



## COMUNE DI CAERANO DI SAN MARCO

PROVINCIA DI TREVISO

### Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

Adunanza Pubblica di 1° convocazione - seduta Ordinaria

**Oggetto:** LEGGE REGIONALE 8 LUGLIO 2009, n. 14 - LIMITI E MODALITÀ APPLICATIVE.

L'anno **duemilanove**, addi **ventinove** del mese di **ottobre** alle ore **20.30** nella sala delle adunanze, si è riunito il Consiglio Comunale convocato con avvisi spediti nei modi e nei termini di legge.

Eseguito l'appello, risultano:

<i>Cognome Nome</i>		<i>Presenti</i>	<i>Assenti</i>
1. Ceccato Angelo	Sindaco	x	
2. Guiotto Daniele	Vice Sindaco	x	
3. Botti Simone	Assessore	x	
4. Bresciani Ivan	Assessore	x	
5. Cimmino Giuseppe	Assessore	x	
6. Susin Ester	Assessore	x	
7. Favero Lisa	Consigliere	x	
8. Morlin Fiorenzo	Consigliere	x	
9. Massimo Alessandro	Consigliere	x	
10. Signor Antonella	Consigliere	x	
11. Franco Gianluca	Consigliere	x	
12. Pozzobon Alessandra	Consigliere	x	
13. Precoma Gianni	Consigliere	x	
14. Meneghello Fabiana	Consigliere	x	
15. Bonora Elvira	Consigliere	x	
16. Danieli Fanrco	Consigliere	x	
17. Cazzolato Giacomo	Consigliere	x	
		17	0

Partecipa alla seduta il Sig. Gianluigi Serafini Segretario del Comune.

Il Sig. Ceccato Angelo nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, dichiarata aperta la seduta per aver constatato il numero legale degli intervenuti e previa designazione a scrutatori dei sigg. Pozzobon Alessandra, Meneghello Fabiana e Cazzolato Giacomo, passa alla trattazione dell'argomento di cui all'oggetto.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**RICHIAMATA** la seguente relazione agli atti:

la Regione del Veneto, per promuovere il rilancio dell'attività edilizia e favorire l'utilizzo di tecniche sostenibili e fonti di energia rinnovabile, quindi con finalità di carattere economico, sociale ed ambientale, ha promulgato, l'8.7.2009, la Legge Regionale 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 sintesi la Legge prevede le seguenti fattispecie di intervento:

1. Ampliamento (Art. 2) fino al 20% del volume degli edifici ad uso residenziale e del 20% della superficie coperta se ad altro uso, elevabili di un ulteriore 10% qualora si utilizzino fonti di energia rinnovabile per almeno 3 Kwh di potenza (anche già installati). Tale norma riguarda gli edifici esistenti o che siano oggetto di richiesta di titolo abilitativo depositata entro il 31.3.2009. L'ampliamento può essere realizzato in contiguità all'edificio esistente o eventualmente in corpo separato accessorio e pertinenziale (**Art. 2.2**);
2. Demolizione e ricostruzione con ampliamento (Art. 3) con un aumento fino al 40% del volume per uso residenziale o fino al 40% della superficie coperta per altri usi, che può arrivare al 50% nel caso in cui l'intervento preveda la ricomposizione planivolumetrica e sia soggetto a PUA ai sensi della LR 11/04. Le condizioni per l'intervento (**Art. 3.1**) sono date dall'epoca di costruzione antecedente al 1989, dall'ubicazione in zona urbanistica propria e dall'utilizzo di tecniche costruttive di cui alla L.R. 4/2007 "Iniziativa ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile". La Giunta Regionale con apposito atto ha specificato la gradualità della volumetria ammissibile in ragione della qualità dell'intervento;
3. Ampliamento degli insediamenti turistici (Art. 4.1) fino al 20% delle attrezzature all'aperto (stabilimenti balneari, campeggi, impianti sportivi e ricreativi), possibile solo su aree con destinazioni d'uso compatibili. L'effettuare l'ampliamento prevede la proroga delle concessioni demaniali marittime alla durata massima prevista dalla normativa vigente.

La legge stabilisce dei limiti alle possibilità di intervento su edifici che:

- siano situati nei centri storici (ZTO "A") (**Art. 1.2**),
- siano vincolati ai sensi della parte II<sup>a</sup> del D.Lgs 42/04 (Codice Beni Culturali Paesaggistici),
- oggetto di specifiche tutele degli strumenti urbanistici che non consentono tali interventi edilizi,
- su aree dichiarate inedificabili per legge, sentenza o provvedimento amministrativo,
- abusivi anche parzialmente soggetti ad obbligo di demolizione,
- aventi destinazione commerciale qualora siano volti a derogare/eludere le norme regionali di programmazione delle grandi strutture di vendita, centri/parchi commerciali;
- in aree ad alta pericolosità idraulica ai sensi del D.Lgs 152/06 (Codice Ambiente);
- su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico, salvo parere favorevole dell'Ente titolare della proprietà demaniale o tutore del vincolo.

L'art. 9 c. 8 inoltre non ammette deroghe alle disposizioni in materia di distanze previste dalla vigente legislazione statale.

Posto che la legge ha finalità di tipo prettamente economico che né limitano una lettura in chiave urbanistica, non vanno sottovalutati gli effetti territoriali derivanti dalla sua applicazione. A tal proposito, l'Art. 9 al c. 5 consente alle Amministrazioni Comunali di porre dei limiti e di indicare delle modalità per applicare gli artt. 2 "Interventi edilizi", 3 "Interventi per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente" e 4 "Interventi per favorire la riqualificazione degli insediamenti turistici e ricettivi", a fronte di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico e ambientale, salvaguardando così l'autonomia comunale in materia urbanistica.

La Regione è intervenuta con i seguenti atti:

- DGR n. 2499 del 04.08.2009 con cui vengono integrate le linee guida regionali in materia di edilizia sostenibile di cui alla LR 4/07, come previsto dall'art. 3 c. 2 della legge;
- DGR n. 2508 del 04.08.2009 con cui vengono stabilite le caratteristiche tipologiche e dimensionali delle pensiline e tettoie di cui all'art. 5 c. 1 della legge;
- DGR n. 2797 del 22.09.2009 con cui approva la circolare n. 4 del 29.09.2009 relativa alla legge regionale n. 14/2009;

- Legge Regionale 9 ottobre 2009, n. 26;

In merito all'applicazione della legge ed ai suoi effetti sul territorio comunale, anche in riferimento alle previsioni della pianificazione vigente ed adottata, permangono le seguenti problematiche sulle quali l'Amministrazione Comunale intende porre l'attenzione:

1. L'azione derogatoria degli interventi previsti dalla legge rispetto alle norme ed ai regolamenti in materia urbanistica emanati dai Comuni, dalle Province e dalle Regioni comporta una deroga agli indici edificatori ed ai parametri stereometrici che sinora hanno costituito il cardine del sistema edificatorio, consentendo una differenziazione del tessuto urbano e garantendo spazi per l'accessibilità e la vivibilità dei luoghi.

**A fronte degli obiettivi posti dalla legge di "miglioramento della qualità abitativa" si ritiene quindi:**

- **che l'applicazione dell'ampliamento sia subordinata al rispetto delle norme di decoro architettonico previste dai regolamenti comunali vigenti;**
- **di limitare la possibilità di deroga agli indici fondiari/territoriali ed al rapporto di copertura ad un massimo del 20% rispetto alle previsioni della pianificazione vigente ed adottata;**
- **di non consentire la deroga rispetto alle disposizioni dei piani e regolamenti vigenti in materia di standard urbanistici, di dotazioni di servizi, di distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici, nonché di obbligo di redazione del piano attuativo ove previsto;**
- **di consentire limitate deroghe rispetto alle disposizioni dei piani e regolamenti vigenti in materia di altezza degli edifici;**

2. Il possibile aumento della dispersione insediativa derivante dalla possibilità di realizzare corpi edilizi separati che nel tempo possono dar luogo a carichi urbanistici ora non considerati, con particolare incidenza nel territorio agricolo dove il calcolo dell'ampliamento avviene sulla base della volumetria massima assentibile ai sensi della vigente normativa.

**Al fine di evitare il proliferare della dispersione insediativa e la creazione di carichi urbanistici non considerati dalla pianificazione vigente si ritiene escludere la possibilità di realizzare un nuovo corpo edilizio separato nelle zone agricole fatto salvo il caso di presenza di fabbricati vincolati da normativa statale o dal PRG previo ottenimento dell'assenso preventivo del Comune;**

**Inoltre, al fine di evitare la dispersione delle attività produttive, evitando il consolidamento di attività per quali è previsto il trasferimento in zona propria, si ritiene che gli interventi di cui agli art. 2, 3, 4 della presente legge non siano applicabili ai fabbricati produttivi ubicati in zona impropria;**

3. La compromissione del livello di qualità architettonica ed estetica che verrebbe a crearsi qualora negli edifici con più unità immobiliari i proprietari possano attuare interventi predisposti singolarmente, senza una progettazione organica riferita all'intera fabbricato.

**Al fine di mantenere un buon livello di qualità architettonica del patrimonio edilizio, si ritiene che nel caso di edifici composti da più unità immobiliari organizzate con parti comuni, l'ampliamento sia ammissibile solo in presenza di un unico progetto unitario per l'intero fabbricato;**

4. La possibilità di elevare la volumetria ampliabile installando fonti d'energia rinnovabile per una potenza pari a 3 Kwh, indipendentemente dalle dimensioni del fabbricato; né consegue che la riduzione dell'utilizzo di fonti fossili risulta significativa solo per edifici di modeste dimensioni.

**Al fine di rendere l'utilizzo di fonti rinnovabili significativo in rapporto alla dimensione dell'edificio si ritiene di subordinare la possibilità di ulteriore ampliamento all'installazione di fonti d'energia rinnovabile per una potenza proporzionale alla superficie utile del fabbricato, fermo restando il limite minimo di 3 Kwh previsto dalla legge;**

5. La sostituzione e rinnovo del patrimonio edilizio esistente mediante la demolizione e ricostruzione con ampliamento non tiene in considerazione la compatibilità delle destinazioni d'uso attualmente presenti le previsioni della pianificazione provinciale; in particolare un'applicazione diffusa degli interventi della legge porrebbe grosse difficoltà a porre in atto gli obiettivi provinciali di riorganizzazione delle aree produttive. In particolare, per le aree in cui si

prevede la riconversione a funzioni diverse, ammettere interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento consoliderebbe con ingenti investimenti la presenza di attività produttive. Inoltre, l'aumento di volumetria fino al 50% comporta facilmente un aumento significativo del carico urbanistico senza le opportune dotazioni di servizi ed infrastrutture, particolarmente accentuata per le funzioni terziarie e commerciali.

Infine, qualora l'intervento avvenga in aree soggetti a problematiche di tipo idraulico, si segnala l'opportunità di effettuare la ricostruzione del fabbricato senza derogare dalle previsioni di norme e regolamenti vigenti in materia di tutela della sicurezza idraulica.

**Al fine di orientare l'applicazione della legge agli obiettivi della pianificazione provinciale, si ritiene di escludere l'applicazione della demolizione e ricostruzione con ampliamento nelle aree produttive che la pianificazione provinciale definisce come "non ampliabili" da riconvertire a funzioni diverse;**

**Al fine di non sovraccaricare le dotazioni infrastrutturali esistenti e per garantire la qualità architettonica degli interventi si ritiene di subordinare l'applicazione della demolizione e ricostruzione alla predisposizione di un PUA nel caso di ampliamenti superiori ad una certa consistenza dimensionale;**

**Si ritiene altresì di stabilire dei limiti dimensionali specifici per i fabbricati a destinazione terziaria, al fine di evitare un eccessivo aggravio di carico urbanistico dovuto all'aumento della superficie utile;**

**Si ritiene di limitare la deroga degli indici fondiari/territoriali e dal rapporto di copertura ad un massimo del 40% rispetto alle previsioni della pianificazione vigente;**

**Si ritiene di non consentire la deroga rispetto alle disposizioni dei piani e regolamenti vigenti in materia di standard urbanistici, di dotazioni di servizi, di distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici, di tutela della sicurezza idraulica, nonché di obbligo di redazione del piano attuativo ove previsto;**

**Si ritiene di consentire limitate deroghe rispetto alle disposizioni dei piani e regolamenti vigenti in materia di altezza degli edifici;**

6. La legge esplicita la prevalenza dei suoi contenuti rispetto alle "norme dei regolamenti degli enti locali" ed alle "norme tecniche dei piani e regolamenti urbanistici" mentre non precisa i rapporti con l'applicazione di altre leggi regionali.

**Si ritiene opportuno precisare che è espressamente esclusa la deroga agli adempimenti ed agli effetti di norme diverse da "norme dei Regolamenti degli Enti Locali" e "Norme Tecniche dei Piani e Regolamenti Urbanistici", in particolare dall'obbligo e dagli effetti del Piano Aziendale previsto dalla normativa per il territorio agricolo;**

7. La legge non esplicita il titolo abilitativo necessario nel caso di contestuale richiesta di un procedimento ordinario e di procedimento in deroga ai sensi della legge stessa.

**Al fine di semplificare il procedimento amministrativo, permettendo al cittadino di unificare in unica istanza due procedimenti (ordinario e LR 14/2009) e per consentire il corretto calcolo del costo di costruzione, si ritiene che, in caso di interventi edilizi in cui vi sia contestuale richiesta di un procedimento ordinario ai sensi del DPR 380/01 e di un procedimento straordinario ai sensi degli art. 2, 3, 4 della LR 14/09, il titolo abilitativo richiesto sia il permesso di costruire e che l'istanza debba sempre chiaramente individuare in modo separato le componenti afferenti a ciascuno dei due diversi interventi;**

**Si precisa che l'utilizzo delle tecniche costruttive di riqualificazione energetica e il rispetto degli indici di prestazione energetica debbano essere certificati da un professionista abilitato con la comunicazione di ultimazione dei lavori; in mancanza di detti requisiti non può essere certificata l'agibilità dell'ampliamento realizzato;**

8. L'azione derogatoria rispetto alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali pone a rischio la necessaria salvaguardia della naturalità e della biodiversità, attraverso la tutela della rete ecologica provinciale.

**Al fine di porre in essere l'applicazione della legge coerentemente con le direttive del PTCP e del PAT, garantendo la tutela del bene paesaggistico tutelato, si ritiene che, oltre a quanto stabilito dalla legge, gli interventi di cui agli art. 2, 3, 4 della LR 14/09 non siano applicabili (o siano limitatamente applicabili) a tutti i fabbricati, fatta eccezione per la prima casa di**

**abitazione, situati all'interno della zona vincolata ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 (provvedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico DGR 2 marzo 1999, n. 538);**

9. L'azione derogatoria rispetto alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali pone a rischio l'attuazione di quelle previsioni della pianificazione vigente che per poter essere attuate prevedono il ricorso a procedure espropriative, in quanto gli interventi previsti dalla legge aumentano il valore dei fabbricati, rendendo maggiormente oneroso l'indennità d'esproprio.

**Al fine di non aggravare il costo di eventuali azioni espropriative in caso di intervento pubblico si ritiene di escludere l'applicazione degli interventi di cui agli art. 2, 3, 4 della LR 14/09 ai fabbricati soggetti a vincolo preordinato all'esproprio;**

**SENTITA** la relazione del Sindaco del seguente tenore:

#### **Piano casa**

Tutta la normativa è stata predisposta grazie al contributo insostituibile del Responsabile dell'Ufficio Tecnico – Garichello geom. Gabriele - che segue ormai da parecchi lustri le tematiche edilizie ed urbanistiche del nostro Comune ed è quindi stato in grado di rilevare – con puntualità e realismo – elementi concreti di criticità dell'edilizia del ns. comune, da cui sono derivate le norme che andremo ad introdurre con la delibera di questa sera.

La delibera che abbiamo predisposto ha recepito:

- a) la circolare esplicativa della Legge Regionale 14;
- b) la bozza di delibera emanata dalla Provincia;
- c) gli spunti e materiale raccolto nei diversi incontri e convegni organizzati nella provincia ai quali abbiamo partecipato.

La delibera che ci apprestiamo a prendere questa sera è stata oggetto di analisi anche da parte della **II commissione**.

Se mi permettete non andrei a leggere tutta la delibera (9 pagine), la darei come letta, proponendomi di fare **un incontro aperto a tutta la popolazione** per spiegare la portata e le opportunità che la nuova normativa potrebbe offrire ai cittadini di Caerano, anche con l'ausilio di qualche tecnico esterno.

#### **La Legge Regionale 08.07.2009 n. 14 rappresenta il tentativo:**

- di reazione immediata e concreta alla gravissima crisi che ha investito il settore dell'edilizia ed i settori ad esso collegati (il settore è saturo, a Conegliano 2000 unità immobiliari vuote, a Montebelluna altrettante, a Caerano erano 370). Abbiamo immobili per le future necessità dei prossimi 30 anni se la popolazione crescerà con i ritmi previsti.
- Di promuovere investimenti privati per il recupero e la riqualificazione dell'intero patrimonio edilizio della regione, attraverso micro-interventi idonei ad alimentare soprattutto il mercato delle PMI del settore edilizio.

#### **La Legge 14 non è una legge urbanistica e neppure una legge edilizia.**

E' invece un intervento normativo in **deroga** agli strumenti urbanistici e territoriali adottati, da utilizzarsi per l'ampliamento degli edifici esistenti, in particolar modo per la prima casa.

#### **E' quindi uno strumento di politica economica per il sostegno dell'intero settore edilizio.**

L'obbiettivo della legge è quello di preservare nel tempo e a riqualificare l'intero patrimonio edilizio, non solo quello residenziale, favorendo in particolar modo l'ammodernamento tecnologico ed il miglioramento architettonico, con la dichiarata finalità ambientale di promozione delle tecniche di bioedilizia e del risparmio energetico (questo dovrebbe essere l'obbiettivo prioritario della legge e che anche noi abbiamo inteso), agendo su più direttrici:

- 1) agevolare l'ampliamento degli edifici esistenti;
- 2) agevolare la **sostituzione** con ampliamento degli edifici con oltre 20 anni di vita;
- 3) agevolare l'ampliamento delle attrezzature all'aperto;
- 4) agevolare la costruzione di pensiline e tettoie su edifici residenziali finalizzate all'installazione di pannelli fotovoltaici;

E' probabile che questa legge possa aiutare il settore edilizio nel breve termine, ma nel medio dovrebbe creare più problemi che benefici perché se ci saranno tanti che ne usufruiranno



andremo a gonfiare ULTERIORMENTE la bolla immobiliare che c'è stata e a pregiudicare la ripresa futura del mercato immobiliare.

Le agevolazioni che ho appena detto si estrinsecano in **premieria** a valere sulla superficie degli immobili con riferimento agli edifici in essere al 31.03.2009 e sono usufruibili entro 2 anni.

**Il premio di cubatura previsto varia in rapporto alla qualità dell'intervento: l'uso bio-edilizia e di risparmio energetico ne aumenta l'entità.**

La Legge Regionale è applicabile immediatamente alla **prima casa** di abitazione (minimum). I comuni hanno la facoltà di allargare il campo di azione entro un maximum modellato dalla regione stessa. A loro è rimessa ogni determinazione in ordine alla piena applicabilità della legge nel loro territorio, per quegli edifici non qualificabili come "prima casa di abitazione".

Come ho detto prima, questa Legge Regionale risponde ad un'iniziativa legislativa statale con finalità economiche politiche. Le regioni hanno il compito di tradurla nella realtà, in quanto **l'edilizia attiene al governo del territorio**, una materia che l'art. 117 della cost. assegna alle stesse regioni, in concorrenza con lo stato, il quale ne fissa solo i principi fondamentali.

Si ricava che la tipologia dell'intervento potrà divergere sensibilmente da Regione a Regione. La Regione Veneto ha deciso di situarsi sul versante della massima premieria.

La Regione doveva anche introdurre, sulla base delle disposizioni statali "forma semplificate e celeri per l'attuazione degli interventi edilizi". La risposta è stata l'utilizzo dello strumento della DIA (denuncia inizio attività).

Qualche Comune della Regione ha applicato le deroghe previste tout-court.

Noi abbiamo ritenuto che lo spirito della Legge fosse quello previsto dall'art. 1, 1° comma e quindi l'abbiamo applicata con grado salis, (con l'apporto e consenso di tutti) **mettendo dei limiti:**

- **sulle distanze;**
- **sugli standard urbanistici e dotazioni di servizi;**
- **sull'altezza dei fabbricati;**
- **sull'unitarietà degli interventi su edifici contigui e organizzati (condomini e case a schiera), per il mantenimento delle simmetrie;**
- **sulla garanzia degli interventi in tema di uso di energie rinnovabili;**
- **sulla tutela dell'assetto idraulico;**
- **sulla tutela della specificità delle zone e di quelle vincolate;**

In ogni caso sono esclusi dall'ambito di applicazione della legge:

- gli edifici situati nei centri storici;
- edifici ricadenti nelle aree di inedificabilità assoluta;
- gli edifici abusivi soggetti all'obbligo della demolizione;
- aree destinate ad alta pericolosità idraulica;
- i beni vincolati (beni culturali e del paesaggio)
- i beni che non sono a distanze minime di 10 metri tra pareti e finestre,

si esclude che gli interventi ammessi possano modificare la destinazione d'uso degli edifici e che invece siano consentiti quanto l'edificio è incompatibile con la zona in cui si trova.

I Comuni dovranno deliberare entro il 30 Ottobre prossimo venturo.

Il Comune potrà eventualmente chiarire, integrare, ma non modificare disposizioni precedentemente prese. In quanto i cittadini devono far riferimento ad un quadro normativo certo.

I Comuni non possono occuparsi della Prima Casa, delle tettoie e pensiline, quello che per Legge è riservato alla Regione o allo Stato.

La delibera va presa sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale.

Non sono quindi accettabili delibere di diniego per motivi economici o politici.

E' prevedibile che, se la norma avrà successo, si debbano adeguare i PAT e i PI anche se freschi di stampa. Questa è una preoccupazione che è emersa nei convegni che si sono svolti nei mesi scorsi.

**VISTA** la Legge Regionale n. 14/2009 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche" nota come "PIANO CASA", pubblicata sul BUR n. 56 del 10/07/2009, entrata in vigore il giorno 11/07/2009;

**PRESO ATTO** che i Comuni devono deliberare entro il 30 ottobre 2009 eventuali limitazioni sul campo di applicazione della disciplina regionale, sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico e ambientale;

**VISTA** la circolare regionale n. 4 del 29 settembre 2009, pubblicata sul BUR del 6 ottobre 2009;

**VISTE** le Delibere di Giunta Regionale n. 2499 e n. 2508 del 04.08.2009;

**RILEVATO** che la legge regionale stabilisce:

- l'immediata applicazione delle norme (dall'entrata in vigore della legge (11/07/2009), sull'incremento volumetrico che incide sulle prime case di abitazione;
- la non immediata applicazione delle nuove norme agli edifici residenziali (esclusa prima casa di abitazione) e agli edifici adibiti ad uso diverso, in quanto spetta al Consiglio Comunale deliberare circa l'applicazione delle nuove disposizioni;

**CONSIDERATA:**

- l'esigenza di fronteggiare la crisi economica mediante il riavvio dell'attività edilizia privata quale settore particolarmente colpito dalla congiuntura economica;
- la necessità di favorire la riqualificazione attraverso intervento edilizi che migliorano il tessuto urbano;
- la necessità di stabilire puntuali definizioni dei termini e dei parametri utilizzati nella legge, tenuto conto della natura straordinaria della stessa;
- l'esigenza di individuare con precisione gli ambiti di applicazione della legge, le esclusioni e le limitazioni degli interventi, in considerazione dei prevalenti interessi pubblici alla difesa del territorio e del suolo per gli aspetti ambientali, paesaggistici ed urbanistici;
- l'opportunità di associare la realizzazione degli interventi al miglioramento della qualità architettonica ed energetica degli edifici nonché al loro adeguamento alla normativa antisismica vigente;
- 

**PRESO ATTO** che la proposta della presente deliberazione è stata esaminata dalla seconda commissione consiliare nella seduta del 13 ottobre 2009 che ha espresso parere unanime favorevole;

**VISTA** la legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTA** la legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTA** la legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 come modificata con legge regionale 9 ottobre 2009, n. 26;

**VISTI** i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e Polizia Urbana – Rurale;

**VISTO** il P.R.G. vigente con allegate Norme di Attuazione ed il Regolamento Edilizio;

**VISTO** il Piano Regolatore Generale approvato con DGR n. 225 del 2 febbraio 2001 e successive modifiche ed integrazioni e il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale adottato con deliberazione consiliare n. 18 del 21 aprile 2009;

**VISTO** il Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTO** l'art. 13 della L. 7/08/1990, n. 241 che esclude espressamente, dall'ambito di applicazione delle norme sulla partecipazione al procedimento amministrativo, l'attività della Pubblica Amministrazione diretta all'emanazione di atti di pianificazione e di programmazione, per i quali restano ferme le particolari norme che ne regolano la formazione;

**VISTO** il vigente Statuto Comunale;

**DATO ATTO** che, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, sulla proposta di deliberazione è stato espresso l'allegato parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica e contabile da parte del responsabile di ragioneria;

**ACQUISITA** la consulenza giuridico-amministrativa del Segretario Comunale in ordine al provvedimento;

**APERTA** la discussione intervengono:

Il Consigliere PRECOMA sottolinea come la norma non prende in considerazione e le modifiche apportate dal Comune nemmeno, degli aspetti sociali, che vanno ad incidere sulle aspettative del cittadino;

Il Consigliere DANIELI ha partecipato attivamente ai lavori della Commissione Urbanistica ed è convinto della bontà della Legge. L'impianto della Legge 14 del 2009 è orientato quasi esclusivamente alla prima casa. Si augura che la Legge e le decisioni assunte questa sera siano anche oggetto di spiegazioni ed incontri con la popolazione anche in relazione al fatto che le prescrizioni legislative sono in vigore per soli due anni. Annuncia il voto favorevole del suo gruppo;

Il SINDACO ringrazia i Capigruppo per le espressioni favorevoli alle decisioni dell'Amministrazione ed auspica che il clima di reciproca collaborazione abbia a proseguire per l'intero quinquennio.

**CON VOTI** favorevoli n. 17  
contrari n. //  
astenuti n. //

espressi per alzata di mano su n. 17 consiglieri presenti e votanti;

## **DELIBERA**

**1.-prendere atto della circolare esplicativa n. 4 del 29 settembre 2009, approvata con D.G.R. n. 2797 del 22 settembre 2009 e pubblicata sul BUR del 6 ottobre 2009, esplicativa ed interpretativa della Legge Regionale 8 luglio 2009, n. 14:**

**2.-di approvare i limiti e le modalità operative, ai sensi dell'art. 9 c. 5 della L.R. 14/2009, per le specifiche finalità, come indicato in grassetto per ciascun comma e articolo di legge:**

### **Art. 1 Finalità.**

1. La Regione del Veneto promuove misure per il sostegno del settore edilizio attraverso interventi finalizzati al miglioramento della qualità abitativa per preservare, mantenere, ricostituire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente nonché per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabili.
2. Le disposizioni di cui alla presente legge si applicano anche agli edifici soggetti a specifiche forme di tutela a condizione che gli interventi possano essere autorizzati ai sensi della normativa statale, regionale o dagli strumenti urbanistici e territoriali.
3. Nel caso di edifici che sorgono su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico, gli interventi di cui agli articoli 2, 3, 4 e 5 sono subordinati allo specifico assenso dell'ente titolare della proprietà demaniale o tutore del vincolo.

### **Art. 2 Interventi edilizi.**

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



Per “*edifici esistenti*” si intendono i fabbricati ultimati al grezzo strutturale per i quali sia già stato depositato il collaudo statico alla data di entrata in vigore della L.R. n. 14/2009 (11 luglio 2009).

L'applicazione dell'ampliamento è subordinata al rispetto delle norme di decoro architettonico di cui agli artt. 36 e 37 del vigente Regolamento Edilizio e art. 81 delle Norme Tecniche di Attuazione.

In particolare, nelle zone agricole l'ampliamento dovrà rispettare le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali previste per tali zone dal 9° comma dell'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione fatto salvo quanto previsto dal comma 9 bis dello stesso art. 39 delle NTA.

La deroga agli indici fondiari/territoriali è limitata ad un massimo del 20% rispetto alle previsioni della pianificazione vigente ed adottata, mantenendo comunque l'eventuale indice del PRG vigente.

La deroga al rapporto di copertura è limitata ad un massimo del 20% rispetto alle previsioni della pianificazione vigente ed adottata mantenendo comunque l'eventuale indice del PRG vigente.

Non è consentita la deroga rispetto alle disposizioni dei piani e regolamenti vigenti in materia di:

- standards urbanistici e dotazioni di servizi, con specifico richiamo agli artt. 19, 26 bis e 66 delle NTA;
- di distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici, con specifico richiamo agli artt. 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 e 43 delle NTA ed all'art. 33 del Regolamento Edilizio. La distanza dalla strada non viene in predicato nell'ipotesi di ampliamento in linea del fabbricato e cioè senza riduzione della distanza verso la strada; tale facoltà si applica, limitatamente agli interventi su prima casa di abitazione, anche gli edifici compresi nelle zto E.
- obbligo di redazione di Piano Attuativo, ove previsto.

La deroga alle disposizioni delle vigenti norme e regolamenti di piano relative alle altezze massime dei fabbricati non può superare:

in zona B1: ml. 3,00;

in zona B2: ml. 3,00;

in zona C1: ml. 3,00;

in zona C2: ml. 3,00;

in zona D1: nessuna deroga alle altezze previste dalle NTA (ml. 10,00);

in zona D2: nessuna deroga alle altezze previste dalle NTA (ml. 10,00);

in zona D3: nessuna deroga alle altezze previste dalle NTA (ml. 10,00);

in zona E: nessuna deroga alle altezze previste dalle NTA;

sempre nel rispetto degli artt. 8 e 9 del D.M. 02.04.1968, n. 1444.

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

**Fatta salva la necessità da dimostrare tramite idonea relazione e documentazione tecnica ottenendo l'assenso preventivo del Comune. Sarà facilitato l'ampliamento staccato qualora in presenza di fabbricati vincolati da normativa statale o dal PRG sempre ottenendo l'assenso preventivo del Comune.**

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

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.

**Nel caso di edifici composti da più unità immobiliari organizzate (condomini e case a schiera) con o senza parti comuni, l'ampliamento è ammissibile solo qualora venga predisposto un unico progetto unitario comprendente tutto il complesso edilizio sottoscritto da tutti gli aventi titolo.**

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

**Fermo restando il limite minimo di 3 Kwh come previsto dalla legge, la possibilità di elevare l'ampliamento di un ulteriore 10%, come previsto dal 5° comma dell'art. 2, è subordinata all'utilizzo di fonti d'energia rinnovabile nella misura di 1 Kwh per ogni 100 mq di Superficie Utile totale (esistente + ampliamento), .**

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

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

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

**L'applicazione della norma è subordinata al rispetto delle disposizioni di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 2499 del 4 agosto 2009.**

**L'applicazione della norma è subordinata alla predisposizione di un PUA nel caso di ampliamenti che superino i seguenti limiti dimensionali:**

- mc 2.000 nel caso di destinazione residenziale;
- mq 1.000 di Superficie Coperta nel caso di destinazione produttiva;
- mq 500 di Superficie Utile nel caso di destinazione terziaria.

**Nel caso di fabbricati a destinazione terziaria, la norma trova applicazione solo qualora l'ampliamento in termini di Superficie Utile non superi la Superficie Coperta dell'edificio preesistente.**

**La deroga agli indici fondiari/territoriali è limitata ad un massimo del 40% rispetto alle previsioni della pianificazione vigente ed adottata.**

**La deroga al rapporto di copertura è limitata ad un massimo del 40% rispetto alle previsioni della pianificazione vigente ed adottata.**

**Non è consentita la deroga rispetto alle disposizioni dei piani e regolamenti vigenti in materia di:**

- standards urbanistici e dotazioni di servizi, con specifico richiamo agli artt. 19, 26 bis e 66 delle NTA;
- di distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici, con specifico richiamo agli artt. 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 e 43 delle NTA ed all'art. 33 del Regolamento Edilizio. La

distanza dalla strada non viene in predicato nell'ipotesi di ampliamento in linea del fabbricato e cioè senza riduzione della distanza verso la strada; tale facoltà si applica, limitatamente agli interventi su prima casa di abitazione, anche gli edifici compresi nelle zone E.

- tutela dell'assetto idraulico del territorio, con specifico richiamo agli artt. 68, 69 e 73 delle NTA;
- obbligo di redazione di Piano Attuativo, ove previsto.

La deroga alle disposizioni delle vigenti norme e regolamenti di piano relative alle altezze massime dei fabbricati non può superare:

- in zona B1: ml. 3,00;
- in zona B2: ml. 3,00;
- in zona C1: ml. 2,00;
- in zona C2: ml. 2,00;
- in zona D1: nessuna deroga alle altezze previste dalle NTA (ml. 10,00);
- in zona D2: nessuna deroga alle altezze previste dalle NTA (ml. 10,00);
- in zona D3: nessuna deroga alle altezze previste dalle NTA (ml. 10,00);
- in zona E: nessuna deroga alle altezze previste dalle NTA;

sempre nel rispetto degli artt. 8 e 9 del D.M. 02.04.1968, n. 1444.

In zona agricola (E1, E2, E3 e E4) Le facoltà previste dal 2° comma dell'art. 3 della L.R. n. 14/2009 si applicano solo agli interventi su prima casa di abitazione:

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.[Ricomposizione planivolumetrica con piano attuativo..]

L'applicazione della norma è subordinata al rispetto delle disposizioni di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 2499 del 4 agosto 2009.

Non è consentita la deroga rispetto alle disposizioni dei piani e regolamenti vigenti in materia di:

- standards urbanistici e dotazioni di servizi, con specifico richiamo agli artt. 19, 26 bis e 66 delle NTA;
- di distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici, con specifico richiamo agli artt. 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 e 43 delle NTA ed all'art. 33 del Regolamento Edilizio.
- tutela dell'assetto idraulico del territorio, con specifico richiamo agli artt. 68, 69 e 73 delle NTA;

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.

Le facoltà previste dal 4° comma dell'art. 3 della L.R. n. 14/2009 si applicano solo agli interventi su prima casa di abitazione;

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

1. Fermo restando quanto consentito dagli articoli 1, 2 e 3 è possibile ampliare fino al 20 per cento le attrezzature all'aperto di cui all'allegato S/4 lettera b) e lettera d) numeri 1) e 2) della legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo", anche se ricadenti in area demaniale.
2. Nell'ipotesi in cui gli insediamenti turistici, ricettivi e ricreativi effettuino investimenti nell'ambito degli interventi di cui al comma 1, le concessioni demaniali marittime si intendono prorogate per la durata massima prevista dalle vigenti normative nazionali e regionali.

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

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

**L'applicazione della norma è subordinata al rispetto delle disposizioni di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 2508 del 4 agosto 2009.**

**Dovrà essere preventivamente valutata la possibilità di inserimento in falda degli impianti previsti.**

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

**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.

**Sono fatte salve le disposizioni puntualmente esplicitate nella presente delibera.**

**E' espressamente esclusa la deroga agli adempimenti ed agli effetti di norme diverse da "norme dei regolamenti degli enti locali" e "norme tecniche dei piani e regolamenti urbanistici", in particolare dall'obbligo e dagli effetti del Piano Aziendale previsto dalla normativa per le zone agricole.**

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.

**In caso di interventi edilizi in cui vi sia contestuale richiesta di un procedimento ordinario ai sensi del DPR 380/01 e di un procedimento straordinario ai sensi degli art. 2, 3, 4 della LR 14/09, il titolo abilitativo richiesto è il permesso di costruire. In tale istanza devono sempre essere chiaramente individuate in modo separato le componenti afferenti a ciascuno dei due diversi interventi.**

3. La DIA deve essere corredata dalla seguente documentazione:
  - a) attestazione del titolo di legittimazione;
  - b) asseverazione del professionista abilitato che sottoscrive la DIA, con la quale attesta la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati, come integrati dalle norme di cui alla presente legge, e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché la sussistenza di tutte le condizioni cui la presente legge subordina la realizzazione dell'intervento;
  - c) elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio e dallo strumento urbanistico vigente;
  - d) parere dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 23, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni, nel caso di intervento su immobile vincolato;
  - e) documenti previsti dalla parte seconda del D.P.R. n. 380/2001 qualora ne ricorrano i presupposti;
  - f) autocertificazione sulla conformità del progetto alle norme di sicurezza e a quelle igienico-sanitarie.

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

**L'utilizzo delle tecniche costruttive di riqualificazione energetica, il rispetto degli indici di prestazione energetica e l'installazione di impianti solari e fotovoltaici su pensiline e tettoie deve essere certificato da un professionista abilitato con la comunicazione di ultimazione dei lavori; in mancanza di detti requisiti non può essere certificata l'agibilità dell'ampliamento realizzato.**

#### ***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.

**La riduzione deve intendersi riferita sia agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sia al costo di costruzione**

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.

#### ***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.

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

1. Gli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 non trovano applicazione per gli edifici:
  - a) ricadenti all'interno dei centri storici ai sensi dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765";
  - 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 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) 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.



**Fatta salva la prima casa di abitazione, gli interventi di cui agli art. 2, 3, 4 della presente legge non sono applicabili:**

- a tutti i fabbricati produttivi-commerciali situati in zona impropria (pertanto la legge è applicabile ai soli fabbricati produttivi-commerciali situati in ZTO "D" del vigente PRG);**
- a tutti i fabbricati soggetti a vincolo preordinato all'esproprio.**

**Fatta salva la prima casa di abitazione, gli interventi di cui agli art. 2, 3, 4 della presente legge non sono applicabili a tutti i fabbricati situati all'interno della zona vincolata ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 (provvedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico DGR 2 marzo 1999, n. 538);**

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

**Il cambio di destinazione d'uso è ammesso solo se la nuova destinazione d'uso prevista sia ammessa dal vigente PRG previa dimostrazione del rispetto di tutti gli standards previsti dal PRG per la nuova destinazione richiesta.**

**L'ampliamento deve obbligatoriamente rispettare la destinazione d'uso dell'immobile esistente secondo le modalità di calcolo (volume/superficie coperta) relativa alla destinazione che ha permesso l'ampliamento (un fabbricato residenziale permette un ampliamento di volume residenziale; un fabbricato con destinazione diversa permette un ampliamento di superficie coperta con la stessa destinazione d'uso).**

**E' ammesso l'ampliamento dei fabbricati in contrasto con la destinazione di zona solo se l'intervento prevede, tramite la presentazione di apposita istanza di permesso di costruire, la riconversione della destinazione d'uso secondo la normative vigente (es. ampliamento di una stalla e/o un fabbricato produttivo in zona residenziale con la trasformazione in abitazione).**

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.

**Per "*prima abitazione del proprietario*" di cui all'articolo 7 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 e "*prima casa di abitazione*" di cui al comma 3. comma 4, comma 6 e comma 7 dell' articolo 9 della medesima legge, si intendono le unità immobiliari in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui l'avente titolo, o i suoi familiari, risiedono oppure si obbligano a stabilire la residenza e a mantenerla per ventiquattro mesi dall'entrata in vigore della medesima legge regionale 8 luglio 2009, n. 14. (come espressamente previsto dalla L.R. 9 ottobre 2009, n. 26)**

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.

**Fatta eccezione per la prima casa di abitazione, la DIA dovrà essere corredata di una relazione specifica del tecnico che assevera l'istanza atta a dimostrare l'esistenza delle opere di urbanizzazione e la non necessità di un loro adeguamento.**

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.

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.

**Tale facoltà è ammessa solo per la prima casa di abitazione e si applica a condizione che i progetti e le richieste di titolo abilitativo prevedano la costruzione di un edificio conforme alla disciplina urbanistico-edilizia vigente al momento del rilascio del titolo abilitativo.**

**Si precisa che, relativamente alle zone agricole, per la prima casa di abitazione è ammesso l'ampliamento del 20% del volume residenziale esistente che, anche se inferiore, potrà raggiungere il limite massimo di mc. 960 (mc. 800 + 20%).**

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

**Per altri dettagli si rinvia a quanto previsto in applicazione al primo comma dell'art. 2.**

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

**Previa dimostrazione del rispetto degli standards urbanistici e dotazioni di servizi previsti dagli artt. 19, 26 bis e 66 delle NTA;**

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

1. Nelle more dell'approvazione della nuova disciplina regionale sull'edilizia, ai fini delle procedure autorizzative relative alle ristrutturazioni edilizie ai sensi del DPR n. 380/2001:
  - a) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata con il medesimo volume o con un volume inferiore 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.

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

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

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

1. Al comma 1 dell'articolo 10 della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 dopo le parole "n. 104/1992" sono aggiunte le parole "o riconosciuti con una invalidità civile superiore al 75 per cento ai sensi della legge 15 ottobre 1990 n. 295 "Modifiche ed integrazioni all'articolo 3 del D.L. 30 maggio 1988, n. 173, convertito, con modificazioni, dalla L. 26 luglio 1988, n. 291, e successive modificazioni, in materia di revisione delle categorie delle minorazioni e malattie invalidanti".
2. Al comma 3 dell'articolo 10 della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16, le parole "120 metri cubi" sono sostituite dalle parole "150 metri cubi".

**Art. 13 Dichiarazione d'urgenza**

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

Successivamente

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

**CON VOTI** favorevoli n. 17  
contrari n. //  
astenuti n. //

espressi per alzata di mano su n. 17 consiglieri presenti e votanti;

**DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - 4° comma D.Lgs. n. 267/2000.



# COMUNE DI CAERANO DI SAN MARCO

C.A.P. 31031 - Piazza della Repubblica, 1 – Prov. Treviso  
C.F. 83003810260 – P. IVA 01179660269

ALLEGATO ALLA DELIBERA  
DI C.C./G.C. N. 46  
IN DATA 29/10/2009

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

**OGGETTO: LEGGE REGIONALE 8 LUGLIO 2009, n. 14 - LIMITI E MODALITÀ APPLICATIVE.**

**VISTA** la proposta di deliberazione e la documentazione di supporto ed istruttoria, a norma dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

1. Il sottoscritto **RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO**, per quanto concerne la regolarità tecnica, esprime parere favorevole;



**IL RESPONSABILE**  
geom. Gabriele Barichello

2. Il sottoscritto **RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO**, per quanto riguarda la regolarità contabile, esprime parere favorevole;



**IL RESPONSABILE**  
Baccegà Renfigio

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue.

IL PRESIDENTE  
Fto Ceccato Angelo

IL SEGRETARIO  
Fto Gianluigi Serafini

---

N° ..... registro atti pubblicati

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

(art. 124 comma 1 D.Lgs. 18.08.2000, n° 267)

Copia del presente verbale è stato pubblicato il giorno ..... all'Albo Pretorio ove rimarrà esposto per 15 giorni consecutivi.

Addì .....

IL MESSO COMUNALE  
Fto Bonora Agnese

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

(art. 134 D.Lgs. 18.08.2000, n° 267)

Si certifica che la presente deliberazione non soggetta al controllo preventivo di legittimità, trascorsi dieci giorni dalla sopra indicata data di inizio di pubblicazione E' DIVENUTA ESECUTIVA in data .....

Lì, .....

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Fto Serafini dr. Gianluigi

---

**Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.**

Lì, .....

IL FUNZIONARIO