

Allegato sub a) alla delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 30.10.2009



**COMUNE DI CASALSÉRUGO**  
**- Prov. di Padova -**

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

In data 8 luglio 2009 è stata approvata la Legge Regionale 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.*” che ha l’obiettivo dichiarato di agevolare un adeguato rilancio dell’attività edilizia e la sostituzione del patrimonio edilizio non più rispondente all’attuale situazione tecnologica ed energetica.

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:

- 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);
- 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).

L’art. 9, comma 5, della legge prevede, 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.

Dato preliminarmente atto della volontà di dare impulso al sistema economico e di perseguire obiettivi di riqualificazione e miglioramento del patrimonio edilizio esistente, si evidenzia che è stata operata una lettura coordinata con riferimento a:

- legge regionale n. 14/2009;
- deliberazioni di Giunta n. 2499 e n. 2508 del 4 agosto 2009, nonché deliberazione di Giunta n. 2797 del 22 settembre 2009, con le quali la Regione ha provveduto ad emanare le disposizioni integrative alla legge regionale n. 14 del 2009;
- legge regionale 9 ottobre 2009, n. 26, con la quale la Regione ha provveduto ad aggiornare l’articolo 5, comma 2; l’articolo 6, comma 3 e l’articolo 10, comma 1 della L.R. n. 14/2009, nonché a definire, con interpretazione autentica, gli articoli 7 e 9, commi 3,4,6,7, della medesima L.R. n. 14/2009, relativamente alla “*prima abitazione del proprietario*” e “*prima casa di abitazione*”;

in relazione agli atti di pianificazione interna:

- P.R.G. vigente e normativa ad esso correlata;
- P.A.T., adottato con delibera di C.C. n. 21 del 06.05.2009, e normativa ad esso correlata;
- P.A.T.I., adottato con delibera di C.C. n. 5 del 21.01.2009, e normativa ad esso correlata.

Tali analisi hanno permesso di definire l’ambito di applicazione della L.R. n. 14/2009, e s.m.i., per il territorio comunale, con la definizione dei limiti e delle modalità che di seguito si riportano, prevedendo gli ulteriori incentivi di carattere economico di cui all’art. 7, comma 2, della legge regionale.

**ART. 1 L.R. 14/2009 - FINALITA'**

*Art. 1, comma 2*

*“Le disposizioni di cui alla presente legge si applicano anche agli edifici soggetti a specifiche forme di tutela a condizione che gli interventi possano essere autorizzati ai sensi della normativa statale, regionale o dagli strumenti urbanistici e territoriali”.*

*“Si evidenzia che il comma fa riferimento a specifiche forme di tutela da qualsiasi fonte normativa siano previste statale, regionale, comunale. La disposizione, di per sé generica, pone un principio generale che viene poi sviluppato nel successivo articolo 9, dedicato specificamente ai limiti di applicabilità della legge, ove si individuano quei vincoli che non sono “superabili”, e per i quali risultano quindi inapplicabili gli articoli 2, 3 e 4, distinguendoli da quelli che impongono una verifica in concreto”. (Allegato A) alla D.G.R.V. n. 2797/2009).*

Presa visione degli strumenti urbanistici vigenti e adottati, si precisa che, relativamente ai fabbricati ricompresi nelle aree di rispetto dei beni architettonici storico-ambientali di cui all'allegato B al Repertorio normativo del P.R.G. vigente, la legge regionale non è applicabile in quanto per tali fabbricati sono attualmente ammessi unicamente gli interventi di cui alla lettere a) (manutenzione ordinaria), b) (manutenzione straordinaria) e c) (risanamento e restauro conservativo) dell'art. 31 della L. n. 457/78.

Si ricorda che sono altresì esclusi dall'ambito di applicabilità della legge i fabbricati ricadenti all'interno delle aree di rispetto del depuratore comunale e cimiteriale (art. 28 delle N.T.A.).

Inoltre, con riferimento al P.A.T. adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 21/09, risultano esclusi dall'ambito di applicabilità della legge i fabbricati ricadenti nell'ambito della fascia di rispetto della discarica Roncajette (art. 22/1 delle N.T.A.) e nelle aree classificate come “Aree non idonee” rispetto alla Compatibilità geologica (art. 33 delle N.T.A.).

## **ART. 2 L.R. 14/2009 - INTERVENTI EDILIZI**

### *Art. 2, comma 1.*

*“Per le finalità di cui all’articolo 1, in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali, è consentito 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”.*

*“Gli interventi di ampliamento possono essere operati, nei limiti quantitativi consentiti e ferme restando le esclusioni elencate all’articolo 9, in deroga alle regole poste dagli atti di pianificazione di ogni livello, ivi comprese quelle relative ai limiti di altezza, alle distanze minime fissate dai piani regolatori generali (fatte salve per queste ultime le inderogabili disposizioni di fonte statale ai sensi dell’articolo 9, comma 8 della legge in commento”. (Allegato A) alla D.G.R.V. n. 2797/2009).*

Relativamente ai parametri urbanistico edilizi, il Comune di Casalserugo definisce le seguenti modalità in merito all’attuazione degli interventi previsti dagli articoli 2 e 3 della L.R. n. 14/2009:

- Distanza minima dai confini: per le zone C1, C2, D1, D2, E, , sono derogabili le distanze minime dai confini di proprietà previste dal P.R.G. vigente, con atto di consenso dei terzi confinanti registrato e trascritto, fermo restando la normativa di cui all’art. 873 del Codice Civile; al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444; al D.M. 1 aprile 1968 n. 1404; all’art. 26 e seguenti del D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495, e s.m.i.
- Altezza massima dei fabbricati: per le zone B, C1 e C2 = 10 metri;  
per le zone D1 e D2 = 11,50 metri  
per le zone E= come da P.R.G. vigente

Per quanto attiene alla definizione di superficie coperta si conferma quanto previsto dal P.R.G. vigente.

Si ribadisce che per gli ampliamenti in fascia di rispetto stradale dovranno essere rispettate le disposizioni di cui al D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e sue successive modifiche ed integrazioni; quindi, detti ampliamenti, saranno consentiti solo qualora “non fronteggino” le strade - pertanto dovranno 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.

Resta inteso che gli ampliamenti in zona agricola, come peraltro già previsto dall'art. 44 della L.R. n. 11/04, dovranno essere eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria. Le richieste di intervento formulate ai sensi dell’art. 6 della L.R. N. 14/2009 in zona E saranno subordinate al parere favorevole della Commissione Edilizia.

**ART. 2 L.R. 14/2009 - INTERVENTI EDILIZI**

*Art. 2, comma 4.*

*“In caso di edifici composti da più unità immobiliari l'ampliamento può essere realizzato anche separatamente per ciascuna di esse, compatibilmente con le leggi che disciplinano il condominio degli edifici, fermo restando il limite complessivo stabilito al comma 1. In ipotesi di case a schiera l'ampliamento è ammesso qualora venga realizzato in maniera uniforme con le stesse modalità su tutte le case appartenenti alla schiera”.*

*“Con le nuove norme è possibile ampliare la cubatura dell'unità abitativa del 20%, purchè nel rispetto delle norme del codice civile e del regolamento condominiale. Tali opere non devono ledere i diritti degli altri condomini o creare problemi di tipo strutturale o estetico. Vanno richiamati, ad esempio, l'art 1122 del codice civile che consente opere che "non rechino danno alle parti comuni dell'edificio", l' art. 1120 c.c. che vieta le "innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino”, e l'art. 1127 c.c. che regola il caso della costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio.*

*Per quanto riguarda le case a schiera la norma prevede l'obbligo di estendere il progetto all'intero complesso edilizio, preservandone l'armonia architettonica e formale: ciò può avvenire mediante presentazione di un'istanza edilizia comune da parte di tutti i proprietari.*

*Va specificato che la norma è finalizzata a garantire la conservazione dei caratteri architettonici del complesso e che il requisito dell' “uniformità” va quindi inteso come coerenza delle forme architettoniche” (Allegato A) alla D.G.R.V. n. 2797/2009).*

Si specifica che la richiesta di intervento formulata ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 14/2009 e relativa ad una unità edilizia ricompresa in un fabbricato composto da più unità immobiliari o in un fabbricato a schiera, dovrà essere sottoscritta da tutti i proprietari e/o aventi titolo dell'intero fabbricato, i quali dovranno apporre la propria firma anche sugli elaborati di progetto relativi alle parti comuni, e sarà subordinata al parere favorevole della Commissione Edilizia previa presentazione di un progetto unitario.

In ogni caso gli ampliamenti degli edifici composti da più unità immobiliari potranno prevedere, attraverso un intervento di ristrutturazione, l'aumento del numero delle unità immobiliari, ferma restando la verifica dei requisiti igienico-sanitari, nonché degli standard urbanistici e di progetto previsti dalle vigenti norme di Legge e di P.R.G.

**ART. 6 L.R. 14/2009 – TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO E PROCEDIMENTO**

*Art. 6, comma 3.*

*“La DIA deve essere corredata dalla seguente documentazione:*

- a) attestazione del titolo di legittimazione;*
- b) asseverazione del professionista abilitato che sottoscrive la DIA ....”.*

Si richiama quanto previsto dal comma 1, art. 7, della L.R. 9 ottobre 2009 n. 26, in merito all'Asseverazione del professionista abilitato che sottoscrive la DIA, il quale deve attestare :

*“la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi vigenti e a quelli eventualmente adottati, come integrati dalle norme di cui alla presente legge, nonché la sussistenza di tutte le condizioni cui la presente legge subordina la realizzazione dell'intervento”.*

**ART. 7 L.R. 14/2009 – ONERI E INCENTIVI**

*Art. 7, comma 2.*

*“I comuni possono stabilire ulteriori incentivi di carattere economico in caso di utilizzo delle tecniche costruttive della bioedilizia o che prevedano il ricorso alle energie rinnovabili”.*

*“Ferma restando la riduzione del contributo di costruzione individuata dal comma 1 del presente articolo, i Comuni possono stabilire ulteriori forme di incentivazione economica collegate al sostegno delle tecniche di bioedilizia e della produzione di energia rinnovabile, nei limiti delle competenze loro assegnate. Trattandosi di misure di carattere economico sono ovviamente esclusi, da tali forme di incentivazione, ulteriori “bonus” edificatori.*

*Gli interventi incentivabili sono individuati dal Comune secondo criteri che ne accertino la coerenza con i requisiti previsti. L'applicazione di tali criteri deve essere dimostrata, dal soggetto interessato, con apposita documentazione tecnica che costituisce parte integrante della documentazione richiesta per il titolo abilitativo” (Allegato A) alla D.G.R.V. n. 2797/2009).*

Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 7, comma 2, della L.R. n. 14/2009, viene previsto l'esonero totale del costo di costruzione nel caso di raggiungimento di certificazione energetica in classe B, o superiore, dell'intero edificio.

**ART. 9 L.R. 14/2009 – AMBITO DI APPLICAZIONE**

*Art. 9, comma 5.*

*“Fermo restando quanto previsto dai commi 1, 2, 3 e 4 i comuni entro il termine del 30 ottobre 2009 deliberano sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, se e con quali ulteriori limiti e modalità applicare la normativa di cui agli articoli 2, 3 e 4”.*

Preso visione degli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati, e sulla base delle valutazioni di cui al comma succitato, si escludono dall'ambito di applicabilità degli articoli 2, 3 e 4 della L.R. n. 14/2009:

con riferimento al P.R.G. vigente

i fabbricati ricadenti in zona C1 ma soggetti a progettazione urbanistica unitaria, nonché le attività produttive in zona impropria di cui all'allegato C) al Repertorio Normativo, per le quali valgono le prescrizioni riportate nelle singole schede di P.R.G. e, relativamente all'allegato E al Repertorio Normativo – Schede progetto zone di trasformazione – gli ambiti individuati come Scheda progetto 7R, Scheda progetto 9R e Scheda progetto 15R;

con riferimento al P.A.T. adottato con deliberazione di C.C. n. 21/09

le Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete (art. 58 delle N.T.A.) e gli edifici e complessi di valore monumentale-testimoniale (art. 59 delle N.T.A.), nonché le aree classificate come pertinenze scoperte da tutelare (art. 60 delle N.T.A.). Sono esclusi anche gli Ambiti soggetti ad aree di riqualificazione e riconversione (art. 48 delle N.T.A.) e le aree di urbanizzazione consolidata ricomprese all'interno della A.T.O. 3/1;

con riferimento al P.A.T.I. dell'Area Metropolitana di Padova adottato con deliberazione di C.C. n. 5/09:

si escludono dall'ambito di applicabilità della L.R. n. 14/2009 le Ville Venete (art. 23.1.1. delle N.T.A.), gli immobili di valore testimoniale-monumentale (art. 23.1.1. delle N.T.A.) e i relativi contesti figurativi (art. 23.1.2. delle N.T.A.).

**Per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti disposizioni si applicano le vigenti norme di Legge, Regolamentari e di P.R.G.**