



Il nostro Veneto — Un invito all'ottimismo.

Vice Presidente e Assessore al Territorio, alla Cultura, agli Affari Generali
On. Marino Zorzato

Dopo molti incontri, convegni, dibattiti, occasioni di approfondimento di dialogo e scambio di opinioni con moltissime persone addette ai lavori e non, posso serenamente affermare, non senza una punta di orgoglio, che anche questa volta il Veneto, i Veneti, hanno fatto la scelta giusta. La Legge sul Piano Casa continua a dare, a produrre *'dati positivi'* per la nostra economia, per l'occupazione. Non posso non pensare, ai tanti nostri giovani che faticano a trovare un impiego stabile e duraturo, condizione indispensabile per poter progettare un futuro nella nostra Terra e non dover invece prendere un biglietto di sola andata verso l'estero. Dai primi dati che i nostri uffici hanno elaborato, grazie alla collaborazione di moltissimi Comuni del Veneto, stimiamo che per l'anno in corso, questa legge abbia messo in moto qualcosa come 500/600 milioni di euro. Dietro questi *'freddi numeri'*, però, ci sono persone, imprese artigiane, commercianti e fornitori di materiali legati alla produzione edilizia, ingegneri, architetti, geometri e tutte le altre categorie di professionisti che offrono il loro prezioso contributo di professionalità e intelligenza per migliorare un patrimonio edilizio, in buona parte bisognoso di manutenzione, di riqualificazione. Non voglio fare dell'inutile demagogia, non voglio qui ricordare le tante, troppe iniziative sbandierate solo qualche mese fa, con finalità puramente politiche, di rallentare o addirittura di affossare questa importantissima legge regionale. A tutti co-

storio voglio dire, con la consapevolezza di aver sempre operato per il bene della nostra Regione, di mettere da parte ogni forma di faziosità, di strumentalizzazione, di lasciare a tutti i nostri Cittadini, ai nostri bravi Professionisti, ai nostri straordinari Artigiani, a tutti i Tecnici delle Amministrazioni comunali, di poter lavorare serenamente, per un bene superiore, collettivo, per il nostro Veneto, affinché anche con il contributo di questa norma, pur non perfetta, pur migliorabile, la nostra Regione torni ad essere motore trainante nel turismo, nella cultura, più in generale nell'economia. Una regione d'Italia dove la qualità della vita, dei servizi volti ai Cittadini, dove la possibilità di trovare un'occupazione in linea con il percorso scolastico seguito, sappia cogliere pienamente le istanze dei Veneti. Che possa in definitiva divenire modello di attrazione per chi desidera investire da noi. Non freniamo perciò chi vorrebbe migliorare le nostre Città, o chi vuole semplicemente fare impresa. Costruiamo nuovi ponti, non erigiamo degli steccati. Forniamo nuove possibilità per uno sviluppo compatibile, senza mortificare chi invece potrebbe assumere i troppi disoccupati. Non disperdiamo le nostre energie, al contrario, teniamole unite, specie ora, soprattutto ora. Il nostro Veneto ha potenzialità straordinarie. In ogni occasione che mi è concessa, in ogni dibattito pubblico, in Italia e all'estero, mi sento orgoglioso di rappresentarlo. Tra i nostri borghi, tra i colli o le pendici dei monti, tra le



onde del mare o tra il profumo del grano appena raccolto, ritroviamo noi stessi, la nostra cultura, le nostre tradizioni, le nostre radici, le nostre solide fondamenta. Da qui possiamo, dobbiamo ripartire. Guardare avanti fiduciosi, senza timore. Così come i nostri padri hanno saputo rimboccarsi le maniche e costruire quello che ora abbiamo, così noi, e mi rivolgo ai giovani in particolare, Vi voglio dire, crediamo in noi stessi, puntiamo su di noi. Durante una gara ci può stare un momento di stanchezza, di calo di energia, di disorientamento su quale strategia intraprendere per risolvere le sorti dell'incontro. Potrei dire che anche il percorso di approvazione di alcuni importanti provvedimenti legislativi, ha incontrato dei momenti di riflessione e di approfondimento, evidentemente necessari per fare chiarezza. Però alla fine il traguardo è stato tagliato. L'obiettivo raggiunto. Quindi con rinnovato ottimismo, con maggior vigore ed energia, riprendiamo con speranza e fiducia il nostro cammino, verso un futuro migliore, per tutti.

(On. Marino Zorzato)

Sommario:

Il nostro Veneto — Un invito all'ottimismo.	1
Il Terzo Piano Casa. Una scommessa vinta !	2
Un ulteriore, importante, incentivo.	2
Monitoraggio del Piano Casa	3
Focus Piano Casa	3
Piano Casa: Tre domande. Tre risposte!	4





Piano Casa e vincolo cimiteriale

Non si ritiene applicabile.

Ai sensi dell'art. 338, ultimo comma, del RD 1265/34 è consentito unicamente un aumento del 10% del volume esistente.

Quale normativa nazionale, non può essere derogata dal Piano Casa.

Art. 11 bis LR 14/09

**Eliminazione
Barriere
Architettoniche.**



<http://goo.gl/jZdhMH>

Scarica la
DGR art. 11 bis

Il Terzo Piano Casa. Una scommessa vinta !

Nonostante tutto, verrebbe da dire, il Legislatore regionale ha visto nel giusto, quando, un anno fa circa, ha deliberato l'approvazione della legge sul Terzo Piano Casa. I dati che pubblichiamo nella pagina successiva lo dimostrano in maniera inequivocabile. L'effetto positivo, di speciale contributo al traino dell'economia veneta, ad opera del Piano Casa, nonostante tutto ripeto, continua. Senza alcun riferimento ad una nota specie di rapaci notturni, molto di moda negli ultimi tempi, erano in molti a pensare che l'effetto di tale norma speciale si fosse affievolito. Per onestà intellettuale devo riconoscere che anch'io qualche dubbio lo nutro in proposito, però non è andata così. I pur pochi cantieri edili, con le

gru che sveltano sopra i tetti delle case, se andiamo a leggere il cartello che riporta i dati della DIA o del Permesso di Costruire, ci fanno capire che quasi sempre sono frutto della legge sul Piano Casa. Grazie a questa norma, pur tra mille difficoltà economiche, ma anche motivazionali, legate a questo lungo periodo di crisi, molte imprese, molti artigiani, ma anche molti professionisti, riescono a tirare avanti. Sono interventi ricordiamolo che migliorano la qualità edilizia ed energetica di edifici esistenti ma che obbligano, in caso di demolizione e ricostruzione a realizzare edifici in classe A o utilizzando le tecniche della bioedilizia. Vuol dire cioè dare qualità al costruito, man-

tenere elevato il valore dell'immobile nel tempo, specie in questo momento in cui si assiste ad un forte deprezzamento dello stock immobiliare sfitto, invenduto e tassato come mai prima era stato fatto. Mi auguro pertanto che tale norma, che non ha prodotto devastazione alcuna del territorio, che non ha compiuto scempi nei nostri Centri Storici, continui ad essere utilizzata e colta dai professionisti quale preziosa opportunità non solo di lavoro, ma quale valido strumento per migliorare la qualità degli edifici, il loro rinnovamento energetico, l'utilizzo delle fonti rinnovabili. Un'opportunità da cogliere. Una scommessa vinta !

arch. Vincenzo Fabris

Un ulteriore, importante, incentivo.

Coniugare gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici con l'eliminazione delle barriere architettoniche. Un'azione combinata ora possibile grazie agli ulteriori incentivi previsti dall'art. 11 bis della Legge Regionale 14 del 2009. Questo in sintesi l'importante 'tassello' aggiunto al Piano Casa. Il 10 settembre scorso infatti, la Seconda Commissione Consiliare, così come previsto dall'art. 11 bis della Legge Regionale 14 del 2009, ha espresso parere favorevole, alla DGR n. 70/CR del 10 giugno 2014 (*Integrazione delle 'Prescrizioni tecniche atte a garantire la fruizione degli edifici residenziali privati, ...*).

Successivamente, con deliberazione n. 1898 del 14 ottobre 2014 la Giunta Regionale ha definitivamente approvato le integrazioni alle prescrizioni tecniche, relative agli interventi atti a garantire la fruibilità degli edifici mediante l'eliminazione delle barriere architettoniche; provvedimento in attesa di pubblicazione sul BUR. Sarà quindi possibile incrementare le percentuali di cui all'art. 2, comma 1, e dell'art. 3 della Legge Regionale 14 del 2009 fino ad un ulteriore 40 per cento per gli interventi da chiunque realizzati e finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche di cui

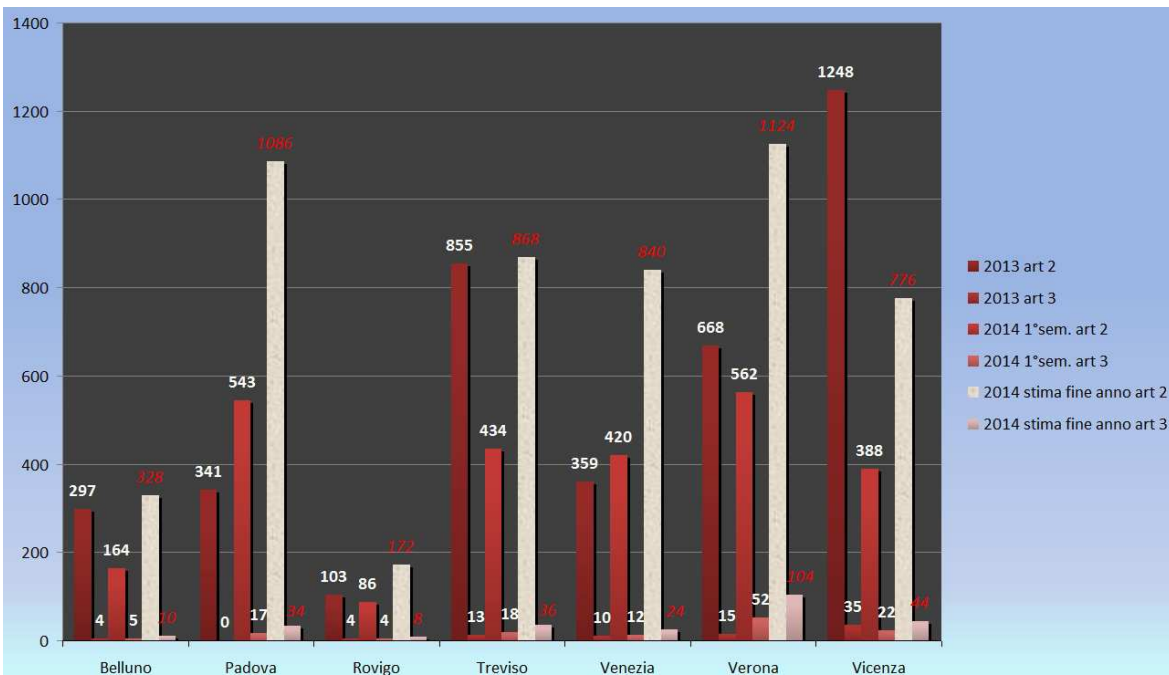
all'art. 7, comma 1, lettere a), b), e c) della Legge Regionale 16 del 2007. Un ulteriore, importante incentivo dunque, che sia per gli interventi di ampliamento che di demolizione e ricostruzione attuati con il Piano Casa, potrà consentire di migliorare anche la fruibilità degli edifici. Nella citata DGR n. 1898 del 14.10.2014, sono indicate le modalità per il calcolo delle percentuali di incremento ottenibili, sino ad un massimo del 40% complessivo.

dott. Bruno Berto



Monitoraggio del Piano Casa

Situazione al 30.06.2014



Il grafico rappresenta il numero di autorizzazioni rilasciate dai comuni che hanno aderito al monitoraggio, per ogni singola provincia, e pone a confronto i dati del 2013 con il primo semestre 2014. Infine stima una possibile proiezione alla conclusione dell'anno 2014



DA COSI'



A COSI'

Gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, possono contribuire in maniera significativa a rimettere in moto l'economia. Quello che proponiamo sopra è una concreta possibilità offerta dall'art. 3 della L.R. 14/2009. Tale norma consente infatti aumenti del volume sino al 70% demolendo un vecchio edificio per ricostruirlo in classe energetica 'A' e addirittura dell'80% utilizzando le tecniche della bioedilizia. Un'opportunità da cogliere per dare nuovo valore a edifici oramai fuori mercato. Un investimento che durerà nel tempo. Un'opportunità da cogliere entro il 10 maggio 2017.

'Focus' Piano Casa nei Comuni della Provincia di:

VERONA: Le opportunità offerte dal "Terzo Piano Casa" alle realtà edilizie esistenti nel territorio della Provincia di Verona riguardano, nel 95% dei casi, interventi su edifici ad uso residenziale eseguiti principalmente in zone 'B' di completamento e in zone 'C' di espansione residenziale, oltreché le zone "E agricole". Nella maggior parte dei casi per opere riguardanti la prima casa. Infatti gli interventi in aree produttive (*industriali, artigianali, commerciali, logistiche, direzionali*) sono già idoneamente regolamentati da una specifica norma di settore, la Legge Regionale 31.12.2012, n. 55 che detta le "Procedure urbanistiche semplificate di Sportello Unico per le Attività Produttive". L'art. 2 riguarda circa il 90% del totale degli interventi, (*campione dell'80% dei Comuni Veronesi*) rilevando che l'intervento più utilizzato resta comunque quello sulla residenza anche nei casi previsti dall'art. 3. I Comuni più attivi sembrano essere stati quelli nei quali il valore di mercato del bene casa ha una maggiore quotazione, come per esempio i Comuni del Lago di Garda o, in ogni caso, quelli con un maggior numero di abitanti o più vicini al Comune capoluogo.

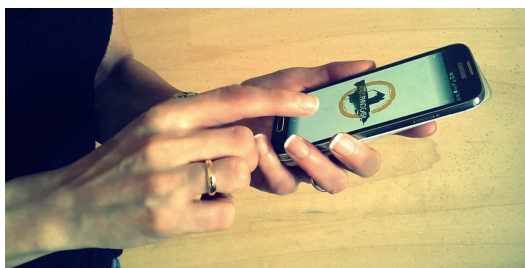
VENEZIA: Sono state poste alcune domande, ai responsabili degli uffici tecnici dei comuni della Provincia di Venezia. E' risultato un quadro interessante, con talune novità, mentre per altri versi, sono arrivate alcune conferme alle tendenze già in atto. In linea generale si è rilevata una tendenza alla realizzazione di piccoli interventi, nella maggioranza dei casi in applicazione dell'art. 2. Ancora poco utilizzato risulta l'applicazione degli interventi ai sensi dell'art. 3. Circa l'applicazione del Protocollo Itaca - di cui alla LR 4/2007, sull'edilizia sostenibile, si è riscontrato che solo in pochi casi ci si è avvalsi di tale possibilità. La motivazione può essere ricondotta alla procedura, o perché, poco conosciuta. Nella maggior parte dei casi, il Piano Casa è stato utilizzato per realizzare l'abitazione per i figli. Alla domanda se l'ampliamento fosse stato realizzato nel raggio di 200 metri, tale possibilità risulta utilizzata solo in pochi casi. Sull'utilizzo del bonus del 15% per gli interventi di riqualificazione dell'intero edificio portandolo in classe 'B', in molti casi è stato risposto affermativamente, confermando il gradimento per tale norma che incentiva il miglioramento delle prestazioni energetiche. L'utilizzo del bonus volumetrico fino al 70%, per realizzare edifici in classe "A", risulta ancora poco utilizzato. Considerato che uno degli incentivi più interessanti riguarda proprio la possibilità di riqualificazione energetica degli edifici, prevista dall'art. 3, anche con il ricorso alle fonti di energia rinnovabile, si auspica, nei prossimi mesi di assistere ad un'inversione di tendenza, con interventi che conferirebbero valore nel tempo agli immobili.



**DIPARTIMENTO TERRITORIO
SEZIONE URBANISTICA**



tel. 041 2792508
Fax: 041 279 3210



<http://www.regione.veneto.it/web/ambiente-e-territorio/piano-casa>

**VICE PRESIDENTE E ASSESSORE AL TERRITORIO,
ALLA CULTURA, AGLI AFFARI GENERALI**
On. Marino Zorzato

DIPARTIMENTO TERRITORIO

SEZIONE URBANISTICA

Direttore

arch. Vincenzo Fabris

Dirigente del Servizio
dott. Bruno Berto

Responsabile Piano Casa
arch. Giorgio Migotto

Responsabile Monitoraggio Piano Casa
geom. Lucio Lion

Segreteria Monitoraggio
rag. Carlo Urio - sig.ra Lucia Sinibaldi

Aspetti giuridico amministrativi
dr.ssa Francesca Martini - dr.ssa Monica Tomaello

Coordinamento grafico e Web-editor
arch. Fabio Mattiuzzo

PIANO CASA: Tre domande. Tre risposte !

Si può applicare l'art. 3 del Piano Casa senza incrementare il volume o la superficie dell'edificio esistente ?

L'articolo 3 della LR 14/09 (*Interventi per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente*), incentiva la demolizione e la successiva ricostruzione di edifici che necessitano di essere adeguati agli attuali standard di qualità architettonica, energetica, costruttiva ecc. A tale scopo, la norma, consente aumenti del volume o della superficie sino al 70% per nuovi edifici realizzati in classe 'A', oppure sino ad un aumento dell' 80% per nuovi edifici che utilizzino tecniche costruttive di cui alla LR 4/2007 (*Edilizia sostenibile*). Si evidenzia, al riguardo, che i benefici derivanti dall'applicazione della LR 14/09 per gli interventi di sostituzione edilizia di cui all'art. 3 citato, possono essere invocati a prescindere che il nuovo edificio preveda aumento di volume o di superficie. La norma infatti precisa che la ricostruzione del nuovo edificio, realizzato in zona territoriale omogenea propria, può prevedere

incrementi del volume o della superficie, mentre lo ribadiamo, è indispensabile che il nuovo edificio, a seconda della norma invocata - *lettera a) o b)*, comma 2, art. 3 della LR 14/09 - venga realizzato in classe energetica 'A' o in base a quanto disposto dalla LR 4-/2007 (*Edilizia sostenibile — Protocollo Itaca*).

'L'alloggio per il custode' può fruire del Piano Casa ?

Al contrario di quanto potrebbe sembrare, tale applicazione della legge, interessa più di qualche caso e pertanto proviamo ad analizzarne brevemente le possibilità di applicazione. Stiamo quindi parlando della possibilità di applicare il Piano Casa agli *'alloggi per il custode'* previsti da un gran numero di strumenti urbanistici vigenti dei comuni all'interno delle zone produttive/artigianali. In tali zone, infatti, è consentita la possibilità di realizzare un alloggio per il custode all'interno di zone 'D' dove, in genere, la residenza non è ammessa. Riteniamo, che trattandosi di norma speciale, la LR 14/09

possa essere applicata al caso in esame, consentendo, (*in genere si tratta di ampliamento*), l'applicazione del Piano Casa all'alloggio per il custode. Ricordando infatti che l'applicazione degli artt. 2 e 3 richiede che l'intervento ricada in *'zona territoriale omogenea propria'*, essendo questa specifica fattispecie prevista dallo strumento urbanistico comunale, l'intervento sia assentibile.

Si può beneficiare del bonus del 10% previsto dall'art. 2, comma 5, utilizzando più fonti rinnovabili ?

La risposta è affermativa. Infatti, scopo della norma in questione, è quello di incentivare l'uso di qualsiasi fonte di energia rinnovabile. In linea con tale obiettivo, pertanto, si ritiene legittimo l'intervento che utilizzi l'effetto congiunto di più fonti di energia rinnovabile (*ad es. fotovoltaico+solare termico+ minieolico ecc*). In ogni caso però la potenza ottenuta dalla loro somma non può essere inferiore ai 3 kW di potenza.

