

**GLI ALLEGATI SONO DEPOSITATI PRESSO L'UFFICIO SEGRETERIA**



**COMUNE DI ZANE'**  
PROVINCIA DI VICENZA



Verbale di deliberazione del **CONSIGLIO COMUNALE**  
I convocazione pubblica seduta

**REG. N. 41**

**PROT. N. 15074**

Oggetto:

**INDIRIZZI OPERATIVI COMUNALI ALLA L.R. N. 14/2009 COME  
MODIFICATA DALLA L.R. 13/2011 "PIANO CASA".**

Il giorno VENTITRE del mese di NOVEMBRE DUEMILAUNDICI nella solita sala delle adunanze.

Con lettera di convocazione trasmessa nei modi e nelle forme di legge, si è riunito il Consiglio Comunale sotto la presidenza del sig. BUSIN Alberto, Sindaco, e con la partecipazione del Segretario Comunale CECCHETTO dott.ssa Maria Teresa.

Fatto l'appello risultano:

BUSIN ALBERTO	P	FIORIN ENRICO	P
BERTI ROBERTO	P	BRAZZALE MARCO	P
DE MURI GIULIANA	P	DAL MASO MICHELA	P
SIMEONI ANTONIO	P	GROTTO FERRUCCIO	P
BRAZZALE FLAVIO	P	FACCIN PIETRO	P
CAPPOZZO GIUSEPPE	P	CAPPOZZO WALTER	P
BUSATO GIOVANNI	P	RUFFATO CRISTINA	P
BEDENDI FABIO	P	SOSSELLA GIANFRANCO	P
POZZER GIUSEPPE	P		

Presenti n. 17 assenti n. =

Essendo quindi legale l'adunanza, il Presidente invita il Consiglio a discutere sull'oggetto suindicato.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che in data 11 luglio 2009 è entrata in vigore la Legge Regionale n. 14 del 08/07/2009 recante: *“Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 22 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche”* (pubblicata nel BUR n. 56 del 10 luglio 2009), meglio conosciuta come *“Piano Casa”* così come modificata dalla Legge Regionale 9 ottobre 2009, n. 26;

RILEVATO che gli obiettivi che la legge si prefigge, elencati all'art. 1, co. 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”*;

VISTO che con delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 28/10/2009 venivano approvati gli indirizzi operativi per l'applicazione del *“Piano Casa”* regionale nel territorio comunale di Zanè;

VISTA inoltre la successiva normativa di seguito elencata:

- Legge Regionale 26 del 9 Ottobre 2009 di modifica ed integrazione della LR 14/2009;
- DGR n° 2797 del 22 Settembre 2009 – Approvazione della circolare n° 4 del 29 Settembre 2009;
- DGR n° 2499 del 4 Agosto 2009 - Approvazione dell'integrazione delle linee guida di cui all'art. 2 della LR n° 4 del 2007;
- DGR n° 2508 del 4 Agosto 2009 – Caratteristiche tipologiche e dimensionali necessari per l'attuazione del comma 1 dell'art. 5 della LR n° 14 del 2009;
- Decreto Legge n° 70 del 13 Maggio 2011 *“Prime disposizioni urgenti per l'economia”*.

CONSIDERATO che in data 9 luglio 2011 è entrata in vigore la Legge Regionale n. 13 dell'8/07/2011 recante *“Modifiche alla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche" e successive modificazioni, alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e successive modificazioni e disposizioni in materia di autorizzazioni di impianti solari e fotovoltaici.”* (pubblicata nel BUR n. 50 dell'8 luglio 2011);

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

- possibilità di 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 3Kw, anche se già installati;
- possibilità di ulteriore 15% di ampliamento per edifici residenziali purchè vi sia un contestuale intervento di riqualificazione dell'intero edificio che ne porti la prestazione energetica alla corrispondente classe B secondo i parametri previsti dal D.Lgs. n. 192/2005 e dal DPR n. 59/2009;
- possibilità di demolizione e ricostruzione anche parziale 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 demolito per gli edifici residenziali e fino al 40% della superficie coperta demolita esistente per quelli ad uso non residenziale, (percentuali aumentabili fino al 50% qualora l'intervento riguardi la 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 DGRV n. 2499 del 4 agosto 2009;

- possibilità di realizzare su abitazioni esistenti al 9 luglio 2011:
  - sistemi di captazione delle radiazioni solari addossati o integrati negli edifici, quali serre bioclimatiche, pareti ad accumulo e muri collettori, atti allo sfruttamento passivo dell'energia solare, sempreché correlati con il calcolo di progetto degli impianti termomeccanici;
  - pensiline e tettoie finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici, così come definiti dalla normativa statale, di tipo integrato o parzialmente integrato, con potenza non superiore a 6 kWp;
- riduzione del contributo di costruzione per la realizzazione delle opere indicate negli articoli 2 e 3 negli edifici o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo.
- contributo di costruzione non dovuto per gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 che utilizzano fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 kwh per gli edifici destinati a prima abitazione del proprietario o avente titolo;

CONSIDERATO che ai sensi dell'art. 8, comma 1 della L.R. n. 13/2011 il termine per la presentazione delle istanze per la realizzazione degli interventi di cui agli artt. 2,3,4 della L.R. 8 luglio 2009 n. 14 è prorogato al 30/11/2013 e che per le disposizioni contenute al successivo comma 2, art. 8 della L.R. 13/2011 non trovano applicazione gli indirizzi operativi per l'applicazione del "Piano casa" regionale adottati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 28/10/2011;

VISTO che l'art. 8 comma 4 della L.R. 13/2011 sancisce che : " *I comuni entro il 30 novembre 2011 possono deliberare, fermo restando quanto previsto dall'articolo 9, comma 1, lettera a), della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, come modificato dalla L.R. n. 13/2011, sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, se e con quali eventuali limiti e modalità applicare la normativa di cui agli articoli 2 e 3 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, come modificati dalla presente legge, con riferimento a:*

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

VERIFICATO che i primi quattro commi dell'art. 9, L.R. n. 14/2009 così come modificata dalla L.R. 13/2011, prevedono, rispettivamente:

- l'individuazione degli edifici esclusi dall'ambito di applicazione degli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 della legge regionale in argomento;
- nell'attuazione degli interventi di cui agli artt. 2, 3 e 4 della legge regionale n. 14/2009, così come modificata dalla L.R. 13/2011, l'ammissibilità della modifica della destinazione d'uso degli edifici, purché la nuova destinazione sia consentita dalla disciplina edilizia di zona e, per gli edifici situati in zona impropria, purché diversa dalla zona agricola, limitatamente al volume che sarebbe realizzabile

ai sensi della specifica disciplina di zona, incrementato della percentuale di ampliamento consentita dalla L.R. 14/09 , fatti salvi eventuali accordi o convenzioni precedentemente sottoscritti e subordinatamente alla presentazione e approvazione di un piano urbanistico attuativo ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive modificazioni;

- l'immediata applicabilità degli interventi previsti dagli articoli 2 e 3 che riguardano la prima casa di abitazione;
- con l'esclusione della prima casa di abitazione, per gli interventi di cui agli articoli 2, 3 della L.R. n. 14/2009, è prevista la verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero il loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico, ossia la loro monetizzazione;

DATO ATTO che l'art. 9, comma 9, della L.R. n. 14/2009, così come modificata dalla L.R. 13/2011, ammette l'aumento della superficie utile di pavimento all'interno del volume autorizzato, nel rispetto dei parametri igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente "*...anche negli edifici ricadenti nei centri storici di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968 non sottoposti al vincolo di cui al comma 1, lettera b)*", compresi quindi gli edifici ricadenti nelle "Zone A" – Zone residenziali dei nuclei storici - normate dall'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, e che ai sensi del comma 1 lettera a) del medesimo articolo per tali edifici trovano applicazione gli interventi previsti dagli artt. 2,3,4 del "Piano Casa" a condizione che risultino privi di grado di protezione, ovvero con grado di protezione di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione o sostituzione edilizia, di ricomposizione volumetrica o urbanistica anche se soggetti a Piano Urbanistico Attuativo fermo restando i limiti massimi previsti dall'art. 8, primo comma , n. 1), del D.M. 1444/1968 e successive modificazioni;

DATO ATTO che in sintonia con quanto stabilito dal precedente trascritto art. 9, comma 9, della L.R. n. 14/2009, così come modificata dalla L.R. 13/2011, appare opportuno estendere detta possibilità di intervento anche agli edifici oggetto di specifiche norme di tutela da parte degli strumenti urbanistici che non consentono gli interventi edilizi previsti dai medesimi articoli 2, 3 e 4 della L.R. 14/2009 e che per Zanè tali si intendono i "beni ambientali" come schedati nel PRG vigente ai sensi della L.R. 24/1985 che risultino privi di grado di protezione, ovvero con grado di protezione di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione o sostituzione edilizia, di ricomposizione volumetrica o urbanistica, anche se soggetti a piano urbanistico attuativo, restando fermi i limiti massimi previsti dall'articolo 8, primo comma, n. 1), del decreto ministeriale n. 1444 del 1968 e successive modificazioni;

PRESO ATTO delle valutazioni urbanistiche, geologiche, paesaggistico-ambientali, storico-monumentali ed agricolo-produttive contenute nel Documento Preliminare al Piano di Assetto del Territorio, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 15 del 19 gennaio 2009, e nell'approvando Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 22 dell'11/05/2011, e ritenuto attuare l'applicabilità della L.R. n. 14/2009, secondo gli INDIRIZZI OPERATIVI contenuti nell'allegato (sub. A) alla presente deliberazione;

DATO ATTO che per trattare compiutamente l'argomento sono stati tenuti incontri tematici con i gruppi di maggioranza e di minoranza e la Commissione Edilizia Comunale nella seduta dell'11/11/2011 ha espresso parere favorevole al documento in approvazione, giusto verbale n. 6 agli atti;

#### DISCUSSIONE:

Brazzale Flavio: Spiega e legge il provvedimento nelle linee fondamentali, evidenziando che è presente l'Arch. Cavedon, Responsabile Area Tecnica, per eventuali ulteriori chiarimenti.

Capo UTC Cavedon: la delibera è molto chiara ed è già stata oggetto di illustrazione nel recente incontro con i Capi Gruppo e con il Consigliere Grotto; rimango comunque a disposizione.

Grotto: Sono molto incerto sul voto e penso mi asterrò. Concordo sull'allargamento ai Centri Storici della possibilità edificatoria ma reputo che, magari non a Zanè, ci possano essere speculazioni proprio derivanti dalle norme e non a causa del Comune. In effetti la Legge Regionale aveva lo scopo di far lavorare le imprese edili e quindi di risollevare l'economia in questo periodo di crisi, ma poi ci sono leggi che bloccano la possibilità per i Comuni di realizzare opere pubbliche, il tutto sembra un controsenso. Poi, con la norma che concede il 20% di ampliamento e ancora il 10% e ancora il 15%, si potrebbero verificare dei casi in cui uno acquista il 20% e altri bonus volumetrici da altri proprietari per magari realizzare un intervento speculativo e non a favore di famigliari ma per vendere. Il principio doveva essere diverso.

Capo UTC Cavedon: Sul tema posso solo elencare i dati riferiti al territorio comunale di applicazione della legge casa dal 2009 evidenziando che sono state presentate ad oggi circa 75 pratiche con una superficie concessa in ampliamento di circa 4800 mq. corrispondente a circa 12800 mc. e in questi interventi non si è ravvisato alcuna speculazione. Comunque la legge che concede un bonus al proprietario potrebbe generare alcune problematiche da Lei evidenziate in quanto il bonus volumetrico potrebbe essere utilizzato dal proprietario come meglio crede.

Faccin: Ci sono a Zanè edifici in classe B?

Capo UTC Cavedon: Si comincia a progettare in materia.

Sossella: Vorrei delle precisazioni nel senso che, mi pare, se non si va in Consiglio Comunale entro novembre, la normativa dovrebbe entrare tutta in vigore. E' così? Si può successivamente modificare questo provvedimento?

Capo UTC Cavedon: Sì, entra in vigore la Normativa Regionale in caso di non deliberato entro fine novembre e in ogni caso si può modificare sempre questo provvedimento anche nel futuro; l'importanza di deliberare per il Centro Storico, comprende anche la norma che assoggetta tali interventi al rispetto delle modalità costruttive e tipologiche proprie del Piano di recupero vigente.

Sindaco: Chiedo al Segretario Comunale di allegare a questa deliberazione la stessa dichiarazione presentata prima sulla non presenza del Sindaco in Commissione Edilizia

ACQUISITI i pareri favorevoli di regolarità tecnica del Responsabile Area Tecnica e di legittimità del Segretario Comunale;

Con 16 voti favorevoli e n. 1 voto astenuto (Grotto) su n. 17 presenti e votanti, espressi per alzata di mano,

**DELIBERA**

1. di approvare le modalità applicative degli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 della legge regionale 8 luglio 2009 n. 14, così come modificata dalla L.R. 8 luglio 2011 n. 13 “Piano Casa”, come da INDIRIZZI OPERATIVI di cui all’allegato (sub. A) alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;
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 specificità operativa/attuativa della L.R. n. 14/2009, così come modificata dalla L.R. n. 13/2011, 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, come modificato dalla L.R. n. 13/2011, che gli interventi di cui agli artt. 2 e 3 della stessa legge regionale, relativi agli edifici o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o avente titolo, pagano il contributo di costruzione, previsto dall’art. 16 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., come segue:
  - a. nella misura ridotta pari al 40% del contributo reale;
  - b. contributo di costruzione non dovuto nel caso di utilizzo di fonti di energia rinnovabile con potenza non inferiore a 3 Kwh;
5. di precisare che , ai sensi dell’art. 8, comma 1, della L.R. 9 ottobre 2009 n. 26, così come modificato dall’art. 7 della L.R. n. 13/2011 per prima casa di abitazione si intendono *“le unità immobiliari in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui l’avente titolo, o i suoi familiari risiedono oppure si obbligano a stabilire la residenza ed a mantenerla almeno per i ventiquattro mesi successivi al rilascio del certificato di agibilità”*;
6. ai sensi dell’art. 8 della L.R. n. 14/2009, di incaricare il Responsabile dell’Area Tecnica 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 L.R. n. 14/2009 e s.m.i.
7. di allegare al presente atto un documento presentato dal Sindaco come prodotto dall’UTC.

---

UFFICIO RAGIONERIA  
VISTO: si attesta la relativa copertura  
finanziaria dell'impegno di  
spesa  
VISTO: si esprime parere favorevole  
per la regolarità contabile

IL RAGIONIERE

/

UFFICIO Tecnico  
VISTO: parere favorevole per la rego-  
larità tecnico-amministrativa

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.to Cavedon Arch. Luca

UFFICIO DEL SEGRETARIO GENERALE  
VISTO: parere favorevole sotto il profilo della  
legittimità

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Cecchetto dott.ssa Maria Teresa

---

IL SINDACO  
F.to Busin Alberto

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Cecchetto dott.ssa Maria Teresa

---

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

LA PRESENTE DELIBERAZIONE E' IN CORSO DI PUBBLICAZIONE PER QUINDICI GIORNI DA OGGI ALL' ALBO  
PRETORIO

ZANE', LI' 25/11/2011

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Cecchetto dott.ssa Maria Teresa



---

PUBBLICAZIONE  
Pubblicata per 15 giorni dal

DI IMMEDIATA ESEGUIBILITA'

ESECUTIVITA'  
Divenuta esecutiva per decorrenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione

IL SEGRETARIO GENERALE/DIRETTORE

---