



Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile

- Sant'Elena (PD) 22 ottobre 2009 -

Ing. Marco Frau



Premesse

- La LR 08.07.2009 n°14 è stata pubblicata sul BUR n°56 del 10.07.09 ed è entrata in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione.
- La concreta applicazione degli art.3 e 5 è stata subordinata all'approvazione di due specifici atti di Giunta Regionale che integrino i contenuti degli articoli stessi: (DGRV 2499 e 2508 entrambe del 04.08.09).
- L'idea di base è quella di promuovere il rilancio dell'attività edilizia attraverso l'ampliamento degli edifici esistenti e contemporaneamente favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabile.
- Gli effetti di questa legge sono stati stimati sul piano occupazionale in una domanda di oltre 100.000 addetti dei quali circa il 75% nel settore costruzioni e la rimanenza nell'indotto, con investimenti di oltre 6 miliardi di euro (CRESME RICERCHE spa).
- E' una legge di carattere straordinario, per la maggior parte di durata limitata nel tempo, che prevale sulle previsioni dei regolamenti comunali, degli strumenti urbanistici territoriali, comunali, provinciali e regionali.
- Non sono soggette a limiti temporali le disposizioni riguardanti l'art.5 "Interventi per favorire l'istallazione di impianti fotovoltaici" di quelle riguardanti l'art.10 "Ristrutturazione edilizia" e di quelle riguardanti l'art. 12 "Modifiche all'art.10 della LR 16/07 in materia di eliminazione delle barriere architettoniche".

Definizioni

- **Edificio esistente**: edificio caratterizzato quantomeno dalla presenza delle strutture portanti e della copertura; non è richiesta l'agibilità.
- **Prima casa di abitazione**: unità immobiliare in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui l'avente titolo, o i suoi familiari, risiedono oppure si obbligano a stabilire la propria residenza e a mantenerla per 24 mesi dall'entrata in vigore della LR 14/09 (art.8 L.R. 26/09) .
- **Volume e superficie coperta**: sono riferiti alle definizioni date a livello locale dallo strumento urbanistico del Comune interessato

Art.2 - ampliamento 20% (mc/mq)



Applicazione

- A tutti gli edifici esistenti (art.2, co.1) ovvero a quelli che pur non essendo esistenti hanno un progetto presentato entro il 31.03.09 (art.9, co.6).
- L'ampliamento deve essere realizzato preferibilmente in aderenza o utilizzando un corpo edilizio contiguo se esistente (art.2, co.2).
- È una norma che prevale sugli strumenti urbanistici e territoriali di Regione Provincia e Comune e sui regolamenti comunali (art.2, co.1) ma non sulle norme ambientali e paesaggistiche (Circ) .
- Si applica alla consistenza degli edifici esistenti prescindendo dagli ampliamenti realizzabili in via ordinaria in base alle norme di PRG (Circ) .
- Gli interventi di ampliamento sono sottoposti a Denuncia di Inizio Attività (art.6, co.2).
- Godono di una riduzione del 60% del contributo di costruzione (art.7) ;
- Le istanze debbono pervenire entro l'10.07.2011(art.9, co.7).
- L'applicazione nei condomini è subordinata all'autorizzazione dei condòmini, quella nelle case a schiera all'obbligo di estendere il progetto all'intero complesso edilizio (art.2, co.4).
- A fini conoscitivi il Comune deve tenere un elenco degli ampliamenti concessi (art.8).

Limiti applicativi - esclusioni

- È di immediata applicazione solo per la 1° casa di abitazione (art.9, co.3), realizzata in zona territoriale omogenea propria (art.9, co.2);
- Non è comunque applicabile: (art.9, co.1)
 - ✗ ai centri storici;
 - ✗ agli edifici con vincolo monumentale (diretto);
 - ✗ agli edifici sottoposti a specifica tutela da parte del PRG (edifici con grado di protezione);
 - ✗ alle aree di inedificabilità assoluta (vincolo di tutela archeologica, storica, artistica, paesaggistica, idrogeologica, vincolo preordinato all'esproprio, aree percorse dal fuoco di cui alla L. 353/00 ecc...);
 - ✗ agli immobili soggetti all'obbligo di demolizione;
 - ✗ agli edifici commerciali qualora l'ampliamento eluda le disposizioni della LR 15/04 in materia di insediamento di grandi strutture di vendita, centri e parchi commerciali;
 - ✗ nelle aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica o idrogeologica dal Piano di Assetto Idrogeologico.
- Debbono essere rispettate le norme sulle distanze quali quelle del Codice Civile e del DM 02.04.68 n°1444 (art.9, co.8).
- Non sono consentite le modifiche alla destinazione d'uso (art.9, co.2), con l'eccezione di quelle conseguenti all'utilizzo di edifici contigui.

Art.2 - ampliamento 20% (mc/mq)



Casi particolari

- In zona agricola il calcolo del 20% di ampliamento della 1° casa di abitazione si esegue con riferimento a quella massima assentibile ai sensi della LR 11/04 (art.9, co.6);
- Nel caso di edifici soggetti a specificata forma di tutela statale, regionale, provinciale o comunale (area vincolata paesaggisticamente) gli interventi di ampliamento devono essere preventivamente autorizzati dall'ente preposto alla tutela (art.1, co.2).
- Nel caso di edifici realizzati su aree demaniali o aree vincolate ad uso pubblico l'intervento non è escluso a priori ma è subordinato all'ottenimento dello specifico assenso dell'ente proprietario o tutore del vincolo (art.1, co.3);
- Qualora l'intervento di ampliamento preveda l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare termico, fotovoltaico, micro eolico), ancorché già installati sull'edificio, di potenza pari o superiore a 3 Kw o Kwp o una combinazione di questi, la percentuale del 20% si eleva al 30% per l'aggiunta di un ulteriore bonus (art.2, co.5).

Casi generali

- È ammessa la realizzazione di soppalchi nel rispetto dei parametri igienico-sanitari (art.9, co.9); trattasi peraltro di norma a termine subordinata al pagamento del contributo di costruzione e alla verifica/adeguamento aree a servizi (Circ.) ;

La delibera di Consiglio Comunale

- Entro il 30.10.09 (art.9, co.5);
- I Comuni possono disapplicare il presente articolo di Legge nel proprio territorio o in parte di esso (salvo le disposizioni che riguardano la 1° casa di abitazione (Circ.)) escludendo in tutto o in parte l'applicazione dell'una o delle altre misure (art.9, co.5).
- Per contro nel disegnare le modalità di applicazione della Legge agli edifici diversi dalle 1° case di abitazione i Comuni dovranno subordinarne l'applicazione alla verifica dell'esistenza delle principali opere di urbanizzazione primaria o alla realizzazione delle stesse (art.9, co.4).
- L'applicazione anche agli edifici diversi da quelli residenziali comporta l'individuazione degli eventuali limiti di altezza degli ampliamenti.
- I Comuni potranno prevedere eventuali ulteriori incentivi comunali per la realizzazione dei suddetti interventi (art.7).

Art.3 – demolizione e ricostruzione



Applicazione

- Si applica a tutti gli edifici (residenziali e non) realizzati entro il 31.12.88 che vengano demoliti e ricostruiti utilizzando le tecnologie dell'edilizia sostenibile di cui alla LR 4/07 (art.3, co.1 e 2).
 - Sono possibili i seguenti ampliamenti, graduati in ragione della qualità ambientale ed energetica del nuovo edificio, e riferibili ai mc (residenza) ed ai mq (altri casi) LR 4/07 edilizia sostenibile.
-
- | punteggi | % edilizia sostenibile |
|----------|------------------------|
| -1 | 0 |
| 0 | 0 |
| 1 | 20 |
| 2 | 30 |
| 3 | 35 |
| 4 | 40 |
| 5 | 40 |
- È una norma che prevale sugli strumenti urbanistici e territoriali di Regione Provincia e Comune e sui regolamenti comunali ma non sulle norme ambientali e paesaggistiche.
 - Gli interventi di ampliamento sono sottoposti a Denuncia di Inizio Attività (art.6, co.2).
 - Godono di una riduzione del 60% del contributo di costruzione (art.7);
 - Le istanze debbono pervenire entro l'10.07.2011 (art.9, co.7).
 - A fini conoscitivi il Comune deve tenere un elenco degli ampliamenti concessi (art.8).

Limiti applicativi - esclusioni

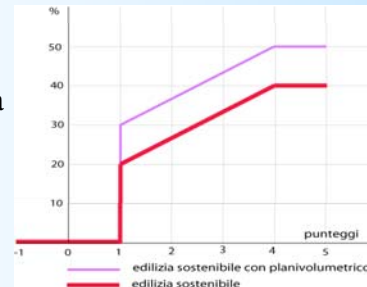
- È di immediata applicazione solo per la 1° casa di abitazione (art.9, co.3), realizzata in zona territoriale omogenea propria (art.9, co.2);
- Non è comunque applicabile: (art.9, co.1)
 - ✗ ai centri storici;
 - ✗ agli edifici con vincolo monumentale (diretto);
 - ✗ agli edifici sottoposti a specifica tutela da parte del PRG (edifici con grado di protezione);
 - ✗ alle aree di inedificabilità assoluta (vincolo di tutela archeologica, storica, artistica, paesaggistica, idrogeologica, vincolo preordinato all'esproprio, aree percorse dal fuoco di cui alla L. 353/00 ecc...);
 - ✗ agli immobili soggetti all'obbligo di demolizione;
 - ✗ agli edifici commerciali qualora l'ampliamento eluda le disposizioni della LR 15/04 in materia di insediamento di grandi strutture di vendita, centri e parchi commerciali;
 - ✗ nelle aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica dal Piano di Assetto Idrogeologico.
- Debbono essere rispettate le norme sulle distanze quali quelle del Codice Civile e del DM 02.04.68 n°1444 (art.9, co.8).
- Non sono consentite le modifiche alla destinazione d'uso (art.9, co.2).

Art.3 – demolizione e ricostruzione



Casi particolari

- Nel caso di edifici soggetti a specificata forma di tutela statale, regionale, provinciale o comunale (area vincolata paesaggisticamente) gli interventi di ampliamento devono essere preventivamente autorizzati dall'ente preposto alla tutela (art.1, co.2).
- Nel caso di edifici realizzati su aree demaniali o aree vincolate ad uso pubblico l'intervento non è escluso a priori ma è subordinato all'ottenimento dello specifico assenso dell'ente proprietario o tutore del vincolo (art.1, co.3);
- Qualora l'intervento sia realizzato previa approvazione di Piano Urbanistico Attuativo con necessità di modifica dell'area di sedime e la sagoma degli edifici, l'ampliamento massimo consentito, in ragione della qualità ambientale ed energetica dell'edificio potrà raggiungere il 50% (art.3, co.3).



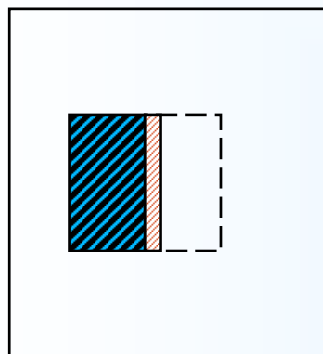
Casi generali

- É ammessa la realizzazione di soppalchi nel rispetto dei parametri igienico-sanitari (art.9, co.9); trattasi peraltro di norma a termine subordinata al pagamento del contributo di costruzione e alla verifica/adeguamento aree a servizi (Circ.) ;

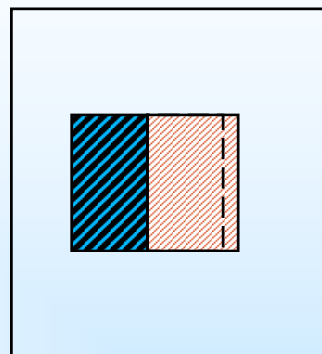
La delibera di Consiglio Comunale

- Entro il 30.10.09 (art.9, co.5);
- I Comuni possono disapplicare il presente articolo di Legge nel proprio territorio o in parte di esso (salvo le disposizioni che riguardano la 1° casa di abitazione (Circ.)) escludendo in tutto o in parte l'applicazione dell'una o delle altre misure (art.9, co.5).
- Per contro nel disegnare le modalità di applicazione della Legge agli edifici diversi dalle 1° case di abitazione I Comuni dovranno subordinarne l'applicazione alla verifica dell'esistenza delle principali opere di urbanizzazione primaria o alla realizzazione delle stesse (art.9, co.4);
- L'applicazione anche agli edifici diversi da quelli residenziali comporta l'individuazione degli eventuali limiti di altezza degli ampliamenti.
- I Comuni potranno prevedere eventuali ulteriori incentivi comunali per la realizzazione dei suddetti interventi (art.7);
- L'elevazione al 50% della possibilità di ampliamento è subordinata all'esistenza di specifica disciplina comunale che lo consenta (DGRV 2499/09);

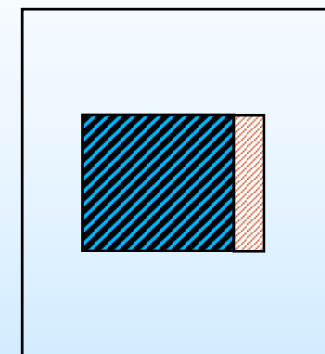
Ampliamento art. 2 e 3



a)



b)



c)



Edificio esistente



Limite massimo raggiungibile con gli indici di zona



Ampliamento

Art.4 – ampliamento strutture turistiche e sportive



Applicazione

- Subordinata al fatto che il Comune ne preveda l'applicazione (art.9, co.5).
- Potrebbe essere possibile ampliare, fino al 20%, le seguenti attrezzature: (art.4, co.1).
 - Stabilimenti balneari con strutture fisse;
 - Campeggi;
 - Impianti sportivi e ricreativi.
- Sarebbero possibili ampliamenti riferibili alla superficie di dette attrezzature (Circ.), mentre agli edifici in essa ricompresi si applicano gli art. 2 e 3 (art.4, co.1).
- È una norma che prevarrebbe sui regolamenti comunali e sulle NTA del PRG ma non sulle norme ambientali e paesaggistiche (art.6, co.1).
- Gli interventi di ampliamento sarebbero sottoposti a Denuncia di Inizio Attività (art.6, co.2).
- Le istanze dovrebbero pervenire entro l'10.07.2011 (art.9, co.7).
- A fini conoscitivi il Comune dovrebbe tenere un elenco degli ampliamenti concessi (art.8).

Limiti applicativi - esclusioni

- Varrebbe solo nei casi in cui l'attrezzatura sia situata in zona territoriale omogenea propria (art.9, co.2);
- Non sarebbe comunque applicabile: (art.9, co.1)
 - × ai centri storici;
 - × agli edifici con vincolo monumentale (diretto);
 - × agli edifici sottoposti a specifica tutela da parte del PRG (edifici con grado di protezione);
 - × alle aree di inedificabilità assoluta (vincolo di tutela archeologica, storica, artistica, paesaggistica, idrogeologica, vincolo preordinato all'esproprio, aree percorse dal fuoco di cui alla L. 353/00 ecc...);
 - × agli immobili soggetti all'obbligo di demolizione;
 - × agli edifici commerciali qualora l'ampliamento eluda le disposizioni della LR 15/04 in materia di insediamento di grandi strutture di vendita, centri e parchi commerciali;
 - × nelle aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica dal Piano di Assetto Idrogeologico.
- Dovrebbero essere rispettate le norme sulle distanze quali quelle del Codice Civile e del DM 02.04.68 n°1444 (art.9, co.8).
- Non sarebbero consentite le modifiche alla destinazione d'uso (art.9, co.2).

Art.4 – ampliamento strutture turistiche e sportive



Casi particolari

- Nel caso di edifici soggetti a specifica forma di tutela statale, regionale, provinciale o comunale (area vincolata paesaggisticamente) gli interventi di ampliamento dovrebbero essere preventivamente autorizzati dall'ente preposto alla tutela (art.1, co.2).
- Nel caso di edifici realizzati su aree demaniali o aree vincolate ad uso pubblico l'intervento dovrebbe essere subordinato all'ottenimento dello specifico assenso dell'ente proprietario o tutore del vincolo (art.1, co.3);

La delibera di Consiglio Comunale

- Entro il 30.10.09 (art.9, co.5);
- I Comuni possono disapplicare il presente articolo di Legge nel proprio territorio o in parte di esso escludendo in tutto o in parte l'applicazione dell'una o delle altre misure (art.9, co.5).
- Per contro, nel disegnare le modalità di applicazione della Legge alle aree interessate, i Comuni dovranno subordinarne l'applicazione alla verifica dell'esistenza delle principali opere di urbanizzazione primaria o alla realizzazione delle stesse (art.9, co.4);
- I Comuni potranno prevedere eventuali ulteriori incentivi comunali per la realizzazione dei suddetti interventi (art.7);

Art.5 – realizzazione di tettoie e pensiline



Applicazione

- È immediatamente applicabile a tutte le abitazioni esistenti al 11.07.09 (art.5, co.1).
- Consente la realizzazione di tettoie o pensiline senza che la relativa volumetria venga computata a fini volumetrici o di superficie, a condizione che detti manufatti ospitino impianti solari termici o fotovoltaici o una combinazione degli stessi, con potenza inferiore o uguale a 6 kW o 6kWp (art.5, co.1) per unità abitativa (DGRV 2508/09).
- Tettoie e pensiline non possono avere altezza media maggiore di 3,5 ml dal piano campagna o di 2,5 ml dal piano pavimento sul quale vengono realizzate (DGRV 2508/09)..
- La superficie massima non computabile volumetricamente non può essere superiore a 10 mq per ogni kW o kWp con un massimo di 60 mq (DGRV 2508/09).
- È una norma derogatoria dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici territoriali (art.5, co.2).
- Gli interventi di ampliamento sono sottoposti a Denuncia di Inizio Attività (art.5, co.2).
- Non sono applicabili contributi di costruzione (DGRV 2508/09) ;
- La norma non presenta scadenze applicative e si applica a tutte le ZTO comprese quelle agricole (art.5, co.2).

Limiti applicativi - esclusioni

- Vale solo per le abitazioni realizzate in zona territoriale omogenea propria (art.9, co.2);
- È esclusa l'applicazione alle pertinenze abitative (DGRV 2508/09).
- Devono essere rispettate le norme comunali non espressamente derogate ed in particolare quelle riferibili alla qualità esteriore del costruito. (DGRV 2508/09)
- Debbono essere rispettate le norme sulle distanze quali quelle del Codice Civile e del DM 02.04.68 n°1444 (art.9, co.8).