



COMUNE DI BOSCHI SANT'ANNA

Provincia di Verona

Telefono 0442 99133
Telefax 0442 99268

Piazza Sant'Anna n°31
P.I. 00686570235

LEGGE REGIONALE N. 14/2009

COSÌ COME MODIFICATA DALLA

LEGGE REGIONALE N. 13/2011

“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”.

APPROVAZIONE ULTERIORI LIMITI E MODALITA' DI APPLICAZIONE

PREMESSE

La Regione del Veneto con legge 8 luglio 2011, n. 13, ha rinnovato il provvedimento noto come "piano casa" per un ulteriore periodo di due anni.

La nuova disciplina modifica ed integra il provvedimento originario di cui alla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, mantenendone comunque sostanzialmente invariato l'impianto normativo.

La modifica più rilevante, anche in relazione alla discrezionale possibilità di recepimento da parte dei Comuni, è costituita dall'allargamento degli interventi edilizi ammessi anche ai centri storici, benché limitato comunque agli edifici non ritenuti meritevoli di tutela, in particolare a quelli privi di grado di protezione ovvero soggetti a demolizione e ricostruzione, ristrutturazione, sostituzione edilizia e ricomposizione volumetrica o urbanistica.

Dall'entrata in vigore della legge regionale n. 13 (09/07/2011) non trovano più applicazione le deliberazioni adottate dai Comuni ai sensi della precedente normativa, e dunque per quanto ci riguarda il provvedimento del Consiglio Comunale n. 34 del 28/10/2009.

La nuova norma stabilisce all'art. 8, comma 4, che entro il termine del 30 novembre 2011 i Comuni possono deliberare se e con quali limiti e modalità applicare la disciplina degli interventi ammessi di ampliamento e sostituzione edilizia, sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale.

Decorso inutilmente detto termine, gli interventi di cui agli articoli 2 (ampliamento) e 3 (demolizione e ricostruzione) della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, come modificati dalla nuova norma, trovano integrale applicazione.

Non sono invece soggette ad alcun limite temporale di efficacia le disposizioni della legge regionale n. 14/2009 di cui all'art. 5 "Interventi per favorire l'installazione di impianti fotovoltaici", all'art. 10 "Ristrutturazione edilizia" (che si applicherà sino all'approvazione della legge regionale sull'edilizia) e all'art. 12, di modifica di atti e disposizioni regionali in materia di barriere architettoniche.

Entro la stessa data del 30 novembre 2011 i Comuni possono deliberare se e con quali modalità consentire i medesimi interventi edilizi anche all'interno dei centri storici; decorso inutilmente il termine, gli interventi edilizi sono comunque ammessi limitatamente alla prima casa di abitazione.

La legge ha carattere straordinario e prevale sulle previsioni degli strumenti urbanistici territoriali comunali, provinciali e regionali, fatte salve in ogni caso tutte le disposizioni sulle distanze stabilite dalla normativa statale.

Ha durata fino al 30 novembre 2013 (art. 8, comma 1, della L.R. n. 13/2011).

Tutti gli interventi inerenti alla prima casa di abitazione sono di immediata e generalizzata operatività, e quindi ammissibili a decorrere dall'entrata in vigore della legge, ad esclusione di quelli all'interno dei centri storici, subordinati al recepimento comunale della legge.

In considerazione delle caratteristiche del ns. territorio e della disciplina urbanistica stabilita dal piano regolatore generale, allo scopo di perseguire gli obiettivi stabiliti dal "piano casa" si ritiene opportuno recepire compiutamente il provvedimento regionale apportando le limitazioni e precisando le disposizioni applicative di seguito esplicitate.

Le disposizioni riprendono sostanzialmente quelle del precedente provvedimento consiliare di recepimento della prima versione del "piano casa", opportunamente riviste ed integrate in relazione alle modifiche apportate dalla legge regionale 8 luglio 2011, n. 13.

PARTE I – NOTE DI CARATTERE GENERALE

1. NOZIONE DI PRIMA CASA.

Il concetto di “prima casa di abitazione” e di “prima abitazione”, assente nel testo della legge regionale n. 14/2009, è stato elaborato dal legislatore all’art. 8 della legge regionale 9 ottobre 2009, n. 26. Tale norma, successivamente modificata dall’art. 7 della legge regionale 8 luglio 2011, n. 13, definisce come prima casa di abitazione e prima abitazione “le unità immobiliari in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui l’avente titolo, o i suoi familiari, risiedano oppure si obblighino a stabilire la residenza ed a mantenerla almeno per i 24 mesi successivi al rilascio del certificato di agibilità”.

Con riferimento a tale definizione, la legge regionale n. 14/2009 sancisce l’immediata efficacia delle disposizioni di cui agli artt. 2 e 3, indipendentemente dalla necessità di pronunciamento da parte del Comune. Tale impostazione viene confermata anche dall’art. 8 della legge regionale n. 13/2011, che, pur attribuendo ai Comuni la facoltà di deliberare in merito all’applicazione degli artt. 2 e 3 della legge regionale n. 14/2009, come da ultimo modificata, esclude la prima casa di abitazione dal novero delle fattispecie su cui le scelte comunali possono incidere.

2. EDIFICIO ESISTENTE

Gli interventi edilizi consentiti si estendono a tutti gli edifici esistenti, indipendentemente dalla loro destinazione o dimensione, o dalla circostanza che si tratta di edifici principali o pertinenziali, purché abbiano le caratteristiche indicate dagli articoli 2, 3 e 4 della legge regionale n. 14/2009.

In particolare, per quanto riguarda gli ampliamenti di cui agli artt. 2 e 4 della legge regionale n. 14/2009, la disciplina si applica agli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 13/2011 nonché agli edifici che non sono ancora stati realizzati ma il cui progetto o richiesta del titolo abilitativo siano stati prodotti al Comune entro il 31 maggio 2011, secondo quanto previsto dall’art. 8, comma 7, della citata legge regionale n. 13/2011.

Per quanto riguarda invece gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici di cui all'art. 3 della legge regionale n. 14/2009, la norma si applica ai fabbricati esistenti al 1989 anche se, ai sensi del comma 4 del medesimo articolo, siano già stati demoliti o siano in corso di demolizione sulla base di un regolare titolo abilitativo, purché alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 13/2011 (09/07/2011) non siano stati già ricostruiti.

In analogia a quanto operato in applicazione della legislazione sul condono edilizio, per poter essere considerato "esistente" l'edificio deve essere per lo meno caratterizzato dalla presenza delle strutture portanti e dalla copertura, mentre non ne è richiesta l'agibilità.

Sono conseguentemente esclusi dal campo di applicazione della legge regionale n. 14/2009 i manufatti di cui all'art. 44, comma 5ter, della legge regionale n. 11/2004, ossia i "modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo".

PARTE II – APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA REGIONALE

3. ZONE ED EDIFICI ESCLUSI DALL'APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE N.14/2009.

Ferme restando le limitazioni previste dall'art.9, comma 1, lett. a), b), c), d), e), f) e g) della legge regionale n. 14/2009, sono escluse dall'applicazione della medesima gli edifici come di seguito elencati:

- edifici ricadenti in zona A – centro storico il cui perimetro è delimitato dall'atlante regionale dei centri storici di cui alla L.R. n. 80/1980 (tavola n°13.1 del P.R.G.);
- edifici individuati dal vigente P.R.G. come A/2 – edifici rurali di pregio architettonico ed ambientale ai sensi della ex L.R. 24/85;
- edifici agricoli destinati ad allevamento aziendale e/o intensivo di specie bovine, ovine, suine, conicole e avicole;
- edifici produttivi secondari e terziari, ricadenti in Z.T.O. D3;
- edifici esistenti all'interno dell'ambito di Piani Urbanistici Attuativi vigenti qualora non sia ancora, alla data di presentazione della DIA, approvato il certificato di collaudo definitivo o di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione.

4. INTERVENTI AMMESSI ALL'APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE N.14/2009.

Gli interventi ammessi sono sottoposti a denuncia di inizio attività (D.I.A.), ai sensi degli artt. 22 e seguenti del D.P.R. n. 380/2001. Le sanzioni saranno applicate secondo quanto stabilito dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001.

Sono ammessi gli interventi relativi agli edifici ricadenti nelle zone territoriali omogenee (ZTO) del Piano regolatore generale vigente, come di seguito riportati :

- ampliamento degli edifici residenziali nel limite del 20% del volume esistente, anche per i fabbricati il cui progetto o richiesta di titolo abilitativo edilizio siano stati presentati entro il 31 maggio 2011 (art. 8, comma 7, legge regionale n. 13/2011);
- ampliamento degli edifici produttivi in zona propria nel limite del 20 % della superficie coperta, anche per i fabbricati il cui progetto o richiesta di titolo abilitativo edilizio siano stati presentati entro il 31 maggio 2011 (art. 8 comma 7, legge regionale n. 13/2011);

- rinnovo del patrimonio edilizio esistente per gli edifici costruiti anteriormente al 1989 e che non siano adeguati rispetto agli standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, attraverso la possibilità di interventi di integrale demolizione e ricostruzione, anche parziale, sullo stesso sedime con incremento volumetrico **fino al 40% per gli edifici residenziali e 40% della superficie coperta per gli edifici con uso diverso, rispettivamente del volume demolito o della superficie coperta demolita**, con i limiti e le modalità indicate dal presente atto;
- rinnovo del patrimonio edilizio esistente per gli edifici costruiti anteriormente al 1989, e che non siano adeguati rispetto agli standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, attraverso la possibilità di interventi di ricomposizione planivolumetrica con forme architettoniche diverse da quelle esistenti e comportino modifiche dell'area di sedime e delle sagome degli edifici originari, con incremento volumetrico **fino al 50% per gli edifici residenziali e 50% della superficie coperta per gli edifici con uso diverso**, con i limiti e le modalità indicate dal presente atto e previa redazione di piano attuativo;

Per gli interventi in tutti gli ambiti di PRG del Comune di Boschi Sant'Anna, l'ampliamento, mediante un corpo edilizio in aderenza, ovvero utilizzando un corpo edilizio contiguo o separato, è subordinato al riordino della porzione di proprietà, da attuarsi prioritariamente attraverso l'eliminazione dei corpi di fabbrica già previsti in demolizione dal PRG e dei manufatti accessori e/o precari, fatto salvo quanto disposto dall'art. 2, commi 2 e 4, della legge regionale n. 14/2009, così come modificato dalla legge regionale n. 13/2011.

L'attuazione degli interventi di cui alla legge, con particolare riferimento all'art. 9, comma 2, deve avvenire nel rispetto delle direttive indicate dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG per quanto riguarda l'utilizzo di materiali e il decoro architettonico ed urbano.

Per quanto indicato dall'art. 2 della legge, per i sottotetti non necessitano particolari considerazioni e integrazioni, tranne il fatto che il volume del sottotetto considerato consuma una parte o l'intera volumetria ammessa in ampliamento.

In caso di edifici composti da più unità immobiliari, l'intervento sulla singola unità può essere effettuato nel rispetto delle norme sul condominio negli edifici. A tale fine, la richiesta, formulata ai sensi dell'art. 2, comma 4 della legge regionale n. 14/2009, di ampliamento di ciascuna unità immobiliare, deve essere accompagnata da apposita deliberazione dell'assemblea dei condomini, nella quale venga approvato un piano

guida, finalizzato a garantire l'armonia e l'equilibrio architettonico di tutti gli interventi, nonché la valorizzazione dei caratteri architettonici del complesso.

Parimenti, l'ampliamento su case a schiera è ammissibile solo qualora venga realizzato contemporaneamente (con un'unica istanza) e nello stesso modo su tutte le case della schiera. E' possibile, tuttavia, attuare ciascun intervento in modo separato qualora lo stesso sia tale da non compromettere la conservazione dei caratteri architettonici del complesso edilizio.

5. MODALITA' D' INTERVENTO IN ZONA AGRICOLA

Per gli edifici ricadenti in zona agricola "E"- Rurale e sottozone E2-E3-E4 del vigente P.R.G., non si applicano i disposti di cui agli artt. 3 - 4 della legge regionale n. 14/2009. Sono consentiti gli ampliamenti del 20% per gli edifici residenziali in zona agricola qualora risultino prima casa di abitazione. Il relativo volume è calcolato sulla volumetria massima assentibile, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 2 e 9, comma 6, della legge della legge regionale n. 14/2009 *e nel rispetto delle caratteristiche tipologico-formali dell'edilizia rurale veronese.*

6. NOZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E RELATIVO ADEGUAMENTO.

Le opere di urbanizzazione sono definite come l'insieme dei lavori necessari a rendere un'area idonea all'utilizzazione prevista dal piano regolatore comunale. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, esse sono quelle individuate dal D.M. 1444/68 e dal D.P.R. 380/2001.

Ad accezione degli ampliamenti relativi alla prima casa di abitazione, in considerazione della natura e della tipologia degli interventi che possono essere attuati ai sensi della legge, nonché della diversa incidenza degli stessi sotto il profilo dell'ordinato sviluppo del territorio, è demandato all'Ente di volta in volta l'accertamento della esistenza delle opere di urbanizzazione, nonché l'eventuale modalità di adeguamento delle stesse.

Il reperimento degli standard, ove ritenuti necessari, dovrà avvenire in via prioritaria entro l'ambito di intervento o , in alternativa, in zona concordata con l'Ente.

7. RICHIAMO ALLE NORME TECNICHE VIGENTI – DISTANZA DAI CONFINI E TRA FABBRICATI.

La realizzazione degli interventi previsti dalla legge regionale n. 14/2009, come modificata e integrata dalla legge regionale n. 13/2011, deve avvenire nel rispetto delle distanze tra fabbricati nonché da confini, strade, corsi d'acqua, elettrodotti, metanodotti, allevamenti, aree vincolate, locali interrati previste dalle N.T.A. vigenti.

Ai fini delle costruzioni in aderenza e della comunione forzosa del muro a distanza dal confine di proprietà inferiore da quella regolamentare, si rinvia alle disposizioni di cui agli artt. 874, 875, 876, 877 del codice civile.

8. DISCIPLINA DEI CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE.

Ai fini dell'applicazione dell'art. 7 della legge regionale n. 14/2009, per contributo di costruzione si intende il costo di costruzione dovuto. Si conferma la riduzione del sessanta per cento del costo di costruzione. Gli oneri concessori di urbanizzazione primaria e secondaria sono dovuti nella misura prevista dalle vigenti disposizioni di legge e regolamentari per intero.

9. NORMA FINALE.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente provvedimento si rinvia alla legge regionale n. 14/2009, come modificata ed integrata dalla legge regionale n. 13/2011, e alle altre disposizioni normative nazionali e regionali in vigore nella materia, oltre allo strumento urbanistico comunale.