



# Comune di Bovolenta

Provincia di Padova

Deliberazione n. **31** in data 14-10-2009

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

*Sessione D'urgenza - Seduta Pubblica di Prima Convocazione*

### O G G E T T O

**L.R. N. 14 DEL 08/07/2009 - ADEMPIMENTI DI COMPETENZA COMUNALE AI SENSI DELL'ART. 9, COMMA 5 - PIANO CASA.**

L'anno **duemilanove** addì **quattordici** del mese di **ottobre** alle ore **18:30**, nella Residenza Municipale, per riunione de Consiglio Comunale.

Eseguito l'appello, risultano:

<b>MENEGHELLO VITTORIO</b>	P	<b>BRIGATO GIOVANNA</b>	A
<b>TANGIANU PIETRO</b>	P	<b>SUMAN SANDRA</b>	P
<b>BAESSATO EMILIANO</b>	P	<b>LOVATO GIORGIO</b>	P
<b>SORGATO ANTONIO</b>	P	<b>PITTARELLO ANNA</b>	P
<b>BORILE PATRIZIO</b>	P	<b>ZANETTI GIAN PAOLO</b>	P
<b>TASCHIN SILVANO</b>	A	<b>GIGLI ROBERTO</b>	P
<b>PELIZZA FRANCO</b>	P	<b>BONATO PAOLO</b>	P
<b>BOCCARDO MAURIZIO</b>	P	<b>VETTORATO ROBERTO</b>	P
<b>BOLDRIN UMBERTO</b>	P		

**Presenti n. 15 Assenti n. 2**

Assessori Esterni

Assiste alla seduta il Segretario Comunale MARIANO SERGIO.

Il Sig. MENEGHELLO VITTORIO nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta. Sono altresì presenti i Signori Scrutatori:

PELIZZA FRANCO  
SUMAN SANDRA  
PITTARELLO ANNA

### **Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio ATTESTA**

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio senza riportare, nei primi dieci giorni di pubblicazione, denunce per vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, è divenuta ESECUTIVA il

Bovolenta, li

IL SEGRETARIO COMUNALE  
MARIANO SERGIO

Il Presidente propone la seguente proposta di deliberazione

## “IL CONSIGLIO COMUNALE”

### **PREMESSO** che:

- in data 11 luglio 2009 è entrata in vigore la legge Regionale n. 14 del 8/07/2009 recante: *“Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche”* (pubblicata nel BUR n. 56 del 10 luglio 2009), meglio conosciuta come “Piano Casa”;
- gli obiettivi che la legge si prefigge, elencati all'art. 1, comma 1, sono volti al *“sostegno del settore edilizio attraverso interventi finalizzati al miglioramento della qualità abitativa per preservare, mantenere, ricostituire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente nonché per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabili”*;

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

- possibilità ampliamento degli edifici residenziali nei limiti del 20% del volume esistente e degli edifici non residenziali nei limiti del 20% della superficie coperta esistente con possibilità di incrementare tali percentuali di un ulteriore 10% qualora si utilizzino fonti di energia rinnovabile con un potenza non inferiore a 3Kwp, anche se già installati;
- possibilità di demolizione integrale e ricostruzione con un aumento di cubatura degli edifici realizzati anteriormente al 1989, che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza; l'aumento è consentito fino al 40% del volume esistente per gli edifici residenziali e fino al 40% della superficie coperta esistente per quelli ad uso non residenziale, (percentuali aumentabili fino al 50% qualora l'intervento riguardi la ristrutturazione planivolumetrica di più edifici da sottoporre a Piano Urbanistico Attuativo) purché gli edifici stessi siano ubicati in zona territoriale propria e solo qualora vengano utilizzate tecniche costruttive di edilizia sostenibile di cui alle linee guida previste dall'art. 2 della L.R. 9 marzo 2007, n. 4, così come integrate con deliberazione di Giunta Regionale n. 2499 del 4 agosto 2009 (art. 3);
- possibilità di ampliamento fino al 20% degli insediamenti sul demanio marittimo a finalità turistica di cui all'allegato S/4, lett. b) e lett. d), num. 1) e 2) della L.R. 4 novembre 2002, n. 33 (art. 4);
- possibilità di realizzare pensiline e tettoie su abitazioni esistenti a tutto il 11 luglio 2009 finalizzate all'installazione di impianti solari o fotovoltaici di tipo integrato o parzialmente integrato con potenza non superiore a 6Kwp. (art. 5);
- riduzione del contributo di costruzione per la realizzazione delle opere indicate negli articoli 2 e 3 negli edifici o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo. (art. 7);

**CONSIDERATO** che ai sensi dell'art. 9, comma 5 della L.R. n. 14/2009: *“..... 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.”*;

**VERIFICATO** che i primi quattro commi dell'art. 9, L.R. n. 14/2009, prevedono, rispettivamente:

1. l'individuazione degli edifici esclusi dall'ambito di applicazione degli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 della legge regionale in argomento;
2. nell'attuazione degli interventi di cui agli artt. 2, 3 e 4 della legge regionale n. 14/2009, l'inammissibilità della modifica della destinazione d'uso, tranne il caso previsto dall'art. 2, c. 2 in relazione all'ampliamento realizzato mediante l'utilizzo di un corpo edilizio contiguo già esistente; è prevista inoltre, quale condizione di ammissibilità degli interventi, la verifica della compatibilità tra la destinazione d'uso dell'edificio e la destinazione di zona del Piano Regolatore Generale o P.I.;
3. l'immediata applicabilità degli interventi previsti dagli articoli 2 e 3 che riguardano la prima casa di abitazione;
4. con l'esclusione della prima casa di abitazione, per gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 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;

**PRESO ATTO** delle analisi urbanistiche, geologiche, paesaggistico-ambientali e storico-monumentali del P.A.T.I. del Conselvano, adottato da tutti i Comuni dell'ambito e, segnatamente, Comune di Agna, Arre, Anguillara Veneta, Bagnoli di Sopra, Bovolenta, Candiana, Cartura, Conselve, Due Carrare, Pernumia, San Pietro Viminario, Terrassa Padovana, Tribano, e ritenuto di non limitare l'applicabilità della L.R. n. 14/2009, fatto salvo quanto indicato nel documento *“limiti e modalità applicative degli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14”* allegato sub. “A” alla presente deliberazione di Consiglio Comunale per farne parte integrante e sostanziale;

**VERIFICATO** che:

- le istanze relative agli interventi previsti dagli articoli 2, 3, 4 della legge regionale n. 14/2009 devono essere presentate entro 24 mesi dall'entrata in vigore della legge e, quindi, entro il 10 luglio 2011 ed i relativi interventi, ad esclusione di quelli sulla prima casa di abitazione, non possono iniziare prima dell'adozione della deliberazione di Consiglio Comunale di cui all'art. 9, c.5;
- la Regione Veneto con la deliberazione di Giunta n. 2499 e n. 2508 del 4 agosto 2009, ha provveduto ad emanare le disposizioni integrative alla legge regionale n. 14/2009 previste dall'art. 3, c. 2, ultimo periodo (per gli interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento fino al 40%-50%) e art. 5, comma 3 (realizzazione di pensiline e tettoie per impianti solari e fotovoltaici);
- la Regione Veneto con la deliberazione di Giunta n. 2797 del 22.9.2009, ha provveduto ad approvare la circolare del Presidente della Giunta Regionale Veneto avente ad oggetto *“Note esplicative alla L.R. 14/2009”*;

**ACQUISITI** i pareri favorevoli di cui all'art. 49 del D. Lgs. 267/2000 in seguito riportati;

**DELIBERA**

1. di approvare le modalità applicative degli interventi previsti dalla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, di cui all'allegato sub. "A" alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale della presente;
2. di precisare che le modalità applicative di cui al punto 1, avendo natura di specifica operativa/attuativa delle L.R. n. 14/2009, non costituiscono variante al PRG vigente e, le stesse, prevalgono sulle altre disposizioni comunali nella materia urbanistico-edilizia esclusivamente in riferimento agli interventi previsti dalla citata L.R. n. 14/2009;
3. di precisare, ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 14/2009, che gli interventi di cui agli artt. 2 e 3 della stessa legge regionale, relativi agli edifici o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o avente titolo, pagano il contributo di costruzione, previsto dall'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., nella misura ridotta pari al 40% del contributo reale.
4. ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 14/2009, di incaricare il dirigente Responsabile dei procedimenti edilizi ad istituire ed aggiornare un apposito registro con indicati i dati generali e statistici degli interventi realizzati ai sensi della Legge Regionale 10 Luglio 2009 n. 14.

\* \* \*

Il Presidente dopo aver introdotto brevemente l'argomento, illustra il contenuto della Legge regionale n. 14 del 8.07.2009 e gli obiettivi e le finalità che la stessa si prefigge di perseguire.

- Dà quindi lettura della proposta di deliberazione ed invita il Responsabile del Settore Urbanistica, arch. Donatello Baessato, presente in aula, a fornire spiegazione in ordine agli aspetti prettamente tecnici degli interventi previsti dagli artt. 2, 3 e 4 della L.R. n. 14/2009 e i limiti e le modalità applicative di detti interventi.

- Terminato l'intervento dell'arch. Baessato, il Presidente fa presente che proprio in data odierna è entrata in vigore la L.R. n. 26 del 9.10.2009; pubblicata nel B.U.R. del 13.10.2009, avente ad oggetto: "Modifiche di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia", che all'art. 8 ha fornito una interpretazione autentica del termine di "prima abitazione del proprietario" e "prima casa di abitazione", di cui rispettivamente all'art. 7 e all'art. 9, commi 3, 4, 6 e 7 della L.R. n. 14/2009.

- Tale interpretazione viene recepita nell'allegato sub A) alla proposta di deliberazione oggetto di discussione.

- Cons. Pittarello Anna: Fa presente che grazie al coinvolgimento delle minoranze è stato possibile garantire una certa sicurezza per gli interventi in zone a pericolo di allagamento, prevedendo che vengano realizzati ad una quota più alta.

- Si augura che una tale collaborazione vi sia anche in seguito visti i risultati positivi.

- Dichiaro il proprio voto favorevole alla proposta, dopo aver avuto assicurazione che sui vari interventi edilizi vi sarà un controllo ai fini del pagamento dell'ICI.

- Cons. Boldrin Umberto: Chiede che vengano chiarite le modalità operative relative agli ampliamenti degli edifici produttivi in zona impropria.

- Cons. Bonato Paolo: Apprezza la scelta di coinvolgere su un provvedimento di tale importanza le minoranze e annunzia il voto favorevole del suo gruppo. Auspica che, nella realizzazione dei vari interventi, vi sia una attenta attività di vigilanza e controllo da parte dell'U.T.C.

- Dichiarata chiusa la discussione, il Sindaco propone l'approvazione della deliberazione come sopra formulata.

- Il Consiglio comunale effettua la votazione in forma palese, con il seguente risultato accertato come per legge:

Presenti n. 15	Votanti n. 15	Astenuti n. 0
Voti favorevoli n. 15	Voti Contrari n. 0	

Il Presidente proclama l'esito della votazione e dichiara approvata la proposta di deliberazione nel testo sopra formulato.

---

Successivamente, su conforme proposta del Sindaco,

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Ritenuta l'urgenza di cui all'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000;

Presenti n. 15	Votanti n. 15	Astenuti n. 0
Voti Favorevoli n. 15	Voti Contrari n. 0	

### **DELIBERA**

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Limiti e modalità applicative  
degli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4  
della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14

## PREMESSA

Nell'intento di consentire un adeguato rilancio dell'attività edilizia e la sostituzione del patrimonio edilizio non più rispondente all'attuale situazione tecnologica ed energetica, il tutto nel rispetto dell'ambiente, del paesaggio e del tessuto storico esistente, la Regione del Veneto ha recentemente approvato la 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.”*

In particolare la stessa Legge Regionale n. 14/2009, in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali consente:

5. 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 (art. 2);
6. la sostituzione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, mediante la demolizione e ricostruzione degli edifici realizzati anteriormente al 1989 che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, con possibilità di aumentare, fino al 40 per cento, il volume o la superficie coperta rispettivamente degli edifici ad uso residenziale e di quelli adibiti ad uso diverso (art. 3);

Viene consentita, inoltre, in deroga agli indici di edificabilità, la possibilità di realizzare pensiline e tettoie su abitazioni esistenti, finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici di tipo integrato o parzialmente integrato, così come definiti dalla normativa statale, con potenza non superiore a 6 kWp.

L'art. 9, co. 5, della legge prevede, poi, in capo ai Comuni la facoltà di stabilire se e con quali ulteriori *“limiti e modalità”* applicare la normativa di cui agli artt. 2, 3 e 4. Specificatamente, il Consiglio Comunale è chiamato a deliberare sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale.

A tal proposito si rileva che i Comuni dell'ambito del Conselvano hanno recentemente adottato il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, redatto proprio sulla base di puntuali indagini ed analisi urbanistiche, geologiche, paesaggistico-ambientali e storico-monumentali che, pertanto, saranno tenute a riferimento per la disciplina in seguito riportata.

Per l'individuazione esatta delle possibilità e modalità di deroga alle disposizioni della pianificazione comunale vigente risulta di fondamentale importanza stabilire la portata della deroga stessa e, quindi, quali disposizioni mantengono la loro efficacia e quali possono essere superate con l'applicazione della nuova legge.

Bisogna innanzitutto osservare che l'attuazione degli interventi previsti dagli artt. 2, 3 e 4 della L.R. n. 14/2009, **esclusi quelli sulla prima casa di abitazione**, è rimessa alla discrezionalità delle Amministrazioni Comunali.

Non rientrano nell'ambito discrezionale del Comune, invece, le realizzazioni degli interventi previsti dall'art. 5 della legge n. 14/2009 che, quindi, sono da ritenersi ammissibili anche nelle ipotesi elencate nel primo comma dell'art. 9, nel rispetto però della legislazione Statale e Regionale vigente nonché delle NTA e del Regolamento Edilizio del PRG di ciascun comune, soprattutto con riferimento alle distanze e alla qualità esteriore del costruito. La deliberazione di Giunta Regionale n. 2508, del 4 agosto 2009, ci ricorda, inoltre, la possibilità di variare detta normativa di piano ai sensi dell'art. 50, co. 4, della L.R. n. 61/85, mantenuta in vigore dall'art. 48, co. 1, della L.R. n. 11/2004.

Quanto sopra, ripetiamo, per quel che riguarda gli interventi previsti dall'art. 5 della L.R. n. 14/2009, che, si ricorda, a differenza degli interventi previsti dagli articoli 2 e 3, non vanno in deroga ai piani urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali ma, semplicemente, entro certi limiti dimensionali elencati nella deliberazione di Giunta Regionale n. 2508, del 4 agosto 2009, vanno in deroga al solo indice di edificabilità fondiario.

Gli interventi di cui articoli 2 e 3 (si tralasciano gli interventi di cui all'art. 4 in quanto non pertinenti al territorio considerato) godono quindi di un margine discrezionale di applicabilità diverso rispetto a quelli dell'art. 5 che, per alcuni aspetti, è sicuramente più ampio.

La L.R. n. 14/2009, quindi, prevedendo da una parte la possibilità di realizzare alcune tipologie di interventi in deroga al Piano Regolatore Comunale (art. 2 e art. 3) e, dall'altra, la possibilità in Capo all'Amministrazione Comunale di disciplinare dette tipologie di intervento, mediante l'introduzione di limitazioni e modalità con ampia fascia di discrezionalità (eccezion fatta per la prima casa di abitazione) di fatto istituisce un regime procedurale pianificatorio parallelo a quello stabilito dalla L.R. n. 11/2004.

Gli interventi previsti dagli artt. n. 2 e 3 della L.R. n. 14/2009, come più volte è stato ribadito, sono realizzati in deroga alle previsioni di PRG fatte salve le disposizioni statali in materia di distanze, così come previsto dal comma 8, del successivo art. 9 della stessa legge. Esse sono:

5. CODICE CIVILE – art. 873 e seguenti;
6. 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'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765”.*
7. DECRETO MINISTERIALE 1 aprile 1968 *“Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765”;*
8. DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche ed integrazioni. *“Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada.”* - Articoli 26 e seguenti.

## **DISCIPLINA ATTUATIVA DEGLI ARTT. 2 E 3 DELLA L. R. N. 14/2009**

In aggiunta alle prescrizioni e limitazioni previste dalla L.R. n. 14/2009 in merito all'attuazione degli interventi previsti dagli artt. 2 e 3 della stessa legge regionale (vengono esclusi gli interventi di cui all'art. 4 in quanto non pertinenti con l'ambito territoriale di che trattasi), al fine di disciplinare in maniera organica e puntuale la nuova previsione urbanistico-edilizia, si stabilisce quanto segue.

### **1. Valutazioni di carattere urbanistico, paesaggistico e ambientale.**

- ◆ Gli interventi di ampliamento previsti dagli artt. 2 e 3 della L.R. n. 14/2009 dovranno risultare compatibili con gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni dell'art. 8 delle NTA del PATI del Conselvano

Gli interventi sugli edifici di valore monumentale e testimoniale, nonché le Ville Venete e relative pertinenze e contesti figurativi, disciplinati dagli artt. 8.3.4 e seguenti delle NTA del PATI citato, qualora non esclusi dall'applicazione della L.R. n. 14/2009 ai sensi dell'art. 9, co. 1, lett. b), sono subordinati al parere favorevole della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e al Paesaggio”.

Per gli edifici di interesse storico, ambientale e rurale, individuati dal PRG ai sensi degli articoli 10 e 12 della legge regionale 5 marzo 1985 n. 24, continuano ad applicarsi gli interventi previsti dal vigente PRG. La possibilità di ampliamento prevista dagli artt. 2 e 3 della Legge Regionale n. 14/2009 sarà ammessa a condizione che la stessa non sia espressamente preclusa, anche attraverso gradi di protezione che consentano solo gli interventi di manutenzione, restauro/risanamento conservativo e ristrutturazione parziale o, comunque,

lo stesso ampliamento debba avvenire in ambiti ben definiti (edifici schedati). Nello specifico si ritiene di non applicare i dispositivi previsti dalla L.R. 14/2009 ai fabbricati che sono censiti nel PRG vigente fino al 4° grado di vincolo (o grado di intervento ai sensi dell'art. 21 NTA del PRG).

- ◆ Sono in ogni caso fatti salvi i limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati previsti dal DM n. 1444/1968, così come non sono derogabili le altre disposizioni statali, da qualunque fonte provengano (leggi, decreti, codice civile) né i rapporti negoziali secondo le norme dell'ordinamento civile (diritti di servitù, regolamento contrattuale di condominio).
- ◆ Sono escluse dall'applicazione della L. R. n. 14/2009 le attività produttive ubicate in zona impropria, nonché le "opere incongrue" e le "aree di riqualificazione e riconversione" così come individuate nel PAT adottato;
- ◆ Sono escluse dall'applicazione della L.R. n. 14/2009 le strutture agricole produttive connesse ad allevamenti zootecnici per le quali si rinvia a quanto previsto dalla L.R. 11/2004;

Per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti disposizioni si applicano le vigenti norme Regolamentari e di Piano Regolatore Generale/Comunale.

## 2. Valutazioni di carattere edilizio

Per la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 2 e 3 della L.R. n. 14/2009, in conformità alle disposizioni statali sopra richiamate, vengono specificate le seguenti definizioni "standard" e modalità operative di calcolo dei parametri edilizi, che prevalgono rispetto alle disposizioni delle NTA del Prg e del Regolamento Edilizio vigente.

Fatto salvo quanto previsto dagli artt. 8 e 9 del DM n. 1444/1968, le altezze degli edifici oggetto di ampliamento di cui al presente articolo non potranno comunque superare di un piano utile l'altezza massima prevista dalle NTA di PRG per la zona in cui ricade il fabbricato oggetto di intervento, con la sola eccezione per gli edifici in zona agricola per cui valgono le norme in seguito indicate. Non vengono stabiliti parametri dimensionali per la determinazione della ulteriore altezza in deroga, applicando i parametri igienico-sanitari per le diverse destinazioni d'uso.

Ai fini dell'applicazione degli ampliamenti previsti dagli artt. 2 e 3 della legge regionale n. 14/2009 si stabilisce che la superficie coperta degli edifici a destinazione diversa da quella residenziale corrisponde alla superficie lorda di calpestio di un piano agibile.

Per il calcolo del volume si applicano i criteri previsti dal PRG vigente.

## 3. Disciplina delle distanze

tra le costruzioni: La distanza tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte fronteggiante, non deve essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00 (DM 2 Aprile 1968 n. 1444).

La prescritta distanza minima di dieci metri tra «pareti finestrate», non si applica a costruzioni che non siano anche edifici, ossia corpi dotati di pareti (portici, tettoie, ecc. aperti su tre lati).

dai confini di proprietà: La distanza minima dai confini di proprietà è stabilita, in via generale, in ml 5,00, fatto salvo quanto in seguito specificato.

Qualora l'altezza del fabbricato superi i ml. 10,00 la distanza dal confine sopra indicata andrà progressivamente aumentata in proporzione diretta ai metri eccedenti tale limite in modo che, per ogni metro o frazione di altezza corrisponda un equivalente aumento della distanza (es. altezza edificio pari a 11,00 metri distanza dal confine = ml. 5,00 + 1,00 = ml. 6,00).

In caso di accordo tra le parti è possibile edificare sul confine di proprietà o, nel rispetto degli artt. 873 e seguenti Codice Civile, ridurre la distanza dai confini a condizione che vengano rispettati i rimanenti limiti di distanza tra le costruzioni sopra indicati.

dai confini di strade, piazze, parcheggi pubblici:

fatto salvo quanto previsto dall'art. 28 del d.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione

del nuovo codice della strada” e sue successive modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda le strade di tipo A e D, all'interno del centro abitato la distanza non può essere inferiore ad ½ dell'altezza dell'edificio con un minimo di ml. 5,00. Vanno in ogni caso osservate le distanze tra edifici con strade interposte prescritte dall'art. 9 del DM n. 1444/1968. Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione preconstituito a minor distanza può essere autorizzata la costruzione secondo detto allineamento. Le sopraelevazioni sono consentite mantenendo la stessa distanza dell'edificio esistente.

Fuori del centro abitato si applicano le disposizioni degli artt. 26 e 27 del citato d.P.R. n. 495/1992.

#### 4. Modalità operative.

##### **a) Ampliamento degli edifici esistenti del 20% (30%) del volume esistente per l'uso residenziale e del 20% della superficie coperta per gli usi diversi (art. 2, L.R. n. 14/2009).**

- Al fine dell'esatta quantificazione degli ampliamenti di volume e/o superficie coperta consentiti ai sensi della L.R. n. 14/2009 e della verifica del rispetto della normativa sulle distanze, verranno presi come base di riferimento i parametri edilizi, così come sopra definiti.
- Gli interventi di ampliamento di cui all'art. 2 della L.R. n. 14/2009 sono consentiti in deroga a tutti gli strumenti urbanistici comunali (oltreché a quelli territoriali provinciali e regionali) e, quindi, non solo a quelli generali, ma anche a quelli attuativi. L'edificio deve però “esistere” alla data di entrata in vigore della legge o, perlomeno, avere l'istanza di Permesso di Costruire protocollata in entrata al Comune entro la data del 31 marzo 2009. In caso contrario non si applicano le disposizioni della L.R.14/09.
- Si ritiene che l'ampliamento utilizzando un “*corpo edilizio contiguo già esistente*” può essere realizzato indipendentemente dalla destinazione d'uso dello stesso, accostando anche destinazioni d'uso diverse da quella esistente, fermo restando le vigenti normative in materia, con particolare riferimento alle disposizioni di carattere igienico-sanitarie.
- Deve inoltre ritenersi che gli interventi previsti dalla L.R. n. 14/2009, in mancanza di specifica disposizione contraria, siano cumulabili con gli altri previsti dal Piano Regolatore Generale Comunale. Il proprietario può, quindi, anche mediante istanze separate, chiedere l'ampliamento residuo di PRG e, sulla base del volume esistente al 11 luglio 2009, chiedere l'ampliamento del 20% (30%).
- Si ribadisce che per gli ampliamenti in fascia di rispetto stradale bisognerà rispettare il D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e sue successive modifiche ed integrazioni, quindi, gli stessi, saranno consentiti solo qualora “non fronteggino” le strade (dovranno quindi essere realizzati sul prospetto opposto a quello prospiciente la strada senza sporgere dallo stesso); in caso contrario si dovranno rispettare i limiti prefissati dalla norma richiamata.
- Particolare attenzione necessiterà porre all'applicazione dell'art. 2, co. 2 della L.R. n. 14/2009: “*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, di carattere accessorio e pertinenziale.*”

La compromissione dell'armonia estetica del fabbricato esistente, che comunque dovrà essere autorizzata dall'ufficio tecnico comunale, va dimostrata dal progettista incaricato con estremo rigore, attraverso la predisposizione di un fascicolo da allegare alla DIA contenente la documentazione fotografica dell'edificio e dell'intorno dello stato dei luoghi, dei prospetti comparativi e del fotorendering dello stato ante e post intervento;

La nozione di “**pertinenza urbanistica**” ha peculiarità sue proprie, che la distinguono da quella civilistica: deve trattarsi, invero, di un'opera (che abbia comunque una propria individualità fisica ed una propria conformazione strutturale e non sia parte integrante o costitutiva di altro fabbricato) preordinata ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale, funzionalmente ed oggettivamente inserita al servizio dello stesso, sfornita di un autonomo valore di mercato, non valutabile in termini di cubatura o comunque dotata di un volume minimo tale da non consentire, in relazione anche alle caratteristiche dell'edificio principale, una sua destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile cui accede (vedi Cass., Sez. 3<sup>a</sup>, 6.7.2001, Cass. Pen. Sez. 3<sup>a</sup>, 11/05/2005 n. 36941 e 22/11/2007, n. 4087).

La norma è chiaramente volta ad evitare che gli ampliamenti assentibili ai sensi del disposto normativo citato, consentano la realizzazione di edifici autonomi da immettere nel mercato immobiliare. Per raggiungere l'obiettivo è stato stabilito il carattere accessorio e pertinenziale dell'ampliamento in corpo edilizio separato.

Si ritiene, pertanto, che, qualora ricorrano i presupposti di legge (impossibilità di costruire in aderenza), possano

essere realizzati locali separati, di modesta dimensione, con destinazione accessoria (lavanderia, magazzini, ripostigli, ecc.) e con caratteristiche costruttive tali da non poter essere equiparati agli edifici principali e pertanto aventi altezza massima di ml 2,40 misurata all'intradosso del solaio orizzontale o alla media del solaio inclinato. La misurazione viene riferita all'elemento strutturale, e non quindi a controsoffitti o altri elementi accessori installati al fine di limitare "artificiosamente" l'altezza urbanistica. L'altezza di cui sopra potrà essere derogata solo per comprovate necessità.

- Se non diversamente previsto dal Piano Regolatore Generale/Comunale, gli ampliamenti degli edifici composti da più unità immobiliari potranno prevedere, attraverso un intervento di ristrutturazione, l'aumento del numero delle unità immobiliari fermo restando la verifica dei requisiti edilizi ed igienico sanitari, nonché degli standard urbanistici e di progetto (parcheggi pertinenziali) previsti dalle vigenti norme di Legge, Regolamentari e di Piano Regolatore Generale. L'aumento delle unità immobiliari è consentito anche per gli edifici composti da un'unica unità nel rispetto di quanto sopra indicato.
- L'ampliamento delle unità immobiliari "a schiera" potrà essere eseguito previa presentazione di un progetto unitario (cd "Piano Guida") sottoscritto da tutti gli interessati aventi titolo così come previsto dal co. 4, ultimo periodo, dell'art. 2, L.R. n. 14/2009.

Per "... *realizzato in maniera uniforme e con le stesse modalità ...*" si intende in modo prescrittivo effettivamente realizzato su tutte le case appartenenti alla schiera, e non quindi più semplicisticamente uniforme e con le stesse modalità in termini solo progettuali, poi modificabili nelle varie unità appartenenti alla schiera con successive progettazioni e/o varianti.

- E' inoltre ammessa la possibilità di incrementare la percentuale di ampliamento del volume o della superficie coperta esistente, portandola dal 20% al 30%, qualora venga prevista l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile di potenza non inferiore ai 3Kwp (nel caso di impianti fotovoltaici) e 3 Kw per gli altri tipi (deliberazione di Giunta Regionale n. 2499 del 4 agosto 2009).
- Il cambio d'uso di cui all'articolo 2 comma 2 (*ampliamento mediante l'utilizzo di un corpo edilizio contiguo già esistente*) così come richiamato all'art. 9 comma 2, è ammesso nei limiti di ampliamento di cui alla legge (ovvero 20%).
- Il sedime dell'ampliamento può ricadere in z.t.o. diversa rispetto a quella su cui insiste il manufatto da ampliare, a condizione che la destinazione d'uso del nuovo volume risultante dall'ampliamento sia compatibile con la z.t.o. su cui viene realizzato. Non è comunque ammessa la realizzazione degli ampliamenti di cui alla legge nr. 14/2009 in zona agricola nel caso in cui gli ampliamenti medesimi siano generati da altre z.t.o. di PRG.
- Resta inteso che gli ampliamenti in zona agricola, come peraltro già previsto dall'art. 44 della L.R.11/04, dovranno essere eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria, uniformandosi all'altezza dell'edificio esistente o, in alternativa, realizzando al massimo n. 2 piani (Piano Terra e Piano Primo).

**b) Sostituzione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente mediante la demolizione e ricostruzione degli edifici realizzati anteriormente al 1989, con possibilità di aumentare fino al 40 per cento del volume esistente per gli edifici residenziali e fino al 40 per cento della superficie coperta per quelli adibiti ad uso diverso (art. 3, L.R. n. 14/2009).**

Gli interventi previsti da questo articolo sono applicabili anche agli edifici residenziali ubicati in zona agricola e non collegati a nessuna azienda o imprenditore agricolo, in quanto, l'obiettivo che la legge si propone è quello di promuovere il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente e l'adeguamento agli attuali standard qualitativi ed energetici. Il concetto di zona propria richiesto dalla legge per l'ammissibilità dell'intervento deve essere inteso come "**compatibilità di zona**" e l'edificio residenziale esistente in zona agricola deve ritenersi, generalmente, compatibile.

La demolizione e ricostruzione prevista dall'art. 3, co. 2, deve avvenire sullo stesso sedime esistente o, comunque, nelle vicinanze dello stesso, all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato pre-esistente e utilizzando le tecniche costruttive definite dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 2508 del 4 agosto 2009. Con la stessa delibera è stato stabilito:

- al fine della verifica del rispetto dei requisiti di bioedilizia, un sistema di valutazione diversificato tra edifici residenziali ed edifici non residenziali;
- la graduazione della volumetria e della superficie coperta in ampliamento sulla base del punteggio realizzato dall'edificio in applicazione della scala prestazionale relativa alle tecniche costruttive utilizzate;
- il mantenimento in capo alle singole Amministrazioni Comunali della fissazione dei criteri necessari per stabilire se e quando elevare fino al 50% la possibilità di ampliare il volume o la superficie coperta esistente;

Sulla base del terzo punto testé specificato si sancisce che gli ambiti da sottoporre alla riqualificazione urbanistica, previa predisposizione di un PUA ai sensi della L.R. 11/2004, in applicazione del 3° comma dell'art. 3, verranno individuati con specifica deliberazione di Consiglio Comunale su richiesta dei proprietari o aventi titolo, nell'arco

temporale di validità della L.R. n. 14/2009. (10 luglio 2011) sulla base dei sottoelencati criteri:

- entità dell'intervento non inferiore ad una volumetria pari a mc. 2000 o superficie coperta pari a mq. 400;

Si ritiene che per esistenza delle opere di urbanizzazione primaria deve intendersi riferita ai soli sottoservizi, ammettendo la monetizzazione degli standards a verde e parcheggio.

Per quanto riguarda gli interventi subordinati alla preliminare redazione di un PUA devono essere adeguate e/o incrementate le opere di urbanizzazione primaria attinenti all'intero insediamento (intendendo sia le volumetrie esistenti che quelle in ampliamento) per quanto attiene ai sottoservizi.

La realizzazione degli standards a verde e a parcheggio è prescritta per le volumetrie in ampliamento di cui alla legge nr. 14/2009, e non quindi per le volumetrie esistenti.

In merito al contenuto di cui all'art. 3, co. 4, della L.R. n. 14/2009, considerato che questa tipologia di interventi è strettamente collegata a specifici particolari costruttivi che determinano un punteggio in base al quale viene riconosciuta una potenzialità edificatoria in ampliamento, l'avvenuta ricostruzione verrà valutata sulla reale possibilità di applicare alle parti residue non ancora edificate, le tecniche costruttive di bioedilizia individuate dalla deliberazione di G.R. sopra indicata in modo che l'intervento rientri nei parametri minimi per l'accesso al bonus volumetrico. (punteggio complessivo = 1). Risulta ovvio che se l'edificio è concluso in ogni sua parte, anche se privo di agibilità, l'articolo 3 della L.R. n. 14/2009 non troverà applicazione. Si potrà verificare, comunque, l'applicabilità dell'art. 2 della L.R. n. 14/2009.

Se non diversamente previsto dal Piano Regolatore Generale/Comunale, la ricostruzione degli edifici potrà prevedere l'aumento del numero delle unità immobiliari fermo restando la verifica dei requisiti edilizi ed igienico sanitari, nonché degli standard urbanistici e di progetto (parcheggi pertinenziali) previsti dalla vigenti norme di Legge, Regolamentari e di Piano Regolatore Generale.

Si richiede inoltre che gli interventi in zone a pericolo di ristagno idrico o a deflusso difficoltoso così come individuate nel PAT adottato, siano realizzati in modo tale che la quota del piano terra abitabile sia ad un livello superiore a quello soggetto a possibile allagamento.

Anche in questo caso (art. 3) gli ampliamenti in zona agricola, come peraltro già previsto dall'art. 44 della L.R.11/04, dovranno essere eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria, uniformandosi all'altezza dell'edificio esistente o, in alternativa, realizzando al massimo n. 2 piani (Piano Terra e Piano Primo).

## **INDIRIZZI GENERALI**

Per la definizione di prima casa di abitazione di cui alla L.R. 14/2009 si rinvia a quanto recentemente stabilito dal Consiglio Regionale con L.R. n. 26 del 09.10.2009. Si aggiunge inoltre che si considerano escluse le pertinenze che abbiano una destinazione diversa da quella residenziale.

Ai fini di quanto previsto all'art. 9 comma 9, si ritiene che tale possibilità sia applicabile a tutte le destinazioni d'uso, vincolando l'ammissibilità dell'intervento al reperimento degli standards urbanistici di norma.

Allegato alla delibera n. 31 del 14-10-2009

Pareri in ordine alla proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49, del D.Lgs. 267/2000

**OGGETTO:**

**L.R. N. 14 DEL 08/07/2009 - ADEMPIMENTI DI COMPETENZA COMUNALE AI  
SENSI DELL'ART. 9, COMMA 5 - PIANO CASA.**

---

**PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA**

Il Responsabile del Servizio **URBANISTICA**;

Visto l'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Esaminata la proposta di deliberazione relativa all'oggetto sopra menzionato,

**ESPRIME**

**Parere Favorevole** in ordine alla **REGOLARITÀ TECNICA** della presente proposta di deliberazione.

Bovolenta, li 08-10-2009

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
**F.to BAESSATO DONATELLO**

**Letto approvato e sottoscritto**

IL PRESIDENTE  
F.to MENEGHELLO VITTORIO

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to MARIANO SERGIO

---

**REFERATO DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI**  
(art. 124 e 125 D.Lgs. 18.08.2000, n. 267)

Copia del presente verbale viene affissa all'albo comunale per la pubblicazione di 15 giorni consecutivi alla data odierna. N. 224 Reg. Pubbl.

Si da atto che dell'adozione del presente verbale viene data comunicazione, contestualmente alla pubblicazione, ai capigruppo consiliari.

Bovolenta, li 23-10-2009

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to MARIANO SERGIO

---

È copia conforme all'originale da servirsi per uso amministrativo.

Bovolenta, li 23.10.2009

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Lina Masut