

PIANO CASA DELLA REGIONE VENETO

Approfondimento della L.R. 8-7-2011 a modifica ed integrazione della L.R. 9-7-2009 n. 14 – interventi straordinari di sostegno settore edilizio

Romolo Balasso, architetto, presidente Tecnojus - consulente libero professionista.

Con la legge regionale n. 13/2011, entrata in vigore lo scorso 9 luglio, il legislatore regionale del Veneto è intervenuto, fondamentalmente, ma non solo, sulla legge regionale n. 14/2009 (c.d. piano casa regionale) al fine principale di promulgarne l'efficacia (ovvero i termini di applicazione delle misure straordinarie – ampliamenti in deroga – ivi contemplate).

Va premesso che le misure straordinarie a sostegno del settore edilizio, intendendo con ciò gli interventi edilizi possibili entro il 30 novembre 2013, pur con qualche modifica esecutiva, rimangono (si confermano essere) sostanzialmente due:

- ampliamenti in deroga (alle previsioni degli strumenti di pianificazione e dei regolamenti locali) nelle tre “versioni” contemplate:
 - interventi edilizi (art. 2);
 - interventi per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente (art. 3);
 - interventi per favorire la riqualificazione degli insediamenti turistici e ricettivi (art. 4).
- aumento della superficie utile di pavimento all'interno del volume autorizzato, nel rispetto dei parametri igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente (art. 9, comma 9).

Con la nuova legge in approfondimento il legislatore regionale ha colto anche l'occasione per apportare delle “importanti” modifiche ed integrazioni tanto che, di fatto, sembrano aver prodotto un nuovo piano casa regionale con inizio dal 9 luglio 2011 e fine al 30 novembre 2013.

Infatti dalla lettura “integrata” dei due testi di legge (costituita dalle modifiche direttamente apportate alla legge n. 14/09 e dai precetti contenuti nella nuova legge n. 13/11), con riferimento alle misure straordinarie, emerge che:

- le disposizioni così come modificate ripartono dal 9 luglio 2011 in quanto:
 - le delibere dei Comuni adottate entro il 30 ottobre 2009 non trovano più applicazione dalla data di entrata in vigore della legge di modifica;
 - conseguentemente i Comuni potranno (ri)deliberare entro il 30 novembre 2011, senza la previsione del commissario ad acta:
 - se e con quali ulteriori limiti applicare gli ampliamenti in deroga ad esclusione delle prime case di abitazione (così come ridefinite dalla legge);
 - se e con quali modalità consentire gli interventi nelle zone territoriali omogenee “A” (ovvero i “centri storici”) per gli edifici ammessi ad ampliamento in deroga, ossia edifici (anche se soggetti a piano urbanistico attuativo):
 - che risultano privi di grado di protezione;
 - con grado di protezione di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione o sostituzione edilizia, ricomposizione volumetrica o urbanistica.
 - la mancata deliberazione comunale entro i termini previsti (che sembrano perentori, per cui dopo tale termine dette deliberazioni dovrebbero risultare illegittime ed inefficaci), comporta:
 - per le z.t.o. “A” la realizzazione degli ampliamenti in deroga di cui agli artt. 2 e 3 per le sole prime case di abitazione;
 - questa previsione induce a ritenere che le deliberazioni comunali possono “limitare” con delibera anche questo tipo di edifici.

- per le altre zone, la realizzazione degli ampliamenti in deroga di cui agli artt. 2 e 3 avviene con l'applicazione integrale della legge regionale 14/09 così come modificata/integrata con legge regionale 13/11.
- le istanze di ampliamento in deroga:
 - possono essere presentate entro il 30 novembre 2013;
 - riguardano, per quanto concerne gli interventi di cui agli artt. 2 e 4:
 - gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge 13/11, ovvero al 9 luglio 2011 (cfr. art. 8, comma 7 della nuova legge);
 - gli edifici il cui progetto, o richiesta di titolo abilitativo edilizio, siano stati presentati al comune entro il 31 maggio 2011;
 - I sottotetti esistenti al 31 maggio 2011.
 - gli ampliamenti in deroga sono ora esplicitamente “una tantum”, nel senso che sono consentiti per una sola volta (cfr. art. 8, comma 6);
 - non è dato conoscere se gli edifici già ampliati ai sensi della l.r. 14/09 potranno essere ampliati ulteriormente !
 - gli interventi straordinari possono comportare la modifica della destinazione d'uso degli edifici, qualora consentita dalla disciplina di zona, fatta salva la speciale disciplina prevista per gli edifici esistenti in zona impropria (e diversa da quella agricola);
 - non vanno computati, nei limiti dell'ampliamento, i volumi scomputabili ai sensi della normativa vigente (il riferimento sembra essere alla L.R. n. 21/1996 come recentemente novellata);

- gli ampliamenti in deroga di cui all'articolo 2 realizzabili in corpo edilizio separato non sono più vincolati al carattere accessorio e pertinenziale;
 - per cui potranno dar vita ad edifici autonomi sotto il profilo funzionale.
- per gli ampliamenti in deroga su edifici esistenti in zona impropria, purché diversa dalla zona agricola, la destinazione d'uso potrà essere modificata:
 - limitatamente al volume che sarebbe realizzabile ai sensi della specifica disciplina di zona, incrementata dalla percentuale di ampliamento consentita in deroga;
 - per “specifica disciplina di zona” sembra dover intendere quella in cui sorge l'edificio “improprio” (rispetto alla zona di ubicazione).
 - previa approvazione di piano urbanistico attuativo (il decreto sviluppo prevede l'intervento della sola Giunta Comunale).
 - considerata la discrezionalità amministrativa riconosciuta alla P.A. in sede urbanistica (riguardo all'*An*, al *quid*, al *quando* e al *quomodo*), questa sembra trovare limitazione e riguardare, maggiormente, le dotazioni territoriali (stati urbanizzativi).
- gli aumenti delle superfici utili di pavimento all'interno del volume autorizzato, sono ammessi anche per gli edifici ricadenti nei centri storici qualora non vincolati ai sensi della parte II del codice dei beni culturali e del paesaggio, d.lgs. 42/2004, ovvero qualora siano beni culturali;

- Gli ampliamenti in deroga previsti dall'art. 3, per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente secondo gli "attuali standard qualitativi architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza", non richiedono l'integrale demolizione dell'intero edificio (realizzato anteriormente al 1989), bensì risultano ammissibili anche parzialmente, nel senso che riguardano soltanto il volume esistente demolito o la superficie coperta demolita;
- con riguardo agli ampliamenti in deroga dell'art. 2, la percentuale del 20% potrà essere elevata di un ulteriore:
 - 10% nel caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza inferiore a 3 kw, ancorchè già installati;
 - 15% per i soli edifici residenziali purchè vi sia un contestuale intervento di riqualificazione dell'intero edificio che porti la prestazione energetica alla corrispondente classe B, prevista dalla normativa nazionale (d.lgs. 192/2005, d.p.r. 59/2009 – certificazione energetica).
- la conferma che gli ampliamenti in deroga sono "premiali", rappresentando una sorta di "trasparenza" rispetto alla capacità edificatoria prevista dagli strumenti di pianificazione.
- questo significa che gli interessati possono dar corso all'ampliamento in deroga, realizzabile anche in più fasi, senza essere obbligati a completare l'edificabilità che ancora residua per il lotto in base alle previsioni urbanistiche.
- In altri termini i "lotti" conserverebbero la capacità edificatoria residua anche in seguito alla realizzazione degli ampliamenti in deroga, forse anche in considerazione del fatto che gli elenchi di cui all'articolo 8 della l.r.

14/09, visto che debbono ora indicare anche le quantità ampliate, è possibile ritenerli (e qualificarsi), verosimilmente, come “registri” comprovanti l'applicazione della legge speciale.

Romolo Balasso architetto

12 luglio 2011

Nota: Il presente Quaderno di approfondimento critico è stato redatto su richiesta del Presidente FOAV, Federazione Ordini Architetti Veneto, arch. Arnaldo Toffali, in seguito all'accordo di partnership rinnovato nell'ottobre 2010.