



Allegato B) alla delibera di Consiglio Comunale nr. _____ del _____

**LIMITI, MODALITÀ E CRITERI INTERPRETATIVI
PER L'ATTUAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE
08 LUGLIO 2009, N. 14, COSÌ COME MODIFICATA
DALLA LEGGE REGIONALE 08 LUGLIO 2011, N. 13,
NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI SANTORSO**

In relazione a quanto disposto dall'art. 8, comma 4, della L.R. 13/2011, è stato redatto l'allegato documento tecnico esplicativo, recante l'indicazione sia dei limiti già presenti nel testo di legge ed applicati alla situazione edilizia ed urbanistica presente (riportati *in corsivo*), sia degli ulteriori limiti e modalità applicative definiti in relazione al contesto territoriale del Comune di Santorso.

Art. 1 – Finalità

1. *La Regione del Veneto promuove misure per il sostegno del settore edilizio attraverso interventi finalizzati al miglioramento della qualità abitativa per preservare, mantenere, ricostituire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente nonché per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabili.*
2. *Le disposizioni di cui alla presente legge si applicano anche agli edifici soggetti a specifiche forme di tutela a condizione che gli interventi possano essere autorizzati ai sensi della normativa statale, regionale o dagli strumenti urbanistici e territoriali.*
3. *Nel caso di edifici che sorgono su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico, gli interventi di cui agli articoli 2, 3, 4 e 5 sono subordinati allo specifico assenso dell'ente titolare della proprietà demaniale o tutore del vincolo.*

Art. 2 - Interventi edilizi

1. *Per le finalità di cui all'articolo 1, in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali, è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti nei limiti del 20 per cento del volume se destinati ad uso residenziale e del 20 per cento della superficie coperta se adibiti ad uso diverso. Resta fermo che nei limiti dell'ampliamento non vanno calcolati i volumi scomputabili ai sensi della normativa vigente.*
2. *L'ampliamento di cui al comma 1 deve essere realizzato in aderenza rispetto al fabbricato esistente o utilizzando un corpo edilizio contiguo già esistente; ove ciò non risulti possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato.*
3. *Nei limiti dell'ampliamento di cui al comma 1 sono da computare l'eventuale recupero dei sottotetti esistenti al 31 maggio 2011 aventi le caratteristiche di cui all'articolo 2, comma 1, lettere a) e b) della legge regionale 6 aprile 1999, n. 12 "Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi" con esclusione dei sottotetti esistenti oggetto di contenzioso in qualsiasi stato e grado del procedimento.*
4. *In caso di edifici composti da più unità immobiliari l'ampliamento può essere realizzato anche separatamente per ciascuna di esse, compatibilmente con le leggi che disciplinano il condominio negli edifici, fermo restando il limite complessivo stabilito al comma 1. In ipotesi di case a schiera l'ampliamento è ammesso qualora venga realizzato in maniera uniforme con le stesse modalità su tutte le case appartenenti alla schiera.*
5. *La percentuale di cui al comma 1 è elevata di un ulteriore 10 per cento nel caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 Kw, ancorché già installati.*

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

Modalità e criteri da applicare nell'ambito del Comune di Santorso:

comma1

È consentito l'ampliamento degli edifici esistenti nei limiti del 20 per cento del volume se destinati ad uso residenziale e del 20 per cento della superficie coperta se adibiti ad uso diverso.

Tale norma può essere applicata nel territorio del Comune di Santorso in base all'individuazione di cui all'allegato sub. A).

Si precisa che per **volume** deve intendersi il volume urbanistico calcolato sulla base dell'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, con esclusione pertanto dei volumi interrati o dei volumi tecnici ancorché localizzati fuori terra.

Per **superficie coperta** deve intendersi la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra: non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti senza sovrastanti corpi con sbalzo fino a m 1,50 (di cui cm 10 di parapetto), le scale aperte ed i portici se pubblici o di uso pubblico.

Il volume e la superficie coperta conteggiabili possono comprendere sia gli interventi regolarizzati mediante sanatoria ordinaria per "doppia conformità", sia ciò che è stato regolarizzato mediante condono edilizio.

Sia per gli edifici residenziali, che per gli edifici ad uso diverso dal residenziale, dovranno essere rispettate le altezze massime previste dal PRG vigente in relazione alla zona territoriale omogenea in cui ricade l'intervento.

La percentuale di ampliamento va calcolata esclusivamente sugli edifici esistenti (inclusi i progetti presentati entro il 31 maggio 2011), prescindendo perciò da eventuali ampliamenti realizzabili in via ordinaria, sulla base cioè degli strumenti urbanistici vigenti.

L'unica eccezione è rappresentata dagli edifici in zona agricola, ove la percentuale di ampliamento va calcolata in base al volume massimo ammesso in via ordinaria, oppure, nel caso in cui il volume esistente sia superiore a quello ammissibile, in base al volume esistente.

Nel caso di edifici esistenti, già suscettibili di ampliamento in base alle previsioni di PRG, gli incentivi previsti dalla L.R. 14/2009 conservano la loro ragion d'essere e la loro funzione, ma il privato deve dapprima usufruire della residua capacità edificatoria prevista dal PRG e poi, entro il termine biennale di validità del Piano Casa, potrà chiedere legittimamente di avvalersi degli incentivi previsti dalla L.R. 14/2009, calcolati beninteso sul volume esistente alla data di riferimento indicata dalla legge speciale. Naturalmente gli interventi di ampliamento ordinari e speciali possono anche essere progettati e realizzati unitamente mediante un pratica edilizia unitaria.

Tale indirizzo deve intendersi riferito anche alla zona agricola (zona E2 ed E3) ove prima dovrà essere realizzato l'ampliamento "ordinario" degli edifici residenziali sino a 800 mc e successivamente potrà essere eseguito l'ampliamento "straordinario" previsto dal Piano Casa da determinarsi sulla volumetria massima ammessa (880 mc); anche in tale caso le due diverse tipologie di ampliamento potranno essere progettate e realizzate unitariamente mediante un'unica pratica edilizia.

L'ampliamento dovrà rispettare quanto previsto dall'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade.

Si precisa che qualora l'intervento ricada in una zona ove siano previste distanze o allineamenti particolari (es. ex piani di lottizzazione, ecc), l'ampliamento dovrà essere realizzato nel rispetto di tali previsioni particolari.

La possibilità di ampliamento ammessa ai sensi della L.R. 14/2009 così come modificata dalla L.R. 13/2011 non potrà essere trasferita da un edificio all'altro (fatta eccezione per quanto previsto dal comma 2 dell'articolo 2), indipendentemente che si tratti di edifici di stessa proprietà o di ditte diverse. Tale precisazione viene formulata nel rispetto delle intenzioni del legislatore finalizzate a preservare l'unitarietà edilizia dell'intervento, evitando che l'ampliamento si trasformi in una sorta di "credito edilizio" vagante nel territorio.

Comma 2

Rilevato che la legge regionale si propone di limitare al minimo il consumo di territorio e pertanto stabilisce la regola che l'ampliamento venga *"realizzato in aderenza rispetto al fabbricato esistente"*

o utilizzando un corpo edilizio contiguo già esistente”, si ritiene opportuno specificare quanto segue:

per aderenza si deve intendere la costruzione in continuità con l'esistente, ossia la costruzione in appoggio o la sopraelevazione. Per quanto riguarda l'ipotesi di “utilizzo di un corpo edilizio contiguo” deve intendersi la possibilità di utilizzare l'ampliamento in aggiunta ad un corpo di fabbrica contiguo già esistente, nel rispetto dell'articolo 9, comma 2. In altri termini, in relazione allo stato dei luoghi e alla tipologia degli edifici esistenti e coerentemente con l'obiettivo di contenere il consumo di territorio libero, è ammesso l'ampliamento di un edificio localizzando il nuovo volume in aderenza o in sopraelevazione ad un corpo di fabbrica contiguo già esistente, impregiudicata la destinazione d'uso originaria di quest'ultimo e la destinazione d'uso dell'ampliamento in aderenza con quella dell'edificio ampliato. Naturalmente poi, anche il corpo edilizio contiguo potrebbe beneficiare a sua volta dell'ampliamento concessogli direttamente.

La contiguità degli edifici verrà valutata di caso in caso in relazione allo stato dei luoghi ed alla relazione esistente tra gli edifici, intendendo la contiguità in senso urbanistico più che letterale, avendo riguardo all'unitarietà del lotto nel quale insistono i due edifici o alla pertinenzialità dell'uno rispetto all'altro.

Per quanto riguarda la possibilità di realizzare l'ampliamento mediante la costruzione di un corpo di fabbrica separato, si precisa che tale soluzione viene ammessa solo in caso di dimostrata impossibilità a realizzare l'ampliamento in aderenza, ossia per ragioni obiettive o qualora comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente. Non viene invece ammessa per “superare” impedimenti contemplati dalla legge stessa, come i casi di esclusione elencati dall'art. 9 della L.R. 14/2009 così come modificato. Per quanto riguarda la compromissione dell'armonia architettonica, verrà valutato il singolo progetto in base alla condizione architettonica dell'edificio, eventualmente anche in sede di Collegio dei Consulenti.

Comma 3

Si recepisce il chiarimento fornito dalla circolare regionale del 22/09/2009 e pertanto i sottotetti aventi le caratteristiche di cui all'art. 2, comma 1, lettere a) e b) della L.R. 12/2009, ossia quelli aventi *“altezza utile media di 2,40 m per i locali adibiti ad abitazione, 2,20 m per i Comuni inseriti negli ambiti delle Comunità montane ai sensi delle leggi regionali vigenti e di 2,20 m 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 m ridotto a 1,60 m per i comuni montani, per la relativa superficie utile”*, ed aventi anche un rapporto aero – illuminante, se in falda, *“pari o superiore a 1/16”*, possono essere inclusi nel calcolo del volume dell'edificio esistente, sul quale calcolare l'ampliamento e consumano in tutto od in parte l'ampliamento così

determinato. In questa prospettiva, il sottotetto in questione può intendersi implicitamente “recuperato” ex lege come volume urbanistico.

Comma 4

Per le case a schiera il progetto dovrà essere esteso all'intero complesso edilizio, preservandone l'armonia architettonica e formale. Tale disposizione potrà venire rispettata mediante la presentazione di un'istanza edilizia comune da parte di tutti i proprietari, ma anche mediante presentazione di un “piano guida” unitario, sottoscritto da tutti, avente la funzione di studio di insieme volto a garantire la conservazione dei caratteri architettonici del complesso; nell'uno come nell'altro caso, il progetto potrà avere ad oggetto ampliamenti anche limitati a singole unità della schiera.

Viene comunque riservato all'ufficio edilizia privata, supportato dal Collegio dei Consulenti, la possibilità di valutare se il progetto rispetta o meno il requisito dell'uniformità, intesa come coerenza delle forme architettoniche.

Si ribadisce che anche per le case a schiera non viene ammessa la possibilità di cessione all'ampliamento realizzabile tra diverse unità immobiliari.

Comma 5

Si ammette l'incremento della percentuale di cui al comma 1 di un ulteriore 5% (per un totale del 25%) nel caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 Kwh, ancorché già installati.

Il requisito dell'utilizzo, in atto o in progetto, di fonti di energia rinnovabile con potenza uguale o superiore a 3 Kwh deve essere asseverato dal professionista abilitato.

Comma 5 bis

Si ammette l'incremento della percentuale di cui al comma 1 di un ulteriore 15 % (per un totale del 35%) per gli interventi di riqualificazione integrale capaci di elevare il rendimento energetico degli edifici fino alla classe B.

Tale disposizione si applica ai soli edifici residenziali , cui propriamente si riferisce la nozione di di risparmio e rendimento energetico (sono infatti esclusi dall'applicazione del d.Lgs. 192/2005 gli immobili vincolati, i fabbricati industriali , artigianali ed agricoli quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili e infine i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 mq).

Per quanto riguarda la locuzione “riqualificazione dell'intero edificio”, si devono intendersi gli interventi di ristrutturazione edilizia o di manutenzione straordinaria dell'intero involucro edilizio, non invece gli interventi parziali (su porzioni dell'edificio o su ampliamenti) o di mera nuova installazione di impianti termici in edifici esistenti o di ristrutturazione degli stessi impianti o, ancora, di sostituzione di generatori di calore.

Si sottolinea pertanto che nel caso pertanto di un condominio, la riqualificazione dovrà riguardare l'intero edificio e non le sole porzioni dei condomini assenzienti.

Art. 3 - Interventi per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente.

1. La Regione promuove la sostituzione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente mediante la demolizione e ricostruzione degli edifici realizzati anteriormente al 1989 e legittimati da titoli abilitativi che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza.

2. Per incentivare gli interventi di cui al comma 1 finalizzati al perseguimento degli attuali standard qualitativi architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione anche parziali che prevedano aumenti fino al 40 per cento del volume demolito per gli edifici residenziali e fino al 40 per cento della superficie coperta demolita per quelli adibiti ad uso diverso, purché situati in zona territoriale propria e solo qualora per la ricostruzione vengano utilizzate tecniche costruttive di cui alla legge regionale 9 marzo 2007, n. 4 “Iniziativa ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile”. A tali fini la Giunta regionale, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, integra le linee guida di cui all'[articolo 2](#) della legge regionale n. 4/2007, prevedendo la graduazione della volumetria assentibile in ampliamento in funzione della qualità ambientale ed energetica dell'intervento.

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

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

Modalità e criteri da applicare nell'ambito del Comune di Santorso:

comma 1

Si precisa che l'intervento di demolizione e ricostruzione può essere assentito solo per edifici ubicati in zona territoriale propria.

Vi è inoltre il divieto assoluto e generalizzato di modificare le destinazioni d'uso degli edifici oggetto di intervento.

Tale norma può essere applicata agli edifici realizzati anteriormente al 1989 e legittimati da titolo abilitativo. La definizione di "titolo abilitativo" non esclude, l'applicabilità della disposizione anche agli edifici legittimamente costruiti prima del 1942 (all'interno del centro abitato) e del 1967 (esternamente al centro abitato) ed agli edifici privi del certificato di agibilità.

Per quanto riguarda la necessità di adeguamento agli standards attuali si precisa che il miglioramento dovrà riguardare tutti i profili indicati dalla legge regionale, ossia il miglioramento dovrà riguardare gli aspetti qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza.

In particolare l'aspetto architettonico dovrà prevedere un miglioramento dell'edificio eliminando eventuali elementi difformi rispetto alla tipologia della zona in cui si inserisce l'edificio, prevedendo inoltre l'utilizzo di finiture di maggior pregio. Per quanto riguarda gli standards energetici e tecnologici si ritiene sufficiente l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile e dal rispetto obbligatorio della normativa sopravvenuta di settore.

comma 2

La percentuale indicata al comma 2 viene ridotta al 30%.

La demolizione dovrà essere "integrale": è pertanto esclusa la possibilità di ricorrere alla demolizione solo parziale, e quindi ad un miglioramento qualitativo incompleto della struttura.

Ne consegue che nell'ipotesi di demolizione solo parziale di un edificio, con relativa ricostruzione, l'ampliamento ammesso sarà quello previsto dall'art. 2.

La riedificazione del fabbricato esistente deve mantenere il rapporto con la sua localizzazione originaria, con esclusione quindi della possibilità di ricomporre il volume in altra posizione, anche se nella stessa area di proprietà.

Comma 3

La percentuale indicata al comma 3 della legge regionale viene ridotta al 35%.

E' ammessa pertanto una modifica dell'area di sedime e delle forme architettoniche, nonché una ricomposizione volumetrica, solo per gli interventi di cui al comma 3, cioè per quelli interventi che nel contempo abbiano pure incidenza urbanistica ossia comportino una sostituzione del tessuto urbanistico – edilizio esistente e una riorganizzazione eventualmente anche infrastrutture del sito, subordinati per tale ragione alla preventiva presentazione di un piano attuativo.

Si precisa che il piano attuativo dovrà riferirsi ad un ambito minimo comprendente più edifici oggetto del medesimo intervento, ed in ogni caso, la cui estensione consenta una reale ed efficace ristrutturazione urbanistica, con soluzioni a basso grado di impatto ambientale e paesaggistico e con dotazioni infrastrutturali (sottoservizi e standards) appropriate ed adeguate alle norme vigenti.

Si sottolinea che una sostituzione edilizia su progetto che preveda misure di risparmio energetico ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e del D.P.R. 59/2010 beneficerà soltanto degli ampliamenti massimi previsti dall'articolo 3, senza alcun "bonus" ulteriore sul tipo di quelli disciplinati dal nuovo comma 5 bis dell'articolo 2 e dallo stesso comma 5 del medesimo articolo.

Si precisa che l'adeguamento che giustifica il beneficio di legge deve riguardare contemporaneamente tutti i profili evocati dalla norma, ossia gli "attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza".

L'ampliamento ammesso dal comma 2 deve prevedere una riedificazione del manufatto preesistente che, fatte salve le variazioni conseguenti all'ampliamento, mantenga un rapporto con la sua localizzazione originaria, con esclusione quindi della possibilità di ricomporre il volume in altra posizione, quantunque nella stessa area di proprietà.

Potranno pertanto comportare una modifica dell'area di sedime e delle forme architettoniche, nonché una ricomposizione volumetrica, solo gli interventi di cui al comma 3, ossia quegli interventi che nel contempo abbiano pure incidenza urbanistica ossia comportino una sostituzione del tessuto urbanistico – edilizio esistente ed una riorganizzazione eventualmente anche infrastrutturale del sito, subordinati per tale ragione alla preventiva presentazione di un piano attuativo e per questo onere ulteriormente premiati dal riconoscimento di un ulteriore bonus.

Art. 4 - Interventi per favorire la riqualificazione degli insediamenti turistici e ricettivi.

1. *Fermo restando quanto consentito dagli articoli 1, 2 e 3 è possibile ampliare fino al 20 per cento le attrezzature all'aperto di cui all'allegato S/4 lettera b) e lettera d) numeri 1) e 2) della legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo", anche se ricadenti in area demaniale.*
2. *Nell'ipotesi in cui gli insediamenti turistici, ricettivi e ricreativi effettuino investimenti nell'ambito degli interventi di cui al comma 1, le concessioni demaniali marittime si intendono prorogate per la durata massima prevista dalle vigenti normative nazionali e regionali.*

Modalità e criteri da applicare nell'ambito del Comune di Santorso:

L'art. 4 riguarda in definitiva gli stabilimenti balneari con strutture fisse ed i campeggi (non esistenti nel territorio del Comune di Santorso) e gli impianti sportivi e ricreativi.

La presente norma deve essere interpretata nel senso che, "fermo restando quanto consentito dagli articoli 1, 2 e 3" per tutti gli edifici propriamente detti (es. ragazzi, edifici di servizio, ecc.), ai quali pertanto si applicheranno in via ordinaria gli incrementi di superficie coperta contemplati dagli articoli 2 e 3, potranno inoltre essere ampliate del 20% tutte le attrezzature di servizio che per caratteristiche costruttive e/o per la loro amovibilità non sono assimilabili al concetto di edificio misurabile in termini di volume o superficie coperta.

Art. 5 - Interventi per favorire l'installazione di impianti solari e fotovoltaici e di altri sistemi di captazione delle radiazioni solari.

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

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

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

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

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

Le pensiline e tettoie realizzabili ai sensi di tale articolo dovranno rispettare le distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade previste dall'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, ad eccezione di quelle realizzabili all'interno del centro storico (zona A) che dovranno rispettare le distanze previste dal Codice Civile.

Per le caratteristiche delle pensiline e tettoie destinate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici si rinvia all'allegato A alla D.G.R. n. 2508 del 04/08/2009, oppure ad un eventuale ulteriore provvedimento specifico che la Giunta Regionale dovesse adottare in merito ai sensi del comma 3.

Art. 6 - Titolo abilitativo edilizio e procedimento.

1. *Le disposizioni della presente legge di carattere straordinario prevalgono sulle norme dei regolamenti degli enti locali e sulle norme tecniche dei piani e regolamenti urbanistici contrastanti con esse.*
2. *Gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 sono sottoposti a denuncia di inizio attività (DIA) ai sensi degli articoli 22 e seguenti del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modifiche e integrazioni.*
3. *La DIA deve essere corredata dalla seguente documentazione:*
 - a) *attestazione del titolo di legittimazione;*
 - b) *asseverazione del professionista abilitato che sottoscrive la DIA, con la quale attesta la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi vigenti e a quelli eventualmente adottati, come integrati dalle norme di cui alla presente legge, nonché la sussistenza di tutte le condizioni cui la presente legge subordina la realizzazione dell'intervento;*
 - c) *elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio e dallo strumento urbanistico vigente;*
 - d) *parere dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 23, comma 4, del DPR n. 380/2001 e successive modificazioni, nel caso di intervento su immobile vincolato;*
 - e) *documenti previsti dalla parte seconda del DPR n. 380/2001 qualora ne ricorrano i presupposti;*
 - f) *autocertificazione sulla conformità del progetto alle norme di sicurezza e a quelle igienico-sanitarie.*
4. *L'esecuzione dei lavori è in ogni caso subordinata agli adempimenti previsti dall'articolo 90, comma 9, lettera c) del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.*

Modalità e criteri da applicare nell'ambito del Comune di Santorso:

Si ritiene di precisare che la D.I.A. avrà l'ordinario termine triennale di efficacia.

Data inoltre la straordinarietà degli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 non potrà trovare applicazione la previsione secondo cui, una volta scaduto il termine per l'ultimazione dei lavori, "la realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia di inizio attività" (art. 23 del D.P.R. 380/2001), atteso che il "piano casa" avrà efficacia per soli due anni e quindi, allo scadere del triennio, la parte non ultimata dell'intervento potrà non essere più compatibile con lo strumento urbanistico generale.

Alla D.I.A. dovrà essere allegata la documentazione obbligatoria indicata dalla legge regionale, precisando che l'ufficio edilizia privata ha la facoltà di richiedere ulteriori documenti che si rendessero necessari per valutare l'intervento previsto.

Si prescrive fin d'ora la presentazione di una dettagliata relazione tecnica. Oltre alle consuete indicazioni progettuali, è opportuno che la relazione: individui e descriva le opere di urbanizzazione primaria esistenti al fine di dimostrare la loro adeguatezza; dia atto, se del caso, dell'impossibilità di realizzare l'ampliamento in aderenza o su corpo contiguo; dimostri ove necessario che l'eventuale ampliamento in aderenza compromette l'armonia estetica del fabbricato; descriva ogni altro aspetto e/o elemento che possa incidere sulla valutazione dell'intervento.

Per quanto riguarda la dimostrazione del titolo di legittimazione, si prescrive che oltre alla dimostrazione del titolo (es. proprietà), in questa sede, dovrà essere dimostrato anche l'eventuale diritto a fruire delle agevolazioni previste dalla legge per la "prima casa di abitazione", tramite certificato di residenza o dichiarazione unilaterale di impegno a trasferirla e mantenerla per almeno due anni dall'agibilità.

Si precisa che gli interventi previsti dalla L.R. 14/2009 possono essere previsti tramite D.I.A., tuttavia qualora si intenda eseguire un intervento di maggiore portata, che in parte esuli dall'area della legge speciale, ad esempio perché cumula la volumetria residua del fondo con quella ammessa dal "piano casa", sarà indispensabile presentare istanza di permesso di costruire. In tale istanza devono sempre essere chiaramente individuate in modo separato le componenti afferenti a ciascuno dei due diversi interventi.

L'utilizzo delle tecniche costruttive di riqualificazione energetica e il rispetto degli indici di prestazione energetica deve essere certificato da un professionista abilitato con la comunicazione di ultimazione dei lavori; in mancanza di detti requisiti non può essere certificata l'agibilità dell'ampliamento realizzato.

Art. 7 - Oneri e incentivi.

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

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

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

2. I comuni possono stabilire ulteriori incentivi di carattere economico in caso di utilizzo delle tecniche costruttive della bioedilizia o che prevedano il ricorso alle energie rinnovabili.

Modalità e criteri da applicare nell'ambito del Comune di Santorso:

Si precisa che, laddove l'intervento edilizio a norma della L.R. 14/2009 dovesse aggiungersi e combinarsi con un altro intervento in attuazione ordinaria del piano regolatore, il beneficio contributivo sarà riconosciuto solamente *in parte qua* ossia fermo restando il livello di onerosità della parte di intervento realizzata senza fruire del "piano casa".

Il Comune di Santorso ai sensi del comma 1 bis lett. b) stabilisce che per gli interventi di cui agli artt. 2 e 3 della L.R. 14/2009, come modificata dalla L.R. 13/2011, che utilizzano fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 kwh e relativi agli edifici o unità immobiliari destinati ad uso diverso dalla prima abitazione, il contributo di costruzione previsto dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001 è ridotto del 50%.

Art. 8 – Elenchi.

1. I comuni, a fini conoscitivi, provvedono ad istituire ed aggiornare l'elenco degli ampliamenti autorizzati ai sensi degli articoli 2, 3 e 4.

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

Art. 9 - Ambito di applicazione.

1. *Gli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 non trovano applicazione per gli edifici:*

a) *ricadenti all'interno dei centri storici ai sensi dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765", salvo che per gli edifici che risultino privi di grado di protezione, ovvero con grado di protezione di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione o sostituzione edilizia, di ricomposizione volumetrica o urbanistica, anche se soggetti a piano urbanistico attuativo. I comuni possono deliberare, entro il 30 novembre 2011, se e con quali modalità consentire detti interventi; decorso inutilmente tale termine gli interventi sono realizzabili in tutto il centro storico limitatamente alla prima casa di abitazione, così come definita dall'articolo 8 della legge regionale 9 ottobre 2009, n. 26 "Modifica di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia", come modificato dalla presente legge. Restano fermi i limiti massimi previsti dall'articolo 8, primo comma, n. 1), del decreto ministeriale n. 1444 del 1968 e successive modificazioni;*

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

c) *oggetto di specifiche norme di tutela da parte degli strumenti urbanistici e territoriali che non consentono gli interventi edilizi previsti dai medesimi articoli 2, 3 e 4;*

d) *ricadenti nelle aree di inedificabilità assoluta di cui all'articolo 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie", o di quelle dichiarate inedificabili per sentenza o provvedimento amministrativo;*

e) *anche parzialmente abusivi soggetti all'obbligo della demolizione;*

f) aventi destinazione commerciale qualora siano volti ad eludere o derogare le disposizioni regionali in materia di programmazione, insediamento ed apertura di grandi strutture di vendita, centri commerciali e parchi commerciali;

g) ricadenti in aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica e nelle quali non è consentita l'edificazione ai sensi del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e successive modificazioni.

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

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

2 ter. Gli interventi previsti dal comma 2 bis sono subordinati ad un piano urbanistico attuativo ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive modificazioni.

3. Gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 che riguardano la prima casa di abitazione si applicano, fermo restando quanto previsto dai commi 1 e 2, sin dall'entrata in vigore della presente legge.

4. Gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero al loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie degli edifici esistenti, ad esclusione degli interventi realizzati sulla prima casa di abitazione.

5. 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. Decorso inutilmente tale termine la Giunta regionale, entro i successivi quindici giorni, nomina un commissario ad acta con il compito di convocare, entro e non oltre dieci giorni, il consiglio comunale ai fini dell'eventuale adozione del provvedimento.

6. L'istanza intesa ad ottenere il titolo abilitativo per gli ampliamenti di cui all'articolo 2 riguarda anche i fabbricati il cui progetto o richiesta del titolo abilitativo edilizio siano stati presentati al comune entro il 31 marzo 2009. Per gli edifici residenziali in zona agricola l'ampliamento del 20 per cento qualora sia realizzato sulla prima casa di abitazione, è calcolato sulla volumetria massima assentibile ai sensi della vigente normativa.

7. Le istanze relative agli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 devono essere presentate entro ventiquattro mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge ed i relativi interventi, ad esclusione di quelli sulla prima casa di abitazione, non possono iniziare prima del decorso del termine di cui al comma 5 e comunque non prima del rilascio del titolo edilizio ove previsto.

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

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

Modalità e criteri da applicare nell'ambito del Comune di Santorso:

Comma 1

Casi di esclusione:

- a) per "centro storico" si intende la zona territoriale omogenea tipo "A" – zona residenziale mista di valore storico ambientale, come delimitata dal vigente Piano Regolatore Generale, per la quale gli interventi sono puntualmente individuati nelle tavole 13.3°, 13.3b e 13.3c (zone significative). Sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 2, 3 e 4 per i soli edifici con grado di protezione 4, 5, 6, 7 e 0 e relativamente alla sola destinazione residenziale. L'applicazione della L.R. 14/2009, così come modificata dalla L.R. 13/2011, per tali edifici è comunque subordinata al rispetto delle seguenti distanze:
 - distanze previste dal Codice Civile per interventi di sopraelevazione o di ampliamento in aderenza all'edificio esistente (1,50 m dal confine di proprietà (comprese corte comuni) e 3,00 m dai fabbricati limitrofi);
 - distanze previste dal D.M. 1444/68 per realizzazione di corpi edilizi separati dall'edificio esistente (minimo 5,00 m dai confini e minimo 10,00 m dai fabbricati limitrofi);
- b) edifici vincolati ai sensi della parte II del D.lgs. nr. 42/2004, ossia gli edifici assoggettati a vincolo monumentale;
- c) edifici "oggetto di specifiche norme di tutela", sono da intendersi "edifici" interessati da specifiche forme di protezione introdotte da strumenti urbanistici e territoriali, volte a preservarne il pregio o valore specifico. In tal caso l'incompatibilità dovrà essere assoluta e va accertata caso per caso con riserva di esaminare il progetto anche in sede di Collegio dei Consulenti. Un caso esemplificativo può essere quello di un edificio all'interno di una scheda per il quale il PRG vieta la demolizione; in tal caso non sarà applicabile quanto previsto dall'articolo 3 della L.R. 14/2009, mentre potrà trovare applicazione l'ampliamento previsto dall'articolo 2 della stessa legge.
- d) edifici ricadenti in aree di inedificabilità assoluta: rientrano in tale categoria le aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio o quelle vincolate dalle leggi speciali sugli incendi dolosi. Rientrano a loro volta nella categoria dei vincoli di inedificabilità assoluta le "fasce di rispetto" (cimiteriali, stradali, da elettrodotti, dai corsi d'acqua) con la

precisazione che, laddove l'edificio non insista totalmente su area inclusa nella fascia stessa, l'ampliamento potrà essere realizzato sull'area libera da vincoli.

- e) edifici abusivi "soggetti all'obbligo di demolizione". Alla luce di una sentenza del TAR Veneto (Sez. II, 6 maggio 2011, n. 781) non viene ammesso l'ampliamento straordinario di un edificio realizzato in difformità, anche parziale, rispetto al permesso di costruire e sanzionato ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001, ossia in sostituzione della demolizione dichiarata non possibile al fine di non compromettere la parte strutturale conforme, in quanto coerente con l'orientamento giurisprudenziale secondo cui la disciplina prevista dall'art. 34, comma 2 del D.P.R. 380/2001 *"non equivale ad una sanatoria" dell'abuso edilizio, in quanto non integra una regolarizzazione dell'illecito e non autorizza il completamento delle opere realizzate* (vedi Cassazione penale, sez. III, 22.4 2010, n. 19538). Si precisa che è da intendersi escluso dai benefici di legge l'intero edificio, anche laddove l'abuso da demolire sia ben distinguibile e scorporabile dalla restante legittima parte del fabbricato;
- f) interventi elusivi della programmazione commerciale e regionale: nel caso di ampliamenti di edifici a destinazione commerciale deve essere presentata una dichiarazione di impegno del proprietario a non utilizzare l'ampliamento previsto ai sensi della L.R. 14/2009 allo scopo di eludere le disposizioni regionali in materia di programmazione, insediamento ed apertura di grandi strutture di vendita, centri commerciali e parchi commerciali;
- g) Le aree "dichiarate ad alta pericolosità idraulica".

Comma 2

Mutamento di destinazione d'uso: la destinazione d'uso degli edifici oggetto di intervento (sia dell'edificio principale che del copro aggiunto) può essere sempre modificata, purché la nuova destinazione d'uso sia consentita dalla disciplina edilizia di zona salvo quanto previsto dal comma 2 bis per gli interventi in zona impropria. Per disciplina edilizia di zona deve intendersi sia la destinazione d'uso consentita (residenziale, artigianale, commerciale, ecc.) sia le percentuali d'uso stabilite dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione in relazione alla Z.T.O. in cui ricade l'intervento. Nel caso pertanto di destinazione d'uso già satura non sarà ammesso il cambio d'uso né dell'edificio esistente, né della porzione ampliata (es. non è ammesso l'ampliamento con cambio d'uso a commerciale di una singola unità immobiliare ricadente in zona D1c e facente parte di un complesso edilizio già costituito per il 30% da destinazione diversa rispetto all'artigianale / industriale).

Quanto al comma 2 bis, che riguarda gli edifici situati in zona impropria, dove per impropria deve intendersi non la zona ma la destinazione dell'edificio rispetto alla zona, esclusa la zona agricola, si precisa che il mutamento di destinazione ammesso potrà essere solo nel senso del mutamento della destinazione "impropria" in quella consentita dalla zona: in ipotesi, se si trattasse di un capannone industriale in zona divenuta residenziale, l'intervento potrebbe consistere nella trasformazione della volumetria esistente in volumetria residenziale o altra ammessa.

Comma 6

Per zona agricola in cui è realizzabile l'ampliamento del 20 % calcolato sulla volumetria massima assentibile, devono intendersi le zone agricole non schedate (vedi zona E2, E3).

Per quanto riguarda invece gli edifici ricadenti in una zona in cui gli interventi sono normati da una specifica scheda di piano (vedi zone E4 o nuclei di cui all'art. 10 della L.R. 24/85) si deve fare riferimento a quanto segue:

- le schede di piano si riferiscono a "contrade" storiche costituite da edifici spesse volte realizzati nel corso degli anni secondo lo schema "a cortina". La finalità di tali schede è fondamentalmente quella di tutelare la caratteristica storica di tali cortine di edifici prevedendo specifiche norme per la ristrutturazione degli stessi, ammettendo solo in rari casi degli ampliamenti finalizzati a "riempire" degli antiestetici vuoti o uniformare le altezze dei fabbricati. Alla luce di quanto espresso, nel caso gli ampliamenti di edifici schedati, il nuovo corpo edilizio dovrà essere previsto o in sopraelevazione, se architettonicamente valido nell'insieme della contrada, oppure in aderenza al fabbricato cui si riferisce, al fine di evitare uno stravolgimento di tali zone storiche; naturalmente tali ampliamenti necessiteranno di uno studio approfondito e dell'acquisizione delle firme per accettazione dei confinanti, se dovuta. Non viene ammessa la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica collocato in area esterna alla scheda di piano ove ricade l'edificio principale, anche se trattasi di stessa proprietà;
- nel caso di ampliamento di edifici ricadenti all'interno di una scheda di zona agricola, il volume realizzabile dovrà essere calcolato sul volume esistente e non sul volume massimo di 800 mc ammesso dalla L.R. 11/2004 in zona agricola E2 ed E3.

Per analogia quanto sopra interpretato deve considerarsi esteso anche agli edifici ricadenti all'intero delle schede di cui all'art. 28 della L.R. 61/1985.

Comma 8

Sono da considerarsi inderogabili:

- a) le distanze fra fabbricati previste dall'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG;

- b) le distanze dai confini previste dall'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, salvo possibilità di accordo tra i privati confinanti, tramite atto di vincolo registrato e trascritto, e comunque nel rispetto delle distanze tra fabbricati di cui al punto a);
- c) le disposizioni del Codice Civile che impongono distanze alle o dalle vedute (artt. 905, 906 e 907 del codice civile),
- d) le distanze stabilite dal Codice della Strada ai fini della sicurezza della circolazione, contenute negli artt. 26, 27 e 28 del regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. 495/1992;
- e) tutte le distanze particolari imposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente o da strumento urbanistici attuativi;
- f) eventuali distanze stabilite da strumenti urbanistici attuativi, in vigore o meno, finalizzate a garantire determinati allineamenti degli edifici rispetto alla sede stradale.

Art. 10 - Ristrutturazione edilizia.

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

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

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

Art. 11 - Interventi a favore dei soggetti disabili.

1. La realizzazione degli interventi di cui alla presente legge funzionali alla fruibilità di edifici adibiti ad abitazione di soggetti riconosciuti invalidi dalla competente commissione, ai sensi dell'articolo 4 della legge 5 febbraio 1992, n. 104 "Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate", dà diritto alla riduzione delle somme dovute a titolo di costo di costruzione in relazione all'intervento, in misura del 100 per cento, sulla base dei criteri

definiti dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 10, comma 2, della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 "Disposizioni generali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche".

Art. 12 - Modifiche all'articolo 10 della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 "Disposizioni generali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche".

1. omissis
2. Al comma 3 dell'articolo 10 della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16, le parole "120 metri cubi" sono sostituite dalle parole "150 metri cubi".

Art. 13 - Dichiarazione d'urgenza.

1. La presente legge è dichiarata urgente ai sensi dell'articolo 44 dello Statuto ed entra in vigore il giorno successivo alla data della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto.