



**Comune di Pederobba**  
- Provincia di Treviso -

**Regolamento applicativo del PIANO CASA  
ai sensi dell'art. 8 comma 4 della L.R. 13/2011**

**PREMESSA**

La Regione 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, in data 8 luglio 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"*.

L'attuazione della norma regionale è altresì sostenuta da specifiche disposizioni che sono intervenute sia per adeguamenti in progress al cosiddetto "piano casa", sia ai fini dell'operatività della legge in ordine alla definizione di parametri volti a favorire iniziative di edilizia sostenibile e in particolare:

- la Legge Regionale 9 Ottobre 2009, n. 26 recante modifiche e integrazioni alla LR 14/2009;
- la DGRV n. 2499 del 4 agosto 2009 con cui vengono integrate le linee guida regionali in materia di edilizia sostenibile di cui alla LR 4/2007, come previsto dall'art. 3 c. 2 della legge;
- la DGRV n. 2508 del 4 agosto 2009 con cui vengono stabilite le caratteristiche tipologiche e dimensionali delle pensiline e tettoie di cui all'art. 5 c. 1 della legge;
- la DGRV n. 2797 del 22 settembre 2009 a mezzo della quale è stata approvata una circolare esplicativa **ora interamente sostituita dalla circolare n. 1 del 08/11/2011 di cui alla DGRV 1782 del 08/11/2011.**

In data 9 luglio 2011 è entrata in vigore la Legge Regionale 8 luglio 2011, n. 13 recante *"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."* (pubblicata nel BUR n. 50 in data 8 luglio 2011).

Gli obiettivi della norma sopra citata, ispirati peraltro alle più recenti disposizioni di legge di rango statale in ordine a misure urgenti per il rilancio dell'economia e dello sviluppo, sono finalizzati al 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; la legge regionale prevede, in estrema sintesi, le seguenti iniziative e fattispecie di intervento:

- ampliamento degli edifici residenziali nei limiti del 20% del volume esistente e degli edifici non residenziali nei limiti del 20% della superficie coperta esistente, con facoltà di incrementare tali percentuali di un ulteriore 10% qualora si utilizzino fonti di energia rinnovabile con un potenza non inferiore a 3 kw, anche se già installati;

- ampliamento di un ulteriore 15% in termini volumetrici per edifici residenziali, a condizione vi sia un contestuale intervento di riqualificazione che ridetermini la prestazione energetica alla corrispondente classe B, secondo i parametri previsti di cui al D. Lgs. n. 192/2005 e al DPR n. 59/2009;
- demolizione e ricostruzione anche parziale con un aumento di cubatura degli edifici realizzati anteriormente al 1989, che necessitino di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, precisando che l'aumento è consentito fino al 40% del volume demolito per gli edifici residenziali e fino al 40% della superficie coperta demolita esistente per quelli ad uso non residenziale, (percentuali aumentabili fino al 50% qualora l'intervento riguardi la ricomposizione planivolumetrica di edifici da sottoporre a Piano Urbanistico Attuativo) purché gli edifici stessi siano ubicati in zona territoriale propria e solo qualora vengano utilizzate tecniche costruttive di edilizia sostenibile in conformità alle linee guida previste dall'art. 2 della L.R. 9 marzo 2007, n. 4, come integrate con deliberazione della Giunta Regionale n. 2499/2009;
- ampliamento fino al 20% degli insediamenti sul demanio marittimo a finalità turistica di cui all'allegato S/4, lett. b) e lett. d), num. 1) e 2) della L.R. 4 novembre 2002, n. 33;
- possibilità di realizzare nell'ambito di abitazioni esistenti alla data del 9 luglio 2011:
  - sistemi di captazione delle radiazioni solari addossati o integrati negli edifici, quali serre bioclimatiche, pareti ad accumulo e muri collettori, atti allo sfruttamento passivo dell'energia solare, sempreché correlati con il calcolo di progetto degli impianti termomeccanici;
  - pensiline e tettoie finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici, come definiti dalla normativa statale, di tipo integrato o parzialmente integrato, con potenza non superiore a 6 kWp;
- riduzione del contributo di costruzione per la realizzazione delle opere indicate negli articoli 2 e 3 negli edifici o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo;
- non corresponsione del contributo di costruzione per gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 che utilizzano fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 kw per gli edifici destinati a prima abitazione del proprietario o avente titolo;
- facoltà, in capo all'Ente, di ridurre del 50% il contributo di costruzione per interventi di cui agli articoli 2 e 3 che utilizzano fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 kwh per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di cui alla lettera a), oltre ad ulteriori incentivi di carattere economico a fronte dell'adozione di tecniche costruttive di bioedilizia e del ricorso ad energie rinnovabili.

La legge regionale stabilisce, *ab origine*, limiti inderogabili alle possibilità di intervento su edifici che risultino:

- situati nei centri storici a norma dell'art. 2 del D.M. 1444/1968, salvo quanto ammesso nel contesto dell'art. 9 c. 1 lett. a della LR n. 13/2011;
- vincolati ai sensi della parte seconda del D. Lgs. n. 42/2004, e successive modificazioni ed integrazioni;
- oggetto di specifiche tutele degli strumenti urbanistici che non consentono tali interventi edilizi;

- ricadenti in aree dichiarate inedificabili per legge, sentenza o provvedimento amministrativo;
- abusivi anche parzialmente e soggetti ad obbligo di demolizione;
- a destinazione commerciale qualora siano volti a derogare/eludere le norme regionali di programmazione delle grandi strutture di vendita, centri/parchi commerciali;
- ricadenti in aree ad alta pericolosità idraulica ai sensi del D. Lgs. n. 152/06 (Norme in materia ambientale) e successive modificazioni ed integrazioni.

La realizzazione degli interventi previsti dal comma 1 dell'art. 5 della LR 14/2009, come modificata dalla LR 13/2011, riguardanti sistemi di captazione delle radiazioni solari e pensiline e le tettoie finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici fino a massimo 6 Kw, sono subordinati alle disposizioni di specifico atto della Giunta Regionale da emanarsi entro novanta giorni dall'entrata in vigore della LR n. 13/2011, con riguardo alle caratteristiche tipologiche e dimensionali degli stessi.

Analogamente alla previgente norma, le disposizioni afferenti al cosiddetto "nuovo piano casa" presentano rilievi soprattutto di carattere economico, un aspetto che, pur limitando la portata della norma sotto il profilo urbanistico, non ne determina tuttavia la sottovalutazione dei riflessi sul territorio derivanti dall'applicazione delle disposizioni di legge.

A tal fine, l'art. 9 comma 5 consente alle amministrazioni comunali di porre limiti e di indicare modalità applicative delle iniziative di cui agli articoli 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, concretizzando in tal modo una condizione di tutela delle linee di pianificazione che caratterizzano il vigente strumento urbanistico generale, e ciò al di là dell'impianto derogatorio che connota le disposizioni della legge regionale in oggetto.

Posto che la legge ha finalità di tipo prettamente economico che ne limitano una lettura in chiave urbanistica, non vanno sottovalutati gli effetti territoriali derivanti dalla sua applicazione.

A tal proposito l'art. 8 comma 4 della L.R. 13/2011 consente alle Amministrazioni Comunali di porre dei limiti e di indicare le modalità applicative per gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 della L.R. 14/2009 con riferimento a:

- a) edifici residenziali non destinati a prima casa di abitazione, così come definita dall'articolo 8 della legge regionale 9 ottobre 2009, n. 26, e successive modificazioni;
- b) strutture ricettive di cui agli articoli 22 e 25 della legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo" e successive modificazioni;
- c) edifici produttivi;
- d) edifici commerciali-direzionali."

Il potere comunale è ampiamente discrezionale e può tener conto anche di specifiche situazioni con valutazioni puntuali. Tuttavia questa discrezionalità è volta unicamente ad una restrizione del campo di applicazione della norma, nel senso che non è possibile consentire più di quello che è indicato nella legge, mentre è possibile non concederlo o concederlo in parte o con altri tipi di limitazioni e/o modalità.

Tutto ciò premesso il Comune di Pederobba ha predisposto il presente regolamento che integra la citata Legge Regionale 14/2009 aggiornata alla L.R. 13/2011, con la specifica disciplina operativa di disposizioni e limitazioni relativamente all'applicazione della L.R. medesima decisa dall'Amm.ne

Com.le tenuto conto delle problematiche sociali, urbanistiche ed ambientali del territorio nonché della pianificazione urbanistica vigente ed adottata.

## **DEFINIZIONI**

### **Edificio esistente**

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

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

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

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

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

### **Prima casa**

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

Con riferimento a tale definizione, la legge regionale n. 14/2009 sancisce l'immediata efficacia delle disposizioni di cui agli articoli 2 e 3, indipendentemente dalla necessità di pronunciamento da parte del Comune. Tale impostazione viene confermata anche dall'articolo 8, della legge regionale 13/2011 che, pur attribuendo ai comuni la facoltà di deliberare in merito all'applicazione degli articoli 2 e 3

della legge regionale n. 14/2009, così come da ultimo modificata, esclude la prima casa di abitazione dal novero delle fattispecie su cui le scelte comunali possono incidere.

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

### **Zone agricole**

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

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

### **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.*

**Non è ammesso l'ampliamento per i fabbricati ricadenti nelle zone "F1 (parco archeologico), Sa, Sb, Sc, P" che non siano edifici o attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.**

### **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. Resta fermo che nei limiti dell'ampliamento non vanno calcolati i volumi scomputabili ai sensi della normativa vigente.*

**L'applicazione dell'ampliamento è subordinata al rispetto delle norme di decoro architettonico disciplinate dal Regolamento Edilizio e dalle Norme Tecniche di Attuazione.**

**Gli interventi di cui al presente comma non sono applicabili ai fabbricati configurabili in "zona impropria".**

**Per gli edifici diversi dalla prima casa di abitazione:**

- a) **è ammessa la deroga dell'indice di edificabilità e del rapporto di copertura, rispetto alle previsioni della pianificazione vigente ed adottata;**
- b) **non è ammessa la deroga alle disposizioni della pianificazione vigente e adottata in materia di distanze dai confini, strade, fabbricati, altezze, fasce di rispetto, tipologie edilizie, standard urbanistici;**
- c) **è esclusa l'applicabilità del "Piano Casa" per gli edifici ricadenti in "Area Boscata" del Piano d'Area del Grappa.**

**Per tutti gli edifici (compresa la prima casa di abitazione), esterni alla zona A, è dovuto il rispetto della distanza di m 10.00 dai fabbricati.**

**Il volume residenziale è computato come s.n.p. (superficie netta di pavimento) x altezza utile; per edifici non residenziali, si considera il parametro urbanistico previsto nella Z.T.O. del P.R.G..**

**In zona agricola è ammesso una tantum il ricavo di un nuovo alloggio.**

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.*

**Quest'ultimo intervento può essere realizzato solo all'interno del medesimo lotto in cui si trova l'edificio da ampliare o su lotti contigui, appartenenti al medesimo proprietario e, comunque, entro la distanza di 50 mt. dall'edificio principale.**

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

**I sottotetti esistenti alla data del 31/05/2011, che soddisfino le condizioni minime fissate dalla L.R. 12/99, concorrono alla determinazione del volume sul quale calcolare la percentuale di ampliamento.**

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 con parti comuni, l'ampliamento è ammissibile solo qualora venga predisposto un unico progetto unitario sottoscritto da tutti gli aventi titolo.**

**E' ammesso l'ampliamento indipendente sulle porzioni di testa delle case appartenenti alla schiera, fermi restando i diritti di terzi e nel rispetto del decoro architettonico.**

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

**Fermo restando il limite minimo di 3 Kw previsto dalla legge, la possibilità di elevare l'ampliamento di un ulteriore 10% è subordinata all'utilizzo di fonti d'energia rinnovabile nella misura di 1 Kw ogni 100 mq di Superficie Netta di Pavimento.**

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

**Nel caso di ampliamento eseguito su corpo edilizio separato, la prestazione energetica almeno corrispondente alla classe B deve essere garantita sia sul fabbricato principale, sia sul corpo separato.**

### **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 demolizione e ricostruzione anche parziali che prevedano aumenti fino al 40 per cento del volume demolito per gli edifici residenziali e fino al 40 per cento della superficie coperta demolita per quelli adibiti ad uso diverso, purché situati in zona territoriale propria e solo qualora per la ricostruzione vengano utilizzate tecniche costruttive di cui alla legge regionale 9 marzo 2007, n. 4 "Iniziative 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.

**È esclusa l'applicazione di tale norma agli edifici configurabili come "attività in zona impropria".**

L'applicazione della norma è subordinata alla predisposizione di un P.U.A. 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.

Per **tutti gli edifici (compresa la prima casa di abitazione):**

- a) **è ammessa la deroga** dell'indice di edificabilità e del rapporto di copertura, rispetto alle previsioni della pianificazione vigente ed adottata;
- b) **non è ammessa la deroga** alle disposizioni della pianificazione vigente e adottata in materia di distanze dai confini, strade, fabbricati, altezze, fasce di rispetto, tipologie edilizie, standard urbanistici.
- c) **è esclusa l'applicabilità dell'art. 3 per gli edifici ricadenti in "Area Boscata" del Piano d'Area del Grappa.**

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

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

#### **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 e di altri sistemi di captazione delle radiazioni solari.**

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

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

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

2. Le strutture e gli impianti di cui al comma 1 sono realizzabili anche in zona agricola e sono sottoposte a denuncia di inizio attività (DIA), in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali fatto salvo quanto previsto dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" e successive modificazioni.

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

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

Per le caratteristiche tipologiche e dimensionali delle strutture si rinvia all'allegato A alla DGR n. 2508 del 4/8/2009 fino all'emanazione di nuovo provvedimento integrativo da parte della Giunta Regionale.

#### **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.**

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.

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

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.

**Gli interventi ricadenti all'interno dell'ambito del centro storico, come disciplinati dal succ. articolo 9, sono subordinati al rilascio del Permesso di Costruire.**

3. La DIA deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) attestazione del titolo di legittimazione;
- b) asseverazione del professionista abilitato che sottoscrive la DIA, con la quale attesta la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi vigenti e a quelli eventualmente adottati, come integrati dalle norme di cui alla presente legge, nonché la sussistenza di tutte le condizioni cui la presente legge subordina la realizzazione dell'intervento;
- c) elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio e dallo strumento urbanistico vigente;
- d) parere dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 23, comma 4, del 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 e il rispetto degli indici di prestazione energetica deve essere certificato da un professionista abilitato con la comunicazione di ultimazione lavori.**

### **Art. 7 Oneri e incentivi.**

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

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

- a) non è dovuto per gli edifici destinati a prima abitazione del proprietario o avente titolo;
- b) può essere ridotto dal comune nella misura del 50 per cento per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di cui alla lettera a)

**L'applicazione della riduzione o dell'esenzione del contributo di concessione è ammessa nel solo caso di intervento su prima casa di abitazione.**

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.

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

**Viene istituito, presso l'ufficio urbanistica comunale, il registro degli interventi autorizzati ai sensi del "Piano Casa". I contenuti trascritti riguardano i dati del richiedente, il bonus edificatorio impiegato, destinazione d'uso, tipologia d'ampliamento, estremi del titolo abilitativo.**

### **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", salvo che per gli edifici che risultino privi di grado di protezione, ovvero con grado di protezione di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione o sostituzione edilizia, di ricomposizione volumetrica o urbanistica, anche se soggetti a piano urbanistico attuativo. I comuni possono deliberare, entro il 30 novembre 2011, se e con quali modalità consentire detti interventi; decorso inutilmente tale termine gli interventi sono realizzabili in tutto il centro storico limitatamente alla prima casa di abitazione, così come definita dall'articolo 8 della legge regionale 9 ottobre 2009, n. 26 "Modifica di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia", come modificato dalla presente legge. Restano fermi i limiti massimi previsti dall'articolo 8, primo comma, n. 1), del decreto ministeriale n. 1444 del 1968 e successive modificazioni;

**All'interno dell'ambito del "centro storico" si applicano solamente gli interventi disciplinati dall'art. 2 della presente legge e limitatamente alle destinazioni residenziali, per gli edifici:**

1. sottoposti al grado di tutela 2, come definito dall'art. 29 delle N.T.A. vigenti, con l'esclusione della possibilità di ampliamento mediante corpo edilizio separato;
2. soggetti a U.M.I. (Unità Minima di Intervento).

I progetti riguardanti le U.M.I. dovranno incrementare le superfici a standard, già stabilite nelle attuali schede urbanistiche, proporzionalmente all'ampliamento richiesto ai sensi della presente Legge.

Per le eventuali trasformazioni o ricostruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico; le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Per edifici con grado di tutela 3, come definito dall'art. 28 delle N.T.A. vigenti, l'interessato può presentare idonea documentazione atta a dimostrare la fattibilità dell'intervento in relazione all'effettivo valore storico/documentale del fabbricato. Il Consiglio comunale, sulla base della documentazione prodotta, può riesaminare il grado di protezione del fabbricato.

Tutti gli interventi sono, comunque, subordinati al rispetto della disciplina prevista dall'art. 35 delle N.T.A. (zone A) nonché all'Abaco delle Tipologie Edilizie e degli Elementi Architettonici allegati alla vigente Disciplina Particolareggiata del Centro Storico.

Sono sempre fatti salvi i diritti di terzi.

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

**L'esclusione non opera per i beni paesaggistici di cui alla parte terza del D.Lgs. 42/2004, per i quali comunque necessita l'autorizzazione paesaggistica.**

*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;*

**Rientrano tra le specifiche forme di tutela anche i cosiddetti "gradi di protezione" imposti dal P.R.G. vigente. In questo caso, qualora la forma di tutela non impedisca completamente gli interventi indicati dalla norma straordinaria, è possibile l'utilizzo parziale della deroga compatibilmente con i limiti più restrittivi eventualmente vigenti.**

*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;*

**Possono beneficiare delle disposizioni della L.R. 14/2009 gli edifici interessati da abusi sanzionabili esclusivamente in via pecuniaria, ai sensi delle specifiche disposizioni contenute nel Titolo IV, capo II, del DPR 380/2011, sempreché la sanzione sia stata pagata prima della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.**

*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;*

**Per gli ampliamenti a destinazione commerciale ammissibili dovrà essere rispettato quanto stabilito dalla D.C.C. n. 31 del 25/07/2011 "Criteri di programmazione commerciale per l'insediamento delle medie strutture commerciali e norme per l'esercizio delle attività di vendita al dettaglio in sede fissa".**

*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.*

Nelle aree per le quali, pur essendo a rischio idrogeologico, non è prevista l'inedificabilità, è possibile usufruire delle agevolazioni previste dal Piano Casa previo assenso della competente autorità preposta alla tutela.

Gli interventi di cui agli art. 2, 3, 4 della presente legge, compresa la prima casa di abitazione, non sono applicabili:

- a tutti i fabbricati soggetti a vincolo preordinato all'esproprio;
- nelle aree indicate dal P.A.T. "classe di compatibilità 3 - terreni non idonei".

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

**Non è consentito il cambio di destinazione d'uso in zona agricola tranne che nella sola ipotesi eccezionale di ampliamento di un edificio residenziale realizzato mediante l'utilizzo anche parziale di un annesso rustico già esistente; pertanto, è ammessa esclusivamente la modifica della destinazione d'uso da "agricolo" a "residenziale".**

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

**Gli interventi di cui agli art. 2, 3, 4 della presente legge, non sono applicabili a tutti i fabbricati produttivi situati in zona impropria.**

2-ter. [...OMISSIS...]

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.

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.

**Gli interventi di cui agli artt. 2-3-4 sono ammessi anche all'interno dei P.U.A., subordinatamente alla predisposizione ed approvazione di apposita variante al Piano Urbanistico stesso in ragione della modifica degli standard urbanistici.**

5. [...OMISSIS...]

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.

**Il comma è superato per effetto dell'entrata in vigore dell'articolo 8, comma 7, della legge regionale n. 13/2011 che consente la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 2 e 4 della legge regionale n. 14/2009 sugli edifici esistenti e per quelli il cui "progetto o richiesta di titolo abilitativo sia stata presentata entro il 31 maggio 2011".**

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

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

La seconda parte della disposizione concerne gli edifici residenziali in zona agricola: per la prima casa di abitazione, qualora la volumetria esistente sia inferiore a quella massima

realizzabile, ai sensi della legge regionale n. 11/2004, l'ampliamento va determinato su quest'ultima. Per gli altri edifici residenziali che non siano prime case di abitazione, la misura dell'ampliamento va determinata sulla volumetria legittimamente esistente; analogamente per gli edifici non residenziali. Tra gli edifici in zona agricola sono annoverati anche quelli "non più funzionali al fondo" così come individuati dal P.R.G. vigente.

In zona agricola, per gli interventi di cui agli artt. 2-3 su edifici non residenziali, si subordina l'ampliamento che superi la superficie di 200 mq. al rispetto di quanto previsto dalla L.R. 11/04, e alla redazione del Piano Aziendale.

*7. Le istanze relative agli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 devono essere presentate entro il 30 novembre 2013 ed i relativi interventi, ad esclusione di quelli sulla prima casa di abitazione, non possono iniziare prima del decorso del termine di cui al comma 5 e comunque non prima del rilascio del titolo edilizio ove previsto.*

**Tale comma risulta superato dall'articolo 8, comma 1, della legge regionale n. 13/2011 che consente la presentazione delle istanze fino al 30 novembre 2013.**

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

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

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

**E' ammesso in tutto il territorio comunale e per tutti i fabbricati, ad esclusione delle attività in zona impropria, l'aumento della superficie utile di pavimento all'interno di volumi autorizzati, ossia l'incremento della superficie utile senza incremento di volume urbanistico né della superficie coperta, purché siano rispettati i parametri igienico-sanitari di legge. E' permessa la realizzazione di interventi che, pur non comportando variazioni di volume e/o superficie coperta, consentono l'aumento delle superfici utili come ad esempio la costruzione di soppalchi interni o una diversa articolazione degli spazi, fatto salvo il versamento del contributo di costruzione e la verifica/adeguamento delle dotazioni di aree e servizi, qualora dovuti.**

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

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

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

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

**Tale articolo fa parte del gruppo di disposizioni "a regime", non sottoposte cioè al limite temporale di scadenza del "piano casa", oggi indicato al 30 novembre 2013, ed applicabili quindi a tempo indeterminato, ancorché "nelle more dell'approvazione della nuova disciplina regionale sull'edilizia".**

*Art. 11 Interventi a favore dei soggetti disabili* [...OMISSIS...]

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

*Art. 13 Dichiarazione d'urgenza* [...OMISSIS...]