



**COMUNE DI GRISIGNANO DI ZOCCO**  
Provincia di Vicenza

N. 44 del Registro

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

L'anno **2011** addì **ventiquattro** del mese di **Novembre** alle ore **19:00** nella Sala delle Adunanze, premesse le formalità di legge, convocato dal Sindaco mediante lettera di invito in data : 18/11/2011 prot. nr. 11354 si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione Pubblica in seduta Straordinaria di 1 convocazione.

Eseguito l'appello risultano:

			Presenti	Assenti
1	LOTTO RENZO	Presidente		X
2	CARRARO NAZZARENO	Consigliere	X	
3	RIZZETTO GIUSEPPE STEFANO	Consigliere	X	
4	NEGRIN STEFANIA	Consigliere		X
5	RONCADA MAURO	Consigliere	X	
6	LAIN STEFANO	Consigliere	X	
7	CASAROTTO MARCO	Consigliere		X
8	ZEBELE ANNALISA	Consigliere	X	
9	BACCARIN GIUSEPPE	Presidente	X	
10	DAINESE FRANCESCO	Consigliere	X	
11	PENELLO CARLO	Consigliere	X	
12	CHIMENTO SILVANO	Consigliere	X	
13	BROETTO ROBERTO	Consigliere	X	
14	BOLIS MIRCO	Consigliere		X
15	TECCHIO NADIA	Consigliere	X	
16	SIGOLA MARCO	Consigliere	X	
17	PERTEGATO TIZIANO	Consigliere	X	

Scrutatori: GIUSEPPE STEFANO RIZZETTO, SILVANO CHIMENTO, MARCO SIGOLA

Partecipa all'adunanza il Dott. SACCO STEVANELLA PAOLO nella sua qualità di Segretario Comunale. Constatato il numero legale degli intervenuti, il Dott. BACCARIN GIUSEPPE, in qualità di Vice Presidente, assume la presidenza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a discutere e deliberare sul seguente oggetto:

**OGGETTO: MODALITA' APPLICATIVE DELLA 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 ...".**

Il Presidente pone in discussione il presente argomento inserito al n. 6 dell'ordine del giorno.

Informa che, ai sensi dell'art. 26 del Regolamento sul funzionamento del Consiglio, sono stati depositati in atti n. 3 proposte di emendamento.

*I consiglieri Sigola e Pertegato lasciano la sala. Risultano pertanto presenti n. 11 consiglieri*

E' data la parola all'assessore Roncada che illustra il provvedimento.

Passa quindi all'esposizione delle tre proposte di emendamento: due sono state prodotte dal gruppo consigliere di minoranza, con una unica nota acquisita in atti comunali al prot. n. 11531 del 23/11/2011; **(All. B)**

Una terza è stata prodotta dall'assessore Roncada, con nota acquisita in atti comunali al prot. 11606 del 24.11.2011. **(All. C)**

Su tutte e tre le proposte di emendamento si è espresso il Responsabile dell'Ufficio Tecnico producendo n. 3 distinti pareri di regolarità tecnica inseriti nelle note prot.n. 11620 del 24/11/2011. **(All. D)**

Il Presidente mette, quindi, ai voti separatamente le tre proposte di emendamento.

**1. MODIFICA N. 1: "DEFINIZIONI"** presentata dal gruppo di minoranza.

La votazione prodotta in forma palese da il seguente risultato:

Presenti 11

Votanti 11

Favorevoli 11

**La proposta di emendamento è approvata.**

**2. MODIFICA N. 2: " MODALITA' OPERATIVE"** presentata dal gruppo di minoranza.

La votazione prodotta in forma palese da il seguente risultato:

Presenti 11

Votanti 11

Favorevoli 2

Contrari 9 (Carraro/Rizzetto/Roncada/Lain/Zebele/Baccarin/Dainese/Penello/Chimento)

**La proposta di emendamento è respinta.**

**3. MODIFICA N. 3: "MODIFICA AL PUNTO 6"** presentata dall'assessore Roncada.

La votazione prodotta in forma palese da il seguente risultato:

Presenti 11

Votanti 11

Favorevoli 11

**La proposta di emendamento è approvata.**

Il Presidente sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale la proposta di deliberazione n. 43 del 16/11/2011 (come da procedura applicativo-gestionale) così come emendata a seguito del dibattito assembleare.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO CHE:

- in data 9 luglio 2011 è entrata in vigore la Legge Regionale 08.07.2011 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 2004, 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", meglio conosciuta come "Piano Casa";
- gli obiettivi che la Legge si prefigge, elencati all'art. 1, comma 1, sono volti al "sostegno del settore edilizio attraverso interventi finalizzati al miglioramento della qualità abitativa per preservare, mantenere, ricostruire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente nonché per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabili";
- il Consiglio Comunale con proprie deliberazioni n. 55 in data 30.10.2009 e n. 18 in data 28.04.2011, aveva disposto le modalità applicative degli interventi previsti dagli articoli n. 2 e n. 3 della Legge Regionale 8 luglio 2009, n. 14, che nella sostanza viene confermata dalla L.R. n. 13/2011;

**CONSIDERATO** che anche la L.R. n. 13/2011, come la L.R. n. 14/2009, mira a perseguire l'obiettivo principale di rilanciare l'attività edilizia mediante l'ampliamento degli edifici esistenti, migliorandone nel contempo la qualità edilizia e architettonica, favorendo l'utilizzo dell'energia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabile e che è norma di carattere straordinario prevalente sulle norme e sui regolamenti Comunali;

**VALUTATO** che la Legge, all'art. 9 comma 1, stabilisce i casi in cui non possono essere applicate le deroghe ed ai commi 2, 2bis, 2 ter, 3 e 4 stabilisce ulteriori limitazioni;

**PRESO ATTO** che l'articolo 8 della L.R. n. 13/2011 stabilisce il termine del 30 novembre 2011 entro il quale i Comuni possono deliberare, sulla base delle specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico e ambientale, se o con quali ulteriori limiti e modalità applicare la normativa di cui agli articoli 2 e 3. Decorso inutilmente il termine gli articoli 2 e 3 della L.R. n. 14/2009, come modificato con L.R. n. 13/2011, trovano integrale applicazione;

**ATTESO** che, se da un lato la legge dà ampie possibilità di intervento in deroga, dall'altro rimette nelle mani del Consiglio Comunale la potestà di decidere quali limitazioni porre agli interventi, fatte le dovute valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico e ambientale.

**EFFETTUATO** un attento esame della Legge Regionale, valutati i potenziali effetti delle disposizioni emanate dalla Regione sul nostro territorio e verificata la necessità di porre alcune limitazioni, tenuto in debito conto dei due anni di esperienza applicativa della L.R. n. 14/2009, e l'applicazione delle relative deliberazioni di C.C. n. 55 in data 30.10.2009 e n. 18 in data 28.04.2011 recanti modalità applicative della stessa L.R. n. 14/2009, che hanno dato risposte a esigenze concrete, sicuramente non speculative, garantendo nel contempo la tutela del territorio.

### PRESO ATTO E CONSIDERATO:

- che, dalle analisi urbanistiche, geologiche, paesaggistico-ambientali e storico-monumentali costituenti la base del vigente P.R.G. del Comune di Grisignano di Zocco, nonché dal documento preliminare di riferimento del redigendo P.A.T., appare evidente la necessità di preservare e salvaguardare per quanto possibile il territorio comunale, già così pesantemente compromesso, introducendo particolari prescrizioni atte a limitare il ricorso indiscriminato ai benefici di cui al nuovo strumento legislativo;
- che appare necessario prevedere l'uniformità tra edifici costruiti in regime "normale" e quelli realizzati in regime di "Piano Casa" per quanto riguarda le Norme Tecniche costruttive e il Regolamento edilizio, per ragionevoli esigenze di perequazione e coerenza nel perseguire parità di trattamento tra cittadini, al fine di evitare conseguenti controversie tra privati;
- che appare comunque opportuno, non limitare per quanto possibile l'applicabilità della L.R. n. 13/2011,

fatto salvo quanto indicato nel documento "Limiti e modalità applicative degli interventi previsti dalla Legge Regionale 8 luglio 2009 n. 14 modificata con L.R. 9 ottobre 2009 n. 26 e con L.R. 8 luglio 2011 n. 13", costituente **allegato "A"** alla presente deliberazione di Consiglio Comunale, del quale è parte integrante e sostanziale,

**RITENUTO** che la presente deliberazione, ed il relativo allegato "A", debbano ritenersi un atto di pianificazione generale, tale per cui non si configuri la fattispecie del 2° comma dell'art. 78 del T.U.E.L. n. 267 del 18.08.2000, in merito alla disposizione per cui gli amministratori locali debbono astenersi dal prendere parte alla discussione e alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro partenti e affini sino al quarto grado;

**ACQUISITO** il parere favorevole di cui all'art. 49 del D. Lgs. 267/2000;

**CON la seguente votazione**, resa per alzata di mano:

Presenti n. 11

Votanti n. 11

Favorevoli n. 11

## **DELIBERA**

1. di approvare le modalità applicative degli interventi previsti dalla Legge Regionale 8 luglio 2009 n. 14 modificata con L.R. 9 ottobre 2009 n. 26 e con L.R. 8 luglio 2011 n. 13 , di cui all'**allegato "A"** alla presente deliberazione, da ritenersi quale parte integrante e sostanziale della medesima;
2. di dare atto che le modalità sopra indicate sono riferibili esclusivamente agli interventi realizzati ai sensi e per gli effetti degli artt. 2 e 3 della Legge Regionale 8 luglio 2009 n. 14 modificata con L.R. 9 ottobre 2009 n. 26 e con L.R. 8 luglio 2011 n. 13 ;
3. di precisare che le modalità applicative di cui al punto 1, avendo natura di specifica operativa/attuativa della L.R. n. 13/2009, non costituiscono variante al P.R.G. vigente, e che le stesse prevalgono sulle altre disposizioni comunali nella materia urbanistico-edilizia esclusivamente in riferimento agli interventi previsti dagli artt. 2 e 3 della citata L.R. n. 14/2009, come modificata dalla stessa L.R. n. 13/2011;
4. di precisare, ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 13/2011, che gli interventi di cui agli artt. 2 e 3 della stessa legge regionale, relativi agli edifici o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o avente titolo, pagano il contributo di costruzione, previsto dall'art. 16 del d.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., nella misura ridotta pari al 40% del contributo reale;
5. ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 13/2011, di incaricare il Responsabile dell'Area Tecnica ad istituire ed aggiornare un apposito registro con indicati i dati generali e statistici e stereometrici degli interventi realizzati ai sensi degli artt. 2 e 3 della Legge Regionale 8 luglio 2009 n. 14..

con successiva e separata votazione, resa in forma palese con il seguente esito:

Presenti 11

Votanti 11

Favorevoli 11

la deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. n.267/2000.

Allegato alla proposta di deliberazione avente ad oggetto:

**MODALITA' APPLICATIVE DELLA 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 .....".**

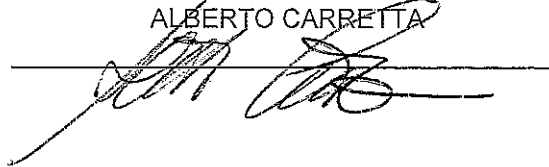
---

**PARERE TECNICO**

Ai sensi e per gli effetti dell'art 49 - 1° comma - del D Lgs 18 08.2000, n. 267, si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica

16/11/2011

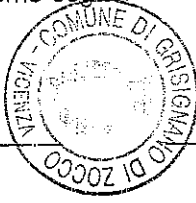
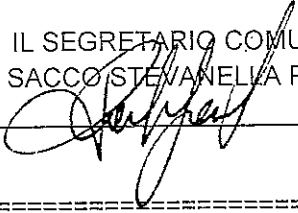
IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
TECNICO AMBIENTE TERRITORIO:  
ALBERTO CARRETTA



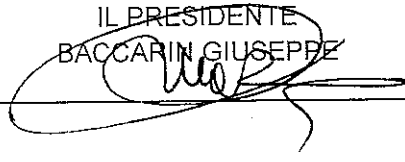
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Carretta', is written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

IL SEGRETARIO COMUNALE  
SACCO STEVANELLA PAOLO



IL PRESIDENTE  
BACCARIN GIUSEPPE



**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**  
(art. 124 D L.vo 18/08/2000, N° 267)

R.P. n° 592

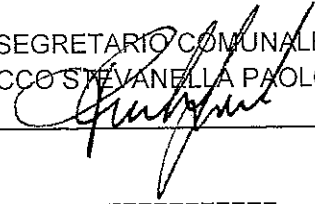
146 reg. cond. Dec.

Io sottoscritto Responsabile di Segreteria, certifico che copia del presente verbale viene pubblicato il giorno - 9 DIC 2011 all'Albo Pretorio, ove rimarrà esposto per 15 giorni consecutivi

Addì, - 9 DIC 2011



IL SEGRETARIO COMUNALE  
SACCO STEVANELLA PAOLO



**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**  
(art. 134 D L.vo 18 agosto 2000, n. 267)

Si certifica che la suesata deliberazione E' DIVENUTA ESECUTIVA ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, il 19/12/2011

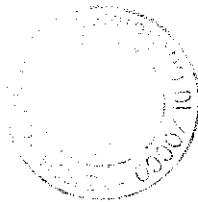
Il, \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE  
SACCO STEVANELLA PAOLO

E' copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo

Dalla Residenza Comunale, il - 9 DIC 2011

Il Segretario Comunale  
IL FUNZIONARIO AUTORIZZATO  
(Gallo Laura)  



COPIA  
COMUNE DI GRISIGNANO DI ZOCCO

A  
ALLEGATO ALLA DELIBERA  
N. 44 DEL 24/11/2011  
IL SEGRETARIO COMUNALE

**ALLEGATO "A"** alla delibera del Consiglio Comunale di Grisignano di Zocco n. \_\_\_ del \_\_\_.

**Limiti e modalità applicative degli interventi previsti dalla Legge Regionale 8 luglio 2009 n. 14 modificata con L.R. 9 ottobre 2009 n. 26 e con L.R. 8 luglio 2011 n. 13.**

### PREMESSA

Nell'intento di consentire un adeguato rilancio dell'attività edilizia e la sostituzione del patrimonio edilizio non più rispondente all'attuale situazione tecnologica ed energetica, il tutto nel rispetto dell'ambiente, del paesaggio e del tessuto storico esistente, la Regione del Veneto ha approvato la Legge Regionale 8 luglio 2009, n. 14 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche", meglio conosciuta come "Piano Casa"; successivamente, con la Legge Regionale 8 luglio 2011 n. 13, la stessa è stata modificata ed integrata.

La legge all'art. 9 comma 1, stabilisce i casi in cui non possono essere applicate deroghe e ai commi 2, 2bis, 2ter, 3, 4 stabilisce quindi ulteriori limitazioni.

L'art. 8 della L.R. n. 13/2011 stabilisce che i Comuni entro il termine del 30 novembre 2011 possono deliberare, sulla base delle specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico e ambientale, se e con quali ulteriori limiti e modalità applicare la normativa di cui agli artt. 2 e 3 della L.R. n. 14/2009, così come modificati dalla medesima L.R. n. 13/2011.

Partendo dall'analisi dell'esperienza dei due anni di applicazione della L.R. n. 14/2009, e valutando i potenziali effetti delle modifiche introdotte dalla L.R. n. 13/2011, si ritiene di adottare una disciplina attuativa del c.d. Piano Casa, che consenta l'utilizzo delle deroghe nel rispetto dei principi di tutela del territorio, continuando sulla strada già percorsa dalle deliberazioni di C.C. n. 55 del 30.10.2009 e n. 18 del 26.04.2011.

Confermata la linea già seguita nelle due deliberazioni di C.C. sopra citate, si vanno quindi ad analizzare le modifiche apportate dalla recente L.R. n. 13/2011, che si riassumono principalmente nella possibilità di applicare il Piano Casa in centro storico e in alcune disposizioni di dettaglio che potranno avere ricadute importanti sul territorio (una per tutte la possibilità di ampliare l'edificio in modo autonomo dal preesistente); per tali casi si ritiene fondamentale una particolare attenzione nella valutazione da parte della commissione edilizia integrata.

In particolare la Legge Regionale n. 14/2009, come modificata dalla L.R. n. 13/2011, in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, ai diversi livelli comunale, provinciale e regionale, consente:

- all'articolo 2, comma 1: 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 (salvo i "bonus" di cui ai commi 5 e 5bis);
- all'articolo 3: la sostituzione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, mediante la demolizione e ricostruzione degli edifici realizzati anteriormente al 1989 che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, con possibilità di aumentare, fino al 40 per cento (comma 2), il volume o la superficie coperta rispettivamente degli edifici ad uso residenziale e di quelli adibiti ad uso diverso, con possibilità di elevare la percentuale al 50% soddisfacendo i requisiti di cui al comma 3.

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

L'art. 9, comma 5, della legge prevede, poi, in capo ai Comuni la facoltà di stabilire se e con quali ulteriori

P.C.B. IL FUNZIONARIO INCARICATO  
(Gallo Zucca)

"limiti e modalità" applicare la normativa di cui agli artt. 2, 3 e 4. Specificatamente, il Consiglio è chiamato a deliberare sugli articoli n. 2 e n. 3 (l'articolo 4 riguarda edifici ricadenti in zone di demanio marittimo, quindi non pertinenti al territorio considerato), sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale.

A tal proposito si rileva come di fondamentale importanza per le scelte da operare siano le analisi urbanistiche, geologiche, paesaggistico-ambientali e storico-monumentali costituenti la base del vigente Piano Regolatore generale del Comune di Grisignano di Zocco, nonché il documento preliminare di riferimento del redigendo Piano di Assetto del Territorio.

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

Bisogna innanzitutto osservare che l'attuazione degli interventi previsti dagli artt. 2 e 3 della Legge Regionale in argomento è rimessa alla discrezionalità dell'Amministrazione Comunale la quale, a norma dell'art. 9, comma 5, può anche decidere di non condividerla, e quindi disattenderla, o anche di porre ulteriori limiti oltre a quelli già previsti dalla stessa Legge.

Non rientrano nell'ambito discrezionale del Comune, invece, le realizzazioni degli interventi previsti dall'art. 5 della Legge n. 14/2009 che, quindi, sono da ritenersi ammissibili anche nelle ipotesi elencate nel primo comma dell'art. 9 (individuazione degli edifici esclusi dall'ambito di applicazione della Legge), nel rispetto però della legislazione Statale e Regionale vigente nonché delle NTA e del Regolamento Edilizio del P.R.G. del Comune di Grisignano di Zocco, soprattutto con riferimento alle distanze e alla qualità esteriore del costruito. L'Allegato "A" alla deliberazione di Giunta Regionale n. 2508, del 4 agosto 2009, ricorda inoltre la possibilità di variare detta normativa di piano ai sensi dell'art. 50, comma 4, della L.R. n. 61/85, mantenuta in vigore nel caso specifico dall'art. 48, comma 1, della L.R. n. 11/2004 "Norme per il governo del territorio".

Quanto sopra per quel che riguarda gli interventi previsti dall'art. 5 della L.R. n. 14/2009 che, a differenza degli interventi previsti dagli articoli 2 e 3, non vanno in deroga ai piani urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali ma semplicemente, entro certi limiti dimensionali elencati nella dGR n. 2508 del 4 agosto 2009, vanno in deroga al solo indice di edificabilità fondiario. Ne consegue che gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 godono quindi di un margine discrezionale di applicabilità sicuramente diverso rispetto a quelli dell'art. 5 e, per alcuni aspetti, più ampio.

L'approvazione delle presenti modalità applicative costituisce una sorta di variante al P.R.G., valida esclusivamente per gli interventi previsti dagli articoli 2 e 3 della L.R. n. 14/2009, modificata dalla L.R. n. 13/2011, ottenuta mediante un procedimento "eccezionale" diverso da quello stabilito dalla Legge Urbanistica vigente nella Regione del Veneto.

Gli interventi previsti dagli artt. n. 2 e n. 3 della L.R. n. 14/2009, così come modificata dalla L.R. n. 13/2011, come più volte è stato ribadito, sono realizzati in deroga alle previsioni di P.R.G., ma vengono fatte salve *"le disposizioni in materia di distanze previste dalla normativa statale vigente"*, come previsto dall'art. 9, comma 8, della stessa Legge.

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

In aggiunta alle prescrizioni e limitazioni previste dalla L.R. n. 14/2009, così come modificata dalla L.R. n. 13/2011, in merito all'attuazione degli interventi previsti dagli artt. 2 e 3 della stessa Legge Regionale, al fine di disciplinare in maniera organica e puntuale la nuova previsione urbanistico-edilizia, riconosciuto come obiettivo fondamentale il perseguimento della sostenibilità ambientale di ogni intervento, al fine di tutelare e migliorare il livello di qualità della vita nel territorio in considerazione, si stabilisce quanto segue.

### **1. Definizioni**

Ai fini dell'applicazione della Legge Regionale n. 14/2009 si fornisce, per gli effetti di quanto riportato all'art. 8 della Legge Regionale n. 26/2009, come modificata dalla L.R. n. 13/2011, la seguente interpretazione autentica:

*Per "prima abitazione del proprietario" di cui all'art. 7, comma 1, della L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011 e per "prima casa di abitazione", di cui al successivo articolo 9, commi 3, 4, 6 e 7, 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 almeno per i ventiquattro mesi successivi*

### al rilascio del certificato di agibilità (\*).

Per "fabbricato esistente" o "edificio esistente" ai fini della prima applicazione degli articoli 2 e 3 della Legge Regionale n. 14/2009 come modificata dalla L.R. n. 13/2011, si intende il complesso edilizio per il quale sia almeno stata presentata l'istanza di permesso di costruire e la stessa risulti protocollata in Comune alla data del 31.05.2011, salvo quanto previsto all'ultimo comma del successivo punto 3: nel caso infatti di un successivo bonus incrementale, dovuto alle possibilità offerte dalla L.R. n. 13/2011, per un edificio per il quale sia già stato utilizzato il Piano Casa in base alla L.R. n. 14/2009, l'edificio "esistente" su cui calcolare il residuo ampliamento dovrà essere quello originario "esistente" alla data richiamata dalla L.R. n. 14/2009, ovvero del 31.03.2009. Diversamente, ai fini dell'applicazione dell'art. 5 l'espressione "abitazioni esistenti" significa realmente esistenti alla data di entrata in vigore della Legge, ovvero 09.07.2011.

### **2. Valutazioni di carattere urbanistico, paesaggistico e ambientale**

- Gli interventi di ampliamento previsti dagli artt. 2 e 3 della L.R. n. 14/2009, così come modificata dalla L.R. n. 13/2011, dovranno risultare compatibili con gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni degli artt. 8 e 9 delle Norme Tecniche Attuative del P.R.G. del Comune di Grisignano di Zocco.
- Per gli edifici di interesse storico, disciplinati dagli artt. 31 e 32 delle N.T.A. del P.R.G. e per le Z.T.O. "A", così come individuate dal vigente P.R.G., continuano ad applicarsi gli interventi previsti dal vigente P.R.G.; la possibilità di ampliamento prevista dagli artt. 2 e 3 della Legge Regionale n. 14/2009 come modificata dalla L.R. n. 13/2011, sarà ammessa soltanto a condizione che la stessa non sia espressamente preclusa (anche attraverso gradi di protezione che consentano solo gli interventi di manutenzione, restauro/risanamento conservativo e ristrutturazione parziale) o, comunque, lo stesso ampliamento debba avvenire in ambiti ben definiti (ovvero, il tutto come risultante dalle schede), limitatamente alla prima casa di abitazione.
- Sono in ogni caso fatti salvi i limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati previsti dal DM n. 1444/1968, così come non sono derogabili le altre disposizioni statali, da qualunque fonte provengano (leggi, decreti, codice civile) né i rapporti negoziali secondo le norme dell'ordinamento civile (diritti di servitù, regolamento contrattuale di condominio); per quanto concerne le distanze dai confini vengono adottate, per estensione della norma e per il principio di continuità dell'azione amministrativa, quelle definite dal vigente P.R.G., le cui norme sono da intendersi assorbite e conglobate, *per relationem*, all'interno delle norme codicistiche fatte salve e sopra menzionate.
- Gli interventi di cui agli artt. 2 e 3 della L. R. n. 14/2009 come modificata dalla L.R. n. 13/2011, sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero al loro adeguamento in ragione del maggior carico urbanistico (art. 9, comma 4); al fine di ottemperare a quanto sopra, in sede di presentazione del titolo edilizio abilitativo all'esecuzione delle opere, il richiedente dovrà dimostrare il corretto dimensionamento dell'intervento, o in difetto prevedere l'esecuzione delle opere deficitarie, escludendo sin d'ora il ricorso alla monetizzazione ai sensi della vigente normativa di settore.
- Per quanto all'eventualità prevista all'art. 2 comma 2 della L.R. n. 14/2009, come modificata dalla L.R. n. 13/2011, si ritiene che tale fattispecie debba essere valutata dalla commissione edilizia integrata.

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

### **3. Limitazioni all'applicazione della L.R. n. 14/2009 come modificata dalla L.R. n. 13/2011**

Sono escluse dall'applicazione della Legge Regionale n. 14/2009 come modificata dalla L.R. n. 13/2011:

- le attività produttive ubicate in zona impropria; si ritiene che per tali attività lo sportello unico per le attività produttive possa consentire il corretto utilizzo, preso atto che si tratta di attività in zona impropria;
- le aree che lo strumento comunale (P.R.G.) ha individuato come assoggettate a S.U.A. (Strumento Urbanistico Attuativo) dove non sia ancora stato approvato il collaudo finale, o come zone di degrado (sia quelle dove è prevista la pianificazione attuativa, che quelle dove non è prevista); si ritiene infatti che l'analisi fatta in sede di pianificazione generale, individui tali aree come zone ad alta densità edilizia, degradate e bisognose di una riqualificazione urbanistica da effettuarsi mediante interventi rivolti alla conservazione ed al risanamento, riqualificazione che potrebbe essere compromessa da interventi singoli non coordinati; in tali aree viene ammessa pertanto la sola possibilità di intervento relativa alla cosiddetta "prima casa";

(\* ) periodo così emendato.

Gli interventi di cui alla L.R. n. 14/2009 come modificata dalla L.R. n. 13/2011, sono assentibili una sola volta, anche se attuabili per gradi; ovvero gli edifici già ampliati ai sensi della L.R. n. 14/2009 non potranno nuovamente accedere alle deroghe del "Piano Casa", salvo che non sia rimasta a disposizione una parte dell'incremento massimo assentibile non ancora utilizzata.

#### 4. Valutazioni di carattere edilizio

Per la realizzazione degli interventi di cui agli articoli n. 2 e n. 3 della L.R. n. 14/2009, come modificata dalla L.R. n. 13/2011, in conformità alle disposizioni statali sopra ricordate, vengono richiamate le seguenti definizioni e modalità operative di calcolo dei parametri edilizi, di cui al vigente P.R.G.:

- Superficie lorda di pavimento: è, per ogni piano agibile, la superficie delimitata dal filo esterno delle murature perimetrali dell'edificio;
- Altezza del fabbricato: differenza tra la quota media del terreno e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile, qualora terreno e strada siano orizzontali alla medesima quota; qualora terreno e strada non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse, l'altezza è riferita al punto più basso della strada principale interessata dalla costruzione, mentre qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso;
- Volume del fabbricato: con riferimento allo schema planivolumetrico, è la sommatoria dei volumi parziali, ottenuti come superficie lorda x altezza, di tutte le diverse zone ad altezza tra di loro omogenea;
- Superficie coperta: la superficie coperta degli edifici a destinazione diversa da quella residenziale corrisponde alla proiezione sul piano orizzontale della copertura, esclusi gli aggetti, ovvero alla superficie lorda di calpestio di un piano agibile.

#### 5. Disciplina delle distanze e delle altezze

Al fine dell'applicazione della Legge Regionale n. 14/2009 come modificata dalla L.R. n. 13/2011, si danno le seguenti definizioni, che sono valide su tutti gli interventi (ivi compresi quelli sulla cosiddetta prima casa) e su tutte le zone dove trova applicazione la Legge stessa:

Distanza tra le costruzioni: La distanza tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte fronteggiante, non deve essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 m (Decreto Ministeriale 2 Aprile 1968 n. 1444).

La prescritta distanza minima di dieci metri tra «pareti finestrate» non si applica a costruzioni che non siano anche edifici, ossia corpi dotati di pareti (portici, tettoie, ecc.), aperti su tre lati.

Distanza dai confini di proprietà: La distanza minima dai confini di proprietà è stabilita, in via generale, non inferiore a 5,00 m, fatto salvo quanto in seguito specificato.

Qualora l'altezza del fabbricato superi i ml. 10,00 la distanza dal confine sopra indicata andrà progressivamente aumentata in proporzione diretta ai metri eccedenti tale limite in modo che, per ogni metro o frazione di altezza corrisponda un equivalente aumento della distanza (es. altezza edificio pari a 11,00 metri distanza dal confine =  $(5,00 + 1,00) \text{ m} = 6,00 \text{ m}$ ).

In caso di accordo tra le parti è possibile edificare sul confine di proprietà o, nel rispetto degli artt. 873 e seguenti Codice Civile, ridurre la distanza dai confini a condizione che vengano rispettati i rimanenti limiti di distanza tra le costruzioni sopra indicati.

Distanza dai confini di strade, piazze, parcheggi pubblici: Fatto salvo quanto previsto dall'art. 28 del d.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" e sue successive modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda le strade di tipo A e D, all'interno del centro abitato la distanza non può essere inferiore ad un mezzo dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m. Vanno in ogni caso osservate le distanze tra edifici con strade interposte prescritte dall'art. 9 del DM n. 1444/1968. Per qualsiasi tipo di strada, all'interno dei centri abitati nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione preconstituito a minor distanza può essere autorizzata la costruzione secondo detto allineamento e le sopraelevazioni sono consentite mantenendo la stessa distanza dell'edificio esistente.

Fuori del centro abitato si applicano le disposizioni degli artt. 26 e 27 del citato d.P.R. n. 495/1992.

Altezza del fabbricato: Per quanto all'altezza, verrà rigorosamente applicata la misura prevista dal vigente Piano Regolatore Generale nelle singole Z.T.O. nelle quali è diviso il territorio. Viene comunque fatta salva l'applicazione dell'art. 2, comma 3, della L.R. n. 14/2009 come modificata dalla L.R. n. 13/2011, ovvero, il recupero del sottotetto esistente ai fini abitativi non aumenta, in ossequio alla deroga ai parametri urbanistici

voluta dall'art. 2 della L.R. n. 14/2009, come modificata dalla L.R. n. 13/2011, l'altezza dell'edificio. Si ribadisce che per i sottotetti oggetto di contenzioso non sarà possibile alcun recupero.

## 6. Modalità operative

### a) Ampliamento degli edifici esistenti del 20% (30%/45%) del volume esistente per l'uso residenziale e del 20% (30%) della superficie coperta per gli usi diversi (art. 2 L.R. n. 14/2009 come modificata dalla L.R. n. 13/2011)

Al fine dell'esatta quantificazione degli ampliamenti di volume e/o superficie coperta consentiti ai sensi della L.R. n. 14/2009 come modificata dalla L.R. n. 13/2011 e della verifica del rispetto della normativa sulle distanze, verranno presi come base di riferimento i parametri edilizi, così come sopra definiti al punto 4) del presente documento.

Gli interventi di ampliamento di cui all'art. 2 della Legge Regionale n. 14/2009 come modificata dalla L.R. n. 13/2011, sono consentiti in deroga a tutti gli strumenti urbanistici comunali (oltreché a quelli territoriali provinciali e regionali) e, quindi, non solo a quelli generali, ma anche a quelli attuativi, tranne che per le limitazioni di cui al precedente punto 3). L'edificio deve però "esistere" alla data di entrata in vigore della legge, dove la condizione di "esistenza" è definita al precedente punto 1). In caso contrario non si applicano le disposizioni della L.R. n. 14/09 come modificata dalla L.R. n. 13/2011.

Nell'applicazione dell'art. 2 della Legge Regionale dovranno essere comunque rispettate le disposizioni del vigente P.R.G. in materia di caratteristiche edilizie, oltre che di parametri dimensionali quali a titolo esemplificativo altezze e distanze, così come meglio definito nel precedente punto 5), mentre potrà essere derogato il solo indice edilizio. Nel caso di fabbricati "realmente" esistenti e posti a distanza inferiore a quanto riportato nel punto 5) l'ampliamento di un edificio sarà consentito solo in altezza, ove possibile, e con la condizione di realizzare la parete prospiciente all'altro edificio non finestrata.

Particolare attenzione necessiterà porre all'applicazione dell'art. 2, comma 2 della Legge, che così recita: *"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"*. A tale proposito si esplicitano le seguenti considerazioni:

- la compromissione dell'armonia estetica del fabbricato esistente, che comunque dovrà essere autorizzata dall'Ufficio Tecnico Comunale (nei modi previsti dal Regolamento Edilizio, sentita comunque la commissione edilizia integrata), va motivata dal progettista incaricato con estremo rigore, attraverso la predisposizione di un fascicolo da allegare alla DIA contenente la documentazione fotografica dell'edificio e dell'intorno dello stato dei luoghi, dei prospetti comparativi e del fotorendering dello stato ante e post intervento;
- con il venir meno della limitazione all'ampliamento degli edifici anche staccati (qualora ve ne siano i presupposti), senza che costituiscano pertinenza dell'edificio principale (modifica apportata dalla L.R. n. 13/2011), si rende comunque necessario richiamare lo spirito della disciplina Comunale, che non vuole stravolgere lo strumento urbanistico, e si rimanda pertanto alla successiva lett. d);
- nelle zone agricole è consentito l'utilizzo in toto dell'art. 2 della Legge (ampliamento), solo per edifici a destinazione residenziale, a condizione che l'ampliamento venga realizzato soltanto in aderenza al fabbricato esistente o utilizzando un corpo edilizio contiguo già esistente, salvo quanto previsto alla successiva lett. d);
- per gli edifici a destinazione annesso rustico l'applicazione dell'art. 2 della L.R. è ammessa nella sua forma più ampia solo per gli imprenditori agricoli a titolo principale, mentre per gli altri soggetti è consentita nel limite massimo di ampliamento pari a 60 mq.

A maggior precisazione di quanto sopra riportato si specifica quanto segue:

- a) il termine adiacenza o quello aderenza significano che in qualche modo l'edificio ed il suo ampliamento "si toccano"; tale contatto può essere realizzato attraverso l'interposizione di un portico, costituendo lo stesso a tutti gli effetti un volume edilizio; in tal caso la rispondenza ad uno degli schemi tipo riportati nell'art. 22 delle N.T.A. è rispettata considerando l'inesistenza dei muri laterali nel caso di ampliamento;
- b) non viene definita una lunghezza minima per la quale si possa specificare se vi è o meno aderenza od adiacenza tra due fabbricati, in quanto perché il concetto sia valido è sufficiente una minima superficie di contatto (non significa quindi che un'intera facciata debba toccarsi); l'insieme risultante deve però, ovviamente, possedere caratteristiche architettoniche in linea con il sito di inserimento, e non deve essere compromessa l'armonia estetica del fabbricato risultante;

- c) è possibile realizzare l'ampliamento di una parte di edificio ad uso residenziale con murature in aderenza ad una parte dello stesso avente destinazione d'uso non residenziale, e viceversa. Infatti si parla sempre di ampliamento dell'edificio, senza soffermarsi sulla destinazione d'uso delle parti (di ampliamento ed esistente) che vengono a contatto.
- d) l'ampliamento di cui all'art. 2 comma 2, qualora se ne proponga la realizzazione con un corpo edilizio separato dall'edificio principale, dovrà rispettare i seguenti requisiti:
- dovrà avvenire all'interno della stessa Zona Territoriale Omogenea, in area della medesima proprietà;
  - dovrà essere garantito il collegamento funzionale con l'edificio ampliato;
  - in caso ampliamento di Z.T.O. "E" dovrà ricadere all'interno dell'aggregato abitativo di cui all'art. 24 delle N.T.A. del P.R.G. e dovrà usufruire dello stesso accesso dell'edificio principale.

Resta inteso che spetta al Comune (sentita la commissione Edilizia Integrata) valutare l'impossibilità di ampliamento in aderenza in quanto comprometta l'estetica del fabbricato.

Sempre per le zone agricole, resta inteso che gli ampliamenti dovranno essere eseguiti nell'integrale rispetto della tipologia originaria (art. 44 L.R. n. 11/2004), uniformandosi all'altezza dell'edificio esistente o, in alternativa, realizzando al massimo due piani (piano terra e piano primo); nelle medesime zone non verranno concessi ampliamenti su edifici a destinazione diversa da quella residenziale o annesso rustico.

Nelle zone produttive è consentito l'utilizzo dell'art. 2 della L.R. n. 14/2009, così come modificata dalla L.R. n. 13/2011, per le sole destinazioni compatibili con la zona, escluse quindi le residenze, fatta salva la prima casa; nelle zone Z.T.O. "D1/4" e "D1/5" non si consente l'applicazione degli articoli 2 e 3 della L.R. n. 14/2009 come modificata dalla L.R. n. 13/2011, in quanto tali aree sono interessate dal cosiddetto "S.I.T.A.V.E.", ovvero Sistema delle Tangenziali Venete, che prevede la parziale demolizione dei fabbricati esistenti, ed inoltre insistono su aree residenziali già pesantemente gravate dalla presenza di zone produttive.

**Per un maggiore chiarimento di quanto riportato all'art. 9, comma 1, lettera d) della Legge Regionale 8 luglio 2009 n. 14 si precisa quanto segue:**

**per gli ampliamenti degli edifici ubicati all'interno della fascia di rispetto stradale bisognerà rispettare il D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e sue successive modifiche ed integrazioni, quindi gli stessi saranno consentiti qualora non fronteggino le strade, ovvero vengano realizzati sul prospetto opposto a quello prospiciente la strada, senza sporgere dallo stesso.**

**\*(2)**

Nelle zone F l'applicazione dell'art. 2 della Legge Regionale n. 14/2009, così come modificata dalla L.R. n. 13/2011, è consentita per le sole destinazioni compatibili con la zona.

Se non diversamente previsto dal Piano Regolatore Generale, gli ampliamenti degli edifici composti da più unità immobiliari potranno prevedere, attraverso un intervento di ristrutturazione, l'aumento del numero delle unità immobiliari fermo restando la verifica dei requisiti edilizi ed igienico sanitari, nonché degli standard urbanistici e di progetto (parcheggi pertinenziali) previsti dalle vigenti norme di Legge, Regolamentari e di Piano Regolatore Generale. L'aumento delle unità immobiliari è consentito anche per gli edifici composti da un'unica unità nel rispetto di quanto sopra indicato.

Nel caso di aumento del numero di unità immobiliari non è necessaria la creazione di garage coperti a servizio delle nuove unità, purché venga inserita, all'interno del lotto di pertinenza, la possibilità di un posto auto all'aperto, al fine di evitare stazionamenti degli automezzi sulle strade.

L'ampliamento delle unità immobiliari "a schiera" potrà essere eseguito previa presentazione di un progetto unitario (cosiddetto "Piano Guida") sottoscritto da tutti gli interessati aventi titolo così come previsto dal comma 4, ultimo periodo, dell'art. 2, L.R. n. 14/2009 come modificata dalla L.R. n. 13/2011. Nella medesima fattispecie si fa ricadere il caso dei condomini, mentre si specifica che le case bifamiliari non sono da considerarsi case a schiera.

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

***\*(2) periodo così emendato***

Lo scopo della Legge è ovviamente quello di "premiare" chi, per la produzione di energia, utilizza fonti rinnovabili, ovvero adotta un qualsivoglia impianto adatto a "non sprecare" risorse limitate, agendo nell'ottica dello sviluppo sostenibile: in tal senso appare opportuno consentire la possibilità del bonus dell'ulteriore ampliamento del 10% anche a chi utilizza forme di produzione di energia diverse dai pannelli solari o fotovoltaici (ad esempio energia geotermica, eolica, da combustione di biomassa o biogas, ecc.), purché producano la stessa quantità di energia equivalente. L'ulteriore bonus di cui all'art. 2 comma 5 bis, pari al 15% di possibile aumento volumetrico in caso di contestuale intervento di riqualificazione energetica, è applicabile solo qualora la riqualificazione energetica, come definita dal D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., riguardi l'intero fabbricato e non le singole porzioni.

**b) Sostituzione e rinnovamento del patrimonio edilizio esistente mediante la demolizione e ricostruzione degli edifici realizzati anteriormente al 1989, con possibilità di aumentare fino al 40 per cento del volume esistente per gli edifici residenziali e fino al 40 per cento della superficie coperta per quelli adibiti ad uso diverso (art. 3, L.R. n. 14/2009 come modificata dalla LR 13/2011)**

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

La demolizione e ricostruzione prevista dall'art. 3, comma 2, deve avvenire sullo stesso sedime esistente o, comunque, nelle vicinanze dello stesso, all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato preesistente ed utilizzando le tecniche costruttive definite dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 2508 del 4 agosto 2009 che, si intende, viene integralmente applicata. Con la stessa delibera è stato stabilito inoltre:

- al fine della verifica del rispetto dei requisiti di bioedilizia, un sistema di valutazione diversificato tra edifici residenziali ed edifici non residenziali;
- la graduazione della volumetria e della superficie coperta in ampliamento sulla base del punteggio realizzato dall'edificio in applicazione della scala prestazionale relativa alle tecniche costruttive utilizzate;
- il mantenimento in capo alle singole Amministrazioni Comunali della fissazione dei criteri necessari per stabilire se e quando elevare fino al 50% la possibilità di ampliare il volume o la superficie coperta esistente.

Sulla base del terzo punto sopra specificato si stabilisce che gli ambiti da sottoporre alla riqualificazione urbanistica, in applicazione dell'art. 3, comma 3, della L.R. n. 14/2009, come modificata dalla L.R. n. 13/2011, verranno individuati con specifica deliberazione di Consiglio Comunale su richiesta dei proprietari o aventi titolo, nell'arco temporale di validità della Legge.

In merito al contenuto di cui all'art. 3, comma 3, della L.R. n. 14/2009, come modificata dalla L.R. n. 13/2011, considerato che la tipologia di interventi prevista è strettamente collegata a specifici particolari costruttivi determinanti un punteggio in base al quale viene riconosciuta una potenzialità edificatoria in ampliamento, si specifica che l'avvenuta ricostruzione verrà valutata sulla "reale" possibilità di applicare alle parti residue non ancora edificate le tecniche costruttive di bioedilizia individuate nella sopraccitata dGR 2508/2009, in modo che l'intervento rientri nei parametri minimi per l'accesso al bonus volumetrico, pertanto abbia punteggio complessivo pari ad 1.

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

L'art. 3 della L.R. n. 14/2009 come modificata dalla L.R. n. 13/2011, non troverà applicazione (comma 4) se l'edificio in argomento è concluso in ogni sua parte, anche se privo di agibilità.