



**COMUNE DI VILLA BARTOLOMEA**  
**(Provincia di Verona)**  
**Servizio Edilizia Privata**

Corso Fraccaroli, 70 – 37049 Villa Bartolomea (VR)  
Tel. 0442.659938 – Fax 0442.659033  
[edilizia.privata@comune.villa-bartolomea.vr.it](mailto:edilizia.privata@comune.villa-bartolomea.vr.it)

**REGOLAMENTO**  
**DI**  
**ATTUAZIONE**  
**SECONDO PIANO CASA**  
**NEL COMUNE DI VILLA BARTOLOMEA**

**CRITERI LIMITI E MODALITA APPLICATIVE PER L'ATTUAZIONE DELLA  
L.R. Veneto n.14/2009 MODIFICATA ED INTEGRATA AI SENSI DELLA  
L.R. Veneto n.13/2011 NEL TERRITORIO COMUNALE DI VILLA  
BARTOLOMEA**

## INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Criteri limiti e modalità applicative per l'attuazione della L.R. Veneto n.14/2009 come modificata ed integrata ai sensi della L. R. Veneto n.13/2011	Pag. 2
- Introduzione	Pag. 2
- Interventi consentiti dalla L.R. Veneto 14/2009 modificata ed integrata con la L.R. Veneto 13/2011 in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali, provinciali e regionali	Pag. 2
1 Interventi Edilizi (Art.2)	Pag. 2
1.1 Parametri di riferimento per gli ampliamenti	Pag. 3
1.1.1 Concetto di edificio esistente	Pag. 3
1.1.2 Destinazione d'uso degli edifici	Pag. 4
1.1.3 Prima casa di abitazione	Pag. 4
1.1.4 Volumi e superficie coperta	Pag. 4
1.1.5 Altezze degli edifici	Pag. 5
1.2 Modalità di realizzazione dell'ampliamento	Pag. 5
1.3 Recupero dei Sottotetti (Art.1 comma 3)	Pag. 7
1.4 Ampliamento di edifici composti da più unità immobiliari (Art.1 comma 4)	Pag. 7
1.4.1 Edifici condominiali	Pag. 7
1.4.2 Case a schiera	Pag. 7
2 Interventi per il rinnovo del patrimonio edilizio esistente (Art.3)	Pag. 8
3 Interventi per favorire la riqualificazione degli insediamenti turistici e ricettivi (Art.4)	Pag. 9
4 Interventi per favorire l'installazione di altri sistemi di captazione della radiazione solare e di impianti solari fotovoltaici (Art.5)	Pag. 9
5 Titolo abitativo (Art.6)	Pag. 10
6 Oneri ed incentivi (Art.7)	Pag. 11
7 Ambito di applicazione	Pag. 12
7.1 Centro Storico (Art.9 comma 1 lett.a)	Pag. 12
7.2 Edifici Vincolati (Art.9 comma 1 lett.b)	Pag. 15
7.3 Edifici Oggetto di specifiche norme di tutela (Art.9 comma 1 lett.c)	Pag. 15
7.4 Edifici ricadenti in aree di inedificabilità assoluta (Art.9 comma 1 lett.d)	Pag. 15
7.5 Edifici anche parzialmente abusivi o soggetti ad obbligo di demolizione (Art.9 comma 1 lett.e)	Pag. 16
7.6 Interventi elusivi della programmazione commerciale regionale (Art.9 comma 1 lett.f)	Pag. 17
7.7 Aree dichiarate ad alta pericolosità idrogeologica (Art.9 comma 1 lett.g)	Pag. 17
7.8 Limiti al mutamento di destinazione d'uso (Art.9 comma 2 e 2bis)	Pag. 17
7.9 Esistenza ed adeguatezza delle urbanizzazioni primarie (Art.9 comma 4)	Pag. 18
7.10 Ulteriori esclusioni	Pag. 18
7.11 Distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade (Art.9 comma 8)	Pag. 19
7.12 Aumento della superficie utile di pavimento all'interno del volume autorizzato (Art.9 comma 9)	Pag. 19
7.13 Interventi in Zona Agricola	Pag. 19
8 Ristrutturazione Edilizia (Art.10)	Pag. 21
- Conclusione	Pag. 22

## **CRITERI LIMITI E MODALITÀ APPLICATIVE PER L'ATTUAZIONE DELLA L.R. Veneto n.14/2009 MODIFICATA ED INTEGRATA AI SENSI DELLA L.R. Veneto n.13/2011**

Ai sensi dell'art. 9 comma 5 della L.R. Veneto 8 Luglio 2009 n.14 aggiornata ed integrata con le direttive della L.R. Veneto 8 luglio 2011 n.13 vengono definiti i seguenti criteri nonché limiti e modalità applicative del Secondo Piano Casa per il territorio Comunale di Villa Bartolomea VR.

### **INTRODUZIONE**

Le modifiche alla L.R. Veneto 14/2009 apportate con la L.R. Veneto 13/2011 hanno l'obiettivo di promuovere ulteriormente e sostenere *“il settore edilizio attraverso interventi finalizzati al miglioramento della qualità abitativa”* nel tentativo *“di preservare, mantenere, ricostruire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente”* così come *“di favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabili”* (Art.1).

Le disposizioni stabilite dalla L.R. Veneto 14/2009 modificata ed integrata con la L.R. Veneto 13/2011 *“sono da intendersi di carattere straordinario”* e, quindi, *“prevalgono sulle norme dei regolamenti degli enti locali e sulle norme tecniche dei piani e regolamenti urbanistici contrastanti con esse”*(Art.6, comma 1).

Il legislatore ha comunque riconosciuto al Comune, la possibilità di deliberare, sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, se e con che limiti e modalità applicare la Legge, al fine di assicurare che gli interventi realizzabili si inseriscano in modo uniforme nel contesto urbanistico Comunale.

Essendo a carattere straordinario la L.R. Veneto 14/2009 con le modifiche ed integrazioni apportate dall'articolo 8, comma 1, della L.R. Veneto 13/2011 posticipa il termine ultimo per la presentazione delle istanze al **30 novembre 2013**.

### **INTERVENTI CONSENTITI DALLA L.R. Veneto 14/2009 modificata ed integrata con la L.R. Veneto 13/2011 IN DEROGA ALLE PREVISIONI DEI REGOLAMENTI COMUNALI, PROVINCIALI E REGIONALI**

#### **1) INTERVENTI EDILIZI (Art. 2)**

L'articolo 2 della Legge stabilisce che:

- è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti destinati ad uso residenziale nei limiti del 20 per cento del volume esistente (Art.2 comma 1);
- è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti destinati ad uso diverso dal residenziale nei limiti del 20 per cento della superficie coperta esistente (Art.2 comma 1);
- è consentito di elevare la percentuale di ampliamento degli edifici esistenti di cui al comma 1 dell'Art.2, di un ulteriore 10 per cento del volume esistente se si tratta di edifici ad uso residenziali e della superficie coperta esistente se si tratta di edifici con destinazione diversa da quella residenziale, nel caso in cui si utilizzino delle tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3Kw (Art.2 comma 5) tipo

pannelli solari, impianti fotovoltaici, impianti geotermici, impianti a biomassa, impianti eolici, impianti idroelettrici. La percentuale di ulteriore ampliamento del 10 per cento può essere applicata anche su impianti già installati all'atto della presentazione dell'istanza di Secondo Piano Casa. Alla procedura D.I.A. da eseguirsi secondo quanto previsto dall'art. 6 della presente Legge dovranno essere allegati anche i progetti dei rispettivi impianti fotovoltaici, solari termici, geotermici ecc. eseguiti da tecnici abilitati in materia che evidenzino tutte le caratteristiche tecniche tali da giustificare l'acquisizione del bonus incrementale dovuto alla presente Legge;

- è consentito di elevare la percentuale di ampliamento degli edifici esistenti di cui al comma 1 dell'Art.2 di un ulteriore 15 per cento purché vi sia un contestuale intervento di riqualificazione globale dell'edificio che ne porti la prestazione energetica, come definita dal D.Lgs. n.192/2005, alla corrispondente classe B (Art.2 comma 5/bis). Tale ulteriore incentivo è da ritenersi non alternativo, dunque cumulabile, a quello già concesso al comma 5 dell'Art.2 della Legge. Alla procedura D.I.A. da eseguirsi secondo quanto previsto dall'Art.6 della presente Legge dovranno essere allegati i documenti comprovanti la riqualificazione energetica dell'edificio quali: Legge 10/1991 sul risparmio energetico secondo D.Lgs. 192/1995 coordinato con il D.Lgs. 311/2006 e D.P.R. 59/2009 in fase di istruttoria della D.I.A. e l'Attestato di Certificazione Energetica dell'edificio a conclusione della procedura amministrativa allegato alla richiesta di agibilità/abitabilità o al Certificato di Regolare Esecuzione delle opere realizzate;
- è consentito un ampliamento *una tantum* di 150 metri cubi, su edifici adibiti ad abitazione di soggetti riconosciuti con una invalidità superiore al 75 per cento dalla competente commissione, ai sensi dell'at.4 della L. 104/1992 "*Legge - quadro per l'assistenza, integrazione sociale e i diritti delle persone Handicappate*" e sulla base dei criteri della L.R. Veneto 16/2007 art.10 comma 2 (Art.12).

## **1.1) PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER GLI AMPLIAMENTI**

### **1.1.1) Concetto di Edificio Esistente**

La Legge si estende in linea di principio a tutti gli edifici esistenti, indipendentemente dalla loro destinazione e dimensione o dalla circostanza che si tratti di fabbricati principali o pertinenziali, purché non abbiano già beneficiato in passato del bonus incrementale dovuto alla Legge sul Piano Casa.

Nel caso degli edifici esistenti si precisa che l'edificio per essere considerato esistente e quindi beneficiare dell'ampliamento da Secondo Piano Casa dovrà essere caratterizzato da un organismo edilizio definito da mura perimetrali, strutture orizzontali e copertura, di conseguenza rimangono esclusi dal campo di applicazione della Legge tutti i manufatti quali ruderi, baracche e superfetazioni di cui all'art. 44 comma 5 ter della L.R. Veneto 11/2004. Per

essere considerato esistente e dunque beneficiare del bonus incrementale da Secondo Piano Casa, dell'edificio ne dovrà essere dimostrata la mera esistenza alla data del 31 maggio 2011.

Oltre che agli edifici esistenti il Secondo Piano Casa è applicabile anche a tutti i progetti presentati e già approvati dall'Ufficio Tecnico Comunale alla data del 31 maggio 2011.

### **1.1.2) Destinazione d'uso degli edifici**

Per l'applicazione della Legge gli edifici vengono suddivisi in due categorie:

- *edifici ad uso residenziale*: case di civile abitazione, palazzine, case a schiera, condomini, ecc. per i quali l'indice di riferimento del relativo carico urbanistico è il volume esistente.

Gli edifici ad uso residenziali si dividono in:

- prima casa d'abitazione dove il bonus incrementale per gli ampliamenti è stabilito tassativamente dalla L.R. Veneto 14/2009 come modificata ed integrata dalla L.R. Veneto 13/2011;

- seconda casa e/o ulteriori dove il bonus incrementale per gli ampliamenti è stabilito, per le diverse zone territoriali omogenee, dalle modalità e limitazioni del presente "regolamento di attuazione";

- *edifici ad uso diverso dal residenziale*: botteghe, negozi, edifici produttivi industriali, edifici artigianali, edifici Commerciali e Grandi Magazzini non in contrasto alle disposizioni della L.R. Veneto 15/2004, ecc. per i quali l'indice di riferimento del relativo carico urbanistico è la superficie coperta esistente.

### **1.1.3) Prima Casa di abitazione**

Si intende come prima casa di abitazione la casa di abitazione nella quale il denunciante ha la residenza anagrafica o si obbliga a stabilire la residenza e a mantenerla per 24 mesi dall'entrata in vigore della L.R. Veneto 14/2009 (8 luglio 2009) e sulla quale è titolare del diritto di proprietà o altro diritto reale che beneficia di varie agevolazioni fiscali e di esenzione, per esempio l'ICI.

**Per la prima casa d'abitazione i limiti massimi della percentuale di ampliamento sono stabiliti dalla presente Legge e non possono essere modificati dal Comune in fase di recepimento della stessa.**

### **1.1.4) Volumi e superficie coperta**

Le modalità da applicarsi per il calcolo della superficie coperta e dei volumi degli edifici residenziali e ad uso diverso e la dimostrazione delle effettive superfici coperte e dei volumi esistenti, sono quelle operative previste dall'attuale P.R.G./P.I. vigente con annesse Norme Tecniche di Attuazione e Regolamento Edilizio.

Per il calcolo dell'ampliamento di cui all'art.2 e 3 della Legge si considera come:

- *Volume esistente*: il volume degli edifici regolarizzati con titolo abitativo o con sanatoria calcolati secondo l'art.8 del Regolamento Edilizio del Comune di Villa Bartolomea;
- *Superficie coperta esistente*: la superficie degli edifici regolarizzati con titolo abitativo o con sanatoria calcolati secondo l'art.5 del Regolamento Edilizio del Comune di Villa Bartolomea;

Nel caso di edifici a più piani con destinazione diversa da quella residenziale, il parametro di misurazione a cui applicare la percentuale di ampliamento stabilita dalla Legge è quello della superficie coperta dell'edificio, anche nel caso che l'edificio abbia superfici utili ai piani superiori.

### **1.1.5) Altezze degli edifici**

Le altezze da rispettare con gli interventi previsti dall'art. 2-3 e 4 della L.R. Veneto 14/2009 modificata ed integrata con la L.R. Veneto 13/2011, sono quelle già previste per le varie zone territoriali omogenee del territorio comunale specificate nelle Norme Tecniche di Attuazione e nel Regolamento Edilizio del P.R.G./P.I. vigente.

Si precisa che per gli edifici esistenti, che abbiano già una altezza superiore a quella prevista dalla normativa di zona, possono beneficiare degli interventi di cui agli artt.2-3 e 4, siano essi con destinazione residenziale che adibiti ad uso diverso dal residenziale, l'altezza in caso di intervento dovrà rimanere invariata.

## **1.2) MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DELL'AMPLIAMENTO**

La percentuale di ampliamento previste dall'art. 2 e art. 3 della Legge si effettuano su:

- tutti gli edifici esistenti che non abbiano ancora beneficiato delle deroghe del Piano Casa;
- edifici già ampliati con il Piano Casa dei quali è rimasto un bonus incrementale da sfruttare che può essere utilizzato in una fase successiva con il Secondo Piano Casa con l'ampliamento rimanente calcolato sull'edificio originario esistente alla data di entrata in vigore della L.R. Veneto 14/2009 cioè all'8 luglio 2009;
- i "progetti" presentati all'Ufficio Tecnico del Comune entro il 31 maggio 2011. Per "progetti" si intende tutti i progetti presentati e già approvati dall'Ufficio Tecnico alla data del 31 maggio 2011, nello specifico:
  - nuovi edifici con atto autorizzativo già approvato (Permesso di Costruire già rilasciato);
  - piani di lottizzazione (P.U.A.) già approvati ed autorizzati.

La percentuale di ampliamento previste dall'art. 2 e art. 3 della Legge non si effettuano su:

- *i volumi scomputabili* cioè giuridicamente inesistenti quali maggiori spessori dei muri, maggiori volumi o altezza conseguenti all'esecuzione di cappotti termici esterni o alla coibentazione

termica di solai o della copertura dell'edificio ai sensi dei D.Lgs. 192/2005, 115/2008, 57/2010;

- *i volumi tecnici* di cui all'art.103 del Regolamento Edilizio del Comune di Villa Bartolomea;
- *i volumi interrati* come garage, cantine, depositi ecc.;
- *gli impianti tecnologici* di cui all'art.40 del Regolamento Edilizio del Comune di Villa Bartolomea.

Pertanto esulano dalla fattispecie tutti gli impianti tecnologici e ogni altra opera non qualificabile propriamente come edificio.

L'ampliamento dovrà essere realizzato in "continuità" rispetto al corpo di fabbrica esistente, non importa se in aderenza, in appoggio o in sopraelevazione, l'importante è che esso sia una prosecuzione fisica dell'esistente senza costituire una nuova entità distinta dall'edificio precedente.

E' possibile realizzare l'ampliamento di un edificio localizzando il nuovo volume all'interno, in aderenza o in sopraelevazione ad un corpo contiguo già esistente, lasciando impregiudicata, tutto o in parte, la destinazione d'uso originaria di quest'ultimo e la destinazione d'uso dell'ampliamento in corrispondenza con quella dell'edificio ampliato.

In ogni caso l'ampliamento consentito dalla Legge non andrà a costituire una nuova unità immobiliare salvo quanto ammesso per il cambio della destinazione d'uso e l'aumento del carico urbanistico in loco, previsto dagli strumenti di pianificazione comunale applicabili alle diverse zone territoriali omogenee in cui si trovano collocati gli edifici oggetto di ampliamento.

Laddove l'ampliamento non sia realizzabile, nemmeno utilizzando un corpo edilizio contiguo già esistente può essere consentita dal Comune la costruzione di un corpo edilizio separato, alle sole condizioni che:

- sia impossibile realizzare un ampliamento in continuità, aderenza o sopraelevazione a causa dello stato dei luoghi, ad esempio per ragioni attinenti la sicurezza statica dell'edificio o la necessità di rispettare i confini di proprietà o dalla strada o per non compromettere i diritti di terzi;
- il volume in ampliamento comprometta l'armonia architettonica ed estetica dell'edificio a giudizio insindacabile del Comune che avrà un certo margine di discrezionalità per la valutazione del progetto, questo per garantire all'autorità comunale un ruolo di maggior controllo e di tutela sulla qualità del patrimonio edilizio locale.

L'autorizzazione alla costruzione di un corpo separato viene concessa dal Comune solo nel caso sussista una delle due condizioni sopra esposte.

Una volta autorizzato, il corpo edilizio separato potrà assumere, nei limiti dell'ampliamento consentito dalla Legge e delle destinazioni di zona, una funzione autonoma rispetto alla costruzione esistente.

### **1.3) RECUPERO DEI SOTTOTETTI (Art.1 comma 3)**

I sottotetti contemplati nella Legge sono solo quelli aventi le caratteristiche di cui all'art.2, comma 1, lettera a) e b) della L.R. Veneto 12/1999, ossia quelli aventi altezza utile media di 2,40 metri per i locali adibiti ad abitazione e di 2,20 metri per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,80 metri per la relativa superficie utile ed aventi anche un rapporto aero-illuminante, se in falda pari o superiore a 1/16.

Per incentivare il recupero dei sottotetti ritenuti "idonei", con un minore impatto dell'intervento sul territorio ma pur sempre stimolando investimenti in opere edilizie ed impiantistiche si stabilisce che in deroga all'art.8 del Regolamento Edilizio del Comune di Villa Bartolomea il volume dei sottotetti come sopra descritti concorrerà alla determinazione del volume sul quale calcolare la percentuale di ampliamento, successivamente calcolato il volume totale in ampliamento da Secondo Piano Casa si provvederà a detrarre il volume del sottotetto riducendo in tutto o in parte il bonus incrementale determinato.

Sono esclusi dal recupero come sopra riportato i sottotetti oggetto di contenzioso a qualsiasi livello, in quanto la Legge non può essere utilizzata per legittimare situazioni che abbiano dato luogo a contenzioso.

### **1.4) AMPLIAMENTO DI EDIFICI COMPOSTI DA PIÙ UNITÀ IMMOBILIARI (Art.1 comma 4)**

#### **1.4.1) Edifici Condominiali**

Per gli edifici condominiali è possibile realizzare l'ampliamento secondo la presente Legge anche separatamente per ciascuna delle unità immobiliare che compongono l'edificio, compatibilmente con le Leggi che disciplinano il condominio, ossia fermi restando i rapporti disciplinati dai regolamenti condominiali, spesso di fonte contrattuale, nonché i principi del Codice Civile in merito alle maggioranze occorrenti per procedere alle innovazioni ricadenti su spazi comuni.

L'intervento dovrà essere effettuato nel rispetto delle norme di condominio e nel rispetto delle norme sulle distanze dai confini, tra e dai fabbricati e dalle strade previste dalle Norme di Attuazione e dal Regolamento Edilizio, di conseguenza la Denuncia di Inizio Attività formulata ai sensi dell'Art.6 della L.R. Veneto 14/2009 come modificata ed integrata con la L.R. Veneto 13/2011, per l'intervento su ciascuna unità immobiliare dovrà essere accompagnata da apposita deliberazione dell'assemblea dei condomini, (nel rispetto degli artt.1122-1120-1127 del Codice Civile).

#### **1.4.2) Case a Schiera**



Per le case a schiera l'ampliamento è ammesso qualora venga realizzato in maniera uniforme con le stesse modalità su tutte le case appartenenti alla schiera, intendendo questo come l'obbligo di estendere il progetto all'intero complesso edilizio, preservandone l'armonia architettonica e formale.

Ciò può avvenire attraverso la presentazione di un'istanza edilizia comune da parte di tutti i proprietari, oppure mediante la presentazione di una sorta di "piano guida", sottoscritto da tutti, avente la funzione di studio di insieme volto a garantire la conservazione dei caratteri architettonici del complesso; nell'uno o nell'altro caso, il progetto potrà avere ad oggetto ampliamenti anche limitati a singole unità della schiera. Il Comune verificherà se il progetto rispetta il requisito di "uniformità" dell'intervento previsto dalla Legge, inteso come coerenza delle forme architettoniche.

## **2) INTERVENTI PER IL RINNOVO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (Art. 3)**

L'articolo 3 della Legge disciplina gli interventi di sostituzione edilizia degli edifici esistenti realizzati anteriormente al 1989, per favorire l'adeguamento agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, sempre che gli edifici siano situati in zona propria e solo se per la ricostruzione vengano utilizzate tecniche costruttive di cui alla L.R. Veneto 4 /2007 ed in base alle disposizioni di cui al D.G.R. Veneto 2499/2009. Per tali interventi di demolizione e ricostruzione anche parziali si stabilisce che:

### *Per edifici residenziali (Art.3 comma 2)*

- e' ammessa la demolizione con ricostruzione e ampliamento fino al 40 per cento del volume dell'edificio esistente demolito;
- nel caso di 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 ad un piano attuativo (P.U.A) ai sensi della L.R. Veneto 11/2004 e s. m. ed i. la percentuale di ampliamento è elevata al 50 per cento del volume dell'edificio esistente demolito.

### *Per edifici ad uso diverso da residenziale (Art.3 comma 3)*

- e' ammessa la demolizione con ricostruzione e ampliamento fino al 40 per cento della superficie coperta dell'edificio esistente demolito;
- nel caso di 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 ad un piano attuativo (P.U.A.) ai sensi della L.R. Veneto 11/2004 e s. m. ed i. la percentuale di ampliamento è elevata al 50 per cento della superficie coperta dell'edificio esistente demolito.

### **3) INTERVENTI PER FAVORIRE LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI TURISTICI E RICETTIVI (Art. 4)**

L'articolo 4 della Legge disciplina gli interventi di miglioramento ed ammodernamento sulle strutture turistico-ricettive e ricreative all'aperto di cui all'allegato S/4 della L.R. Veneto 33/2002 perciò sono interessati gli stabilimenti balneari con strutture fisse, i campeggi, gli impianti sportivi e ricreativi per i quali si stabilisce che:

- è consentito l'ampliamento delle "strutture turistiche" (casette pre-fabbricate, cabine, spogliatoi, servizi igienici, gazebi, chioschi ecc. ad uso turistico-ricettivo) nei limiti del 20 per cento del volume esistente (Art.2 comma 1);
- è consentito l'ampliamento delle "attrezzature turistiche" esistenti (teatri all'aperto, plateati, coperture per campi da gioco, ecc.) nei limiti del 20 per cento della superficie coperta esistente (Art.4 comma 1);

### **4) INTERVENTI PER FAVORIRE L'INSTALLAZIONE DI ALTRI SISTEMI DI CAPTAZIONE DELLA RADIAZIONE SOLARE E DI IMPIANTI SOLARI E FOTOVOLTAICI (Art.5)**

Non concorrono a formare cubatura sulle abitazioni esistenti alla data di entrata in vigore della presente Legge (Art.5 comma 1):

- a) i sistemi di captazione solare 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 fotovoltaici come definiti dalla normativa statale, di tipo integrato o parzialmente integrato e con potenza non superiore ai 6kWp. L'Art.20 del D.M. 6 agosto 2010 detta ai commi 3 e 4 la specifica definizione di:
  - Pensilina: è da intendersi riferita a strutture accessorie poste a copertura di parcheggi o percorsi pedonali. Non rientrano in questa tipologia specifica quelle strutture realizzate in ampi spazi aperti, anche con destinazione agricola, che risultano scollegate e non funzionali a strutture ad uso pubblico o ad edifici con qualsiasi destinazione d'uso;
  - Tettoia: è da intendersi riferita a strutture poste a copertura di ambienti esterni agli edifici formate da spioventi che poggiano sul muro degli edifici stessi.

L'impianto solare termico o fotovoltaico deve essere integrato o parzialmente integrato, eventuali serbatoi di impianti solari termici, se non integrati sulla copertura della pensilina o tettoia, non possono trovare posto sulla struttura e devono essere diversamente collocati. La superficie della pensilina o tettoia non computabile ai fini del conteggio volumetrico corrisponde a quella impegnata dall'impianto. La superficie massima non computabile volumetricamente non può essere maggiore di 10mq. per ogni kW e/o kWp di potenza dell'impianto, con un massimo di 60mq. La potenza massima (6kW per gli impianti solari

termici e 6kWp per gli impianti fotovoltaici), è riferita ad ogni singola unità abitativa. Nel caso di realizzazione di tettoie e pensiline finalizzate all'installazione di impianti solari/termici e fotovoltaici, alla D.I.A. da eseguirsi secondo quanto previsto dall'Art.6 dovranno essere allegati anche i progetti dei rispettivi impianti solari/termici e fotovoltaici, eseguiti dai tecnici abilitati in materia che vengano evidenziate tutte le caratteristiche tecniche, di potenza e di capacità dell'impianto, tali da giustificare la realizzazione della pensilina o tettoia come previsto dall'Art.5 della L.R. Veneto 14/2009 modificata ed integrata dalla L.R. Veneto 13/2011.

Le strutture e gli impianti solari, fotovoltaici e di captazione delle radiazioni solari possono essere realizzati in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali (Art.5 comma 2) fatto salvo quanto previsto dal D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

#### **5) TITOLO ABILITATIVO (Art. 6)**

Tutti gli interventi di cui agli articoli 2, 3, e 4 sono eseguiti con il procedimento autorizzativi della D.I.A. ai sensi degli Art.22 e seguenti del DPR n°380/2001 e secondo le modalità di cui all'Art.6, secondo il modello predisposto dal Comune, che deve essere corredato dalla seguente documentazione:

- attestazione del titolo di legittimazione ( allegare atto di proprietà o atto di successione);
- asseverazione che gli interventi riguardano la prima casa di abitazione del proprietario e degli aventi titolo;
- asseverazione del professionista abilitato che sottoscrive la D.I.A., con la quale attesta la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati, come integrati dalle norme di cui alla presente Legge, e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché la sussistenza di tutte le condizioni cui la presente Legge subordina la realizzazione dell'intervento;
- elaborati progettuali richiesti dal Regolamento Edilizio e dallo Strumento Urbanistico vigente;
- dettagliata relazione tecnica che descriva l'intervento in tutti gli aspetti rilevanti ai fini dell'applicazione del Secondo Piano Casa;
- parere dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 23, comma 4, del DPR n°380/2001 e successive modificazioni, nel caso di intervento su immobile vincolato;
- documenti previsti dalla parte seconda del DPR n°380/2001 qualora ne ricorrano i presupposti;
- per gli edifici con destinazione diversa da residenziale necessita allegare il nulla-osta del competente settore Igiene Pubblica;
- autocertificazione sulla conformità del progetto alle norme di sicurezza e a quelle igienico sanitarie;

- progetto, relazione e dichiarazione ai fini del superamento delle barriere architettoniche, ai sensi degli articoli da 77 ad 82 del D.P.R. n° 380/01 e s. m. ed i.;
- relazione geologica-geotecnica per interventi di nuova costruzione o in ampliamento;
- denuncia opere in cemento armato o struttura metallica ai sensi degli articoli da 64 al 76 del D.P.R. n° 380/01 e s.m. ed i.;
- dichiarazione di conformità delle opere di isolamento termico, ai sensi degli articoli 28 e 29 della L.09.01.1991 n° 10;
- relazione ambientale e denuncia relativa allo smaltimento delle terre e rocce di scavo di cui all'art.186 del D.lgs n° 152/2006 (D.G.R. n.2424 del 08.08.2008);
- progetto o schema degli impianti tecnologici ai sensi del D.M. n° 37 del 22.01.2008;
- redazione della documentazione tecnica sulle misure preventive e protettive da predisporre negli edifici per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza secondo quanto stabilito dalla D.G.R. n° 509 del 02.03.2010 e dell'art.6, comma 1, della L.R.V. 12.07.2001 n° 16 (linee vita sugli edifici);
- modello ISTAT debitamente compilato e firmato per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
- indicazione dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori, unitamente al Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC).
- copia della ricevuta per diritti di segreteria pari ad €.55,00

**La Denuncia di inizio attività per gli interventi di cui alla L.R Veneto 14/2009 come modificata ed integrata dalla L.R. Veneto 13/2011 dovrà essere presentata in Comune entro 24 mesi dall'entrata in vigore della L.R. Veneto 13/2011 perciò entro il 30 novembre 2013.**

## **6) ONERI ED INCENTIVI (Art. 7)**

Per gli interventi di cui agli articoli 2 e 3:

- negli edifici o unità immobiliari destinati a prima casa di abitazione del proprietario o dell'avente titolo il contributo di costruzione è ridotto del 60 per cento (si versa il 40%);
- negli edifici o unità immobiliari destinati ad usi diversi che non sono prima casa di abitazione del proprietario o dell'avente titolo il contributo di costruzione è ridotto del 30 per cento (si versa il 70%);
- negli edifici o unità immobiliari che utilizzano fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 kW il contributo di costruzione:
  - a) non è dovuto per gli edifici destinati a prima casa di abitazione del proprietario e dell'avente titolo;
  - b) è ridotto del 40% (si versa il 60%) per gli edifici adibiti ad uso diverso che non sono prima casa di abitazione del proprietario o dell'avente titolo.
- negli interventi funzionali alla fruibilità degli edifici adibiti ad abitazione di soggetti riconosciuti con una invalidità superiore al 75 per cento dalla competente commissione, ai

sensi dell'at.4 della L. 104/1992 “*Legge-quadro per l’assistenza, integrazione sociale e i diritti delle persone Handicappate*” e sulla base dei criteri della L.R. Veneto 16/2007 art.10 comma 2, il costo di costruzione è ridotto del 100% (non è dovuto);

## **7) AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA LEGGE (Art. 9)**

### **7.1) CENTRO STORICO (Art.9 comma 1 lett-a)**

Gli interventi previsti dagli articoli 2, 3, 4 e 5 della presente Legge non trovano applicazione per gli edifici ricadenti all’interno del perimetro del Centro Storico del capoluogo e delle frazioni, come tali individuati nelle tavole del P.R.G./P.I. vigente ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n.1444.

Nel dettaglio non trovano applicazione gli interventi della presente Legge negli edifici schedati con:

- Grado di protezione 1: Restauro filologico art. 34.1 N.T.A. P.R.G./P.I.;
- Grado di protezione 2: Risanamento conservativo art.34.2 N.T.A. P.R.G./P.I.;
- Grado di protezione 3: Restauro propositivo art.34.3 N.T.A. P.R.G./P.I.;
- Grado di protezione 4: Ristrutturazione parziale tipo A art 34.4 N.T.A. P.R.G./P.I.;
- Grado di protezione 5: Ristrutturazione parziale tipo B art.34.5 N.T.A. P.R.G./P.I.;
- Grado di protezione 6: Ristrutturazione globale art.34.6 N.T.A. P.R.G./P.I.;
- Grado di protezione 8: Demolizione senza ricostruzione art.34.8 N.T.A. P.R.G./P.I.;
- Grado di protezione 10: Adeguamento Ambientale art.34.10 N.T.A. P.R.G./P.I.;

All’interno del Centro Storico gli interventi previsti dalla presente Legge trovano applicazione limitatamente agli edifici privi di vincoli e già ritenuti suscettibili di interventi edilizi radicali quali gli edifici con grado di protezione basso secondo schedatura da P.R.G./P.I. che sono destinati a prima casa di abitazione del proprietario o dell’avente titolo così come definita dall’Art.8 della L.R. Veneto 26/2009, nello specifico:

- edifici con Grado di protezione 7: Demolizione e ricostruzione art.34.7 N.T.A. P.R.G./P.I.;
- edifici con Grado di protezione 9: Ristrutturazione urbanistica art.34.9 N.T.A. P.R.G./P.I.;
- edifici con Grado di protezione 11: Tutti gli interventi art.34.11 N.T.A. P.R.G./P.I.;
- edifici con Grado di protezione 12: Ricomposizione volumetrica art.34.12 N.T.A. P.R.G./P.I.;
- edifici con Grado di protezione 13: Elementi compatibili (Corti rurali) art.34.13 N.T.A. P.R.G./P.I.;

Su tali edifici si può intervenire solo rispettando i limiti massimi previsti dall’art.8, 1° comma del D.M. 1444/1968 e s. m. ed i. che sono:

- per gli interventi in deroga da Secondo Piano Casa non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti e limitrofi, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;

- per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti con apprezzabili caratteristiche storico-architettoniche;

Perciò gli interventi edilizi possibili sugli edifici di Centro Storico di cui ai Gradi di Protezione 7, 9, 11, 12, 13, utilizzando gli ampliamenti previsti dagli articoli 2, 3 della Legge sono:

- demolizione e ricostruzione di edifici in contrasto con le caratteristiche ambientali del tessuto storico. E' consentita la ricostruzione mantenendo lo stesso volume, eventualmente aumentato dal bonus incrementale di legge, con una sagoma diversa che però, conduca ad una configurazione compatibile con il tessuto urbano circostante. Gli edifici siti lungo le cortine prospettanti strade principali dovranno rispettare le prescrizioni di cui all'Art.34.6 comma 5 delle Norme Tecniche Attuative vigenti relative al Grado di protezione 6;
- utilizzo del bonus incrementale di Legge per l'innalzamento degli edifici fino a raggiungere l'altezza massima degli edifici limitrofi con eventuale allineamento delle gronde;
- utilizzo del bonus incrementale per il recupero dei sottotetti abitabili di cui all'Art.1 comma 3 della presente Legge;
- aumento della superficie utile di pavimento all'interno del volume esistente di cui all'Art.9 comma 9 della presente Legge;
- ricomposizione planivolumetrica degli edifici con la possibilità di usufruire oltre che al volume esistente anche di quello aggiuntivo proveniente dal bonus incrementale del Secondo Piano Casa. La ricomposizione, obbligatoria nel caso di demolizione e ricostruzione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
  - per gli edifici adiacenti ad altre strutture e/o fabbricati, la ricomposizione planivolumetrica avverrà solo ed esclusivamente all'interno dell'area di sedime, fermo restando l'allineamento sul fronte principale. L'altezza non potrà superare quella del fabbricato adiacente con maggior valore storico-artistico;
  - per gli edifici isolati, nel caso di ricomposizione è ammesso un ampliamento della superficie coperta contenuto entro il 20% sia della larghezza che della lunghezza dell'attuale area di sedime. La nuova sagoma derivante dall'ampliamento dovrà trovare indicativamente localizzazione all'interno della figura determinata dalla maggiorazione del 20% in entrambi i sensi della lunghezza che della larghezza della sagoma attuale, fermo restando eventuali deroghe alla presente, su interventi di ricomposizione che mantengano sostanzialmente invariate le caratteristiche volumetriche ed urbanistiche dell'edificio esistente.

In Centro Storico è possibile realizzare impianti solari termici o solari fotovoltaici solo:

- negli edifici schedati dal P.R.G./P.I. con Grado di protezione 7, 9, 11, 12, 13;

- gli impianti dovranno essere totalmente integrati nel manto di copertura del tetto, sono vietati gli impianti collocati su sovrastrutture rispetto al manto di copertura o solo in appoggio, sono altresì, vietate le tettoie e le pensiline fotovoltaiche di cui all'Art.5 della presente Legge;
- la potenza massima consentita degli impianti dovrà essere di 4,5kW.

I gradi di protezione da rispettare negli interventi sugli edifici ricadenti all'interno del perimetro del Centro Storico del capoluogo e delle frazioni, sono individuati nelle tavole del P.R.G./P.I. qui di seguito indicate:

- Tav.13 P5 Grado di protezione degli edifici del centro storico del capoluogo isolati 2, 3, 4;
- Tav.13 P6 Grado di protezione degli edifici del centro storico del capoluogo isolati 1, 5, 6, 7;
- Tav.13 P7 Grado di protezione degli edifici del centro storico - frazione di Carpi;
- Tav.13 4c Tipo di intervento degli edifici del centro storico - capoluogo isolati 8, 9, 10, 11, 12, 13 (via Borghetto);
- Tav.I<sup>a</sup> Tipo di intervento degli edifici del centro storico - frazione di Spinimbecco;
- Tav.II<sup>a</sup> Tipo di intervento degli edifici del Centro Storico - Frazione di Carpi tra le vie Lovara, G.Carducci, Basse, G.Verga.

Nelle Corti Rurali non soggette all'obbligo di Piano Attuativo (P.U.A) ed in deroga a quanto previsto dalle norme di schedatura sono ammessi gli interventi di cui all'art.2 e 3 della presente Legge previa dimostrazione del rispetto ed raggiungimento della tutela ai vari gradi di protezione dei singoli edifici componenti l'agglomerato rurale.

Gli interventi sulle Corti Rurali sono consentiti a condizione che si provveda ad una riqualificazione architettonica complessiva dell'edificio anche mediante l'accorpamento o la demolizione dei manufatti in contrasto con le caratteristiche architettoniche originarie della corte stessa.

I gradi di protezione da rispettare per gli interventi sugli edifici ricadenti all'interno del perimetro delle Corti Rurali sono individuati e descritti nelle seguenti schedature del P.R.G./P.I.:

- Schedatura allegato A1-1 Insediamenti di antica origine modalità d'intervento da n.1 a n.14;
- Schedatura allegato A1-2 Insediamenti di antica origine modalità d'intervento da n.15 a n.28;
- Schedatura allegato I° Insediamenti di antica origine modalità d'intervento n.29 Leziero;
- Schedatura allegato II° Insediamenti di antica origine modalità d'intervento n.30 Ferranti;
- Schedatura allegato III° Insediamenti di antica origine modalità d'intervento n.31 Gorgo;
- Schedatura allegato IV° Insediamenti di antica origine modalità d'intervento n.32 Cappellara Sud.

## **7.2) EDIFICI VINCOLATI (Art.9 comma 1 lett.b)**

Gli edifici vincolati esclusi dall'ambito di applicazione della Legge sono quelli assoggettati a vincolo monumentale ai sensi della Parte 2 del D.L.Lgs 42/2004, (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

## **7.3) EDIFICI OGGETTO DI SPECIFICHE NORME DI TUTELA (Art.9 comma 1 lett.c)**

Gli edifici esclusi dall'ambito di applicazione della Legge sono tutte quelle costruzioni direttamente interessate da specifiche normative di protezione e tutela di fonte amministrativa derivanti dagli strumenti urbanistici comunali e territoriali ossia introdotte dal P.R.G./P.I. comunale vigente, dai piani provinciali, dal P.T.R.P. regionale, ma anche dai piani d'area. Si tratta di edifici soggetti a specifiche forme di tutela quali i "gradi di protezione" imposti dai Comuni su edifici d'epoca o di pregio architettonico rilevante o di grande valore tradizionale.

## **7.4) EDIFICI RICADENTI IN AREE DI INEDIFICABILITA' ASSOLUTA (Art.9 comma 1 lett d)**

Rientrano nella categoria dei vincoli di inedificabilità assoluta derivanti dalla Legge quelli relativi alle aree inedificabili di cui l'art. 34.17 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G./P.I. vigente, fasce di rispetto cimiteriali, stradali, da elettrodotti, dei corsi d'acqua ecc. con la precisazione che, laddove l'edificio non insista totalmente su area inclusa nella fascia di rispetto, l'ampliamento potrà essere realizzato sull'area disponibile libera da vincoli.

Per gli interventi previsti dagli artt. 2-3-4-5, che avvengono all'interno di fasce di rispetto ferroviario- idraulico, stradale ecc. è necessario ottenere il relativo nulla-osta dell'Ente preposto al suddetto vincolo per avere eventuali deroghe.

Fatte salve specifiche deroghe previste con il presente "regolamento" ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge gli interventi previsti dagli artt.2-3-4-5 non sono applicabili per gli edifici ricadenti nelle aree di inedificabilità assoluta previste dal P.R.G./P.I. vigente e dal PATI.

Nello specifico le zone a cui far riferimento sono:

Nel P.R.G./P.I. vigente:

- Fasce di Rispetto stradali;
- Fasce di rispetto ferroviario;
- Fasce di rispetto Cimiteriali;
- Fasce di Rispetto per impianti tecnologici (depuratori -discariche);
- Fasce di rispetto idraulico;
- Fasce di rispetto dovute alle linee di metanodotto;
- Fasce di Rispetto da elettrodotti;
- Fasce di rispetto imposte da allevamenti zootecnici intensivi.

Nel PATI Tavola 1/A-1/B carta dei vincoli

- Depuratore Fascia di Rispetto;
- Discariche;
- Cimiteri Fasce di Rispetto;
- Allevamenti Zootecnici intensivi;



- Metanodotto Fasce di Rispetto;
- Elettrodotta Fasce Di Rispetto;
- Pozzi di prelievo acqua potabile;
- Aree non idonee di cui all'art. 41 - Norme tecniche allegate al PATI adottato;
- Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico DLGS 259/2003;
- Ferrovia/fascia di rispetto;
- Viabilità fasce di Rispetto;
- Idraulica Fascia di rispetto.

Nel PATI Tavola 2/A-2/B carta delle invariati

- Invarianti di natura geologica;
- invarianti di natura paesaggistica;
- Invarianti di natura ambientale;
- Invarianti di natura storico monumentale "edifici vincolati dal DLgs. 42/2004;
- Invarianti di natura storico culturale -"centro storico".

Nel PATI Tavola 3/A-3/B carta delle fragilità

- compatibilità geologica, (area idonea-area idonea a condizione-area non idonea);
- aree a dissesto idrogeologico, (area esondabile o a ristagno idrico);
- zone di tutela (aree di interesse storico-ambientale-artistico-e centri storici) (aree per il rispetto dell'ambiente naturale della flora e della fauna- (corsi d'acqua) aree comprese fra gli argini maestri e il corso d'acqua dei fiumi o nelle isole fluviali.

#### **7.5) EDIFICI ANCHE PARZIALMENTE ABUSIVI O SOGGETTI AD OBBLIGO DI DEMOLIZIONE (Art.9 comma 1 lett.e)**

Negli interventi previsti con la L.R. Veneto 14/2009 modificata ed integrata dalla L.R. Veneto 13/2011 non sono ammessi tutti gli edifici eseguiti che sono stati realizzati:

- in assenza di titolo autorizzativo (D.I.A., S.C.I.A. o Permesso di Costruire) in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto a quanto autorizzato (art. 31 del DPR n° 380/2001);
- con ristrutturazione edilizia in assenza di titolo autorizzativo (D.I.A., S.C.I.A. o Permesso di Costruire) in totale difformità all'art.33 DPR n° 380/2001;
- in parziale difformità dal titolo autorizzativo (D.I.A., S.C.I.A. o Permesso di Costruire) art. 34 DPR n° 380/2001, sempre che gli edifici non siano stati sanati in data antecedente alla presentazione della D.I.A ai sensi dell'Art.6 della L.R. Veneto 14/2009 modificata ed integrata dalla L.R. Veneto 13/2011.

Inoltre, gli interventi previsti dalla presente Legge non sono ammessi per gli edifici o parti di edificio oggetto di sanatoria ai sensi della L. n° 47/1985 -Legge n° 724/97 e Legge n° 3267203 per i quali è in corso il rigetto dell'istanza o risulta in corso l'ordinanza di demolizione

Per gli edifici o parti di edificio oggetto di sanatoria ai sensi della L. n° 47/1985 - Legge n° 724/97 e legge n° 3267203 gli interventi previsti con la presente Legge sono ammissibili solo se prima della presentazione della D.I.A prevista dall'art.6 della L.R. Veneto 14/2009 modificata ed integrata dalla L.R. Veneto 13/2011, sia stata ritirata la relativa Concessione in sanatoria.

#### **7.6) INTERVENTI ELUSIVI DELLA PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE REGIONALE (Art.9 comma 1 lett.f).**

Sono esclusi dalla presente Legge gli interventi su edifici commerciali volti ad eludere o derogare le disposizioni Regionali in materia di programmazione, insediamento ed apertura di grandi strutture di vendita, centri commerciali, parchi commerciali di cui alla L.R. Veneto 15/2004.

#### **7.7) AREE DICHIARATE AD ALTA PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA (Art.9 comma 1 lett.g)**

Sono quelle aree che in base alla L. 267/1998 e al richiamato D.Lgs. n.152/2006 sono definite ad elevato rischio di pericolosità idrogeologica tale da impedire qualsiasi edificazione. La disposizione di cui all'Art.9 comma1 lett.g) della Legge, lascia aperta la possibilità di applicare il Secondo Piano Casa su edifici situati in aree a rischio idrogeologico tali da non determinare una inedificabilità assoluta, ciò è realizzabile previo l'assenso della competente autorità preposta alla tutela e verifica della coerenza con le relative disposizioni normative.

#### **7.8) LIMITI AL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (Art.9 commi 2 e 2bis)**

Si premette che la destinazione d'uso degli immobili dovrà essere rilevata dai certificati catastali e confrontati con la documentazione agli atti in particolare con quanto autorizzato dal Comune che prevarrà in caso di difformità. La destinazione d'uso di edifici ante 1967 sarà rilevata dall'effettivo uso dell'immobile: certificati di residenza o autorizzazioni varie commerciali, direzionali, turistiche. La necessità e volontà sopra descritta è necessaria per valutazioni certe e sicure senza inutili contenziosi con i richiedenti.

Con gli interventi previsti dagli articoli 2,3 e 4 della L.R. Veneto 14/2009 modificata ed integrata dalla L.R. Veneto 13/2011 può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione d'uso sia consentita dalla disciplina edilizia (Art.9 comma 2), salvo per gli interventi situati in zona impropria, purché diversa dalla zona agricola, dove la destinazione d'uso 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 (Art.9 comma 2bis).

Gli interventi realizzati in zona impropria sono subordinati ad un piano urbanistico attuativo P.U.A. ai sensi dell'art. 20 della L.R. Veneto 11/2004 e s. m. ed i.

Resta inteso che gli interventi di cui agli Artt.2, 3 e 4 della presente Legge sono consentiti esclusivamente su aree che abbiano una destinazione compatibile con la destinazione d'uso dell'edificio da ampliare. Il riferimento va inteso nel senso che la destinazione d'uso dell'edificio esistente dovrà essere compatibile con la destinazione urbanistica dell'area in cui si trova collocato, e dell'area in cui si intende collocare l'ampliamento.

Nel caso in cui la destinazione d'uso dell'edificio sia impropria rispetto alla zona, si evince che il mutamento di destinazione d'uso ammesso è solo nel senso del mutamento della destinazione "impropria" in quella consentita dalla zona.

Restano salvi eventuali accordi o convenzioni precedentemente sottoscritti, previsti in materia urbanistica e riconducibili all'art.11 della L. 241/1990 frequenti nel settore della riconversione urbana.

#### **7.9) ESISTENZA ED ADEGUATEZZA DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE (Art. 9 Comma 4)**

Il comma 4 dell'Art.9 relativo all'ambito di applicazione della presente Legge subordina la realizzazione degli ampliamenti attraverso il Secondo Piano Casa all'esistenza e all'adeguatezza, o al previsto adeguamento, delle opere di urbanizzazione primaria, eccezion fatta per gli interventi che riguardino la prima casa di abitazione.

In considerazione della natura e della tipologia degli interventi che possono essere attuati ai sensi della L.R. Veneto 14/2009 modificata ed integrata dalla L.R. Veneto 13/2011, nonché della diversa incidenza degli stessi sotto il profilo dell'ordinato sviluppo del territorio e dell'adeguamento delle opere di urbanizzazione, la verifica dell'esistenza e/o adeguatezza delle opere di urbanizzazione primaria viene effettuata solo per gli edifici aventi una destinazione non residenziale. I parametri da considerare per gli standard primari a verde e a parcheggio da realizzare sono quelli previsti nelle Norme Tecniche di Attuazione per le aree di espansione e per le zone di completamento. Nel caso in cui il concessionario proceda alla diretta esecuzione facendosi carico dell'adeguamento degli oneri nei modi consentiti dalla Legge, gli standard e gli oneri urbanistici potranno essere totalmente monetizzati.

#### **7.10) ULTERIORI ESCLUSIONI**

Sono esclusi dall'applicazione della Legge i seguenti interventi:

- ampliamenti di fabbricati produttivi (artigianali - industriali - commerciali) esistenti in zona impropria e classificati nel P.R.G./P.I. vigente come attività da bloccare e/o trasferire;
- ampliamenti di fabbricati "produttivi - artigianali - Industriali" oggetto di schedatura ai sensi della L.R. Veneto 11/1987 e oggetto di schedatura ai sensi dell'art. 30 della L.R. Veneto n° 61/1985 e s. m. ed i.;
- ampliamenti di edifici con destinazione residenziali per i quali l'ampliamento contiguo o non contiguo che si intende effettuare avvenga o sia collocato in zona con destinazione urbanistica diversa da quella residenziale;

inoltre, sono esclusi dell'applicabilità degli Artt.2, e 3 della presente Legge gli edifici esistenti inerenti agli allevamenti intensivi, la necessità di escludere tali ampliamenti deriva dalla volontà di impedire un ampliamento del vincolo di inedificabilità dei terreni contermini agli allevamenti industriali e di salvaguardare il territorio sotto il profilo ambientale in quanto gli ampliamenti

delle notevoli dimensioni volumetriche di tali attività sarebbero difficilmente tollerabili dal punto di vista ambientale ed igienico-sanitario.

#### **7.11) DISTANZE DAI CONFINI, DAI FABBRICATI E DALLE STRADE (Art.9 comma 8)**

Gli interventi di cui alla L.R. Veneto 14/2009 modificata ed integrata dalla L.R. Veneto 13/2011 previsti dagli artt.2, 3, 4 e 5, sono possibili nel rispetto delle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade previste per le varie zone territoriali omogenee dall'attuale Regolamento Edilizio (Art.10) e Relative Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G./P.I. vigente.

Eventuali deroghe alle distanze da tenere dai confini sono ammesse a condizione che tra i confinanti venga determinato un assenso a costruire a minor distanza con apposita convenzione, in modo che la distanza minima fra fabbricati prescritta dalle norme di zona sia sempre rispettata secondo quanto stabilito dall'art.10 comma 4 del Regolamento Edilizio comunale allegato al P.R.G./P.I. vigente. In caso di sopraelevazioni di edifici ubicati a minor distanza dai confini è necessario produrre l'opportuna convenzione in deroga con il confinante.

Per gli interventi che avvengono all'interno dei piani urbanistici attuativi (P.U.A) o piani di recupero edilizio, dovranno essere rispettate le distanze da confini, fabbricati e strade previste dal Piano stesso.

Infine, si prescrive sempre e comunque la salvaguardia di diritti di terzi attraverso il rispetto delle distanze, previste dal P.R.G./P.I. e dal Regolamento Comunale, per i fabbricati e le strutture dai confini e dalle strade, al fine di scongiurare possibili contenziosi dovuti a limitazioni di tipo urbanistico alle proprietà confinanti, che potrebbero sorgere dal mancato rispetto delle distanze regolamentari.

#### **7.12) AUMENTO DELLA SUPERFICIE UTILE DI PAVIMENTO ALL'INTERNO DEL VOLUME AUTORIZZATO (Art.9 comma 9)**

Si ammette l'aumento della superficie utile di pavimento all'interno di volumi autorizzati, ossia l'incremento della superficie utile senza incremento di volume urbanistico e della superficie coperta, purché siano rispettati i parametri igienico-sanitari di Legge.

Si permette così la costruzione di soppalchi interni, la diversa distribuzione ed articolazione interna degli spazi, l'ampliamento di locali interrati ecc.

#### **7.13) INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA**

Per gli interventi che avvengono nelle zone agricole ai sensi dell'Art.2 della presente Legge, relativi agli edifici con destinazione residenziale:

- se si tratta di prima casa di abitazione del proprietario o dell'avente titolo così come definita dall'art.8 della L.R. Veneto 26/2009, il bonus incrementale viene calcolato su 800,00 mc., nel caso che la volumetria reale esistente sia superiore a 800,00 mc. l'ampliamento va calcolato sempre e comunque su mc. 800,00;

- se si tratta di seconda casa e/o ulteriori il bonus incrementale viene calcolato solo sulla reale volumetria esistente non su 800,00 mc., nel caso di volumetrie esistenti che risultino superiori a 800,00 mc. l'ampliamento va comunque calcolato al massimo su 800,00 mc.

In zona agricola è consentita l'applicazione della regola generale dell'art.3 della presente Legge per la quale è possibile realizzare la demolizione e ricostruzione di un edificio residenziale che necessita di essere adeguato agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza.

Gli interventi da Secondo Piano Casa in zona agricola sono da considerarsi un ampliamento di una singola unità abitativa che non comporta come conseguenza il ricavo di una seconda unità immobiliare.

La richiesta di ampliamento dovrà prioritariamente occupare la parte rustica esistente collocata nell'aggregato abitativo nell'intento di conservare eventuali edifici annessi.

Tutti gli interventi da eseguirsi in zona agricola ai sensi della normativa in premessa dovranno essere realizzati secondo le caratteristiche tipologiche e costruttive stabilite nel Regolamento Tecnico Attuativo comunale specifico per le zone agricole con le seguenti limitazioni:

- per le sole **Zone rurali E1** - Aree di rilevante interesse paesaggistico e naturalistico, caratterizzate dalla presenza di aree vincolate e/o boschi, fatta eccezione per gli interventi relativi all'ampliamento della prima casa di abitazione previsti dall'art.2, 3 e 5 (tettoie) della presente Legge, non sono ammissibili, per edifici diversi dalla prima casa di abitazione, ulteriori interventi previsti con la L.R. Veneto 14/2009 come modificata ed integrata dalla L.R. Veneto 13/2011;
- per le aree previste come **Zone rurali E/2a** - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-ambientale di interesse paesaggistico, fatta eccezione per gli interventi relativi all'ampliamento della prima casa di abitazione previsti dall'art.2, 3 e 5 (tettoie) della presente Legge, non sono ammissibili, per edifici diversi dalla prima casa di abitazione, ulteriori interventi previsti con la L.R. Veneto 14/2009 come modificata ed integrata dalla L.R. Veneto 13/2011;
- per le aree previste come **Zone rurali E/2b** - Aree di primaria importanza agricolo produttiva, in relazione ai terreni alle opere irrigue ed agli investimenti fondiari, sono ammissibili in tutti gli edifici gli interventi previsti dagli Artt.2, 3, 4, e 5 (tettoie) della Legge nei limiti di calcolo del bonus incrementale di ampliamento per gli interventi in zona agricola sopra riportati;
- per le aree previste come **Zone rurali E3** - Aree di media e scarsa importanza agricola caratterizzate da elevato grado di frazionamento fondiario contemporaneamente utilizzabili per scopi agricoli ed extragricoli, corrispondenti alle aree di edilizia diffusa individuate dal P.A.T.I. in zona agricola sono ammissibili in tutti gli edifici gli interventi previsti dagli Artt.2,

3, 4, e 5 (tettoie) della Legge nei limiti di calcolo del bonus incrementale di ampliamento per gli interventi in zona agricola sopra riportati;

- per le **Zone Agricole Periurbane (Z.A.P.)** corrispondenti anch'esse, alle aree di edilizia diffusa individuate dal P.A.T.I. in zona agricola sono ammissibili in tutti gli edifici gli interventi previsti dagli Artt.2, 3, 4, e 5 (tettoie) della Legge nei limiti di calcolo del bonus incrementale di ampliamento per gli interventi in zona agricola sopra riportati;

Per gli ampliamenti dei fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici dovranno essere, rispettate le distanze previste dalle norme di attuazione allegate al P.R.G./P.I. vigente ed in particolare dalle norme dettate dalla DGRV. n° 7949 del 22-12-1989, all'atto di presentazione della DIA dovrà essere allegata l'opportuna documentazione prevista dall'art. 44 comma 2 della L.R. Veneto 11/2004 compreso il parere igienico sanitario del competente settore Igiene Pubblica.

Per l'applicazione dell'Art.5 della presente legge gli impianti solari termici o solari fotovoltaici realizzati nelle zone rurali E1, E2a, E2b, E3 e Z.A.P. dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- gli impianti dovranno essere esclusivamente realizzati sul tetto degli edifici o su tettoie contigue poste a copertura di ambienti esterni, sono vietati gli impianti posizionati a terra;
- la potenza massima consentita degli impianti di captazione della radiazione solare e di impianti solari fotovoltaici in zona agricola dovrà essere al massimo di 6kW.

I riferimenti normativi per gli edifici in zona agricola sono:

- P.R.G./P.I Zona E rurale, Artt.48, 48.5,48.6, 48.6.1, 48.6.2, 48.7, 48.8;
- PATI - Norme Tecniche di Attuazione Territorio Agricolo:
  - art.64 Zona a prevalente destinazione agricola;
  - art.65 Interventi di riordino della zona agricola;
  - art.66 Zona agricola di transizione;
  - art.67 Indirizzi per l'edificabilità e le modalità di intervento in zona agricola.

## **8) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (Art.10)**

Le procedure autorizzative relative a:

- *lett.a)* gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 comma 1 lett.d) del DPR n°380/2001 al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture primarie preesistenti purché la nuova costruzione sia realizzata con il medesimo volume e all'interno della stessa sagoma ed area di sedime dell'edificio esistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

- *lett.b)* gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento, di cui all'art. 10 comma 1 lett.c del DPR n° 380/2001 qualora realizzati mediante integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente sono considerati:
  - ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art.3 comma 1 lett. d) del DPR n° 380/2001, per la parte in cui si mantengono i volumi e la sagoma esistenti, ai fini delle prescrizioni in materia di indici di edificabilità e di ogni altro parametro di carattere quantitativo;
  - nuova costruzione per la sola parte relativa all'ampliamento che rimane, sempre riguardo agli indici ed ai parametri quantitativi, soggetta alle normative previste per tale fattispecie.

## **CONCLUSIONE**

Il Responsabile dell'unità amministrativa Edilizia Privata provvede ad istituire ed aggiornare l'elenco informatico degli ampliamenti autorizzati ai sensi degli Artt.2, 3 e 4 della L.R Veneto 14/2009 come modificata ed integrata dalla L.R. Veneto 13/2011, al fine di rendere possibile l'effettuazione di statistiche sul numero, qualità, entità e localizzazione degli interventi edilizi, nonché per un controllo dell'attività di vigilanza (Art.8)

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente provvedimento si rinvia al testo della L.R Veneto 14/2009 come modificata ed integrata dalla L.R. Veneto 13/2011 ed alle ulteriori norme Statali e Regionali in materia.