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquanta anni.

(comma così sostituito dall'art. 4, comma 16, legge n. 106 del 2011)

(14) LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47

Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia. Sanzioni amministrative e penali

Art. 33. Opere non suscettibili di sanatoria

1. Le opere di cui all'articolo 31 non sono suscettibili di sanatoria quando siano in contrasto con i seguenti vincoli, qualora questi comportino inedificabilità e siano stati imposti prima della esecuzione delle opere stesse:

a) vincoli imposti da leggi statali e regionali nonché dagli strumenti urbanistici a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, idrogeologici;

b) vincoli imposti da norme statali e regionali a difesa delle coste marine, lacuali e fluviali;

c) vincoli imposti a tutela di interessi della difesa militare e della sicurezza interna;

d) ogni altro vincolo che comporti la inedificabilità delle aree.

2. Sono altresì escluse dalla sanatoria le opere realizzate su edifici ed immobili assoggettati alla tutela della legge 1° giugno 1939, n. 1089 (Parte Seconda del decreto legislativo n. 42 del 2004), e che non siano compatibili con la tutela medesima.

3. Per le opere non suscettibili di sanatoria ai sensi del presente articolo si applicano le sanzioni previste.

ART. 9 COMMA 1

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

lettera a): tale norma **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 **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 "Zto A" dagli atti di pianificazione comunale. Il legislatore ha **abrogato** la previsione che riservava ai comuni la facoltà di deliberare con quali modalità consentire detti interventi e pertanto non trovano applicazione le deliberazioni adottate dai comuni in attuazione del precedente "piano casa".

Allo stato attuale, la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 2, 3, 3 ter, 3 quater e 4 è possibile in tutte le zone del centro storico per tutti gli edifici ivi localizzati e *“privi di grado di protezione o con grado di protezione che consenta demolizione e ricostruzione, ristrutturazione o sostituzione edilizia, ricomposizione volumetrica o urbanistica”* con il solo obbligo del rispetto dell’articolo 8, primo comma, n. 1), del DM 1444/1968.

Lettera b): l'**esclusione** contemplata da tale lettera 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.

Lettera c): con detta lettera si escludono dall’ambito applicativo del comma 1 gli **edifici oggetto di specifiche norme di tutela derivanti da strumenti urbanistici e territoriali, già approvati od anche solo adottati**, sempre che l’intervento da realizzare sull’edificio tutelato sia incompatibile con le previsioni del piano casa. Sono annoverate tra le specifiche norme di tutela **anche i cd. “gradi di protezione”** imposti dagli strumenti di pianificazione sugli **edifici di pregio architettonico o di valore storico - testimoniale**, le disposizioni relative alle tipologie costruttive, la disciplina relativa alle destinazioni d’uso **nonché le norme puntuali contenute nelle schede d’intervento relative ai singoli edifici**. **Per tale ultima fattispecie**, si evidenzia che **ove la scheda limiti gli interventi alla semplice ristrutturazione senza ampliamento**, gli articoli 2, 3, 3 ter, 3 quater e 4 **non trovano applicazione**.

Si sottolinea che non limita né impedisce l’applicazione della legge la sola inclusione dell’edificio all’interno dell’ambito di un piano urbanistico attuativo (per esempio Piano Particolareggiato o Piano di Recupero) in assenza di specifico grado di protezione, o la previsione dello strumento urbanistico comunale che subordina ogni intervento sull’edificio alla preventiva approvazione di PUA.

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**. Sono **altresì esclusi** gli interventi su costruzioni ubicate nelle **zone di protezione delle strade** di cui al DM 1 aprile 1968, n. 1404 e in quelle di **rispetto al nastro stradale** e di cui al D.Lgs 30 aprile 1992 n. 285.

Lettera e): in tale fattispecie, il legislatore è intervenuto abrogando, rispetto alla precedente formulazione del piano casa, le parole “soggetti all’obbligo di demolizione”. Pertanto, nella disposizione attuale, l'**esclusione** riguarda **edifici anche parzialmente abusivi** indipendentemente dal fatto che si tratti di abuso assoggettabile in concreto alla sanzione demolitoria ovvero si tratti di abuso che concretamente non possa essere demolito per la circostanza che l’intervento provocherebbe un pregiudizio statico alla parte non abusiva.

Coerentemente con quanto esplicitato in passato, possono beneficiare delle disposizioni della legge regionale n. 14/2009 gli edifici interessati già sanati a seguito di abusi sanzionabili esclusivamente in via pecuniaria, ai sensi delle specifiche disposizioni contenute nel Titolo IV, capo II, del DPR n. 380/2001, sempreché la sanzione sia stata pagata prima della presentazione della richiesta di titolo abilitativo del piano casa.

Lettera f): così come per il passato, la norma ha lo scopo di **escludere dai benefici di legge gli edifici commerciali** qualora gli interventi “siano volti ad eludere o derogare le disposizioni regionali in materia di commercio”.

Lettera g): dispone l'**esclusione** degli 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. E’ 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. Per gli edifici ricadenti in dette aree è stato approvato l’articolo 3 quater che, invece, **incentiva lo spostamento di detti edifici in aree non a rischio**.

Va infine ricordato che le esclusioni di cui al comma 1 trovano applicazione anche qualora gli edifici siano ubicati in **zona agricola**.

ART. 9 COMMI 2, 2 BIS E 2 TER

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

disposizione del **comma 2 bis** il quale consente il **mutamento della destinazione d'uso** con il recupero dell'intera volumetria esistente per gli **edifici dismessi o in via di dismissione situati in zone territoriali omogenee diverse dalla zona agricola**, qualora l'intervento sia finalizzato alla rigenerazione o riqualificazione dell'edificio. L'intervento del comma 2 bis è ammesso purchè la **nuova destinazione sia consentita dalla disciplina edilizia di zona**. In ogni caso, vengono fatti salvi gli accordi o le convenzioni già conclusi, alla data di entrata in vigore della legge regionale, tra privati e pubbliche amministrazioni, ove detti accordi o convenzioni abbiano concesso agli interessati incrementi volumetrici a condizioni diverse rispetto a quelle contenute nel "piano casa".

Per quanto riguarda, infine, il **comma 2 ter**, la norma dispone che gli interventi disciplinati dal comma 2 bis sono assentiti mediante rilascio del **permesso di costruire**, quindi in deroga all'articolo 6, al cui commento, per brevità, si rinvia.

ART. 9 COMMA 3

Omissis

ART. 9 COMMA 4

Il comma 4 subordina gli interventi di cui agli articoli 2, 3, 3 ter, 3 quater e 4 all'esistenza e all'**adeguatezza 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.

In ordine agli interventi di urbanizzazione primaria, si rinvia a quelli indicati all'art. 16, comma 7, del DPR n. 380/2001 tra cui si annoverano gli spazi di sosta o di parcheggio.

ART. 9 COMMA 5

Omissis

ART. 9 COMMA 6

Il comma 6 precisa che 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 ottobre 2013**, derogando in tal modo espressamente al principio di cui all'articolo 2 che chiede il requisito dell'esistenza dell'edificio a tale data.

Si ritiene possano beneficiare di tali disposizioni, anche i fabbricati il cui progetto previsto all'interno di un **PUA approvato e convenzionato entro il 31 ottobre 2013**.

ART. 9 COMMA 7

Con il successivo comma 7, il legislatore indica nel **10 maggio 2017** il **termine ultimo** per la presentazione delle istanze, riconfermando il carattere eccezionale e temporaneo della normativa in esame.

ART. 9 COMMA 8 E 8 BIS

Il comma 8 fa salve le disposizioni statali sulle distanze **(15)**, mentre il comma 8 bis, nel dare attuazione all'articolo 2 bis del DPR n. 380/2001, consente, anche in **deroga alle disposizioni in materia di altezze** previste dal decreto ministeriale n. 1444 del 1968, gli ampliamenti e le ricostruzioni di edifici esistenti situati nelle **zone territoriali omogenee di tipo B e C**, sino ad un **massimo del 40 per cento dell'altezza dell'edificio esistente (12)**. Si evidenzia 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 10 maggio 2017.

(15) Gli interventi di ampliamento possono essere operati (nei limiti consentiti e ferme restando le esclusioni di cui all'art. 9), **in deroga** alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali comunali, regionali e provinciali, nonché alla disciplina dei parchi, **fatte salve le disposizioni statali**.

In particolare **non sono derogabili** :

in materia di distanze le disposizioni di fonte statale, come ad esempio:

- **Codice della Strada e regolamento d'attuazione**

D. Lgs. 30/04/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) - D.P.R. 16/12/1992 n. 495, modificato dal dal D.P.R. 26/04/1993 n. 174 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del N.C.d. S.).

Al riguardo, in particolare si rammenta:

Le strade sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi :

- A - autostrade (strade extraurbane)
- B - strade extraurbane principali
- C - strade extraurbane secondarie
- D - strade urbane di scorrimento
- E - strade urbane di quartiere
- F - strade locali

L'articolo 26 del D.P.R. n. 495/92, modificato dal D.P.R. n. 174/93 (art. 16 Codice delle Strada) stabilisce le distanze di rispetto dalla strada (a seconda del tipo di strada) fuori dai centri abitati .

L'articolo 28 del D.P.R. n. 495/92, modificato dal D.P.R. n. 174/93 (art. 18 Codice delle Strada) stabilisce le distanze di rispetto dalla strada (a seconda del tipo di strada) nei centri abitati.

- **Distanza minima tra pareti finestrate degli edifici**

Art. 9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444 :
(Limiti di distanza tra i fabbricati).

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1) **Zone A):** per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;

2) **Nuovi edifici ricadenti in altre zone:** è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

3) **Zone C):** è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto: la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12.

Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7;
- ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;
- ml 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori

a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

- Codice Civile ed in particolare si rammenta:

- SEZIONE VI *“Delle distanze nelle costruzioni, piantagioni e scavi, e dei muri, fossi e siepi interposti tra i fondi, delle tubazioni.”* : Artt. da n. 873 a n. 899 . In particolare l'art. 873 : *Le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri. Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore.*
- SEZIONE VII *“Delle luci e delle vedute.”* : Artt. da n. 900 a n. 907 ;
- SEZIONE VIII *“Dello stillicidio.”* : Art. 908.

- Fasce di rispetto cimiteriale di cui al R.D. 1265/34

Non sono derogabili, inoltre :

- I parametri igienico-sanitari di legge
- I contenuti ambientali e paesaggistici degli atti di pianificazione
- Rispetto delle **NORME TECNICHE** per le **COSTRUZIONI** (D.M. 14.01.2008)

ART. 9 COMMA 9

Con quest'ultimo comma il legislatore ha disciplinato **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 ammette 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. In ogni caso va ricordato che sono sottratti dalle previsioni di questo comma gli edifici oggetto di tutela ai sensi del comma 1, lettera b).

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 un volume inferiore**;
- 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 **i volumi 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.
- b bis) negli interventi di ristrutturazione edilizia la ricostruzione a seguito della demolizione può avvenire **anche su area di sedime parzialmente diversa**, purché ciò non comporti una modifica sostanziale della localizzazione dell'edificio nell'ambito del lotto di pertinenza. In caso di interventi ubicati **nelle zone di protezione delle strade e nelle zone vincolate**

come ineditabili dagli strumenti urbanistici generali, la ricostruzione è consentita anche in area adiacente, purché al di fuori della fascia di rispetto o dell'area ineditabile.

Il legislatore è intervenuto sulla norma in esame riguardante la ristrutturazione edilizia a seguito delle recenti modifiche apportate alla disciplina di tale intervento edilizio nell'ordinamento statale ad opera del c.d. "decreto del fare", cioè la legge 9 agosto 2013, n. 98 di conversione con modificazioni, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 "Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia".

La lettera a) precisa che gli interventi di ristrutturazione edilizia - di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001 - 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. La disposizione ha soppresso quindi l'ulteriore condizione contenuta nella formulazione precedente che richiedeva che la ricostruzione avvenisse all'interno della sagoma del fabbricato precedente.

Rientrano nella categoria di cui alla lettera a) 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.

La lettera b) stabilisce che l'intervento che mantiene i volumi esistenti dell'edificio preesistente 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, laddove l'intervento costituisce ampliamento, 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, 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. Anche in tale disposizione è stato eliminato ogni riferimento alla sagoma in coerenza con le modifiche apportate a livello di normativa statale.

Per quanto riguarda il caso di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e successive modificazioni, si applica ovviamente la previsione di cui all'articolo 3, comma d) del DPR n. 380/2001 che dispone che per detti immobili gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

Infine, con la lettera b-bis), il legislatore ha introdotto una nuova previsione consentendo che negli interventi di ristrutturazione, la ricostruzione a seguito della demolizione, possa avvenire anche su area di sedime parzialmente diversa a condizione che ciò non comporti una modifica sostanziale della localizzazione dell'edificio nell'ambito del lotto di pertinenza. In caso di interventi ubicati nelle zone di protezione delle strade e nelle zone vincolate come ineditabili dagli strumenti urbanistici generali, la ricostruzione è consentita anche in area adiacente, purché al di fuori della fascia di rispetto o dell'area ineditabile.

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. 32/2013. Ai sensi di tale articolo ove la realizzazione degli interventi ammessi siano funzionali alla fruibilità di edifici adibiti ad abitazione di soggetti riconosciuti invalidi in base all'articolo 4 della legge 104/1992, per detti interventi è prevista la riduzione del 100 per cento 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. 11 BIS - INTERVENTI FINALIZZATI A GARANTIRE LA FRUIBILITÀ DEGLI EDIFICI MEDIANTE L'ELIMINAZIONE DI BARRIERE ARCHITETTONICHE.

1. Le percentuali di cui all'articolo 2, comma 1 e all'articolo 3 sono elevate fino ad un ulteriore 40 per cento per gli interventi da chiunque realizzati e finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'articolo 7, comma 1, lettere a), b) e c), della legge regionale 12 luglio 2007 n. 16.

*2. La Giunta regionale, per le finalità di cui al comma 1, sentita la competente commissione consiliare, che si esprime entro sessanta giorni dalla richiesta trascorsi i quali si prescinde dal parere, integra **(16)** le prescrizioni tecniche atte a garantire la fruizione degli edifici residenziali privati, degli edifici residenziali pubblici e degli edifici e spazi privati aperti al pubblico, approvate ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 12 luglio 2007 n. 16, prevedendo la graduazione della volumetria assentibile in ampliamento in funzione del livello di fruibilità garantito dall'intervento.*

ART. 11 BIS COMM 1 E 2

Il legislatore con l'articolo in esame ha introdotto ulteriori incentivazioni volte a favorire gli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche; il nuovo articolo amplia la possibilità di incrementare il volume di ampliamento qualora si debba intervenire per eliminare le barriere architettoniche. Il comma 2 dispone che la Giunta regionale adotti un provvedimento prevedendo *"la graduazione della volumetria assentibile in ampliamento in funzione del livello di fruibilità garantito dall'intervento"*.

Per completezza, si richiama altresì il **comma 2 dell'articolo 12, legge regionale 32/2013**, anch'essa norma di favore, che recita: *"gli ascensori esterni e i sistemi di sollevamento realizzati al fine di migliorare l'accessibilità agli edifici sono da considerarsi volumi tecnici, esclusi pertanto dal calcolo del volume o della superficie e soggetti alle norme del codice civile in materia di distanze"*.

(16) DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE N. 1898 DEL 14 OTTOBRE 2014 (BUR N. 106 DEL 04 NOVEMBRE 2014)

Integrazione dell' "Aggiornamento delle Prescrizioni tecniche atte a garantire la fruizione degli edifici residenziali privati, degli edifici residenziali pubblici e degli edifici e spazi privati aperti al pubblico, redatte ai sensi dell'art. 6, comma 1, della LR 12/07/2007 n. 16 approvate con DGR n. 509 del 02/03/2010" di cui alla DGR n. 1428 del 06/09/2011, in attuazione di quanto disposto dall'art. 11bis della L.R. 08.07.2009 n. 14 (Primo Piano Casa), così come introdotto dall'art. 12 della L.R. 29.11.2013 n. 32 (Terzo Piano Casa). (L.R. 16/07, art. 6, comma 1; L.R. 14/09, art. 11bis. DGR n. 70/CR del 10/06/2014.

...LA GIUNTA REGIONALE... delibera

1. di integrare, in attuazione di quanto disposto dall'art. 11bis della L.R. 08.07.2009 n. 14 (Primo Piano Casa), così come introdotto dall'art. 12 della L.R. 29.11.2013 n. 32 (Terzo Piano Casa), l'"Aggiornamento delle Prescrizioni Tecniche atte a garantire la fruizione degli edifici residenziali privati, degli edifici residenziali pubblici e degli edifici e spazi privati aperti al pubblico, redatte ai sensi dell'art. 6, comma 1 della LR 12/07/2007 n. 16 approvate con Dgr n. 509 del 02/03/2010", di cui alla DGR 1428 del 06/09/2011, con i criteri sotto elencati, da inserire, quale Allegato 5 "Criteri di applicazione dell'art. 11 bis della LR 8 luglio 20096, n. 14" all'Allegato B alla DGR n. 1428/11:

a. Gli interventi di ampliamento per i quali può essere applicata, quale misura incentivante ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. b), della L.R. 14/09, l'elevazione dei limiti di cui all'art. 11bis della L.R. 08.07.2009 n. 14, così come introdotto dall'art. 12 della L.R. 29.11.2013 n. 32, sono solo quelli specificamente finalizzati all'eliminazione della barriere architettoniche in edifici residenziali privati, in edifici residenziali pubblici e in edifici e spazi privati aperti al pubblico, anche sottoposti a tutela, esistenti al 31 ottobre 2013. Non rientrano quindi in tale fattispecie i lavori di eliminazione delle barriere architettoniche che vengono realizzati, in quanto obbligatori per legge ai sensi degli artt. 77 e 82 del DPR 380/2001 e dell'art. 6 della L.R. 16/07, nell'ambito di interventi di ristrutturazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, di interi edifici o parte di

questi, oppure nell'ambito di interventi di ampliamento, per assicurare le condizioni visitabilità secondo le disposizioni di cui agli articoli 6 e 7 della DGR 1428/11;

b. Viene riconosciuta l'elevazione delle percentuali di cui all'art. 2, comma 1, e all'art. 3 della L.R. 14/09, così come modificata con la L.R. 32/13, di un ulteriore 10% per ogni piano superato, con il limite del 20%, per gli interventi di cui alla precedente lettera a) che riguardano la sola realizzazione di rampe e ascensori esterni nell'ambito di edifici unifamiliari;

c. Viene riconosciuta l'elevazione delle percentuali di cui all'art. 2, comma 1, e all'art. 3 della L.R. 14/09, così come modificata con la L.R. 32/13, di un ulteriore 10% per ogni piano superato, con il limite del 30%, per gli interventi di cui alla precedente lettera a) che riguardano la sola realizzazione di rampe e ascensori esterni a servizio di parti comuni di edifici plurifamiliari oppure destinati all'utilizzo da parte degli utenti di edifici privati aperti al pubblico;

d. Viene riconosciuta l'elevazione delle percentuali di cui all'art. 2, comma 1, e all'art. 3 della L.R. 14/09, così come modificata con la L.R. 32/13, di un ulteriore 20% massimo per interventi di cui alla precedente lettera a) riguardanti la ristrutturazione edilizia, anche mediante demolizione e ricostruzione, di interi edifici o parte di questi finalizzata a rendere gli stessi in tutto o in parte accessibili e non solo visitabili, secondo quanto disposto dal DM 236/89 e dalla DGR 1428/11, tenuto conto di quanto stabilito dall'art. 6, comma 3, della LR 16/07. La percentuale massima è elevata al 30% nel caso in cui sia anche prevista l'adozione di un sistema organico di facilitatori, così come definiti all'art. 4, comma 1, lett. J) della DGR 1428/2011, adeguatamente illustrato e documentato, tale da rendere l'edificio accessibile anche alle persone con disabilità sensoriale. Nel caso venga garantita l'accessibilità di una sola parte di ciò che viene ristrutturato, la percentuale massima va ridotta in proporzione al rapporto tra il volume o la superficie della parte resa accessibile e quella dell'intera parte dell'edificio soggetta a ristrutturazione, applicando la fattispecie più restrittiva;

e. Viene riconosciuta l'elevazione delle percentuali di cui all'art. 2, comma 1, e all'art. 3 della L.R. 14/09, così come modificata con la L.R. 32/13, di un ulteriore 15% per gli interventi di cui alla precedente lettera a) che prevedano anche di rendere accessibile il percorso principale di ingresso alle proprietà e parti comuni a partire dallo spazio pubblico. La percentuale è ridotta al 5% nel caso l'intervento riguardi invece la realizzazione di un percorso alternativo accessibile;

f. Le percentuali di cui alle precedenti lettere b), c), d) ed e) sono tra loro cumulabili, comunque entro il limite massimo complessivo del 40%;

g. Gli interventi di cui ai precedenti punti devono essere realizzati nel rispetto delle disposizioni di cui al DM 236/89 e alla DGR 1428/11, tenuto conto di quanto disposto dall'art. 6, comma 3, della LR 16/07.

2. di rettificare, per le motivazioni di cui alle premesse, il documento "Aggiornamento delle Prescrizioni Tecniche atte a garantire la fruizione degli edifici residenziali privati, degli edifici residenziali pubblici e degli edifici e spazi privati aperti al pubblico, redatte ai sensi dell'art. 6, comma 1 della LR 12/07/2007 n. 16 e approvate con DGR n. 509 del 02/03/2010", di cui alla DGR 1428/11, come di seguito riportato:

- All'art. 6, comma 1, la lettera R) va sostituita con la lettera S);
- Nelle didascalie delle figure 13, 14 e 17, che si riferiscono a scale di nuova costruzione, va eliminato l'ultimo periodo che recita "ai fini dell'adattabilità, l'eventuale previsione di installazione di un servo scala deve essere corredata di idonea documentazione tecnica riferita a prodotti reperibili sul mercato rispondenti alle previsioni progettuali adottate".

3. di attivare, considerate inoltre le finalità del provvedimento, che ha come obiettivo il miglioramento della qualità complessiva degli edifici incentivando l'eliminazione delle barriere architettoniche, una prima forma di monitoraggio sull'utilizzo di tale normativa a livello regionale. A tale scopo, in sede di presentazione dell'istanza di rilascio del titolo edilizio abilitativo presentata in Comune, il progettista dell'intervento provvederà ad inviare, in formato pdf, copia della relazione tecnica illustrativa contenente le indicazioni utili all'individuazione delle principali caratteristiche dell'intervento, da trasmettere alla seguente casella di posta elettronica: **pianocasa@regione.veneto.it**

ART. 13 - EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEI NUOVI EDIFICI (LEGGE REGIONALE 29 NOVEMBRE 2013, N. 32)

1. Al fine di favorire l'efficientamento energetico, qualora la prestazione energetica dell'edificio, così come definita dal decreto legislativo n. 192 del 2005 e successive modificazioni e dal decreto del presidente della repubblica n. 59 del 2009, sia corrispondente alla **classe A**, il **costo di costruzione è ridotto** del:

- a) **50 per cento** per la realizzazione di **nuovi edifici residenziali**;
- b) **25 per cento** per la realizzazione di **nuovi edifici adibiti ad uso diverso**.

2. L'esenzione di cui al comma 1 riguarda le **istanze** per la realizzazione di nuovi edifici presentate entro il **10 maggio 2017**.

ART. 13 COMMI 1 E 2

Il legislatore ha ritenuto di non inserire l'articolo in esame all'interno del "piano casa" in quanto lo stesso non prevede interventi edilizi assimilabili a quelli individuati dagli articoli precedenti. Scopo di tale norma, infatti, è quello di favorire l'efficientamento energetico del patrimonio edilizio di nuova costruzione **riducendo il costo di costruzione del 50 per cento** se si tratta di **nuovi edifici residenziali** e del **25 per cento** se si tratta di **edifici adibiti ad uso diverso**. Il beneficio riconosciuto riguarda **solo il costo di costruzione** e **non** anche gli **oneri di urbanizzazione** di cui all'art. 16 del DPR n. 380/2001 per i quali, dunque, non sono previste riduzioni.

Infine, ai fini della riduzione del costo di costruzione, il comma 2 richiama il medesimo limite temporale imposto dal legislatore per la presentazione delle istanze per la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 2, 3, 3 ter, 3 quater e 4 della legge regionale n. 14/2009. Dunque, per poter beneficiare delle esenzioni offerte dall'articolo in commento è necessario che le istanze per la realizzazione dei nuovi edifici siano presentate **entro il 10 maggio 2017**.

ART. 14 - DISPOSIZIONI ATTUATIVE E TRANSITORIE.

1. Omissis

2. Salvo quanto previsto dal comma 3, con l'entrata in vigore della presente legge non trovano applicazione le deliberazioni adottate dai comuni in attuazione della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 e 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".

3. Alle istanze presentate prima dell'entrata in vigore della presente legge si applica la disciplina della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, della legge regionale 9 ottobre 2009, n. 26 e della legge regionale 8 luglio 2011, n. 13 vigente prima dell'entrata in vigore della presente legge. Resta ferma la possibilità per il richiedente di integrare l'istanza presentata ovvero di presentare altra istanza in applicazione della nuova normativa contenuta nel Capo I; in tale ipotesi il comune è tenuto a verificare e riesaminare l'istanza integrata o la nuova istanza alla luce delle nuove disposizioni recate dalla presente legge.



**COLLEGIO GEOMETRI
e GEOMETRI LAUREATI**
della Provincia di Verona

 www.collegio.geometri.vr.it