

Comune di Rossano Veneto

Provincia di Vicenza



**Criteria per l'applicazione
della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14**

Introduzione

Con legge 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”, la Regione del Veneto ha inteso promuovere il rilancio dell’attività edilizia attraverso l’ampliamento degli edifici esistenti e il contestuale miglioramento della qualità architettonica ed edilizia, nonché di favorire l’utilizzo dell’edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabili. Tale legge è stata oggetto di limitate modifiche con successiva legge regionale n. 26 del 9 ottobre 2009.

Come affermato nella circolare interpretativa (Deliberazione della giunta regionale n. 2797 del 22 settembre 2009) tale legge si compone di 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.

Nella compilazione del presente documento ci si è attenuti a tale distinzione, individuando peraltro, relativamente anche alla prima casa di abitazione, criteri applicativi delle disposizioni di legge, laddove le stesse necessitavano di interpretazione, allo scopo di rendere trasparente ed omogeneo il comportamento dell’ufficio competente.

Criteria interpretativi della legge n. 14/2009 **(applicabili a tutte le fattispecie di ampliamento)**

Casi di esclusione

La legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 non trova applicazione agli interventi previsti dall'art. 9, primo comma, della stessa legge.

Si riportano, con alcuni adeguamenti legati alla situazione particolare del Comune, le fattispecie previste da tale disposizione di legge.

In particolare gli articoli 2, 3 e 4 della Legge regionale 14/2009 non si applicano a:

- a) gli edifici ricadenti nei centri storici; il centro storico previsto dalla disposizione legislativa coincide con tutte le aree che il P.R.G. vigente individua come zona territoriale omogenea "A1 - Centro storico";
- b) gli edifici vincolati ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.
- c) gli edifici oggetto di specifiche norme di tutela da parte degli strumenti urbanistici e territoriali; essi sono rappresentati dagli edifici ricadenti nelle Z.T.O A2 – ambiti di edifici di interesse storico – architettonico – ambientale, esterni al centro storico;
- d) gli edifici ricadenti nelle aree di inedificabilità assoluta di cui all'articolo 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 o di quelle dichiarate inedificabili per sentenza o provvedimento amministrativo;
- e) gli edifici anche parzialmente abusivi soggetti all'obbligo della demolizione. Secondo la citata circolare della Regione del Veneto possono "beneficiare delle disposizioni della LR 14/2009 gli edifici interessati da abusi sanzionabili esclusivamente in via pecuniaria"; il "piano casa", quindi, non trova applicazione per gli abusi per i quali sia astrattamente prevista la sanzione ripristinatoria, a prescindere dalla circostanza che materialmente venga ad essere irrogata una sanzione pecuniaria alternativa. Viceversa, nel caso in cui l'abuso comporti l'irrogazione esclusivamente di una sanzione pecuniaria, successivamente al pagamento della stessa, potranno essere attivati gli interventi previsti dalla legge regionale n. 14/2009;
- f) gli edifici 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) gli edifici 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;

Limiti applicativi di carattere generale

Definizione di prima casa di abitazione

L'art. 8 della Legge regionale n. 26 del 9 ottobre 2009 definisce prima casa di abitazione l'unità immobiliare 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.

Emerge la necessità di definire il concetto di "familiari". A tal fine si ritiene che debbano essere considerati familiari il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado, in analogia con quanto previsto dall'art. 5, comma 5, del d.p.r. 22 dicembre 1986, n. 917.

Interventi su fabbricati condonati

Il progetto di ampliamento mediante un corpo edilizio in aderenza, ovvero utilizzando un corpo edilizio contiguo o separato, nel caso di presenza di volumi condonati relativi a manufatti accessori e/o precari, è subordinato alla ricomposizione architettonica di tali volumi.

Disciplina delle distanze

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

Disciplina delle altezze

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

- 1) per i fabbricati residenziali il numero dei piani abitabili esistenti potrà essere aumentato attraverso il recupero della soffitta e con la sopraelevazione della stessa fino ad un massimo di ml. 1,50;
- 2) per i fabbricati non residenziali dovranno essere rispettate le norme tecniche del vigente Piano Regolatore Generale.

Edifici composti da più unità immobiliari

Si definisce edificio con più unità immobiliari quello caratterizzato dalla presenza di due o più parti comuni quali, in via esemplificativa:

- vano scale;
- vano ascensore;
- ingresso unico;
- rampa accesso piano interrato e relativa area di manovra;
- centrale termica;
- autorimesse;
- spazi scoperti comuni.

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

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

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

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

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

Caratteri architettonici degli interventi

Tutti gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni tecniche, con riferimento alla tipologia edilizia e ai caratteri architettonici degli edifici, relativi alla Z.T.O. interessata dall'intervento.

Ulteriori limiti applicativi

Edifici adibiti ad uso diverso da quello residenziale

Per tali edifici l'ampliamento viene calcolato sulla superficie coperta; a tal fine si opererà quantificando la superficie ampliabile ed autorizzando interventi anche su diversi piani oltre a quello di terra, purché all'interno del limite massimo calcolato.

Lo spazio ricavato con l'ampliamento potrà essere finalizzato ad insediare un'attività produttiva diversa da quella esistente, coerentemente con le destinazioni d'uso e le prescrizioni del Piano Regolatore Generale e previa verifica della viabilità di accesso e dell'allacciamento ai pubblici servizi.

Edifici adibiti ad uso commerciale

Per i fabbricati con destinazione commerciale, esclusi quelli di vicinato, saranno consentiti i soli ampliamenti previsti dagli artt. 2 e 3 della L.R. 14/2009 che non comportino il superamento di 1.000 mq. complessivi della superficie di vendita.

E' comunque vincolante la verifica di conformità degli interventi proposti con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni commerciali relativi alle medie strutture di vendita.

Gli ampliamenti di edifici destinati a attività commerciale, ricadenti in zona impropria, sono soggetti all'attivazione dello Sportello Unico per le Attività Produttive.

Edifici adibiti a uso industriale, artigianale e direzionale

Gli ampliamenti previsti dagli artt. 2 e 3 della L.R. 14/2009 non sono applicabili ai fabbricati classificati dal P.R.G. vigente come "*Attività esistenti da bloccare*", "*Attività esistenti da trasferire*" o "*Attività esistenti da confermare*" per i quali è confermata la possibilità di attivazione della procedura di cui al D.P.R. 447/1998 (Sportello Unico per le Attività Produttive), ove ne ricorrano le condizioni.

Il Piano Regolatore Generale, infatti, per essi ha già compiuto una valutazione, rispettivamente circa:

- le possibilità di ampliamento dell'attività produttiva, negandola;
- le possibilità di svolgimento dell'attività produttiva, negandola;

- le possibilità di mantenimento dell'attività produttiva, specificando in apposite schede quali sono gli interventi edilizi ammissibili sul fabbricato e i limiti temporali per la sua attuazione, in considerazione della localizzazione dell'attività.

Per i fabbricati con destinazione industriale, artigianale e direzionale ricadenti in zona propria, sono consentiti gli ampliamenti previsti dagli artt. 2 e 3 della L.R. 14/2009, e comunque con un massimo di 300 mq.

Per gli ampliamenti maggiori di 300 mq. potrà essere attivata la procedura di cui al D.P.R. 447/1998 (Sportello Unico per le Attività Produttive).

Tutti gli ampliamenti di attività produttive insalubri di 1^a classe sono demandati all'attivazione della procedura di cui al D.P.R. 447/1998 (Sportello Unico per le Attività Produttive).

Annessi rurali

Non sono ammessi interventi di ampliamento degli annessi rustici esistenti, esclusi quelli realizzabili ai sensi della L.R. 11/2004.