



*Città di Portogruaro  
Provincia di Venezia*

**ORIGINALE**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO  
CON I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**Delibera n° 14 del 30/10/2009**

**OGGETTO: Legge regionale n.14 del 8 luglio 2009 - detta Piano Casa - Modalità applicative di competenza comunale**

L'anno duemilanove, addì trenta del mese di ottobre alle ore 10.00, nella Sede Comunale, è presente il dott. Antonino Gulletta, Commissario nominato con Decreto del Prefetto della Provincia di Venezia prot. n°. 1264/09/Area 2^ del 10/09/2009, e con la partecipazione del Segretario Generale del Comune dott.ssa Mariateresa Miori, assume la deliberazione di seguito riportata.

**OGGETTO: Legge regionale n.14 del 8 luglio 2009 - detta Piano Casa - Modalità applicative di competenza comunale**

**IL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

**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, co. 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”*;

Il disposto normativo in questione persegue tali finalità attraverso le seguenti strategie di intervento:

- art. 2 - In deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali, è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti, e di quelli con istanza edilizia presentata entro il 31/3/2009, 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. Tale ampliamento può essere incrementato di un ulteriore 10% qualora si utilizzino fonti di energia rinnovabile con potenza non inferiore a 3Kwp, anche se già installati;
- art. 3 - 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. Per incentivare questi interventi, in deroga alle previsioni urbanistiche, 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%, con disposizione comunale, qualora l'intervento riguardi la ristrutturazione planivolumetrica da sottoporre a Piano Urbanistico Attuativo - PUA) 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. 4 - 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. 5 - Possibilità di realizzare pensiline e tettoie su abitazioni esistenti a l'11 luglio 2009 finalizzate all'installazione di impianti solari o fotovoltaici di tipo integrato o parzialmente integrato con potenza non superiore a 6Kwp, così come specificato dalla DGRV 2509 del 04 agosto 2009;
- art. 9 - I primi cinque 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, co. 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 PRG;
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;
  5. *"..... 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."*;

Ai sensi dell'art. 8 della L.R. 14/09 il Comune deve anche istituire ed aggiornare un apposito registro con indicati gli interventi realizzati ai sensi degli artt. 2, 3 e 4 della Legge stessa.

La legge, per alcune disposizioni, ha una validità di 24 mesi a partire dall'11 luglio 2009, inoltre, gli interventi sono richiedibili con Denuncia di Inizio Attività.

La LR 14/09 prevede l'applicazione, da subito, nei casi di "prima casa di abitazione". Tale definizione non è attribuibile ad una tipologia edilizia specifica ed è relativa ad una condizione soggettiva del richiedente l'intervento, che nel tempo può mutare, pertanto questo criterio soggettivo ha generato non poche perplessità applicative.

Successivamente con LR n. 26 del 09/10/2009 la Regione ha precisato che: *" Per "prima abitazione del proprietario"... , si intendono 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 e a mantenerla per ventiquattro mesi dall'entrata in vigore della medesima legge regionale 8 luglio 2009, n. 14.*

Inoltre, in data 22/09/2009 con DGRV n. 2797 sono uscite ulteriori note esplicative da parte della Regione in riferimento al dispositivo generale della LR 14/09.

Quindi, preso atto di quanto demandato alla competenza comunale dalla LR 14/09 e ritenuto di non limitare l'applicabilità della L.R. n. 14/2009, fatto salvo quanto indicato nel documento *"Modalità applicative della LR 14/09 di competenza comunale"* allegato sub. "A" alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

Vista la Legge Regionale 14/09 e succ. modifiche con LR 26/09, nonché le DGRV nn. 2499 e 2509 del 04/08/2009 e la circolare del 22/09/2009;

Vista la LR 61/85 e la LR 11/04, e loro successive modifiche ed integrazioni;

Visto il D.P.R. 6.6.2001, n° 380;

Dato atto che il Consiglio Comunale di Portogruaro è stato sospeso con Decreto del Prefetto della Provincia di Venezia prot. n. 1264/09/Area 2^ del 10.09.2009 e che con il medesimo decreto è stato nominato Commissario per la provvisoria amministrazione dell'Ente il dott. Antonino Gulletta;

Visto il parere favorevole reso ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del T.U. – D.Lgs 18.08.2000 n° 267, dal Responsabile dell'Area Uso e Tutela del Territorio, in ordine alla regolarità tecnica, parere inserito nell'originale del presente atto;

Visto inoltre il parere di conformità alle norme legislative, statutarie e regolamentari reso dal Segretario - Direttore Generale, nell'ambito delle funzioni consultive e di assistenza agli organi dell'Ente, di cui all'art.97, 2° comma, del T.U. - D. Lgs. 18.08.2000, n. 267;

## **DELIBERA**

1. di approvare le modalità applicative di competenza comunale degli interventi della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, di cui all'allegato sub. "A" alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;
2. di precisare che le modalità applicative di cui al punto 1, avendo natura di specifica attuazione operativa ai sensi della L.R. n. 14/2009, non costituiscono variante al PRG vigente;
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, pagano il contributo di costruzione, previsto dall'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., nella misura ridotta del 60 % del contributo reale;
4. ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 14/2009, di incaricare il Responsabile dell'Area Uso e Tutela del Territorio ad istituire ed aggiornare un apposito registro con indicati i dati degli interventi realizzati ai sensi degli artt. 2, 3 e 4 della Legge Regionale 10 Luglio 2009 n. 14;
5. di dare atto che il Responsabile dell'Area Uso e Tutela del Territorio, darà esecuzione alla presente deliberazione ed assumerà, per quanto di competenza, tutte le iniziative utili al completamento dell'iter procedurale amministrativo.
6. ravvisata l'urgenza del provvedimento ne dispone l'immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134, 4° comma del T.U - D.Lgs 18.08.2000, n. 267.

--

Il Commissario  
dott. Antonino Gulletta

Il Segretario Generale  
dott.ssa Mariateresa Miori

---

**ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE**

Si attesta:

che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il:  
30/10/2009 ed ivi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Il Responsabile del Settore  
Atti e Affari Istituzionali f.f..  
Rossit Antonella

---

**ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134 del T.U. - D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267,  
il

Lì,

Il Responsabile del Procedimento  
Moretto Ornella

---

## **MODALITA' APPLICATIVE DELLA LR 14/09 DI COMPETENZA COMUNALE**

Fermo restando quanto già previsto dalla LR 14/09 per gli interventi sulla prima casa di abitazione e quelli relativi alle tettoie per il posizionamento dei pannelli solari e fotovoltaici, nonché le limitazioni applicative e in particolare l'art. 9 commi 1 e 2, ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 comma 5 della LR 14/09, si dispone quanto segue.

**Per le destinazioni d'uso dei fabbricati diverse dalla prima casa di abitazione si recepiscono le indicazioni di cui alla LR 14/09, sue successive modifiche e relative deliberazioni regionali, con i limiti e modalità applicative specificatamente come segue.**

### **Indicazioni per zona territoriale urbanistica:**

a) nelle ZTO D4 e D4\* (zone territoriali a destinazione mista terziario-residenza) è consentita l'applicazione degli artt. 2 e 3, con i seguenti limiti e modalità operative:

- massima percentuale di ampliamento 20 %;
- nel caso in cui l'indice fondiario del fabbricato, ampliamento compreso, superi i 3 mc/mq, ai sensi dell'art. 41-quinques della L. 1150/42, è necessaria l'approvazione di un piano particolareggiato;
- non venga superata la massima altezza prevista per la ZTO (ovvero 16 m);
- avere particolare cura all'aspetto compositivo architettonico dell'intervento, in ragione del fatto che in questi ambiti l'edificato raggiunge valori consistenti;
- venga idoneamente dimostrato, già con la presentazione della DIA, il rispetto delle condizioni di sicurezza e di stabilità della costruzione nel suo complesso;
- verifica della dotazione delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero dell'eventuale necessità di adeguamento, in funzione del carico urbanistico.

*Le ZTO D4 e D4\* sono zone territoriali inserite nel contesto urbano aventi prevalente destinazione residenziale e di servizio alla residenza, sono di limitata estensione e hanno un indice fondiario considerevole, if 3 mc/mq, in rapporto alle altre zone edificabili a destinazione simile (es. ZTO B1 con 1,5 mc/mq). Pertanto, considerevoli ampliamenti dell'edificato risulterebbero invasivi rispetto anche al contesto urbano limitrofo. La modalità attuativa degli interventi è poi giustificata dall'applicazione dell'art. 41-quinques della Legge statale n. 1150/42 "Nei Comuni dotati di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione, nelle zone in cui siano consentite costruzioni per volumi superiori a tre metri cubi per metro quadrato di area edificabile, ovvero siano consentite altezze superiori a metri 25, non possono essere realizzati edifici con volumi ed altezze superiori a detti limiti, se non previa approvazione di apposito piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata estesi alla intera zona e contenenti la disposizione planivolumetrica degli edifici previsti nella zona stessa";*

b) non è consentita l'applicazione degli artt. 2 e 3 della LR 14/09 nei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di particolare rilievo elencati all'art. 58.2 delle norme tecniche di attuazione del PRG

*In tali comparti l'edificazione è attuata attraverso la determinazione specifica di volumi, destinazioni d'uso, modalità attuative e quantificazioni di urbanizzazioni/standards di servizio*

*pubblici o di uso pubblico. Sono PUA strutturati con particolare attenzione all'insieme compositivo ed architettonico sul piano della sostenibilità complessiva dell'ambito territoriale;*

- c) nelle ZTO E restano valide le disposizioni specifiche di PRG di sottozona nel merito della frazionabilità del volume in più unità immobiliari (con la precisazione che, in questo caso specifico, per residenza stabilmente abitata si intende quella alla data dell'11 luglio 2009), dei criteri della tipologia edilizia delle zone rurali e del decoro nell'edificazione;
- d) gli interventi sono subordinati alle modalità di intervento e alle destinazioni d'uso della ZTO o del PUA relativi all'ambito, nonché all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e al loro adeguamento in funzione del maggior carico urbanistico dovuto all'ampliamento. Pertanto tale analisi, e il relativo adeguamento, va esplicitamente previsto nella relazione tecnica e negli elaborati dell'istanza edilizia.

### **Interventi di ricomposizione volumetrica.**

In attuazione delle indicazioni della LR 14/09 e della DGRV 2499/09, ai sensi dell'art. 3.3 della legge stessa, si consentono gli interventi di ricomposizione volumetrica, con forme architettoniche diverse da quelle esistenti, con modifica dell'area di sedime nonché delle sagome degli edifici originari, previa demolizione e ricostruzione con ampliamento fino al 50%, del volume/superficie coperta del fabbricato realizzato anteriormente al 1989. Tali interventi sono consentiti nel rispetto delle disposizioni relative all'edilizia sostenibile (LR 04/07) attraverso la redazione di Piano Urbanistico Attuativo, come previsto dal REC, quindi con la riorganizzazione infrastrutturale dell'ambito, con la verifica delle necessarie opere di urbanizzazione e delle aree per servizi, in rapporto alla capacità edificatoria.

Al fine di procedere a tale possibilità di intervento dovranno essere rispettati le modalità ed i criteri di sostenibilità edilizia richiamati nella DGRV n. 2499 del 04/08/2009, in particolare gli ampliamenti saranno consentiti secondo quanto riportato nel grafico della DGRV con linea "edilizia sostenibile con planivolumetrico".

Le schede dimostranti i criteri di sostenibilità dovranno essere presentate già con l'istanza relativa al piano urbanistico e dovranno essere sottoscritte dal tecnico abilitato, tali schede andranno confermate all'atto dell'istanza edilizia. Alla fine dell'intervento il progettista e il direttore dei lavori dovranno asseverare il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità che hanno consentito la deroga.

### **Disposizioni generali relative al Regolamento edilizio comunale.**

Nell'intervento presentato devono essere verificate le distanze come previsto dalla normativa statale e dal REC per la singola ZTO o PUA.

Tale specifica disposizione si rende necessaria al fine di consentire gli interventi previsti dalla legge regionale, comprese le relative limitazioni alla deroga, ponendo anche attenzione alla salvaguardia di diritti edificatori di terzi, in particolare dei confinanti, che potrebbero altrimenti venir limitati anche nell'applicazione delle leggi regionali.

Negli interventi di ampliamento di cui alla LR 14/09 sono consentiti innalzamenti e sopraelevazioni nel limite di un solo piano abitabile, con il limite di 3,50 metri, oltre l'altezza massima prevista dalle disposizioni di zona urbanistica. Per le predette ZTO D4 e D4\* vale la disposizione specifica sopraddeata.

Tale deroga è consentita comunque nel rispetto e nei limiti di normative specifiche, in

particolare le norme sulle costruzioni in zona sismica. Non sono consentiti, sopra a tale innalzamento, altri vani accessori e/o soffitte accessibili anche solo con botola (ancorché non computati nel volume ai sensi del PRG), con l'unica eccezione dello spazio tecnico derivato dalla costruzione del tetto.

### **Infine si precisa che**

- ai fini dell'esclusione dall'applicazione della LR 14/09 di cui all'art. 9.1 lett. a) della stessa, il Centro Storico è quello perimetrato nella cartografie vigenti del PRG con tratto continuo grigio (come riportato in legenda nelle tavole di PRG); tale ambito è stato individuato ai sensi della LR 80/80;
- al fine di favorire l'integrazione architettonica, compositiva e formale degli interventi ammessi dalla legge, avente tra l'altro la finalità di migliorare la qualità abitativa in generale, per gli edifici costituiti da più unità immobiliari (es. condomini, case a schiera anche bifamiliari, ...) nei casi di richiesta di ampliamenti che portino ad una sostanziale diversa composizione architettonica del fabbricato nel suo insieme, deve essere preventivamente presentato un progetto unitario/piano guida avente particolare cura all'aspetto compositivo e di decoro. Il progetto andrà sottoscritto da tutti i titolari delle unità componenti l'edificio, anche quelli delle unità non direttamente interessate all'intervento, ovvero dall'assemblea condominiale. La denuncia di inizio attività dovrà richiamare il progetto unitario e conformarsi allo stesso;
- particolare attenzione deve essere posta, già in sede di progettazione, alla messa in sicurezza delle strutture esistenti anche in conseguenza dell'ampliamento del fabbricato. Pertanto si richiede, già con la presentazione della DIA, la denuncia di deposito opere cementi armati etc., ovvero la presentazione di un'asseverazione del progettista/calcolatore delle strutture sulla sostenibilità costruttiva dell'intervento, salvo poi presentare la denuncia suddetta. Alla fine dei lavori, prima dell'agibilità, andrà presentato poi il collaudo statico.  
Si ricorda quanto richiamato dalla circolare 5 agosto 2009 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti che prevede l'applicazione obbligatoria della nuova normativa tecnica per le costruzioni, di cui al DM 14 gennaio 2008, alle costruzioni iniziate dopo il 30 giugno 2009, ciò sulla base di una riconosciuta esigenza di rendere immediatamente operative le nuove norme, più penetranti rispetto alla sicurezza strutturale. Questo anche quando la variante alla costruzione modifichi in maniera sostanziale l'organismo architettonico ovvero il comportamento statico globale della costruzione, conseguentemente configurandosi una nuova e diversa progettazione strutturale rispetto a quella originaria;
- vanno depositati i progetti degli impianti tecnologici ai sensi del DM 37/08 e quelli relativi agli adempimenti per edifici energeticamente efficienti, come previsto dal DLvo 192/05 e succ. modifiche, tra cui il DM 26/6/2009. In particolare, rispetto a quest'ultimo aspetto, alla fine dei lavori, con la richiesta di agibilità, va depositato l'ACE (attestato di certificazione energetica).