

OGGETTO: L.R. 8.07.2009, N. 14, COSI' COME MODIFICATA DALLA L.R. 8.07.2011 N. 13: "INTERVENTO REGIONALE A SOSTEGNO DEL SETTORE EDILIZIO E PER FAVORIRE L'UTILIZZO DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE... " - LIMITI E MODALITA' APPLICATIVE.

A) INTERPRETAZIONI, CHIARIMENTI, DEFINIZIONI E LIMITI APPLICATIVI GENERALI

1) **Definizione di prima casa di abitazione:** per "*prima abitazione del proprietario e prima casa d'abitazione si intendono le unità immobiliari in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui l'avente titolo, o i suoi familiari, risiedono oppure si obbligino a stabilire la residenza ed a mantenerla almeno per i ventiquattro mesi successivi al rilascio del certificato di agibilità*" così come stabilito dall'art. 8 della L.R.V. n. 26 del 09.10.2009 come modificato dall'art. 7 della L.R.V. N. 13 del 08.07.2011. Per familiari si intendono le persone elencate all'art. 433 del codice civile.

2) Definizione di casa a schiera e case a cortina:

- la casa a schiera è una tipologia di abitazione caratterizzata da un unico complesso edilizio generato dall'accostamento di più di due unità abitative monofamiliari accostate con elemento architettonico che si ripete, aderenti in tutto o in parte su almeno un lato e aperte su almeno due lati;
- la casa a cortina è un fronte costituito da un edificio o da un insieme di edifici disposto, senza soluzioni di continuità e per una lunghezza anche considerevole, lungo un asse viario o altro simile elemento di allineamento.

3) **Definizione di edificio esistente:** la definizione di edificio esistente si estende a tutti gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 13/2011, indipendentemente dalla loro destinazione e dimensione, o dalla circostanza che si tratti di edifici principali o pertinenziali. 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. Restano esclusi dal campo di applicazione della L.R.V. n. 14/2009 i manufatti di cui all'art. 44 comma 5 ter della Legge R.V. 11/2004. Secondo quanto previsto dall'art. 9, comma 6, della L.R. 14/2009 e dall'art. 8, comma 7, della L.R. 13/2011, gli ampliamenti di cui all'art 2 si applicano anche agli edifici che non sono ancora stati realizzati ma il cui progetto o richiesta di titolo abilitativo sia stato presentato al Comune entro il 31.05.2011. Gli ampliamenti di cui all'art. 3 si applicano anche agli edifici che, ai sensi del comma 4 del medesimo articolo, siano già stati demoliti o in corso di demolizione sulla base di un regolare titolo abilitativo, purché , alla data di entrata in vigore della legge non siano già stati ricostruiti.

4) **Definizione di avvenuta ricostruzione** ai sensi dell'art. 3, comma 4 e art. 3, comma 1, della L.R. 14/2009: si intende la presentazione della denuncia di ultimazione lavori nei limiti temporali previsti dal permesso di costruire.

5) **Destinazione d'uso degli immobili:** la destinazione d'uso degli immobili dovrà essere rilevata dai certificati catastali e confrontati con la documentazione agli atti ed in particolare con quanto autorizzato dal Comune che prevarrà in caso di difformità. La destinazione di edifici ante 1967 sarà rilevata dall'effettivo uso dell'immobile: certificati di residenza o autorizzazioni varie commerciale, direzionale, turistico, ecc....

6) **Valutazione dei progetti di cui all'art. 3 comma 2:** data la complessità della materia, al fine di valutare se le tecniche ricostruttive degli edifici siano conformi alle disposizioni legislative della L.R. 4/2007 e successive modifiche e chiarimenti (Edilizia Sostenibile) il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà avvalersi di un esperto esterno per la valutazione dei gradi di soddisfacimento delle tecniche previste per la ricostruzione secondo legge al fine di verificare se l'intervento può beneficiare di tale ampliamento ed i termini e quantità dello stesso secondo gli schemi regionali

(DGRV 2499 del 4/08/2009 e seguenti), nonché di incarico per la verifica di correttezza della esecuzione dei lavori e collaudo finale a spese del titolare del Permesso di Costruire o della D.I.A.

7) **Registro degli interventi:** il responsabile dell'Ufficio Tecnico elabora il registro degli interventi previsti dall'art. 8 della L.R. 14/2009 come modificato dall'art. 5, comma 1, della L.R. 13/2011.

8) **Caratteristiche costruttive per interventi di ampliamento senza demolizione:** gli interventi anche per la prima casa dovranno essere complessivamente omogenei rispetto alla sagoma attuale dell'edificio creando con l'ampliamento un'unità di forme e sagome che non permetta la lettura del corpo aggiunto ma che lo stesso diventi parte unitaria di un unico corpo di fabbrica.

Gli interventi non devono produrre alterazioni delle caratteristiche peculiari dell'edificio esistente o sbilanciamenti di prospetti. La composizione dei corpi in ampliamento sia per materiali sia per tipologie edilizie sia per conformazione devono prevedere accorpamenti tali che la sagoma dell'edificio principale esistente non sia alterata ma semmai modificata uniformemente.

L'ampliamento dovrà essere realizzato preferibilmente in aderenza 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** che potrà costituire anche unità immobiliare a se stante, previo parere della Commissione Edilizia Comunale. Il corpo edilizio separato dovrà comunque ricadere nell'ambito di pertinenza dell'edificio principale, come sotto definito.

Gli interventi di ampliamento da realizzarsi all'interno di **complessi condominiali** dovranno essere condivisi dal condominio attraverso apposita deliberazione.

Per gli **edifici composti da più unità e fabbricati a schiera** gli interventi sono ammessi nei limiti di quanto previsto dall'art. 2 comma 4 della L.R. 14/2004.

9) **Altezze, numero di piani, distanze e superfici utili interne:** in tutte le zone del territorio comunale, per tutte le destinazioni, ad esclusione della prima casa di abitazione, gli ampliamenti o le ricostruzioni di cui agli artt. 2 e 3 L.R. 14/2009, sono limitati in altezza al rispetto dell'altezza massima e del numero di piani massimi previsti dal PRG per ogni singola zona.

In tutte le zone del territorio comunale, escluso i centri storici e assimilati, e per tutte le destinazioni d'uso, ad esclusione della prima casa di abitazione, dovranno essere rispettate le distanze dai confini come previste dallo strumento urbanistico vigente.

Dovranno essere rispettati i distacchi tra fabbricati come previsti dalla legislazione nazionale (codice civile, D.M. 1444/68) per la prima casa di abitazione e quelli previsti dalle norme tecniche di P.R.G. per gli altri casi.

Al fine di tutelare l'interesse pubblico dovranno essere rispettate le distanze dalle strade secondo quanto stabilito dal codice della strada e dal D.M. 1444/1968 (interno centri abitati), non sono ammesse deroghe. All'interno dei centri abitati gli ampliamenti dovranno comunque rispettare almeno metri cinque dalle strade, fatto salvo i pergolati che potranno essere realizzati a mt 3,00, previo parere del Comando di Polizia Locale.

Gli ampliamenti dovranno rispettare le norme igienico sanitarie per quanto attiene le superfici minime dei locali, altezze utili interne, areoilluminazione, ecc.....

10) **Utilizzo di fonti di energia rinnovabili:** nel caso in cui l'intervento preveda l'impiego di fonti di energia rinnovabile al fine di beneficiare dell'ulteriore ampliamento del 10% previsto dall'art. 2, comma 5, della L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011, la progettazione dovrà essere accompagnata da documentazione tecnica, redatta da professionista abilitato, atta a dimostrare la potenzialità dell'impianto.

11) **Riqualificazione energetica degli edifici:** al fine di beneficiare dell'ampliamento dell'ulteriore 15% di cui all'art. 2, comma 5bis, della L.R. 14/2009 come modificato dall'art. 1, comma 4, della L.R. 13/2011, la progettazione dovrà essere corredata da documentazione tecnica redatta da professionista abilitato, atta a dimostrare che la riqualificazione dell'intero edificio (ampliamento + esistente) porti la prestazione energetica, come definita dal D.Lgs. 192/2005 e D.P.R. 59/2009, alla corrispondente classe "B".

12) **Ampliamenti:**

- L'ampliamento previsto dal piano casa è cumulabile con altre capacità edificatorie (es. potenzialità edificatoria residua, Dlgs. 115/08, ecc.).
- Nel caso di ampliamento tramite corpo edilizio separato, per ottenere la percentuale di ampliamento di cui al comma 5 bis dell'art. 2 della LR 14/09 occorre dimostrare l'appartenenza alla classe B sia dell'edificio principale che dell'edificio in ampliamento;
- gli ampliamenti di cui all'art. 3 comma 2 della LR 14/09 possono essere effettuati anche mediante una ricomposizione plani volumetrica con forme architettoniche diverse da quelle esistenti, comportanti la modifica dell'area di sedime nonché della sagoma degli edifici originari, purché situati in zona propria. La ricomposizione plani volumetrica con forme architettoniche diverse da quelle esistenti, comportanti la modifica dell'area di sedime, nonché della sagoma degli edifici originari, purché situati in zona propria, è consentita anche qualora non sia ammesso alcun aumento volumetrico, nonché nei casi in cui gli edifici siano demoliti o in corso di demolizione sulla base di un regolare permesso di costruire purché, all'entrata in vigore della LR 13/11, non sia già avvenuta la ricostruzione. Per poter essere ammesso come intervento diretto (senza previa approvazione di un PUA), il risultato finale della ricomposizione plani volumetrica deve essere costituito da un unico corpo di fabbrica e tale fabbricato, ricomposto ed ampliato, non deve risultare completamente esterno al solido costituente l'edificio originario. Gli interventi assoggettati a PUA dal comma 3 art. 3 della LR 14/09 e dal presente regolamento potranno essere preceduti da una richiesta di parere preventivo sul progetto di fattibilità, sul quale l'amministrazione comunale effettuerà un accertamento preventivo sulla ammissibilità ed esprimerà un orientamento per la stesura del successivo progetto definitivo. In tal caso il PUA sarà presentato a seguito del riscontro positivo a tale richiesta preventiva ed in conformità alle eventuali prescrizioni/condizioni;
- con gli interventi di ampliamento ammessi è possibile il frazionamento in più unità edilizie rispetto a quelle esistenti.

13) **Zona territoriale propria:** zona nella quale la destinazione d'uso dell'edificio in essere o in progetto è conforme a quella prevista dalla specifica disciplina di zona;

14) **Ambito di pertinenza:** costituisce la porzione di intorno urbano e naturale con cui gli edifici evidenziano un preciso legame funzionale, estetico e formale, appartenenti al medesimo proprietario.

B) LIMITI DIMENSIONALI PER ZONE O PER TIPOLOGIE DI EDIFICI

1) **Prima casa di abitazione** : si applicano integralmente le disposizioni della L.R. 14/2009 e s.m.i.-

Per beneficiare delle agevolazioni sulla prima casa si stabilisce che all'atto della presentazione dell'istanza dovrà essere prodotta dichiarazione sostitutiva atto di notorietà con la quale il proprietario o il titolare di altro diritto reale di godimento o un suo familiare (proponente) dichiara di impegnarsi a stabilirvi la residenza entro 60 gg dal rilascio del certificato di agibilità e a mantenerla fino al termine del ventiquattresimo mese successivo al rilascio del medesimo certificato.

La mancata concessione della residenza anagrafica nel termine stabilito e/o il trasferimento della residenza stessa o la cessione dell'immobile, a titolo oneroso o gratuito, prima del decorso del termine stabilito, comportano la decadenza delle agevolazioni previste per la prima casa e l'obbligo del pagamento del 60% del contributo di costruzione, aumentato degli interessi legali maturati o dell'intero contributo nell'ipotesi di totale esenzione per la prima casa, previsto dall'art. 4 della L.R.V. n. 13/2011 in caso di utilizzo di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 kwh.

Nel caso in cui il proponente sia già nelle condizioni del requisito di "prima casa" la dichiarazione sostitutiva atto di notorietà è limitata al mantenimento della residenza per ventiquattro mesi successivi al rilascio dell'agibilità.

Nel caso in cui l'ampliamento comporti aumento di unità immobiliari il requisito di "prima casa" dovrà essere soddisfatto per tutte le unità immobiliari risultanti.

2) **Seconda casa di abitazione:** si applicano le disposizioni della L.R. 14/2009 e s.m.i. salvo le limitazioni contenute nel punto A) in materia di altezze, numero dei piani, distanza da confini, distacchi da fabbricati, uniformità dell'ampliamento, ecc..... per gli interventi non ricompresi nella "prima casa di abitazione".

3) **Interventi all'interno dei centri storici:** all'interno dei centri storici sono ammessi gli interventi di cui all'art. 2 e 3 della L. 14/2009 e s.m.i. limitatamente alla prima casa di abitazione e limitatamente agli edifici con grado di protezione GP4, GP51 e GP52 nel rispetto dei diritti di terzi e delle distanze previste dalla normativa nazionale (codice civile, D.M. 1444/68, ecc...).

Non sono ammessi ampliamenti derivanti dalla chiusura di balconi e terrazzi.

Nel caso di sopraelevazione dei fabbricati, l'aumento dell'altezza non deve comunque superare quella del più alto degli edifici confinanti, con riferimento al prospetto principale. Qualora gli edifici confinanti siano alla stessa altezza, la sopraelevazione non è concessa.

L'ampliamento dovrà comunque relazionarsi attentamente con il contesto ed essere soggetto a parere della Commissione Edilizia Comunale.

4) **Destinazioni diverse dal residenziale:** è ammesso l'ampliamento degli edifici ai sensi della L.R. 14/2009 e s.m.i. a destinazione diversa dal residenziale purché il fabbricato da ampliare, compreso il futuro ampliamento, insista in zona propria. Resta fatto salvo quanto previsto al punto A) in materia di altezze, numero dei piani, distanza da confini, distacchi da fabbricati, uniformità dell'ampliamento, ecc..... per gli interventi non ricompresi nella "prima casa di abitazione".

Per i fabbricati ad uso allevamento l'ampliamento è concesso qualora non determini un avanzamento (avvicinamento) verso il centro abitato come delimitato dal P.R.G. vigente e nel rispetto delle distanze previste dallo strumento urbanistico e dalla normativa regionale (vedi punto seguente C, lett. f).

5) **Cambio di destinazione d'uso:** il cambio di destinazione d'uso è consentito secondo quanto stabilito dall'art. 9, commi 2, 2 bis e 2 ter, della L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011. Non sono consentiti cambi di destinazione d'uso degli edifici situati in zona agricola.

6) **Interventi all'interno dei nuclei di antica origine (ex art. 10 L.R. 24/1985):** all'interno delle corti rurali sono ammessi gli interventi di cui all'art. 2 e 3 della L. 14/2009 e s.m.i. limitatamente alla prima casa di abitazione e limitatamente agli edifici con grado di protezione GP4, GP51 e GP52 nel rispetto dei diritti di terzi e delle distanze previste dalla normativa nazionale (codice civile, D.M. 1444/68, ecc...).

Non sono ammessi ampliamenti derivanti dalla chiusura di balconi e terrazzi.

Nel caso di sopraelevazione dei fabbricati, l'aumento dell'altezza non deve comunque superare quella del più alto degli edifici confinanti, con riferimento al prospetto principale. Qualora gli edifici confinanti siano alla stessa altezza, la sopraelevazione non è concessa.

L'ampliamento dovrà comunque relazionarsi attentamente con il contesto ed essere soggetto a parere della Commissione Edilizia Comunale.

C) ESCLUSIONI DALL'APPLICAZIONE DEL PIANO CASA

Sono esclusi dall'applicazione delle norme di cui agli articoli 2, 3, e 4 della LRV 14/2009:

a) gli edifici compresi nelle fasce di rispetto stradale, cimiteriale, fluviale, per elettrodotti o le zone per cui sia prevista comunque la inedificabilità assoluta e zone di pericolosità idraulica molto elevata salvo che l'ampliamento avvenga al di fuori della fascia di rispetto medesima;

b) gli edifici, anche parzialmente, abusivi per i quali le difformità dai titoli abilitativi /o la contrarietà con la normativa urbanistica non sia stata sanata, salvo che essa sia soggetta esclusivamente alla sola sanzione pecuniaria ed anche in tale ipotesi sempre che la relativa sanzione sia stata pagata prima della presentazione della richiesta del titolo abilitativo;

- c) gli edifici vincolati ai sensi della parte seconda del D.lgs. n°42/2004 e s.m.i. (e quindi sono comprese le Ville Venete di cui al catalogo e Atlante dell'Istituto Regionale per le Ville Venete);
- d) gli ambiti dei piani urbanistici attuativi e i progetti relativi allo sportello unico delle attività Produttive (D.P.R. n°447/1998), assoggettati alla diretta realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento, per i quali non sia stato emesso il relativo certificato di ultimazione lavori entro il termine del 31/05/2011;
- e) i manufatti da "demolire", capannoni e attrezzature dichiarate dal P.R.G. da trasferire e gli edifici ricadenti in prossimità di incroci soggetti ad allargamento stradale previsto dallo strumento urbanistico;
- f) gli ampliamenti di allevamenti che non rispettino le distanze di carattere igienico-sanitario previste dallo strumento urbanistico vigente e dalla legge regionale.
- g) 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.

D) CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E SANZIONI

- 1) Per gli interventi realizzati sulla prima casa di abitazione il contributo è ridotto del 60%.
- 2) Per gli interventi realizzati sulla prima casa di abitazione che utilizzano fonti di energia rinnovabile con potenza non inferiore a 3 kwh il contributo non è dovuto.
- 3) Per tutti gli altri interventi (secondo case d'abitazione e altre destinazioni diverse dalla residenza) il contributo è corrisposto per intero.
- 4) Resta salva l'eventuale applicazione delle sanzioni previste dal Titolo IV del D.P.R. 380/2001.

E) ALTRE DISPOSIZIONI:

- L'ampliamento di un edificio esistente previsto in applicazione contestuale della LRV 14/2009 e della residua potenzialità edificatoria del lotto prevista dalla normativa urbanistica ordinaria regionale e comunale, non può essere richiesto tramite denuncia di inizio attività, bensì tramite permesso di costruire.
- E' sempre facoltà dell'interessato, ai sensi dell'art. 22 comma 7, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. di richiedere il permesso di costruire in luogo della presentazione della D.I.A..