

COMUNE DI DOLO \*\*\* PROVINCIA DI VENEZIA

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 29.10.2009

Il Segretario Comunale

---

**OGGETTO: Limiti e modalità di applicazione della legge regionale n. 14/2009 (piano casa)**

L'Assessore all'urbanistica ed edilizia privata Adriano Spolaore riferisce quanto segue:

**Premesso che:**

**in data** 11 luglio 2009 è entrata in vigore la legge Regionale n. 14 del 8/07/2009 recante: "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" (pubblicata nel BUR n. 56 del 10 luglio 2009), meglio conosciuta come "Piano Casa";

**gli obiettivi** che la legge si prefigge, elencati all'art. 1, comma 1, sono volti al "*sostegno del settore edilizio attraverso interventi finalizzati al miglioramento della qualità abitativa per preservare, mantenere, ricostituire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente nonché per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabili*";

**Ricordato che** il disposto normativo in questione persegue tali finalità attraverso le seguenti strategie di intervento:

- a.** possibilità 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 possibilità di incrementare tali percentuali di un ulteriore 10% qualora si utilizzino fonti di energia rinnovabile con un potenza non inferiore a 3Kwp, anche se già installati;
- b.** possibilità di demolizione integrale e ricostruzione con un aumento di cubatura degli edifici realizzati anteriormente al 1989, che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza; l'aumento è consentito fino al 40% del volume esistente per gli edifici residenziali e fino al 40% della superficie coperta esistente per quelli ad uso non residenziale, (percentuali aumentabili fino al 50% qualora l'intervento riguardi la ristrutturazione planivolumetrica di più 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 di cui alle linee guida previste dall'art. 2 della L.R. 9 marzo 2007, n. 4, così come integrate con deliberazione di Giunta Regionale n. 2499 del 4 agosto 2009 (art. 3);
- c.** possibilità di 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 (art. 4);
- d.** possibilità di realizzare pensiline e tettoie su abitazioni esistenti a tutto il 11 luglio 2009 finalizzate all'installazione di impianti solari o fotovoltaici di tipo integrato o parzialmente integrato con potenza non superiore a 6Kwp. (art. 5);
- e.** 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. (art. 7);

**Considerato che** ai sensi dell'art. 9, comma 5 della L.R. n. 14/2009: "*Fermo restando quanto previsto dai commi 1, 2, 3 e 4, i comuni entro il termine del 30 ottobre 2009 deliberano, sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, se o con quali ulteriori limiti e modalità applicare la normativa di cui agli articoli 2, 3 e 4 (...)*";

**Ricordato** che il Consiglio regionale, nella seduta n. 198 del 7 ottobre 2009, ha approvato alcune modifiche alla legge regionale 14/2009 e, in particolare, all'articolo 8, ha fornito l'interpretazione autentica dell'articolo 7 e dell'articolo 9 comma 3, comma 4, comma 6 e comma 7 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, precisando quanto segue:

*"1. Per "prima abitazione del proprietario" di cui all'articolo 7 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 e "prima casa di abitazione" di cui al comma 3, comma 4, comma 6 e comma 7 dell'articolo 9 della medesima legge, si intendono le unità immobiliari in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui l'avente titolo, o i suoi familiari, risiedono oppure si obbligano a stabilire la residenza e a mantenerla per ventiquattro mesi dall'entrata in vigore della medesima legge regionale 8 luglio 2009, n. 14.*

*2. Gli eventuali provvedimenti negativi già rilasciati dal comune sulla base di un'interpretazione dell'articolo 7 e dell'articolo 9 comma 3, comma 4, comma 6 e comma 7 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 diversa da quella indicata al comma 1, sono riesaminati alla luce di quanto previsto dal medesimo comma 1."*

**Ricordato** che il comma 3 dell'articolo 9 della L.R. 14/2009 così stabilisce: "*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.*";

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 29.10.2009

Il Segretario Comunale

---

**Rilevato** che, in forza della disposizione citata, il legislatore regionale ha introdotto solamente un termine di efficacia temporale, fissando l'immediata applicabilità degli incentivi premiali in argomento alla "prima casa di abitazione", ma che la norma stessa, nella sua chiara formulazione letterale, non nega in alcun modo all'amministrazione comunale di poter definire alcuni limiti nell'applicazione della normativa di cui trattasi anche in ordine alla "prima casa", ferma restando l'inderogabile nozione fornita dal legislatore in sede di interpretazione autentica;

**Considerato**, invero, che non risulta condivisibile quanto sostenuto, sul punto, dalla circolare interpretativa n. 4/2009, laddove si esclude che i comuni possano prevedere apposite limitazioni anche in ordine alla "prima casa", e ciò perché la circolare ha mera finalità di indirizzo interpretativo, ma non costituisce interpretazione autentica del testo di legge, specie nei casi in cui il testo normativo, di per sé, nella sua formulazione letterale, non autorizza minimamente un'impostazione così restrittiva;

**Rilevato**, del resto, che un'interpretazione siffatta condurrebbe a vanificare – di fatto – la potestà attribuita espressamente ai comuni con il comma 5 dell'articolo 9, di introdurre eventuali ulteriori limitazioni sulla base di considerazioni di natura urbanistica, edilizia, paesaggistica e ambientale, e ciò sulla scorta della mera condizione soggettiva del richiedente il titolo abilitativo (proprietari, usufruttuari, loro familiari, e eventuali futuri residenti, ecc. di una prima casa);

**Ritenuto** che una simile interpretazione della L.R. n. 14/2009 sarebbe idonea a sollevare dubbi di costituzionalità della legge stessa, per violazione dei principi di autonomia e sussidiarietà, costituzionalmente garantiti;

**Rilevato** altresì che, dalla verifica dei titoli edilizi presentati presso il comune successivamente all'entrata in vigore della legge (11 luglio 2009), non vi sono casi di interventi sottoposti a regimi giuridici diversi in ragione dell'approvazione del presente provvedimento e delle limitazioni da questo introdotte;

**Dato atto**, altresì, che le limitazioni che si intendono introdurre – come oltre meglio e più dettagliatamente descritte – non riguardano il concetto di "prima casa", per il quale si rinvia a quanto contenuto nella legge regionale 14/2009 come modificata con l'interpretazione autentica successiva e sopra richiamata, né si prefiggono una disapplicazione delle novità legislative previste, ma si pongono il solo obiettivo di disciplinare in concreto le modalità di attuazione della normativa regionale e di declinarne e adeguarne l'applicazione tenendo conto del contesto e delle caratteristiche del paesaggio urbano che caratterizza il territorio comunale e si pongono inoltre l'obiettivo di precisare alcune norme per garantire una più semplice applicazione dei procedimenti stessi;

**Rilevato** che, proprio in ragione di tali obiettivi, si ritiene importante che l'applicazione della legge regionale 14/2009 rispetti i seguenti criteri:

- a.** devono essere rispettate le distanze minime dai confini e le distanze minime dalle zone territoriali omogenee a destinazione pubblica (escluse strade esistenti e di progetto) previste dal vigente strumento urbanistico;
- b.** l'impossibilità di realizzare l'**ampliamento in adiacenza all'edificio** (di cui si chiede l'ampliamento) deve essere chiaramente dimostrata ed argomentata con documentazione da allegare alla denuncia di inizio attività (o al permesso di costruire); per ampliamento in adiacenza deve intendersi anche l'utilizzo del sottotetto e/o l'ampliamento in altezza dell'edificio; solo qualora questo tipo di ampliamento contiguo ovvero in adiacenza (anche attraverso l'utilizzo e/o ampliamento del sottotetto) non risulti effettivamente possibile, si potrà prevedere prima di tutto l'utilizzo di un corpo edilizio già esistente e solo in ultima ipotesi la realizzazione di un corpo edilizio staccato; in caso poi di corpo edilizio staccato questo dovrà comunque rientrare all'interno del lotto di pertinenza dell'edificio che lo ha generato e non potrà essere dotato di accesso autonomo dalla pubblica via, né di un sistema di recinzione isolato rispetto all'edificio che lo ha generato e dovrà essere realizzato prioritariamente in adiacenza ad altri corpi edilizi già esistenti nel lotto;
- c.** considerato che le **zone agricole** sono, in linea generale, aree non edificabili e non dotate di opere di urbanizzazione sufficienti a sostenere un carico urbanistico eccessivo e che sono altresì zone territoriali contraddistinte da un'edificazione di tipo isolato spesso caratterizzata da forme tipiche dell'edilizia rurale e il cui sviluppo è sempre stato regolamentato dal rispetto di specifici criteri compositivi ed estetici, si ritiene che nelle zone agricole, al fine di garantirne uno sviluppo sostenibile, anche gli interventi premiali in argomento debbano rispettare i criteri tipologici attualmente previsti dal vigente strumento urbanistico ad eccezione del volume massimo edificabile per il quale troverà applicazione quanto previsto dalla legge regionale 14/2009; in tali aree, al fine di evitare l'ulteriore edificazione,

Il Segretario Comunale

---

l'ampliamento dovrà prioritariamente prevedere il riutilizzo di corpi edilizi esistenti, ove non più necessari alla loro naturale destinazione originaria; al fine poi della tutela delle aree agricole, non si ritiene possibile applicare gli interventi di cui agli articoli 2,3 e 4 della l.r. 14/2009 agli annessi agricoli esistenti;

**d.** fermo quanto prescritto dalla normativa statale in termini di **parcheggi** (legge 122/1989), considerata la strutturale carenza degli spazi a parcheggio all'interno delle aree edificabili non soggette a convenzionamento, al fine di evitare che l'incremento del volume edificabile aggravi la situazione e che l'intervento di ampliamento determini un carico urbanistico eccessivo non sostenibile, per tutti gli interventi edilizi che comportano incremento del numero delle unità abitative, dovranno essere garantiti almeno due posti auto, anche scoperti, e per gli ampliamenti a destinazione non residenziali devono essere previsti gli standard o la loro monetizzazione (laddove possibile) sempre nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 29 delle vigenti n.t.a.;

**e. comparti e piani urbanistici attuativi già approvati** alla data di approvazione del presente provvedimento e per i quali è ancora in essere la convenzione urbanistica<sup>1</sup>: considerato che si tratta di ambiti all'interno dei quali la convenzione urbanistica definisce precisi impegni tra il consorzio dei proprietari e l'amministrazione comunale e che tali impegni riguardano specifici dimensionamenti e rapporti tra il carico urbanistico previsto e le opere di urbanizzazione da realizzare all'interno del comparto e/o del piano attuativo, all'interno di tali ambiti, gli interventi di cui agli articoli 2,3 e 4 della l.r. 14/2009 potranno essere ammessi solo se l'intervento garantirà la contestuale previsione e realizzazione degli standards urbanistici corrispondenti (l'incremento degli standard dovrà essere dimensionato proporzionalmente all'incremento dell'edificazione in base al dimensionamento della specifica scheda) attraverso una variante al comparto o al piano attuativo approvato e la presentazione della successiva d.i.a. o permesso di costruire entro i termini previsti dall'articolo 7 comma 7 della l.r. 14/2009 (11 luglio 2011);

**f. comparti e piani urbanistici attuativi non ancora approvati** alla data di approvazione del presente provvedimento: all'interno di tali ambiti, poiché la realizzazione degli interventi contemplati dalla legge regionale 14/2009 potrebbe vanificare la previsione urbanistica prevista e i rapporti compensativi già valutati, in assenza del comparto o del p.u.a. continuano ad essere ammessi i soli interventi previsti dal vigente strumento urbanistico (art. 10 comma 7 e art. 11 comma 6 delle vigenti n.t.a.);

**g.** si ritiene di escludere dall'applicazione dei benefici previsti dalla normativa regionale di cui agli artt. 2, 3 e 4, gli edifici ricadenti all'interno dei **P.i.r.u.e.a. approvati** ai sensi dell'articolo l.r. 23/1999, gli edifici ricadenti all'interno di **piani di recupero** (attuali e/o futuri) per i quali siano già previsti i meccanismi "premiati" finalizzati ad incentivarne la riqualificazione (variante urbanistica dei p.i.r.u.e.a. e artt. 24 comma 11, art. 25 comma 11), in quanto se aggiungessimo a tali volumi anche quelli previsti dalla l.r. 14/2009, all'interno di tali ambiti si avrebbe un carico urbanistico non sostenibile dalla rete dei sottoservizi esistente e dalle opere di urbanizzazione presenti sul territorio;

**h.** come precisato all'articolo 9 della legge regionale 14/2009, devono ritenersi esclusi dall'ambito di applicazione della presente legge, tutti gli **edifici storico testimoniali** per i quali l'intervento previsto dalla legge regionale non sia già compatibile con gli interventi ammessi dal grado di vincolo dell'edificio; al riguardo si precisa quindi che, se il grado di vincolo non consente l'ampliamento, non sarà neppure ammesso l'ampliamento staccato rispetto allo stesso in quanto comunque intervento non ammesso a priori<sup>2</sup>;

**i.** in attuazione di quanto previsto dall'articolo 9 comma 1 lett. a della l.r. 14/2009 e di quanto precisato nella relativa circolare regionale (d.G.r.V. n. 2797 del 22.09.2009), devono ritenersi escluse dall'ambito di applicazione della legge regionale 14/2009, il **centro storico** secondo la perimetrazione indicata nelle vigenti tavole del p.r.g., le zone A e le zone classificate quali "verde privato vincolato" in quanto assimilate a tutti gli effetti alle zone A<sup>3</sup>;

---

<sup>1</sup> Deve considerarsi ancora in essere la convenzione per la quale non si è ancora formalizzata la cessione delle aree con atto notarile.

<sup>2</sup> Se quindi l'edificio storico testimoniale è un edificio per il quale è ammesso l'intervento di restauro conservativo o la ristrutturazione è chiaro che l'ampliamento, anche staccato, non sarà possibile. L'ampliamento sarà invece possibile laddove ammesso dal grado di vincolo (art. 20 comma 2 delle vigenti norme tecniche di attuazione) se non già realizzato.

<sup>3</sup> L'articolo 19 delle vigenti norme tecniche di attuazione riguarda il "Verde privato vincolato". L'articolo, al comma 1, precisa che tali zone "corrispondono a tutti gli effetti alla zona A". Pertanto si ritiene che anche tali ambiti debbano essere esclusi dall'applicazione della legge regionale 14/2009 (si veda circolare regionale allegato A alla D.G.R.V. n. 2797 del 22.09.2009 pag. 14/21).

Il Segretario Comunale

---

**j.** fermo restando quanto previsto dalla normativa statale sui limiti di altezza degli edifici e precisamente art. 8 del d.m. 1444/1968<sup>4</sup>, al fine di tutelare le aree sottoposte a vincolo ambientale lungo la **fascia dei 100 m lungo il Naviglio** (d.m. 126 ottobre 1958), gli interventi realizzati all'interno di tale fascia non potranno superare di 3,00 metri l'altezza prevista dalla vigente disciplina urbanistica;

**k.** i **parametri dimensionali** indicati nella legge regionale devono ricondursi ai parametri e alle definizioni del vigente strumento urbanistico (volume, superficie coperta, altezza, distanze, ecc.); in caso di ampliamento della superficie coperta previsto per le destinazioni non residenziali, la superficie coperta deve essere riferita ad un unico piano e, potrà, in alternativa essere realizzata anche mediante sopraelevazione o utilizzo di superficie all'interno dell'edificio esistente; si ricorda, come sopra rilevato, che per tali superfici dovranno comunque essere garantiti gli standard urbanistici relativi previsti dall'articolo 29 delle vigenti n.t.a.;

**l.** ricordato che la fattispecie della casa a schiera ha una disciplina specifica prevista al comma 4 dell'articolo 2 della legge regionale 14/2009, si prescrive che, in caso di casa a schiera, ovvero laddove la **tipologia edilizia sia connotata da una serialità**, venga presentata un'unica istanza edilizia (relativa a tutte le unità componenti la schiera) in cui viene disciplinata la modalità di attuazione dell'ampliamento che deve essere tale da non compromettere l'unitarietà del disegno complessivo dell'edificio; anche in caso di intervento su edificio costituito da più unità abitative (bifamiliare, porzione di quadrifamiliare, ecc.), la richiesta deve essere accompagnata da specifici elaborati che dimostrino che l'ampliamento rispetta i criteri compositivi complessivi dell'edificio nella sua interezza; e ciò al fine di salvaguardare il rispetto dei principi compositivi dell'edificio del suo insieme;

**m.** in caso di interventi da realizzarsi all'interno delle **aree a rischio idraulico** come definite dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale adottato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 104/2008 del 5 dicembre 2008, dovranno essere rispettate le prescrizioni indicate nelle relative norme tecniche di attuazione; inoltre dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni contenute nelle ordinanze emesse dal Commissario delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007 che hanno colpito parte del territorio della Regione del Veneto (O.P.C.M. n. 3621 del 17.10.2007);

**n.** la denuncia di inizio attività (o la richiesta di permesso di costruire) dovrà essere corredata di specifica documentazione riguardante le **opere di urbanizzazione primaria esistenti**, in particolare dovranno essere indicate le reti e le caratteristiche tecniche dei sottoservizi e, qualora se ne accerti l'insufficienza rispetto al carico urbanistico previsto, l'intervento deve ritenersi subordinato all'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria in quanto presupposto indispensabile ai fini dell'edificazione (art. 12, comma 2 del Testo unico in materia edilizia d.P.r. 380/2001 e art. 9 comma 4 della l.r. 14/2009)<sup>5</sup>;

---

<sup>4</sup> L'articolo 8 del decreto ministeriale 1444/1968 *"Limiti inderogabili di densità edilizia, altezza, 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'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765"*, stabilisce che: per le zone B l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti con l'eccezione di edifici che siano oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate; per le zone C contigue o in diretto rapporto visuale con zone di tipo A, le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle zone A.

<sup>5</sup> Al riguardo, si ricorda che l'articolo 9 comma 5 della l.r. 14/2009 escluderebbe la verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria per gli interventi sulla prima casa di abitazione, ma è altrettanto vero che l'esistenza dell'opera di urbanizzazione primaria costituisce presupposto all'edificazione in forza di quanto previsto dalla normativa statale – non derogabile – e precisamente dell'art. 12 comma 2 del testo unico in materia edilizia d.P.r. 380/2001. Certo è che tale verifica non è significativa se, per esempio, si amplia di qualche stanza un'unità abitativa esistente, ma se l'intervento previsto comporta l'edificazione di più unità abitative che potenzialmente diventeranno tutte prime case di abitazione, il problema potrebbe invece essere rilevante in relazione all'esistenza o meno delle opere di urbanizzazione. Non si ritiene quindi opportuno indicare l'automatica esclusione, per le prime case, della verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione in quanto ciò confliggerebbe con i principi della normativa statale sopra richiamata, ma si è comunque ritenuto doveroso imporre al progettista la rappresentazione dello stato dei luoghi completa delle opere di urbanizzazione primaria e delle sue caratteristiche tecniche in quanto, in sede di verifica della denuncia di inizio attività o del permesso di costruire, l'obbligo per il progettista di documentare la rete esistente e le sue caratteristiche tecniche dovrebbe far comprendere e chiarire la "sostenibilità" o meno dell'intervento.

Il Segretario Comunale

---

o. gli interventi di cui al comma 9 dell'articolo 9 della l.r. 14/2009 (**aumento della superficie utile** di pavimento all'interno del volume autorizzato, nel rispetto dei parametri igienico sanitari previsti dalla normativa vigente), devono ritenersi possibili solo per gli edifici con destinazione residenziale compatibile con la destinazione prevista dalla zona urbanistica in cui insiste l'edificio oggetto di intervento; devono quindi ritenersi escluse da tale tipo di ampliamento tutte le destinazioni non residenziali;

Ultimata la relazione dell'Assessore, il Presidente apre il dibattito;

Il Cons. Zen chiede alcuni chiarimenti in ordine alla possibilità di ampliamento del 20% nelle aree produttive con riferimento ai piani norma già esistenti.

L'Assessore Spolaore spiega che Veneto City non è in alcun modo interessata negli ampliamenti in esame, semmai in tale ambito si parla di riduzioni. Il riferimento può riguardare la zona di Arino sud per le costruzioni già esistenti con possibilità di ampliamento del 20% della superficie coperta. Detto ampliamento dovrà avvenire possibilmente in altezza e nel rispetto degli standard del PRG.

Il Cons. Pavan effettua dapprima una valutazione politica della norma che ritiene essere positiva sotto il profilo di costituire una possibile soluzione alla crisi economica, ma nel contempo evidenzia che la stessa confligge con i principi del diritto urbanistico.

Con particolare riferimento al provvedimento in esame pone una critica di ordine generale in quanto a suo avviso si poteva lavorare in anticipo dato che la Circolare Regionale è del 22 settembre e perciò il Consiglio Comunale avrebbe potuto con più tempo affrontare e approfondire il tema.

Sottolinea che la delibera contiene delle scelte restrittive che destano alcune perplessità. Sotto il profilo della legittimità si chiede se sia corretta la scelta di imporre la possibilità di ampliare la casa prevedendo anche i due parcheggi. Sottolinea che vi sono zone, come ad esempio Via Rinascita, in cui c'è l'impossibilità materiale di ottemperare a ciò. Questo elemento potrebbe creare delle contestazioni dato che la legge prevede la deroga ai regolamenti.

L'Assessore Spolaore risponde che la previsione dei due parcheggi è valida solo se con l'ampliamento si ricava una unità abitativa in più.

*Esce dall'aula il Cons. Naletto e pertanto i presenti sono n. 17.*

Il Cons. Pavan sostiene che la delibera andava redatta nel modo più snello possibile per evitare potenziali situazioni di conflitto.

Chiede alcuni chiarimenti in merito al punto K) che tratta di parametro dimensionale.

*Entra in aula il Cons. Naletto e pertanto i presenti sono n. 18.*

A suo avviso c'è il rischio che l'ampliamento in altezza non sia consentito dal Regolamento e pertanto venga bloccato per i parametri dimensionali.

L'Assessore Spolaore ribadisce che l'ampliamento è sempre auspicabile in altezza.

Il Cons. Pavan riprende con un'altra questione che riguarda i comparti urbanistici attuativi non ancora realizzati disciplinati dai punti E) ed F). Non comprende perché una lottizzazione approvata prima di questa delibera possa beneficiare dell'ampliamento della cubatura, mentre una lottizzazione futura non possa.

L'Assessore Spolaore spiega che tutti i Comuni hanno intrapreso questa strada.

Il Cons. Pavan rimarca la situazione di disparità di trattamento che si verrebbe a creare tra più aventi causa. Pone poi l'attenzione sul punto N) riguardante la documentazione da produrre per la DIA. Ritiene non si possa chiedere al cittadino di produrre più documenti di quelli che sono già previsti per legge. Ciò potrebbe comportare contestazioni di carattere legale. A suo avviso si tratta di osservazioni di mera legittimità che dovrebbero essere prese in considerazione in quanto la precisa volontà del legislatore è stata quella di andare oltre i limiti stabiliti dalla legge. Questo è stato lo spirito informatore del piano casa. Ritiene che vada cassata sia la disposizione di cui al punto F) relativa ai comparti, sia anche la previsione di documentazione aggiuntiva da produrre per la DIA.

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 29.10.2009

Il Segretario Comunale

---

Il Cons. Saccon dichiara di non condividere la filosofia della legge che consente un ampliamento del patrimonio edilizio con la finalità di contrastare questa fase di recesso e di crisi economica. Ritene semmai che questa legge favorirà solo il contenzioso. Evidenzia che a suo modo di vedere il Comune con questa delibera mantiene il controllo sulla pianificazione territoriale (*esce dall'aula il Cons. Zoppellari e pertanto i presenti sono n. 17*). Si tratta di un ruolo precipuo delle amministrazioni territoriali su cui qualcuno vuole mettere le mani.

Il Cons. Zen da atto che con la delibera in esame si è cercato di porre un argine alla legge. Meglio però sarebbe stato fare come il Comune di Cortina che invece non darà applicazione alla legge.

*Entra in aula il Cons. Zoppellari e pertanto i presenti sono n. 18.*

Teme per lo sviluppo di futuri contenziosi. A suo avviso andrà integrato il documento preliminare alla luce dei contenuti della delibera in esame. Ritene necessario continuare la contestazione della legge.

Il Cons. Naletto specifica che dopo il patto di stabilità e l'abolizione dell'ICI sulla prima casa, questa legge rappresenta la terza picconata agli enti locali (*esce dall'aula il Cons. Pavan e pertanto i presenti sono n. 17*) e ciò alla faccia del federalismo. Con questa legge hanno vinto le corporazioni e cioè le categorie economiche interessate dal mondo dell'edilizia. In questa legge manca completamente il sostegno finanziario alle famiglie che ne potrebbero beneficiare e cioè il sostegno al credito.

*Entra in aula il Cons. Pavan e pertanto i presenti sono n. 18.*

Evidenzia di aver colto, partecipando ai lavori della commissione urbanistica, nella delibera lo sforzo di mantenere il controllo delle deroghe.

L'Assessore Spolaore ritiene che questa legge non rappresenti lo strumento ottimale per dare sostegno all'economia. Sottolinea che si è cercato di intervenire affinché non venisse stravolta la nostra autonomia decisionale. Il fondamento di questa facoltà per i Comuni è posto dall'art. 9 della legge stessa.

Il Sindaco ringrazia per il lavoro svolto e ribadisce che questa legge non rappresenta la risposta per il rilancio dell'economia, semmai ciò potrebbe avvenire con l'eliminazione del patto di stabilità.

Ultimato il dibattito e dato atto che nessun altro Consigliere interviene in merito, il Presidente dichiara chiusa la discussione e pone in votazione dapprima l'emendamento sottoriportato di cui dà lettura, giusta nota della responsabile urbanistica edilizia privata del 29.10.2009, in atti, ed in successione alla votazione dell'intero provvedimento così come emendato:

- Punto J dopo le parole “disciplina urbanistica” vengono aggiunte le parole: **“comunale; inoltre, nelle zone D e D1, gli interventi non potranno superare di 3,00 metri l'altezza prevista dalla vigente disciplina urbanistica comunale”**;

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la relazione dell'Assessore;

Udito il dibattito svoltosi;

Sentita la commissione urbanistica nelle sedute del 13 e del 27 ottobre 2009;

**Ricordato** che le istanze relative agli interventi previsti dagli articoli 2, 3, 4 della legge regionale n. 14/2009 devono essere presentate entro 24 mesi dall'entrata in vigore della legge e, quindi, entro il 11 luglio 2011 ed i relativi interventi, ad esclusione di quelli sulla prima casa di abitazione, non possono iniziare prima del decorso del termine entro il quale i Comuni devono deliberare (30 ottobre 2009);

**Ricordato** che la Regione Veneto con la deliberazione di Giunta n. 2499 e n. 2508 del 4 agosto 2009, ha provveduto ad emanare le disposizioni integrative alla legge regionale n. 14 del 2009 previste dall'art. 3, co. 2, ultimo periodo (per gli

Il Segretario Comunale

---

interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento fino al 40%-50%) e art. 5, comma 3 (realizzazione di pensiline e tettoie per impianti solari e fotovoltaici);

Visti gli allegati pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del T.U. 267/2000;

Votazione sull'emendamento giusta nota della responsabile urbanistica edilizia privata del 29.10.2009, in atti;  
Con voto espresso per alzata di mano, che ha dato il seguente esito, accertato dagli scrutatori e proclamato dal Presidente:

Presenti n. 18

Astenuti n. 6 (Cons. Pavan Massimo, Barbato Massimo, Bertellini Mario, Zen Emilio, Zoppellari Anna Maria e Preciso Emanuele)

Votanti n. 12

Voti favorevoli n. 12

#### DELIBERA

1. di accogliere l'emendamento giusta nota della responsabile urbanistica edilizia privata del 29.10.2009, in atti;

Votazione sul provvedimento emendato:

Con voto espresso per alzata di mano, che ha dato il seguente esito, accertato dagli scrutatori e proclamato dal Presidente:

Presenti n. 18

Astenuti n. 6 (Cons. Pavan Massimo, Barbato Massimo, Bertellini Mario, Zen Emilio, Zoppellari Anna Maria e Preciso Emanuele)

Votanti n. 12

Voti favorevoli n. 12

#### DELIBERA

1. di approvare le seguenti modalità applicative degli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, e precisamente:

**a.** devono essere rispettate le **distanze minime dai confini e le distanza minima dalle zone territoriali omogenee a destinazione pubblica** (escluse strade esistenti e di progetto) previste dal vigente strumento urbanistico;

**b.** l'impossibilità di realizzare l'**ampliamento in adiacenza** all'edificio (di cui si chiede l'ampliamento) deve essere chiaramente dimostrata ed argomentata con documentazione da allegare alla denuncia di inizio attività (o al permesso di costruire); per ampliamento in adiacenza deve intendersi anche l'utilizzo del sottotetto e/o l'ampliamento in altezza dell'edificio; solo qualora questo tipo di ampliamento contiguo ovvero in adiacenza (anche attraverso l'utilizzo e/o ampliamento del sottotetto) non risulti effettivamente possibile, si potrà prevedere prima di tutto l'utilizzo di un corpo edilizio già esistente e solo in ultima ipotesi la realizzazione di un corpo edilizio staccato; in caso poi di corpo edilizio staccato, questo dovrà comunque rientrare all'interno del lotto di pertinenza dell'edificio che lo ha generato e non potrà essere dotato di accesso autonomo dalla pubblica via, nè di un sistema di recinzione isolato rispetto all'edificio che lo ha generato e dovrà essere realizzato prioritariamente in adiacenza ad altri corpi edilizi già esistenti nel lotto;

**c.** nelle **zone agricole**, gli interventi premiali in argomento debbano rispettare i criteri tipologici attualmente previsti dal vigente strumento urbanistico ad eccezione del volume massimo edificabile per il quale troverà applicazione quanto previsto dalla legge regionale 14/2009; in tali aree, al fine di evitare l'ulteriore edificazione, l'ampliamento dovrà prioritariamente prevedere il riutilizzo di corpi edilizi esistenti, ove non più necessari alla loro naturale destinazione originaria; al fine poi della tutela delle aree agricole, non si ritiene possibile applicare gli interventi di cui agli articoli 2,3 e 4 della l.r. 14/2009 agli annessi agricoli esistenti;

**d.** fermo quanto prescritto dalla normativa statale in termini di **parcheggi** (legge 122/1989), per tutti gli interventi edilizi che comportano incremento del numero delle unità abitative, dovranno essere garantiti almeno due posti auto, anche scoperti, e per gli ampliamenti a destinazione non residenziale devono essere previsti gli standard o la loro monetizzazione (laddove possibile) sempre nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 29 delle vigenti n.t.a.;

Il Segretario Comunale

---

**e. comparti e piani urbanistici attuativi già approvati e per i quali è ancora in essere la convenzione urbanistica<sup>6</sup>:** gli interventi di cui agli articoli 2,3 e 4 della l.r. 14/2009 potranno essere ammessi solo se l'intervento garantirà la contestuale previsione e realizzazione degli standards urbanistici corrispondenti (l'incremento degli standard dovrà essere dimensionato proporzionalmente all'incremento dell'edificazione in base al dimensionamento della specifica scheda) attraverso una variante al comparto o al piano attuativo approvato e la presentazione della successiva d.i.a. o permesso di costruire entro i termini previsti dall'articolo 7 comma 7 della l.r. 14/2009 (11 luglio 2011);

**f. comparti e piani urbanistici attuativi non ancora approvati alla data di approvazione del presente provvedimento:** in assenza di comparto e/o di p.u.a. sono ammessi i soli interventi previsti dal vigente strumento urbanistico (art. 10 comma 7 e art. 11 comma 6 delle vigenti n.t.a.);

**g.** si ritiene di escludere dall'applicazione dei benefici previsti dalla normativa regionale di cui agli artt. 2, 3 e 4, gli edifici ricadenti all'interno dei **P.i.r.u.e.a.** approvati ai sensi articolo l.r. 23/1999, gli edifici ricadenti all'interno di **piani di recupero** (attuali e/o futuri) per i quali siano già previsti i meccanismi "premiati" finalizzati ad incentivarne la riqualificazione (variante urbanistica dei p.i.r.u.e.a. e art. 24 comma 11, art. 25 comma 11);

**h.** come precisato all'articolo 9 della legge regionale 14/2009, devono ritenersi esclusi dall'ambito di applicazione della presente legge, tutti gli **edifici storico testimoniali** per i quali l'intervento previsto dalla legge regionale non sia già compatibile con gli interventi ammessi dal grado di vincolo dell'edificio; al riguardo si precisa quindi che, se il grado di vincolo non consente l'ampliamento, non sarà neppure ammesso l'ampliamento staccato rispetto allo stesso in quanto comunque intervento non ammesso a priori<sup>7</sup>;

**i.** in attuazione di quanto previsto dall'articolo 9 comma 1 lett. a della l.r. 14/2009 e di quanto precisato nella relativa circolare regionale (d.G.r.V. n. 2797 del 22.09.2009), devono ritenersi escluse dall'ambito di applicazione della legge regionale 14/2009, il **centro storico** secondo la perimetrazione indicata nelle vigenti tavole del p.r.g., le zone A e le zone classificate quali "verde privato vincolato" in quanto assimilate a tutti gli effetti alle zone A<sup>8</sup>;

**j.** al fine di tutelare le aree sottoposte a vincolo ambientale lungo la **fascia dei 100 m lungo il Naviglio** (d.m. 16 ottobre 1958), gli interventi realizzati all'interno di tale fascia non potranno superare di 3,00 metri l'**altezza** prevista dalla vigente disciplina urbanistica comunale; inoltre, nelle zone **D e D1**, gli interventi non potranno superare di 3,00 metri l'altezza prevista dalla vigente disciplina urbanistica comunale;

**k.** i **parametri dimensionali** indicati nella legge regionale devono ricondursi ai parametri e alle definizioni del vigente strumento urbanistico (volume, superficie coperta, altezza, distanze, ecc.); in caso di ampliamento della superficie coperta previsto per le destinazioni non residenziali, la superficie coperta deve essere riferita ad un unico piano e, potrà, in alternativa essere realizzata anche mediante sopraelevazione o utilizzo di superficie all'interno dell'edificio esistente; si ricorda, come sopra rilevato, che per tali superfici dovranno comunque essere garantiti gli standard urbanistici relativi previsti dall'articolo 29 delle vigenti n.t.a.;

**l.** ricordato che la fattispecie della **casa a schiera** ha una disciplina specifica prevista al comma 4 dell'articolo 2 della legge regionale 14/2009, si prescrive che, in caso di casa a schiera, ovvero laddove la tipologia edilizia sia connotata da una serialità, venga presentata un'unica istanza edilizia (unico permesso di costruire o unica d.i.a. relativa a tutte le unità componenti la schiera) in cui viene disciplinata la modalità di attuazione dell'ampliamento che deve essere tale da non compromettere l'unitarietà del disegno complessivo dell'edificio; anche in caso di intervento su **edificio costituito da più unità abitative** (bifamiliare, porzione di quadrifamiliare, ecc.), la richiesta deve essere accompagnata da specifici elaborati che dimostrino che l'ampliamento rispetta i criteri compositivi complessivi dell'edificio nella sua interezza;

**m.** in caso di interventi da realizzarsi all'interno delle aree a **rischio idraulico** come definite dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale adottato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 104/2008 del 5 dicembre 2008, dovranno essere rispettate le prescrizioni indicate nelle relative norme tecniche di attuazione; inoltre dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni contenute nelle ordinanze emesse dal Commissario delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007 che hanno colpito parte del territorio della Regione del Veneto (O.P.C.M. n. 3621 del 17.10.2007);

---

<sup>6</sup> Deve considerarsi ancora in essere la convenzione per la quale non si è ancora formalizzata la cessione delle aree con atto notarile.

<sup>7</sup> Si veda nota n. 2.

<sup>8</sup> Si veda nota n. 3.



Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 29.10.2009

Il Segretario Comunale

---

**n.** la denuncia di inizio attività (o la richiesta di permesso di costruire) dovrà essere corredata di specifica documentazione riguardante le **opere di urbanizzazione primaria esistenti**, in particolare dovranno essere indicate le reti e le caratteristiche tecniche dei sottoservizi e, qualora se ne accerti l'insufficienza rispetto al carico urbanistico previsto, l'intervento deve ritenersi subordinato all'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria;

**o.** gli interventi di cui al **comma 9 dell'articolo 9 della L.r. 14/2009** (aumento della superficie utile di pavimento all'interno del volume autorizzato, nel rispetto dei parametri igienico sanitari previsti dalla normativa vigente), devono ritenersi possibili solo per gli edifici con destinazione residenziale compatibile con la destinazione prevista dalla zona urbanistica in cui insiste l'edificio oggetto di intervento; devono quindi ritenersi escluse da tale tipo di ampliamento tutte le destinazioni non residenziali;

2. di dare atto che le modalità sopra indicate sono riferibili esclusivamente agli interventi realizzati ai sensi e per gli effetti degli artt. 2, 3 e 4 della legge regionale n. 14/2009;
3. di precisare che le modalità applicative di cui al punto 1, avendo natura di specifica operativa/attuativa della L.R. n. 14/2009, non costituiscono variante al PRG vigente e, le stesse, prevalgono sulle altre disposizioni comunali nella materia urbanistico-edilizia esclusivamente in riferimento agli interventi previsti dagli artt. 2, 3 e 4 della citata L.R. n. 14/2009;
4. di precisare, ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 14/2009, che gli interventi di cui agli artt. 2 e 3 della stessa legge regionale, relativi agli edifici o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o avente titolo, pagano il contributo di costruzione, previsto dall'art. 16 del d.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., nella misura ridotta pari al 40% del contributo reale.
5. ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 14/2009, di incaricare il dirigente Responsabile dei procedimenti edilizi ad istituire ed aggiornare un apposito registro con indicati i dati generali e statistici degli interventi realizzati ai sensi degli artt. 2, 3 e 4 della Legge Regionale 10 Luglio 2009 n. 14;
6. di trasmettere copia del presente provvedimento alla Regione Veneto.

**L'Assessore all'urbanistica ed edilizia privata Adriano Spolaore riferisce quanto segue:**

**Considerato** che la legge regionale prevede che i comuni deliberino entro il 30 ottobre 2009 (art. 9 comma 5 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14), considerato che la legge, relativamente agli articoli oggetto di valutazione in questo provvedimento, ha un'applicazione limitata nel tempo in quanto le istanze devono essere presentate entro 24 mesi dalla data di entrata in vigore della legge stessa<sup>9</sup>, al fine di non comprimere i tempi previsti per la presentazione delle richieste, si ritiene di dover richiedere l'immediata esecutività del presente provvedimento;

Con voto espresso per alzata di mano, che ha dato il seguente esito, accertato dagli scrutatori e proclamato dal Presidente:

Presenti n. 18

Astenuti n. 6 (Cons. Pavan Massimo, Barbato Massimo, Bertellini Mario, Zen Emilio, Zoppellari Anna Maria e Preciso Emanuele)

Votanti n. 12

Voti favorevoli n. 12

**DELIBERA**

di dichiarare il presente provvedimento **immediatamente esecutivo**.

---

<sup>9</sup> La legge regionale 14/2009 risulta entrata in vigore l'11 luglio 2009 e pertanto i due anni scadranno il 10 luglio 2011.