

**Limiti e modalità applicative  
di cui alla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14**

**PIANO CASA**

## **PREMESSA**

Nell'intento di consentire un adeguato rilancio dell'attività edilizia e la sostituzione del patrimonio edilizio non più rispondente all'attuale situazione tecnologica ed energetica, il tutto nel rispetto dell'ambiente, del paesaggio e del tessuto storico esistente, la Regione del Veneto ha recentemente approvato la 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."*

In particolare la stessa Legge Regionale n. 14/2009, in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali consente:

- l'ampliamento degli edifici esistenti nei limiti del 20 per cento del volume se destinati ad uso residenziale e del 20 per cento della superficie coperta se adibiti ad uso diverso (art. 2);
- la sostituzione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, mediante la demolizione e ricostruzione degli edifici realizzati anteriormente al 1989 che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, con possibilità di aumentare, fino al 40 per cento, il volume o la superficie coperta rispettivamente degli edifici ad uso residenziale e di quelli adibiti ad uso diverso (art. 3);

Viene consentita, inoltre, in deroga agli indici di edificabilità, la possibilità di realizzare pensiline e tettoie su abitazioni esistenti, finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici di tipo integrato o parzialmente integrato, così come definiti dalla normativa statale, con potenza non superiore a 6 kWp.

L'art. 9, co. 5, della legge prevede, poi, in capo ai Comuni la facoltà di stabilire se e con quali ulteriori *"limiti e modalità"* applicare la normativa di cui agli artt. 2, 3 e 4. Specificatamente, il Consiglio Comunale è chiamato a deliberare sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale.

Per l'individuazione esatta delle possibilità e modalità di deroga alle disposizioni della pianificazione comunale vigente risulta di fondamentale importanza stabilire la portata della deroga stessa e, quindi, quali disposizioni mantengono la loro efficacia e quali possono essere superate con l'applicazione della nuova legge.

Bisogna innanzitutto osservare che l'attuazione degli interventi previsti dagli artt. 2, 3 e 4 della L.R. n. 14/2009, esclusi quelli sulla prima casa di abitazione, è rimessa alla discrezionalità delle Amministrazioni Comunali le quali, a norma dell'art. 9, co. 5, potrebbero anche decidere di non condividerla e, quindi, disattenderla o, anche, di porre ulteriori limiti, oltre a quelli già previsti dalla stessa legge.

Non rientrano nell'ambito discrezionale del Comune, invece, le realizzazioni degli interventi previsti dall'art. 5 della legge n. 14/2009 che, quindi, sono da ritenersi ammissibili anche nelle ipotesi elencate nel primo comma dell'art. 9, nel rispetto però della legislazione Statale e Regionale vigente nonché delle NTA e del Regolamento Edilizio del PRG di ciascun comune, soprattutto con riferimento alle distanze e alla qualità esteriore del costruito. La deliberazione di Giunta Regionale n. 2508, del 4 agosto 2009, ci ricorda, inoltre, la possibilità di variare detta normativa di piano ai sensi dell'art. 50, co. 4, della L.R. n. 61/85, mantenuta in vigore dall'art. 48, co. 1, della L.R. n. 11/2004.

Quanto sopra, ripetiamo, per quel che riguarda gli interventi previsti dall'art. 5 della L.R. n. 14/2009, che, si ricorda, a differenza degli interventi previsti dagli articoli 2 e 3, non vanno in deroga ai piani urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali ma, semplicemente, entro certi limiti dimensionali elencati nella deliberazione di Giunta Regionale n. 2508, del 4 agosto 2009, vanno in deroga al solo indice di edificabilità fondiario.

Gli interventi di cui articoli 2 e 3 (si tralasciano gli interventi di cui all'art. 4 in quanto non pertinenti al territorio considerato) godono quindi di un margine discrezionale di applicabilità diverso rispetto a quelli dell'art. 5 che, per alcuni aspetti, è sicuramente più ampio.

La L.R. n. 14/2009, quindi, prevedendo da una parte la possibilità di realizzare alcune tipologie di interventi in deroga al Piano Regolatore Comunale (art. 2 e art. 3) e, dall'altra, la possibilità in Capo

all'Amministrazione Comunale di disciplinare dette tipologie di intervento, mediante l'introduzione di limitazioni e modalità con ampia fascia di discrezionalità (eccezion fatta per la prima casa di abitazione) di fatto istituisce un regime procedurale pianificatorio parallelo a quello stabilito dalla L.R. n. 11/2004.

L'approvazione delle presenti modalità applicative costituisce, in effetti, una sorta di variante al PRG valida esclusivamente per gli interventi previsti dagli articoli 2 e 3 della L.R. n. 14/2009, ottenuta mediante un procedimento "eccezionale" diverso da quello stabilito dalla Legge Urbanistica Veneta.

Gli interventi previsti dagli artt. n. 2 e 3 della L.R. n. 14/2009, come più volte è stato ribadito, sono realizzati in deroga alle previsioni di PRG fatte salve le disposizioni statali in materia di distanze, così come previsto dal comma 8, del successivo art. 9 della stessa legge. Esse sono:

- CODICE CIVILE – art. 873 e seguenti;
- 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'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765"*.
- DECRETO MINISTERIALE 1 aprile 1968 *"Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765"*;
- DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche ed integrazioni. *"Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada."* - Articoli 26 e seguenti.

## **DISCIPLINA ATTUATIVA DEGLI ARTT. 2 E 3 DELLA L. R. N. 14/2009**

In aggiunta alle prescrizioni e limitazioni previste dalla L.R. n. 14/2009 in merito all'attuazione degli interventi previsti dagli artt. 2 e 3 della stessa legge regionale (vengono esclusi gli interventi di cui all'art. 4 in quanto non pertinenti con l'ambito territoriale di che trattasi), al fine di disciplinare in maniera organica e puntuale la nuova previsione urbanistico-edilizia, si stabilisce quanto segue.

### **1. VALUTAZIONI DI CARATTERE URBANISTICO, PAESAGGISTICO E AMBIENTALE.**

Gli interventi di ampliamento previsti dagli artt. 2 e 3 della L.R. n. 14/2009 dovranno risultare compatibili con gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale;

Gli interventi sugli edifici di valore monumentale e testimoniale, nonché le Ville Venete e relative pertinenze e contesti figurativi, disciplinati dagli artt. 26, 27 e seguenti delle NTA del P.R.G. citato, qualora non esclusi dall'applicazione della L.R. n. 14/2009 ai sensi dell'art. 9, co. 1, lett. b), sono subordinati al parere favorevole della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e al Paesaggio".

Per gli edifici di interesse storico, ambientale e rurale, individuati dal PRG ai sensi degli articoli 10 e 12 della legge regionale 5 marzo 1985 n. 24, ed anche per gli edifici di cui all'art. 4 co. 2 (schede parametriche) della legge appena citata, continuano ad applicarsi gli interventi previsti dal vigente PRG. La possibilità di ampliamento prevista dagli artt. 2 e 3 della Legge Regionale n. 14/2009 sarà ammessa a condizione che la stessa non sia espressamente preclusa, anche attraverso gradi di protezione che consentano solo gli interventi di manutenzione, restauro/risanamento conservativo e ristrutturazione parziale o, comunque, lo stesso ampliamento debba avvenire in ambiti ben definiti (edifici schedati).

Sono in ogni caso fatti salvi i limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati previsti dal DM n. 1444/1968, così come non sono derogabili le altre disposizioni statali, da qualunque fonte provengano (leggi, decreti, codice civile) né i rapporti negoziali secondo le norme dell'ordinamento civile (diritti di servitù, regolamento contrattuale di condominio).

Al fine di garantire i requisiti minimi di sicurezza per le zone limitrofe interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs 334/99 e D.M. 09/06/09 2001, come modificati ed

integrati con D.lgs 238/05, gli interventi andranno valutati con riferimento ai rischi definiti nell'elaborato del P.T.C.P. denominato "Rischio Tecnologico" e alle relative "aree di danno" .

Sono escluse dall'applicazione della L. R. n. 14/2009 le attività produttive ubicate in zona impropria e classificate come attività da bloccare e/o trasferire.

Sono vietati i cambi di destinazione d'uso anche impliciti.

Per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti disposizioni si applicano le vigenti norme Regolamentari e di Piano Regolatore Generale/Comunale.

## **2. VALUTAZIONI DI CARATTERE EDILIZIO**

Per la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 2 e 3 della L.R. n. 14/2009, in conformità alle disposizioni statali sopra richiamate, vengono specificate le seguenti definizioni "standard" e modalità operative di calcolo dei parametri edilizi, che prevalgono rispetto alle disposizioni delle NTA del Prg e del Regolamento Edilizio vigente.

### **Altezza fabbricati**

Al fine di garantire uno sviluppo urbanistico ed edilizio di qualità del territorio comunale tutti gli interventi sono possibili nel rispetto delle seguenti condizioni:

per i fabbricati residenziali il numero dei piani abitabili esistenti potrà essere aumentato attraverso il recupero della soffitta e con la sopraelevazione della stessa fino ad un massimo di ml. 1,80;

per i fabbricati non residenziali dovranno essere rispettate le norme tecniche del vigente Piano Regolatore Generale .

### **Superficie Coperta**

Ai fini dell'applicazione degli ampliamenti previsti dagli artt. 2 e 3 della legge regionale n. 14/2009 si stabilisce che la superficie coperta degli edifici a destinazione diversa da quella residenziale corrisponde a quanto previsto dalle Norme tecniche del Piano Regolatore Generale vigente.

## **3. DISCIPLINA DELLE DISTANZE**

L'art. 9, comma 8, della legge regionale n. 14/09 prevede che siano fatte salve le disposizioni in materia di distanze previste dalla normativa statale vigente. Al fine di evitare l'insorgenza di contenziosi tra i privati e di garantire uno sviluppo urbanistico ed edilizio di qualità, senza compromettere nel medio-lungo termine l'adeguamento infrastrutturale e tecnologico del territorio comunale tutti gli interventi sono possibili nel rispetto di quanto prevedono le norme tecniche del Vigente Piano Regolatore Generale relativamente al rispetto delle distanze tra fabbricati, dai confini e dalle strade.

## **4. MODALITÀ OPERATIVE.**

### **A) AMPLIAMENTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI DEL 20% (30%) DEL VOLUME ESISTENTE PER L'USO RESIDENZIALE E DEL 20% DELLA SUPERFICIE COPERTA PER GLI USI DIVERSI (ART. 2, L.R. N. 14/2009).**

Al fine dell'esatta quantificazione degli ampliamenti di volume e/o superficie coperta consentiti ai sensi della L.R. n. 14/2009 e della verifica del rispetto della normativa sulle distanze, verranno presi come base di riferimento i parametri edilizi, così come sopra definiti.

Gli interventi di ampliamento di cui all'art. 2 della L.R. n. 14/2009 sono consentiti in deroga a tutti gli strumenti urbanistici comunali (*oltreché a quelli territoriali provinciali e regionali*) e, quindi, non solo a quelli generali, ma anche a quelli attuativi. L'edificio deve però "esistere" alla data di entrata in vigore della legge o, perlomeno, avere l'istanza di Permesso di Costruire protocollata in entrata al Comune entro la data del 31 marzo 2009. In caso contrario non si applicano le disposizioni della L.R.14/09.

Resta inteso che gli ampliamenti in zona agricola, come peraltro già previsto dall'art. 44 della L.R.11/04, dovranno essere eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria, uniformandosi all'altezza dell'edificio esistente o, in alternativa, realizzando al massimo n. 2 piani (Piano Terra e Piano Primo). Per tali edifici esistenti a "destinazione agricola" l'ampliamento massimo concesso non può superare i 200mq, senza necessità di acquisire certificazione dell'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura.

Deve inoltre ritenersi che gli interventi previsti dalla L.R. n. 14/2009, in mancanza di specifica disposizione contraria, siano cumulabili con gli altri previsti dal Piano Regolatore Generale Comunale. Il proprietario può, quindi, anche mediante istanze separate, chiedere l'ampliamento residuo di PRG e, sulla base del volume esistente al 11 luglio 2009, chiedere l'ampliamento del 20% (30%).

Si ribadisce che per gli ampliamenti in fascia di rispetto stradale dovrà essere rispettato il D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e sue successive modifiche ed integrazioni, quindi, gli stessi, saranno consentiti solo qualora "non fronteggino" le strade (*dovranno quindi essere realizzati sul prospetto opposto a quello prospiciente la strada senza sporgere dallo stesso*); in caso contrario si dovranno rispettare i limiti prefissati dalla norma richiamata.

Particolare attenzione necessiterà porre all'applicazione dell'art. 2, comma 2 della L.R. n. 14/2009: "L'ampliamento di cui al comma 1 deve essere realizzato in aderenza rispetto al fabbricato esistente o utilizzando un corpo edilizio contiguo già esistente; ove ciò non risulti possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato, di carattere accessorio e pertinenziale."

La compromissione dell'armonia estetica del fabbricato esistente va dimostrata dal progettista incaricato con estremo rigore, attraverso la predisposizione di un fascicolo da allegare alla DIA contenente la documentazione fotografica dell'edificio e dell'intorno dello stato dei luoghi, dei prospetti comparativi e del fotorendering dello stato ante e post intervento;

La nozione di "pertinenza urbanistica" ha peculiarità sue proprie, che la distinguono da quella civilistica: deve trattarsi, invero, di un'opera (che abbia comunque una propria individualità fisica ed una propria conformazione strutturale e non sia parte integrante o costitutiva di altro fabbricato) preordinata ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale, funzionalmente ed oggettivamente inserita al servizio dello stesso, sfornita di un autonomo valore di mercato, non valutabile in termini di cubatura o comunque dotata di un volume minimo tale da non consentire, in relazione anche alle caratteristiche dell'edificio principale, una sua destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile cui *accede* (vedi *Cass., Sez. 3<sup>a</sup>, 6.7.2001, Cass. Pen. Sez. 3<sup>a</sup>, 11/05/2005 n. 36941 e 22/11/2007, n. 4087*).

La norma è chiaramente volta ad evitare che gli ampliamenti assenti ai sensi del disposto normativo citato, consentano la realizzazione di edifici autonomi da immettere nel mercato immobiliare. Per raggiungere l'obiettivo è stato stabilito il carattere accessorio e pertinenziale dell'ampliamento in corpo edilizio separato.

Si ritiene, pertanto, che, qualora ricorrano i presupposti di legge (*impossibilità di costruire in aderenza*), possano essere realizzati locali separati, di modesta dimensione, con destinazione accessoria (*lavanderia, magazzini, ripostigli, ecc.*) e con caratteristiche costruttive tali da non poter essere equiparati agli edifici principali.

### **Edifici composti da più unità immobiliari.**

Condomini, Case a schiera e bifamiliari.

In caso di edifici composti da più unità immobiliari, l'intervento sulla singola unità può essere effettuato solo se previsto in un progetto unitario presentato da tutti i proprietari, che garantisca i caratteri e l'armonia architettonica prevista dal progetto originale.

In caso di condominio tale progetto unitario dovrà essere approvato dall'assemblea dei condomini.

L'osservanza delle condizioni sopra citate consente, successivamente, di eseguire gli interventi anche separatamente per singola unità immobiliare.

Le stesse regole si applicano anche alle case a schiera per le quali, peraltro, è necessaria l'uniformità di intervento su tutte le case appartenenti alla schiera, ma non alle case bifamiliari, per le quali, quindi, è possibile eseguire l'intervento senza un progetto unitario.

In ogni caso non è ammesso il trasferimento della cubatura spettante alla singola unità immobiliare.

E' inoltre ammessa la possibilità di incrementare la percentuale di ampliamento del volume o della superficie coperta esistente, portandola dal 20% al 30%, qualora venga prevista l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile di potenza non inferiore ai 3Kwp (nel caso di impianti fotovoltaici) e 3 Kw per gli altri tipi (deliberazione di Giunta Regionale n. 2499 del 4 agosto 2009).

Al fine dell'applicazione delle norme di cui agli artt. 2, 3 e 4 della legge regionale 08/07/2009 n. 14 si individua come "Prima Casa d'abitazione" quanto precisato all'art.8 della legge Regionale n.26 in data 09/10/2009.

A dimostrazione di quanto sopra dovrà essere allegata alla DIA l' autocertificazione sottoscritta dagli aventi titolo.

**B) SOSTITUZIONE E IL RINNOVAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE MEDIANTE LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEGLI EDIFICI REALIZZATI ANTERIORMENTE AL 1989, CON POSSIBILITÀ DI AUMENTARE FINO AL 40 PER CENTO DEL VOLUME ESISTENTE PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI E FINO AL 40 PER CENTO DELLA SUPERFICIE COPERTA PER QUELLI ADIBITI AD USO DIVERSO (ART. 3, L.R. N. 14/2009).**

Gli interventi previsti da questo articolo sono applicabili anche agli edifici residenziali ubicati in zona agricola e non collegati a nessuna azienda o imprenditore agricolo, in quanto, l'obiettivo che la legge si propone è quello di promuovere il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente e l'adeguamento agli attuali standard qualitativi ed energetici. Il concetto di zona propria richiesto dalla legge per l'ammissibilità dell'intervento deve essere inteso come "compatibilità di zona" e l'edificato residenziale esistente in zona agricola deve ritenersi, generalmente, compatibile.

La demolizione e ricostruzione prevista dall'art. 3, co. 2, deve avvenire sullo stesso sedime esistente e/o della sagoma del medesimo e/o all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato pre-esistente e utilizzando le tecniche costruttive definite dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 2508 del 4 agosto 2009. Con la stessa delibera è stato stabilito:

- al fine della verifica del rispetto dei requisiti di bioedilizia, un sistema di valutazione diversificato tra edifici residenziali ed edifici non residenziali;

- la graduazione della volumetria e della superficie coperta in ampliamento sulla base del punteggio realizzato dall'edificio in applicazione della scala prestazionale relativa alle tecniche costruttive utilizzate;

Si sancisce che gli ambiti da sottoporre alla riqualificazione urbanistica, in applicazione del 3° comma dell'art. 3, verranno individuati con specifica deliberazione di Consiglio Comunale su richiesta dei proprietari o aventi titolo, nell'arco temporale di validità della L.R. n. 14/2009. (10 luglio 2011) sulla base dei sottoelencati criteri:

- entità dell'intervento non inferiore ad una volumetria pari a mc. 5.000 o superficie coperta pari a mq. 1000 ;

In merito al contenuto di cui all'art. 3, co. 4, della L.R. n. 14/2009, considerato che questa tipologia di interventi è strettamente collegata a specifici particolari costruttivi che determinano un punteggio in base al quale viene riconosciuta una potenzialità edificatoria in ampliamento, l'avvenuta

## Comune di Camisano Vicentino

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 79 del 27 ottobre 2009

---

ricostruzione verrà valutata sulla reale possibilità di applicare alle parti residue non ancora edificate, le tecniche costruttive di bioedilizia individuate dalla deliberazione di G.R. sopra indicata in modo che l'intervento rientri nei parametri minimi per l'accesso al bonus volumetrico. (punteggio complessivo = 1). Risulta ovvio che se l'edificio è concluso in ogni sua parte, anche se privo di agibilità, l'articolo 3 della L.R. n. 14/2009 non troverà applicazione. Si potrà verificare, comunque, l'applicabilità dell'art. 2 della L.R. n. 14/2009.

Se non diversamente previsto dal Piano Regolatore Generale/Comunale, la ricostruzione degli edifici potrà prevedere l'aumento del numero delle unità immobiliari fermo restando la verifica dei requisiti edilizi ed igienico sanitari, nonché degli standard urbanistici e di progetto (parcheggi pertinenziali) previsti dalla vigenti norme di Legge, Regolamentari e di Piano Regolatore Generale.