

## Bur n. 89 del 29/11/2011

Urbanistica

Circolari N. 1 del 08 novembre 2011

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

(Approvata dalla Giunta regionale con deliberazione n. 1782 del 8 novembre 2011)

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

– Loro sedi –

Premesse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Parte I – Note di carattere generale

### Edificio esistente

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

In particolare, per quanto riguarda gli ampliamenti degli articoli 2 e 4 della legge regionale n. 14/2009, la disciplina si applica agli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 13/2011 nonché agli edifici che non sono ancora stati realizzati ma il cui progetto o richiesta di titolo abilitativo siano stati presentati al Comune entro il 31 maggio 2011, secondo quanto previsto dall'articolo 8, comma 7, della citata legge regionale n. 13/2011

Per quanto invece riguarda gli interventi di cui all'articolo 3, la norma si applica agli edifici esistenti al 1989 anche se, ai sensi del comma 4 del medesimo articolo, siano già stati demoliti o siano in corso di demolizione sulla base di un regolare titolo abilitativo, purchè, alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 13/2011, non siano già stati ricostruiti.

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

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

### Prima casa

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

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

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

### Volume e superficie coperta

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

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

#### Zone agricole

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

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

#### Parte II – Legge regionale n. 14/2009

##### Articolo 1 – "Finalità".

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

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

*3. Nel caso di edifici che sorgono su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico, gli interventi di cui agli articoli 2, 3, 4 e 5 sono subordinati allo specifico assenso dell'ente titolare della proprietà demaniale o tutore del vincolo"*

Il primo comma non presenta difficoltà applicative essendo rivolto ad individuare le finalità della legge.

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

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

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

##### Articolo 2 – "Interventi edilizi"

commi 1 e 2

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

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

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

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

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

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

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

Il comma 2 dell'articolo individua le modalità di realizzazione dell'ampliamento accordando la preferenza, allo scopo di limitare il consumo di territorio, agli ampliamenti "realizzati in aderenza rispetto al fabbricato esistente o utilizzando un corpo edilizio contiguo già esistente". Il termine "aderenza" va qui inteso come sinonimo di "continuità" edilizia: in tal senso, devono assimilarsi agli ampliamenti in aderenza anche quelli realizzati in appoggio o in sopraelevazione. Per quanto concerne il concetto di contiguità esso va inteso nel senso che l'edificio sul quale si realizza l'ampliamento, ancorché non aderente, deve trovarsi in prossimità dell'edificio principale.

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

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

comma 3

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

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

comma 4

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

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

Per quanto riguarda le case a schiera la norma prevede l'obbligo di estendere il progetto all'intero complesso edilizio, preservandone l'armonia architettonica e formale: ciò può avvenire mediante presentazione di un'istanza edilizia comune da parte di tutti i proprietari. Va specificato che la norma è finalizzata a garantire la conservazione dei caratteri architettonici del complesso e che il requisito dell' "uniformità" va quindi inteso come coerenza delle forme architettoniche.

commi 5 e 5 bis

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

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

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

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

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

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

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

Art. 3 – Interventi per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente.

commi 1 e 2

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

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

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

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

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

- delle finalità dell'intervento (perseguimento degli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza);
- che gli edifici siano situati in zona territoriale propria;
- dell'utilizzazione di tecniche costruttive previste dalla legge regionale 4/2007, cioè tecniche di "edilizia sostenibile".

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

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

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

commi 3 e 4

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

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

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

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

tessuto urbanistico – edilizio esistente e la riorganizzazione infrastrutturale del sito.

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

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

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

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

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

Art. 4 – Interventi per favorire la riqualificazione degli insediamenti turistici e ricettivi.

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

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

comma 1

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

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

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

comma 2

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

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

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

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

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

*2. Le strutture e gli impianti di cui al comma 1 sono realizzabili anche in zona agricola e sono sottoposte a denuncia di inizio attività (DIA) in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali fatto salvo quanto previsto dal decreto legislativo 22*

*gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" e successive modificazioni.*

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

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

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

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

Per quanto concerne la definizione di "pensiline" e "tettoie" appare opportuno rinviare all'articolo 20 del DM 6 agosto 2010; ai sensi del comma 3 del citato articolo la dizione di pensilina va riferita *"a strutture accessorie poste a copertura di parcheggi o percorsi pedonali. Non rientrano in questa tipologia specifica quelle strutture realizzate in ampi spazi aperti....."*, mentre, ai sensi del comma 4, la dizione di "tettoie" è da intendersi riferita a "strutture poste a copertura di ambienti esterni agli edifici formate da spioventi che poggiano sul muro degli edifici stessi". Ne consegue che, al fine di non concorrere a formare cubatura le tettoie devono essere realizzate in aderenza o in appoggio alle abitazioni esistenti, mentre le pensiline possono essere realizzate anche staccate dall'abitazione.

Sulla definizione tecnica degli impianti di cui alla lettera a), si rinvia all'apposita disciplina adottata con provvedimento della Giunta regionale n. 1781 in data 08.11.2011.

Art. 6 – Titolo abilitativo edilizio e procedimento.

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

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

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

*a) attestazione del titolo di legittimazione;*

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

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

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

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

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

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

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

Considerato che alcune condizioni in essa indicate hanno carattere soggettivo, come il possesso dei requisiti di accesso ai benefici della "prima

casa di abitazione", l'onere di asseverazione del professionista è circoscritto alle condizioni e ai presupposti oggettivi di applicazione della legge, mentre per la sussistenza dei requisiti soggettivi, dichiarata dall'avente titolo, spetta al Comune il compito di verificarne la veridicità al momento della presentazione della DIA.

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

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

#### Art. 7 – Oneri e incentivi.

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

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

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

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

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

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

Fermo restando quanto previsto dai commi 1 e 1 bis i Comuni possono stabilire ulteriori forme di incentivazione economica collegate al sostegno delle tecniche di bioedilizia e della produzione di energia rinnovabile, nei limiti delle competenze loro assegnate. Trattandosi di misure di carattere economico sono ovviamente esclusi, da tali forme di incentivazione, ulteriori "bonus" edificatori.

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

#### Art. 8 – Elenchi

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

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

La norma non presenta particolari problematiche applicative, risultando tuttavia opportuno specificare che tale elenco, da redigersi in forma di registro, deve consentire la corretta ed univoca individuazione degli edifici che abbiano usufruito dei benefici della legge regionale, indicando gli elementi qualificanti gli interventi stessi: titolare, "bonus" edificatorio impiegato, destinazione d'uso, tipologia di ampliamento (prima casa, edifici residenziali non destinati a prima casa, edifici destinati ad altri usi, demolizione e ricostruzione con ampliamento, ecc.). Tali elenchi, istituiti a "fini conoscitivi", consentono di evitare improprie applicazioni della nuova disciplina e per consentire una verifica dell'efficacia delle misure straordinarie varate dalla Regione. La redazione degli elenchi risulta altresì necessaria la fine di verificare che gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 non vengano realizzati più di una volta, anche se in più fasi, così come previsto dall'articolo 8, comma 6, della legge regionale 13/2011.

La redazione degli elenchi, dunque, rappresenta un efficace strumento per valutare l'incidenza della legge sul territorio regionale ed

eventualmente per apportare i necessari correttivi.

## Art. 9 – Ambito di applicazione

comma 1

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

*a) ricadenti all'interno dei centri storici ai sensi dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765", salvo che per gli edifici che risultino privi di grado di protezione, ovvero con grado di protezione di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione o sostituzione edilizia, di ricomposizione volumetrica o urbanistica, anche se soggetti a piano urbanistico attuativo. I comuni possono deliberare, entro il 30 novembre 2011, se e con quali modalità consentire detti interventi; decorso inutilmente tale termine gli interventi sono realizzabili in tutto il centro storico limitatamente alla prima casa di abitazione, così come definita dall'articolo 8 della legge regionale 9 ottobre 2009, n. 26 "Modifica di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia", come modificato dalla presente legge. Restano fermi i limiti massimi previsti dall'articolo 8, primo comma, n. 1), del decreto ministeriale n. 1444 del 1968 e successive modificazioni;*

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso in cui il Comune non deliberi entro tale termine gli interventi realizzabili in centro storico sono limitati alla prima casa di abitazione, con la conseguente esclusione degli edifici residenziali non destinati a prima casa e di quelli destinati ad altri usi. In centro storico, dunque, a differenza delle altre zone, gli interventi non sono realizzabili sin dall'entrata in vigore della legge ma necessitano della deliberazione comunale o dell'inutile decorso del termine assegnato ai comuni per deliberare (30 novembre 2011), fermo restando che per la prima casa di abitazione il legislatore ha previsto una disciplina di favore che non consente ai comuni di intervenire con limitazione alcuna.

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

In relazione al concetto di centro storico, sono considerati tali quelle porzioni di territorio che risultino propriamente classificate "centro storico" o "Zto A" dagli atti di pianificazione comunale. Nell'ipotesi in cui da tali atti di pianificazione non risultino individuati il centro storico o la Zto A, si ritiene che i Comuni, con la deliberazione da assumere entro il 30 novembre 2011, potranno precisarne i limiti riconducendoli alla definizione di cui al D.M. n. 1444/1968. Ad ulteriore chiarimento si evidenzia che risultano esclusi dal concetto di "centro storico" quegli ambiti o aree che,

all'interno della zona agricola, siano stati classificati come "corti rurali" o con altra analoga denominazione ai sensi della legge regionale 24/1985 e quindi risultino privi delle caratteristiche proprie del centro storico.

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

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

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

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

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

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

La lettera g) esclude gli edifici situati in "aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica" ai sensi del D.Lgs 152/2006 (Codice dell'Ambiente). Il rinvio a tale testo normativo va riferito al rischio idrogeologico atteso che il rischio idraulico e geologico rientrano nella più ampia definizione di "difesa del suolo" fornita dal Codice. 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.

commi 2, 2 bis, 2 ter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

comma 3

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

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

comma 4

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

Il comma 4 subordina gli ampliamenti all'esistenza e all'adeguatezza – o al previsto adeguamento – delle opere di urbanizzazione primaria, eccezion fatta per gli interventi che riguardino la prima casa di abitazione relativamente ai quali la condizione non opera. L'eventuale carenza delle opere di urbanizzazione, in questi termini, è superabile solo con l'adeguamento delle stesse nei modi consentiti dalla legge.

comma 5

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

Tali deliberazioni, a seguito dell'entrata in vigore della legge regionale n. 13/2011, non trovano più applicazione a far data dal 9 luglio 2011, così come previsto dall'articolo 8 della citata legge. Tuttavia si precisa che le istanze presentate entro la data del 8 luglio 2011 compreso, vanno valutate sulla base delle deliberazioni comunali vigenti al momento della presentazione delle stesse istanze. Per quelle presentate dopo l'8 luglio trova applicazione il nuovo "piano casa" (legge regionale n. 14/2009 come modificata dalla legge regionale n. 13/2011).

Si rammenta inoltre che la seconda parte del comma 5 riferita all'intervento sostitutivo non trova più applicazione in quanto superata dalle recenti modifiche normative di cui alla legge regionale n. 13/2011.

comma 6

*6. L'istanza intesa ad ottenere il titolo abilitativo per gli ampliamenti di cui all'articolo 2 riguarda anche i fabbricati il cui progetto o richiesta del titolo abilitativo edilizio siano stati presentati al comune entro il 31 marzo 2009. Per gli edifici residenziali in zona agricola l'ampliamento del 20 per cento qualora sia realizzato sulla prima casa di abitazione, è calcolato sulla volumetria massima assentibile ai sensi della vigente normativa. La norma è superata per effetto dell'entrata in vigore dell'articolo 8, comma 7, della legge regionale n. 13/2011 che consente la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 2 e 4 della legge regionale n. 14/2009 sugli edifici esistenti e per quelli il cui "progetto o richiesta di titolo abilitativo sia stata presentata entro il 31 maggio 2011".*

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

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

La seconda parte della disposizione concerne gli edifici residenziali in zona agricola: per la prima casa di abitazione, qualora la volumetria esistente sia inferiore a quella massima realizzabile, ai sensi della legge regionale n. 11/2004, l'ampliamento va determinato su quest'ultima. Per

gli altri edifici residenziali che non siano prime case di abitazione, la misura dell'ampliamento va determinata sulla volumetria legittimamente esistente; analogamente per gli edifici non residenziali.

comma 7

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

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

comma 8

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

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

comma 9

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

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

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

Art. 10 – Ristrutturazione edilizia

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

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

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

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

L'art. 10, dedicato alla ristrutturazione edilizia, fa parte del gruppo di disposizioni "a regime", non sottoposte cioè al limite temporale di scadenza

del "piano casa", oggi indicato al 30 novembre 2013, ed applicabili quindi a tempo indeterminato, ancorché "nelle more dell'approvazione della nuova disciplina regionale sull'edilizia".

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

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

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

Art. 11 – Interventi a favore dei soggetti disabili.

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

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

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

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

*1. Omissis*

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

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

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

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

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

mc.

Parte III – Legge regionale 8 luglio 2011, n. 13

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

commi 1, 2 e 3

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

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

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

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

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

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

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

commi 4 e 5

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

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

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

*c) edifici produttivi;*

*d) edifici commerciali–direzionali.*

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

Il comma 4 prevede che i comuni possano deliberare, entro la data del 30 novembre 2011, se e con quali limiti e modalità applicare la normativa di cui agli articoli 2 e 3 della legge regionale n. 14/2009, così come modificata. La delibera deve riguardare le fattispecie di cui alle lettere a), b), c), d) e cioè edifici residenziali non destinati a prima casa di abitazione, strutture ricettive di cui agli articoli 22 e 25 della legge regionale 33/2002, edifici produttivi, edifici commerciali–direzionali. I comuni possono, dunque, limitare o modellare l'applicazione del "piano casa" nel

territorio comunale purchè il provvedimento sia motivato da valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale. Con riferimento alle citate fattispecie si precisa che i Comuni, tra l'altro, possono fissare limiti di altezza massima al fine di armonizzare gli edifici nuovi o ampliati con le caratteristiche della zona territoriale in cui ricadono.

In ogni caso rimane ferma l'applicazione immediata della legge alla "prima casa", salvo che la stessa, come già precisato, non sia ubicata in centro storico: in tal caso occorre attendere la delibera comunale o l'inutile decorso del termine del 30 novembre 2011.

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

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

commi 6 e 7

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

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

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

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

Il Presidente Dott. Luca Zaia