

il Geometra veronese

8/9

AGOSTO/SETTEMBRE

Mensile di informazione ed aggiornamento professionale

COLLEGIO GEOMETRI
e GEOMETRI LAUREATI
della Provincia di Verona

Anno LI n° 8/9 - Agosto/Settembre 2011 - Poste Italiane Spa - Sped. In A.P. 70% DCOVR

EDIZIONE SPECIALE AGOSTO/SETTEMBRE 2011

Le monografie de “Il Geometra Veronese”
Regione Veneto, il nuovo Piano Casa
Testo, osservazioni, commenti

Disciplina attività edilizia dopo “Decreto Sviluppo 2011”



La Bella Verona



“Veduta di Verona nei pressi del Ponte delle Navi” (1720 ca., olio su tela, 52,6 x 102,2 cm.) di **Luca Carlevarijs** (Udine, 1663 - Venezia, 1730). Figlio dell’architetto e pittore Giovanni Leonardo, giovanissimo si trasferì a Venezia, dove risulta iscritto alla Fraglia dei pittori dal 1708 al 1713, quindi dal 1726 al 1728. Prima dell’avvento di Canaletto, fu principe della veduta e dei capricci, rinnovando il genere paesaggistico e aprendo la strada al gruppo dei vedutisti veneziani. Minuzioso e còlto, Carlevarijs lavorò tenendo presente cognizioni matematiche, prospettiche, architettoniche e meccaniche (es. la camera ottica); fu anche valente incisore in acqueforti dove la città lagunare si riflette, mobile e magica.

**Pubblicazione Mensile
del Collegio Geometri e Geometri
Laureati della Provincia di Verona**
Autorizzata dal Trib. c.p. di VR
con decreto n. 140 del 22 dicembre 1960

Redazione-Amministrazione
37129 Verona - Vicolo Orologio, 3
Tel. 045 8031186 - Fax 045 8009861
www.collegio.geometri.vr.it
e-mail: sede@collegio.geometri.vr.it
collegio.verona@geopec.it

Direttore Responsabile
Geom. Pietro Calzavara

Comitato di Redazione
Geom. Gianluca Fasoli
Geom. Fiorenzo Furlani
Geom. Pietro Guadagnini
Geom. Davide Sabaini
Geom. Matteo Xamo

Segretario di Redazione
Rag. Maurizio Buin

Hanno collaborato:
Elisa Tagliani
Alessandra Moro
Francesca Saglimbeni

**Progetto Grafico
e Coordinamento Editoriale**
tagliani,grigoletti
Immagine e Comunicazione srl
37121 Verona - Via Macello, 17
Tel. 045 8009179 - Fax 045 8018980
www.tagliani-grigoletti.it
ufficiostampa@taglianigrigoletti.it

Pubblicità
OEPI Pubblicità
37122 Verona - P.zza Cittadella, 9
Tel. 045 596036 - Fax 045 8001490
e-mail: grafica@oepipubblicita.it
www.oepipubblicita.it

Stampa
Sprinter srl - Via Meucci, 24
37036 San Martino B.A. (VR)

Editore
Società Cooperativa
Geometri Veronesi
37129 VERONA - Vicolo Orologio, 3

Il "Geometra Veronese" è un mensile di informazione e aggiornamento professionale edito dalla "Società Cooperativa Geometri Veronesi". La collaborazione è aperta agli organi rappresentativi di categoria e a tutti i singoli professionisti. Ogni redattore risponde delle proprie affermazioni ed il suo nome è sempre reperibile presso la redazione.

■ **GEOSSERVATORIO**

Nuovo piano casa:
il Veneto proroga le domande fino al 2013 1



■ **REGIONE VENETO, IL NUOVO PIANO CASA**

Piano casa "bis":
la voce dei geometri veronesi 3

Interventi nei centri storici, premi fino al 45%
per la riqualificazione energetica, proroga al
2013: "ecco il nuovo piano casa" 5

A Verona 170 pratiche sospese 6

Regione Veneto, il nuovo "Piano Casa" 9

Un metodo di lettura delle norme:
il significato letterale delle parole e le
intenzioni del legislatore 23

La disciplina dell'attività edilizia dopo il
"Decreto Sviluppo 2011" 29

Attività edilizia libera 35

Dalle calcolatrici ai tetti:
l'energia del sole nella tecnica moderna 39

Nuovo piano casa: il Veneto proroga le domande fino al 2013

Piano casa, atto secondo: estenuante, indubbiamente, il viaggio percorso da questa legge negli ultimi anni.



Ora speriamo di poter godere di norme stabili e durature, che ci facilitino l'opera quotidiana e che supportino lo sviluppo di un'edilizia sempre più attenta, intelligente, coerente con la storia delle nostre città e, nel contempo, con l'evoluzione urbanistica.



In questo doppio numero estivo esaminiamo le novità del nuovo piano casa, rispetto all'edizione precedente, portando alla luce migliorie e qualche limite.

Il potere di legiferare lasciato ai comuni potrà portare ad applicazioni variegate, ma non voglio affrontare qui un discorso lungo ed opinabile e mi focalizzo sulla nostra regione.

Il Consiglio del Veneto ha approvato con 39 voti favorevoli, 1 contrario e 3 astenuti il testo che proroga al 30 novembre 2013 il termine per la presentazione delle domande di ampliamento, demolizione e ricostruzione.

Cosa si può fare? Lavori nei centri storici (vincoli di tutela a parte), lavori su prima abitazione con sconto sul contributo di costruzione, cambio di destinazione d'uso (se la nuova rientra nella disciplina di zona), riqualificazione energetica degli edifici (con ulteriore premio volumetrico pari al 15%), concessione del bonus 40% per demolizioni e ricostruzioni parziali.

In tutto ciò, i comuni hanno libertà di delibera fino al 30 novembre 2011, dopodiché vale la legge (volendo, la possono far entrare in vigore prima). Oltre, che su queste pagine, a questi indirizzi si trova la normativa modificata.



www.regione.veneto.it
bur.regione.veneto.it

Noi geometri accogliamo le novità e continueremo a lavorare aggiornati e responsabili.

L'impegno in questo senso è costante, come leggete anche dalle news di questo notiziario: formazione continua ed applicazione pratica sono all'ordine del giorno, soprattutto nel quadro di un'attualità non facile.

Per l'autunno abbiamo in serbo nuove iniziative collegiali, il compimento di sinergie in atto con enti ed associazioni, nel segno di una vivacità operativa che deve essere la nostra linfa vitale.



Piano casa “bis”: la voce dei geometri veronesi

Il “Piano Casa Veneto 2011” è legge. Esteso il campo d’azione dei professionisti edili. Ma accanto alla soddisfazione non mancano i timori.

Un invito tanto apprezzato quanto atteso, quello rivolto dalla Seconda Commissione Urbanistica Regionale ai professionisti scaligeri dell’edilizia per illustrare l’esito del percorso legislativo che ha portato all’agognato “Piano Casa Veneto 2011” (Legge regionale n. 13/2011).

Di fronte a una platea gremita di geometri, architetti e ingegneri, riuniti al *Montresor Tower Hotel* di Bussolengo lo scorso 13 luglio, il presidente della commissione **Andrea Bassi**, insieme ad altri rappresentanti istituzionali, ha posto sotto la lente di ingrandimento gli **obiettivi raggiunti, l’ambito di applicazione e i termini di efficacia della nuova normativa**.

Si è detto soddisfatto Bassi, sia per la proroga fino al 2013 sia per l’accoglimento, in sede di delibera consiliare, della gran parte degli emendamenti proposti dalla commissione da lui presieduta, “benché il testo da noi licenziato fosse ancora più innovativo”, ha però ribadito.

Un certo ottimismo il consigliere regionale lo aveva già palesato in occasione dell’incontro del 21 giugno in Gran Guardia, quando richiamò quei nodi intrinseci alla legge n.14/2009 per il cui superamento dichiarò si sarebbe battuto anche grazie all’imput dei professionisti del territorio, geometri in particolare: *“Fin dall’inizio abbiamo fatto proprie le istanze delle categorie professionali coinvolte (geometri, architetti, ingegneri)”*, aveva detto Bassi, *“il cui parere è fondamentale per una maggiore comprensibilità ed efficacia delle norme in materia, essendo i primi ad applicarle nel concreto”*.

Detto, fatto, perché le questioni più urgenti presentate in aula sono poi effettivamente state recepite nella nuova legge e la commissione urbanistica, salvo qualche delusione, ha portato a casa molti dei frutti sperati, “come **l’immediata applicabili-**

tà delle disposizioni sugli interventi edilizi per le prime case al di fuori dei centri storici, non più soggette alle delibere e alla discrezionalità dei Comuni”, commenta entusiasta il presidente dei geometri veronesi Pietro Calzavara.

Sul punto si era favorevolmente espresso anche il **Ministro Tremonti** “che in occasione dell’Assemblea dei presidenti dei Collegi dei Geometri e Geometri laureati italiani (21 aprile) aveva anticipato il rinnovo della legge sul piano casa, nell’intento di produrre uno strumento legislativo più dinamico rispetto al precedente, privo, cioè, di quelle criticità che ne hanno ostacolato il decollo, come, ad esempio, la possibilità da parte delle amministrazioni locali di legiferare autonomamente con la conseguenza di creare situazioni eterogenee sul territorio nazionale e fare discriminazioni su un diritto primario, costituzionalmente garantito, quale è il diritto all’abitazione”.

E con il rischio di “rallentare una vera ripresa del settore edilizio, pesantemente provato dalla crisi incombente”. Importanti novità e miglioramenti, dunque, anche secondo il presidente dei geometri, che loda “l’impegno della nostra regione nell’adeguarsi, per quanto possibile, alle previsioni anticipate da Tremonti, soprattutto sul fronte della realizzazione degli interessi delle famiglie, nonché dell’economia locale e del comparto edilizio”.

Altri passi importanti si sono compiuti con **l’annullamento delle pregresse delibere emanate dalle amministrazioni comunali e la previsione di maggiori possibilità di ampliamento (fino al 45%) in caso di riqualificazione di edifici in classe energetica B**. “Un aspetto da non sottovalutare”, spiega Calzavara “soprattutto per l’implicita sensibilizzazione, anche culturale, del cittadino al costruire in qualità, nel rispetto cioè del contenimento dei



il Geometra veronese

VITA DEL COLLEGIO

COLLEGIO GEOMETRI
e GEOMETRI LAUREATI
della Provincia di Verona

Regione Veneto, il nuovo Piano Casa

consumi, delle risorse e dell'ambiente, secondo i criteri dell'ecosostenibilità".

Qualche perplessità il presidente dei geometri la manifesta invece con riguardo alla **proroga del piano casa fino al 30 novembre 2013**. "Mi sarei aspettato un provvedimento senza termine, per consentire alle famiglie una programmazione dell'investimento più serena e maggiori certezze, considerate le attuali difficoltà economiche. Un provvedimento stabile nel tempo avrebbe dato più sicurezza anche al comparto".

Novità apprezzata quella sugli **interventi anche nei centri storici**: "una possibilità innovativa, che non discrimina più chi abita in un centro storico rispetto a chi risiede in altre zone", dice Calzavara. "Inoltre, in tal caso, il progettista potrà esprimere le sue maggiori sensibilità e competenze storiche, architettoniche, ambientali".

Un campo d'azione più esteso per i professionisti edili, dunque, "anche per i nostri geometri che potranno dare il meglio, soprattutto alla luce del **programma formativo continuo in atto dal 2007 e obbligatorio dall'inizio del 2010**", ricorda il presidente della categoria.

Il piano casa "bis" contempla, ancora, il **cambio di destinazione d'uso di vecchi edifici, edifici produttivi e fuori zona** che potranno essere trasformati in residenze, nel rispetto delle norme urbanistiche di zona, e la **possibilità di demolire e ricostruire, anche realizzando un'abitazione separata da quella principale**: "ciò consentirà, in determinati casi un utilizzo dell'area di proprietà più razionale e funzionale alle specifiche esigenze", precisa Calzavara.

Nodo gordiano resta invece la disposizione che assegna ai **Comuni il potere di esprimersi con proprie delibere entro il 30.11.2011, sia con riguardo agli interventi sulle prime case nei centri storici** (art. 9, comma 1, lettera a), che a quelli su **secondo e terzo case**, nonché per le **modifiche delle destinazioni d'uso** (art. 8, comma 4).

"Tale discrezionalità richiede una precisa condivisione e un generale consenso, al fine di assecondare i bisogni abitativi delle famiglie e favorire l'uniforme applicazione della norma", ribadisce il presidente.

La nuova legge, dunque, favorisce sì le principali

necessità delle famiglie "che ora potranno risolvere alcuni problemi abitativi senza ricorrere a ulteriore cementificazione" (la legge si applica infatti all'esistente e non a nuove costruzioni), ma dall'altro lato lascia un vuoto interpretativo "che richiede altri **opportuni approfondimenti e circolari esplicative**", perché non si vanifichi la *ratio* del provvedimento stesso.

Una questione aperta che lascia spazio ad una considerazione finale: "alcuni strumenti urbanistici, anziché favorire la soluzione delle necessità dei cittadini, hanno talvolta creato degli ostacoli.

Mi riferisco in particolare", prosegue Calzavara, "a soluzioni urbanistiche 'bizantine' quali, ad esempio, i vecchi piani di recupero che, pur se concepiti per il recupero urbanistico ed edilizio di una zona, di fatto sono rimasti inattuati per decenni, perché vincolati dagli ambiti di intervento, cioè aree comprendenti numerose proprietà private". Ma la nuova normativa crea un'inversione di rotta "andando finalmente incontro ai problemi abitativi delle persone, a costi più sostenibili rispetto al nuovo, anche perché non sono certo gli ampliamenti ammessi dal piano casa a deturpare il territorio".



Il futuro del comparto edilizio non è più la cementificazione e le nuove costruzioni, ma si muove verso la **riqualificazione, il recupero, il restauro, la sicurezza del patrimonio edilizio esistente, la tutela dell'ambiente**.

"E in questa direzione", conclude Calzavara, va anche il ruolo del geometra, da sempre vicino alle necessità delle persone come un tecnico "condotto" di famiglia e oggi figura professionale competente, preposta all'attuazione di questa innovativa legge, nonché alla gestione dei problemi legati alla proprietà".

Francesca Saglimbeni

Interventi nei centri storici, premi fino al 45% per la riqualificazione energetica, proroga al 2013: “ecco il nuovo piano casa”

Intervista al presidente della seconda commissione urbanistica regionale, Andrea Bassi



Andrea Bassi

Interventi edilizi nei centri storici, un nuovo premio volumetrico del 15 % per le opere di riqualificazione energetica, potere ai Comuni sulle modalità di applicazione del nuovo piano casa. Sono solo alcuni dei punti toccati da Andrea Bassi alla conferenza di presentazione della nuova legge regionale a sostegno dell'edilizia. Ma oltre ai risultati, il consigliere regionale impegnato in prima linea nella riforma del testo scaduto il 9 luglio 2011, ai “nostri microfoni” ha svelato qualche scorcio sul dietro le quinte di questo intenso e travagliato iter normativo.

Quante delle modifiche al vecchio piano casa da voi proposte sono state recepite nel testo approvato dal Consiglio Regionale?

*Gran parte del testo proposto è stato confermato. Alcuni emendamenti per noi molto importanti sono stati respinti ma nel complesso **la nuova legge può considerarsi un provvedimento innovativo** e uno strumento da sfruttare in tutti i suoi punti forti per l'ulteriore rilancio del comparto edile.*

*Ad oggi le domande di interventi edilizi ai sensi della legge 14/2009 in Veneto sono state circa **25 mila**, prevediamo che grazie alla proroga del piano casa fino al 30 novembre 2013 e ai miglioramenti apportati al testo di legge le domande aumenteranno.*

Quali le conquiste raggiunte rispetto al testo pervigente?

*Rispetto a prima ora vige la possibilità di interventi di **demolizione e ricostruzione “anche parziali”** (art. 3) e la possibilità di edificare un corpo separato dal fabbricato esistente quand'anche non abbia **carattere accessorio e pertinenziale** (locuzione eliminata dal Legislatore, art. 2, comma 2). Entrambe le disposizioni conferiscono maggior flessibilità alla legge. Altro vantaggio, l'introduzione di un premio volumetrico ulteriore (rispetto al 20% di cui all'art. 2) del **15%** per gli interventi di **riqualificazione di edifici residenziali che ne portino la prestazione energetica alla corrispondente classe B** (art. 2, comma 5 bis). Sono stati poi inseriti la possibilità di intervenire su **“edifici ricadenti all'interno dei centri storici privi di grado di protezione”** (art. 9), e nuovi **incentivi ed oneri** per stimolare ulteriormente il privato ad intervenire (art. 7). In particolare è stato tolto il contributo di costruzione sulla prima casa (comprensivo di costi di costruzione, oneri e urbanizzazione primaria e secondaria).*

*E ancora abbiamo ottenuto la possibilità di **“modifiche alla destinazione d'uso”** purché ciò avvenga nel rispetto della disciplina edilizia di zona. Ad esempio un vecchio opificio inserito in una zona residenziale può prendere la destinazione d'uso residenziale e beneficiare delle percentuali di ampliamento del piano, nel rispetto però del PUA (Piano Urbanistico di Attuazione).*



COLLEGIO GEOMETRI
e GEOMETRI LAUREATI
della Provincia di Verona

il Geometra veronese

VITA DEL COLLEGIO

Regione Veneto, il nuovo Piano Casa

Quali invece le criticità della nuova legge?

La prima riguarda la possibilità dei Comuni di **introdurre dei limiti all'applicazione del piano sulle aree produttive, a vocazione direzionale e commerciale e su tutto l'abitativo non compreso nella prima casa**, tra cui le strutture turistiche ai sensi degli artt. 22 e 25 della legge regionale. Potere esteso anche agli **interventi nei centri storici**. Se entro il 30 novembre 2011 i Comuni non si esprimeranno, la legge avrà efficacia con riguardo agli interventi realizzabili in tutto il centro storico o limitatamente alla prima casa di abitazione.

Altro boccone amaro è stato la mancata approvazione dell'ampliamento di edifici ricadenti in **fascia di rispetto stradale** che non sopravanzasse rispetto all'origine del vincolo. Non avevamo chiesto la demolizione e ricostruzione, ma lo stop è arrivato lo stesso”.

Molto discussa la norma che dà carta bianca ai Comuni.

Condivido alcuni timori con riguardo alla seconda

e terza casa su cui potrebbe sorgere il **rischio di speculazione edilizia**. Nella prima trattativa ci eravamo accordati sul consentire alle amministrazioni locali di avere parola su tutto ciò che è abitazione diversa dalla prima casa e lasciare libertà nel resto. Invece poi sono stati introdotti nuovi limiti, prima sull'albergo, poi sulle zone industriali, ecc. Capisco la critica su case diverse dalla prima, ma non le altre limitazioni introdotte. D'altro canto un'ulteriore resistenza avrebbe compromesso l'uscita del testo prima della scadenza della legge.

Come inciderà il nuovo piano sul ruolo dei professionisti edili?

Penso che ogni categoria professionale vedrà aumentato il proprio coinvolgimento. Il testo della commissione era più ampio e in aula ha subito una stretta ma molte istanze tra quelle suggerite dalle categorie professionali del settore edilizio sono state accolte.

Francesca Saglimbeni

A Verona 170 pratiche sospese

L'altra faccia della medaglia del nuovo piano casa raccontata da Alessandro Montagna, assessore all'edilizia privata del Comune di Verona



Alessandro Montagna

Non solo premi volumetrici, incentivi di costruzione e più possibilità di interventi edilizi. All'indoma-

ni della sua entrata in vigore il nuovo piano casa non manca di rivelare i suoi primi **punti deboli**. Lo sanno bene i dirigenti delle amministrazioni locali e i professionisti chiamati ad applicarla, così come coloro che dovrebbero esserne i diretti beneficiari: famiglie e cittadini.

Al riguardo, **l'assessore all'edilizia privata Alessandro Montagna** ha illustrato i problemi applicativi sorti in merito alle numerose domande, per lo più di ampliamento, pervenute al Comune di Verona nelle settimane antecedenti l'entrata in vigore del nuovo provvedimento e l'impegno di Palazzo Barbieri per fronteggiare questo stato di emergenza e far salvi i benefici della proroga.

“Le pratiche a rischio sono quelle presentate in base alla precedente legge, riguardanti **edifici diversi dalla prima casa** e depositate pochi giorni prima



dell'entrata in vigore del piano casa *bis*. I titolari di seconde o terze case che hanno fatto domanda di intervento **prima del 9 luglio scorso senza ricevere il permesso di costruire o per la quale non siano trascorsi 30 giorni dalla presentazione della dichiarazione d'inizio attività (Dia)**, potrebbero infatti dover attendere sino al 30 novembre di quest'anno per avere una risposta concreta".

Salvo nel frattempo non intervenga la delibera comunale prescritta dalla nuova legge, gli interventi richiesti non potranno dunque essere effettuati "con conseguenti difficoltà", precisa Montagna, "per quanti avevano già dato il via ai lavori o acceso un mutuo per ampliare la casa secondo i parametri della legge regionale 14 del 2009".

Oltre ad essere stata introdotta una norma - invano osteggiata dalla seconda commissione urbanistica regionale - che sospende fino al 30 novembre l'applicabilità della nuova normativa alle prime case nei centri storici e seconde o terze case, edifici produttivi, ricettivi (alberghi), direzionali (uffici), commerciali, "il vero problema è che **manca pure un regime normativo transitorio** che regoli le situazioni a cavallo tra la prima e la seconda legge.

Perciò, se da un lato abbiamo accolto con favore il piano casa bis perché concede **una proroga di due anni che consente di ampliare edifici prima non contemplati e dà lavoro a tutto l'indotto dell'edile, dall'altro riteniamo ci siano gravi lacune da colmare, al fine di salvaguardare quanti hanno presentato le ultime domande, spendendo dei soldi e ora rischiano di vedersi bloccata ogni attività**".

L'Assessorato all'edilizia privata, di concerto con il **vicesindaco con delega all'urbanistica Vito Giacino**, non ha tardato a manifestare il proprio disagio. "Da subito ci siamo mossi scrivendo una lettera alla Regione per chiedere chiarezza, perché sospendere tutte queste pratiche significa mettere in difficoltà un numero enorme di famiglie", dichiara Montagna. "All'assenza di un regime transitorio si aggiunge inoltre la mancata concessione alle amministrazioni locali"-chiamate in causa dalla legge stessa- "del periodo necessario per adeguarsi con i propri strumenti normativi.

Sarebbe stato più opportuno, anche sotto il profilo giuridico, portare a scadenza la vecchia leg-

ge n.14, invece che concedere sino all'8 luglio di presentare la pratica per poi congelarla, probabilmente per quattro mesi, con il rischio finale che non sia più utilizzabile».

Un problema che fortunatamente non tocca le prime case situate fuori dai centri storici, nei cui confronti la legge regionale 13/2011 è immediatamente applicabile.

"Sono **170 (su 1200 presentate dall'inizio del piano casa) le domande che rischiano di essere bloccate** e per le quali viene vanificato tutto il lavoro già compiuto da questa amministrazione per applicare la prima legge. Mi riferisco al regolamento attuativo del primo piano casa, che per le ultime pratiche non vale più ma che essendo un'amministrazione del fare"- aggiunge Montagna- "modificheremo il prima possibile".

Intanto, "in attesa di una risposta dalla Regione su come operare con riguardo alle domande bloccate, per quelle che perverranno in base al nuovo piano casa, **il Comune si impegnerà a deliberare prima della scadenza del 30 novembre**, al fine di dare ai cittadini un riscontro immediato. Anche per gli interventi in centro storico, per i quali sarà tuttavia più difficile concedere autorizzazioni, a causa dei numerosi vincoli paesaggistici e artistici di cui è dotato il cuore della nostra città".

L'opera di Palazzo Barbieri non termina qui, perché "l'Assessorato all'edilizia privata ha promosso dei **corsi di formazione per i tecnici comunali** ai fini della corretta applicazione del piano degli interventi attualmente in corso".

E su questa scia, in nome dell'assidua collaborazione sin ora occorsa con i geometri veronesi, Montagna propone ulteriori seminari "in cui metteremo a disposizione questi tecnici", precisa, "per spiegare ai professionisti **come attuare nel pratico sia il piano casa bis che il piano degli interventi**".

A tal riguardo, Montagna conclude con una nota di merito rivolta "a tutti i dirigenti e tecnici comunali del settore edilizia privata per l'impegno sino ad oggi profuso in entrambi gli ambiti".

Francesca Saglimbeni

Regione Veneto, il nuovo “Piano Casa”

LEGGE REGIONALE 8 luglio 2011 N. 13 – B.U.R. dell’8 luglio 2011 N. 50.

Modifiche alla 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” e successive modificazioni, alla legge regionale 23 aprile 2004 n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio” e successive modificazioni e disposizioni in materia di autorizzazioni di impianti solari e fotovoltaici.

*Testo coordinato tra il precedente (L.R. 14/2009) ed il nuovo (L.R. 13/2011) “Piano Casa”, evidenziando in **rosso** le nuove disposizioni della L.R. 13/2011 ed in **blu** quanto soppresso e sostituito nella precedente L.R. 14/2009.*

Art. 1 - Finalità. ⁽¹⁾

1. La Regione del Veneto promuove misure per il 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.
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.
3. Nel caso di edifici che sorgono su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico, gli interventi di cui agli articoli 2, 3, 4 e 5 sono subordinati allo specifico assenso dell’ente titolare della proprietà demaniale o tutore del vincolo.

Art. 2 - Interventi edilizi.

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:

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. Resta fermo che nei limiti dell’ampliamento non vanno calcolati i volumi scomputabili ai sensi della normativa vigente.





il Geometra veronese

VITA DEL COLLEGIO

COLLEGIO GEOMETRI
e GEOMETRI LAUREATI
della Provincia di Verona

Regione Veneto, il nuovo Piano Casa

2. 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**.

3. Nei limiti dell'ampliamento di cui al comma 1 sono da computare l'eventuale recupero dei sottotetti esistenti al **31-marzo-2009** **31 maggio 2011** aventi le caratteristiche di cui all'articolo 2, comma 1, lettere a) e b) della legge regionale 6 aprile 1999, n. 12 "Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi" con esclusione dei sottotetti esistenti oggetto di contenzioso in qualsiasi stato e grado del procedimento.

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 negli 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.

5. La percentuale di cui al comma 1 è elevata di un ulteriore 10 per cento nel caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a **3 Kwh. Kw**, ancorché già installati.

5 bis. La percentuale di cui al comma 1 è elevata di un ulteriore 15 per cento per gli edifici residenziali, purché vi sia un contestuale intervento di riqualificazione dell'intero edificio che ne porti la prestazione energetica, come definita dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e dal decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59 "Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia" e successive modificazioni, alla corrispondente classe B.

Art. 3 - Interventi per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente.

1. La Regione promuove la sostituzione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente mediante la demolizione e ricostruzione degli edifici realizzati anteriormente al 1989 e legittimati da titoli abilitativi che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza.

2. Per incentivare gli interventi di cui al comma 1 finalizzati al perseguimento degli attuali standard qualitativi architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali, sono consentiti interventi di **integrale** demolizione e ricostruzione **anche parziali** che prevedano aumenti fino al 40 per cento del volume **esistente demolito** per gli edifici residenziali e fino al 40 per cento della superficie coperta **demolita** per quelli adibiti ad uso diverso, purché situati in zona territoriale propria e



solo qualora per la ricostruzione vengano utilizzate tecniche costruttive di cui alla legge regionale 9 marzo 2007, n. 4 “Iniziativa ed interventi regionali a favore dell’edilizia sostenibile”. A tali fini la Giunta regionale, entro sessanta giorni dall’entrata in vigore della presente legge, integra le linee guida di cui all’articolo 2 della legge regionale n. 4/2007, prevedendo la graduazione della volumetria assentibile in ampliamento in funzione della qualità ambientale ed energetica dell’intervento. ⁽²⁾

3. La percentuale del 40 per cento può essere elevata al 50 per cento nel caso in cui l’intervento di cui al comma 2 comporti una ricomposizione planivolumetrica con forme architettoniche diverse da quelle esistenti comportanti la modifica dell’area di sedime nonché delle sagome degli edifici originari e sia oggetto di un piano attuativo ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio” e successive modificazioni.

4. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche nel caso che gli edifici siano demoliti o in corso di demolizione sulla base di un regolare titolo abilitativo, purché, all’entrata in vigore della presente legge, non sia già avvenuta la ricostruzione.

Art. 4 - Interventi per favorire la riqualificazione degli insediamenti turistici e ricettivi.

1. Fermo restando quanto consentito dagli articoli 1, 2 e 3 è possibile ampliare fino al 20 per cento le attrezzature all’aperto di cui all’allegato S/4 lettera b) e lettera d) numeri 1) e 2) della legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 “Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo”, anche se ricadenti in area demaniale.

2. Nell’ipotesi in cui gli insediamenti turistici, ricettivi e ricreativi effettuino investimenti nell’ambito degli interventi di cui al comma 1, le concessioni demaniali marittime si intendono prorogate per la durata massima prevista dalle vigenti normative nazionali e regionali.

Art. 5 - Interventi per favorire l’installazione di impianti solari e fotovoltaici e di altri sistemi di captazione delle radiazioni solari. ⁽³⁾

1. ~~Non concorrono a formare cubatura le pensiline e le tettoie realizzate su abitazioni esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, finalizzate all’installazione di impianti solari e fotovoltaici, così come definiti dalla normativa statale, di tipo integrato o parzialmente integrato, con potenza non superiore a 6 kWp.~~

1. Non concorrono a formare cubatura sulle abitazioni esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge:

a) i sistemi di captazione delle radiazioni solari addossati o integrati negli edifici, quali serre bioclimatiche, pareti ad accumulo e muri collettori, atti allo sfruttamento passivo dell’energia solare, sempreché correlati con il calcolo di progetto degli impianti termomeccanici;

b) le pensiline e le tettoie finalizzate all’installazione di impianti solari e fotovoltaici, così come definiti dalla normativa statale, di tipo integrato o parzialmente integrato, con potenza non superiore a 6 kWp.



2. Le pensiline e le tettoie di cui al comma 1 e gli impianti aderenti, non aderenti, integrati e non integrati con potenza di picco non superiore a 6KW Le strutture e gli impianti di cui al comma 1 sono realizzabili anche in zona agricola e sono sottoposte a denuncia di inizio attività (DIA) in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali fatto salvo quanto previsto dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137” e successive modificazioni. (4)

3. La Giunta regionale, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, stabilisce le caratteristiche tipologiche e dimensionali delle pensiline e tettoie delle strutture e degli impianti di cui al comma 1. (5)

Art. 6 - Titolo abilitativo edilizio e procedimento.

1. Le disposizioni della presente legge di carattere straordinario prevalgono sulle norme dei regolamenti degli enti locali e sulle norme tecniche dei piani e regolamenti urbanistici contrastanti con esse.

2. Gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 sono sottoposti a denuncia di inizio attività (DIA) ai sensi degli articoli 22 e seguenti del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” e successive modifiche e integrazioni.

3. La DIA deve essere corredata dalla seguente documentazione:

a) attestazione del titolo di legittimazione;

b) asseverazione del professionista abilitato che sottoscrive la DIA, con la quale attesta 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; (6)

c) elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio e dallo strumento urbanistico vigente;

d) parere dell’autorità competente ai sensi dell’articolo 23, comma 4, del DPR n. 380/2001 e successive modificazioni, nel caso di intervento su immobile vincolato;

e) documenti previsti dalla parte seconda del DPR n. 380/2001 qualora ne ricorrano i presupposti;

f) autocertificazione sulla conformità del progetto alle norme di sicurezza e a quelle igienico-sanitarie;

4. L’esecuzione dei lavori è in ogni caso subordinata agli adempimenti previsti dall’articolo 90, comma 9, lettera c) del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 “Attuazione dell’articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

Art. 7 - Oneri e incentivi.

1. Per gli interventi di cui agli articoli 2 e 3, il contributo di costruzione è ridotto del 60 per cento nell’ipotesi di edificio o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o dell’avente titolo. (7)





COLLEGIO GEOMETRI
e GEOMETRI LAUREATI
della Provincia di Verona

il Geometra veronese

VITA DEL COLLEGIO

Regione Veneto, il nuovo Piano Casa

1 bis. In deroga al comma 1, per gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 che utilizzano fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 kwh, il contributo di costruzione:

a) non è dovuto per gli edifici destinati a prima abitazione del proprietario o avente titolo;

b) può essere ridotto dal comune nella misura del 50 per cento per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di cui alla lettera a).

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.

Art. 8 - Elenchi.

1. I comuni, a fini conoscitivi, provvedono ad istituire ed aggiornare l'elenco degli ampliamenti autorizzati ai sensi degli articoli 2, 3 e 4.

1 bis. L'elenco di cui al comma 1 indica per ciascun tipo di intervento di cui agli articoli 2, 3 e 4, il volume o la superficie di ampliamento autorizzato.

Art. 9 - Ambito di applicazione.

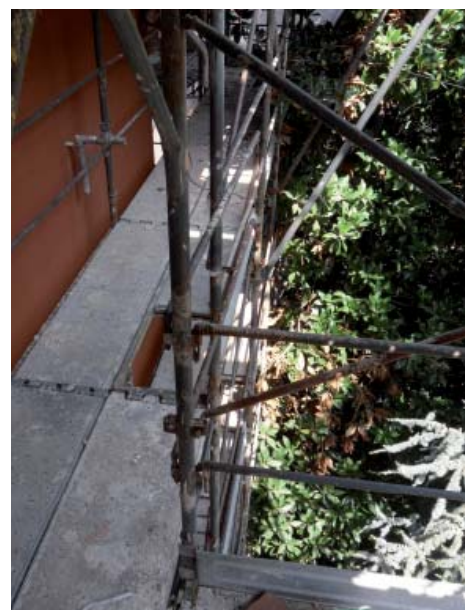
1. Gli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 non trovano applicazione per gli edifici:

a) ricadenti all'interno dei centri storici ai sensi dell'articolo 2 del 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'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765", salvo che per gli edifici che risultino privi di grado di protezione, ovvero con grado di protezione di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione o sostituzione edilizia, di ricomposizione volumetrica o urbanistica, anche se soggetti a piano urbanistico attuativo. I comuni possono deliberare, entro il 30 novembre 2011, se e con quali modalità consentire detti interventi; decorso inutilmente tale termine gli interventi sono realizzabili in tutto il centro storico limitatamente alla prima casa di abitazione, così come definita dall'articolo 8 della legge regionale 9 ottobre 2009, n. 26 "Modifica di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia", come modificato dalla presente legge. Restano fermi i limiti massimi previsti dall'articolo 8, primo comma, n. 1), del decreto ministeriale n. 1444 del 1968 e successive modificazioni;

b) vincolati ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" e successive modificazioni;

c) oggetto di specifiche norme di tutela da parte degli strumenti urbanistici e territoriali che non consentono gli interventi edilizi previsti dai medesimi articoli 2, 3 e 4;

d) ricadenti nelle aree di inedificabilità assoluta di cui all'articolo 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 "Norme in materia di controllo dell'attività



urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie”, o di quelle dichiarate inedificabili per sentenza o provvedimento amministrativo;
e) anche parzialmente abusivi soggetti all’obbligo della demolizione;
f) aventi destinazione commerciale qualora siano volti ad eludere o derogare le disposizioni regionali in materia di programmazione, insediamento ed apertura di grandi strutture di vendita, centri commerciali e parchi commerciali;
g) ricadenti in aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica e nelle quali non è consentita l’edificazione ai sensi del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 “Norme in materia ambientale” e successive modificazioni.

~~2. Con gli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 non può essere modificata la destinazione d’uso degli edifici, tranne nel caso di cui all’articolo 2, comma 2, in relazione all’ampliamento realizzato mediante l’utilizzo di un corpo edilizio contiguo già esistente. In ogni caso gli ampliamenti sono consentiti esclusivamente su aree che abbiano una destinazione compatibile con la destinazione d’uso dell’edificio da ampliare.~~

2. Con gli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 può essere modificata la destinazione d’uso degli edifici, purché la nuova destinazione sia consentita dalla disciplina edilizia di zona e salvo quanto previsto dal comma 2 bis.

2 bis. Nel caso in cui gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 riguardino edifici situati in zona impropria, purché diversa dalla zona agricola, la destinazione d’uso degli edifici può essere modificata limitatamente al volume che sarebbe realizzabile ai sensi della specifica disciplina di zona, incrementato della percentuale di ampliamento consentita dalla presente legge. Sono fatti salvi eventuali accordi o convenzioni precedentemente sottoscritti.

2 ter. Gli interventi previsti dal comma 2 bis sono subordinati ad un piano urbanistico attuativo ai sensi dell’articolo 20 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive modificazioni.

3. Gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 che riguardano la prima casa di abitazione si applicano, fermo restando quanto previsto dai commi 1 e 2, sin dall’entrata in vigore della presente legge.

4. Gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 sono subordinati all’esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero al loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie degli edifici esistenti, ad esclusione degli interventi realizzati sulla prima casa di abitazione.

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 o con quali ulteriori limiti e modalità applicare la normativa di cui agli articoli 2, 3 e 4. Decorso inutilmente tale termine la Giunta regionale, entro i successivi quindici giorni, nomina un commissario ad acta con il compito di convocare, entro e non oltre dieci giorni, il consiglio comunale ai fini dell’eventuale adozione del provvedimento.

6. L’istanza intesa ad ottenere il titolo abilitativo per gli ampliamenti di cui all’articolo 2 riguarda anche i fabbricati il cui progetto o richiesta del titolo abilitativo edilizio siano stati presentati al comune entro il 31 marzo 2009.



Per gli edifici residenziali in zona agricola l'ampliamento del 20 per cento qualora sia realizzato sulla prima casa di abitazione, è calcolato sulla volumetria massima assentibile ai sensi della vigente normativa.

7. Le istanze relative agli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 devono essere presentate entro ventiquattro mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge ed i relativi interventi, ad esclusione di quelli sulla prima casa di abitazione, non possono iniziare prima del decorso del termine di cui al comma 5 e comunque non prima del rilascio del titolo edilizio ove previsto.

8. Sono fatte salve le disposizioni in materia di distanze previste dalla normativa statale vigente.

9. È comunque ammesso, **anche negli edifici ricadenti nei centri storici di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968 non sottoposti al vincolo di cui al comma 1, lettera b)**, l'aumento della superficie utile di pavimento all'interno del volume autorizzato, nel rispetto dei parametri igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente.

Art. 10 - Ristrutturazione edilizia.

1. Nelle more dell'approvazione della nuova disciplina regionale sull'edilizia, ai fini delle procedure autorizzative relative alle ristrutturazioni edilizie ai sensi del DPR n. 380/2001:

a) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata con il medesimo volume o con un volume inferiore ⁽⁸⁾ e all'interno della sagoma del fabbricato precedente;

b) gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001, qualora realizzati mediante integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, per la parte in cui mantengono volumi e sagoma esistenti sono considerati, ai fini delle prescrizioni in materia di indici di edificabilità e di ogni ulteriore parametro di carattere quantitativo, ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001 e non nuova costruzione, mentre è considerata nuova costruzione la sola parte relativa all'ampliamento che rimane soggetta alle normative previste per tale fattispecie.

Art. 11 - Interventi a favore dei soggetti disabili.

1. La realizzazione degli interventi di cui alla presente legge funzionali alla fruibilità di edifici adibiti ad abitazione di soggetti riconosciuti invalidi dalla competente commissione, ai sensi dell'articolo 4 della legge 5 febbraio 1992, n. 104 "Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate", dà diritto alla riduzione delle somme dovute a titolo di costo di costruzione in relazione all'intervento, in misura del 100 per cento, sulla base dei criteri definiti dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 10, comma 2, della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 "Disposizioni generali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche".





Art. 12 - Modifiche all'articolo 10 della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 "Disposizioni generali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche".

1. Al comma 1 dell'articolo 10 della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 dopo le parole "n. 104/1992" sono aggiunte le parole "o riconosciuti con una invalidità civile superiore al 75 per cento ai sensi della legge 15 ottobre 1990 n. 295 "Modifiche ed integrazioni all'articolo 3 del D.L. 30 maggio 1988, n. 173, convertito, con modificazioni, dalla L. 26 luglio 1988, n. 291, e successive modificazioni, in materia di revisione delle categorie delle minorazioni e malattie invalidanti"".

Al comma 1 dell'art. 10 della legge regionale 12 luglio 2007 n. 16, dopo le parole "riconosciuti invalidi" sono aggiunte le seguenti le seguenti parole "con impedimento permanente alla deambulazione".

2. Al comma 3 dell'articolo 10 della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16, le parole "120 metri cubi" sono sostituite dalle parole "150 metri cubi".

Art. 13 - Dichiarazione d'urgenza.

1. La presente legge è dichiarata urgente ai sensi dell'articolo 44 dello Statuto ed entra in vigore il giorno successivo alla data della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto.

LR 13/2011 Articolo 8. Proroga del termine di cui all'articolo 9, comma 7, della 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" e successive modificazioni e disposizioni applicative.

1. Il termine di ventiquattro mesi di cui all'articolo 9, comma 7, della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, per la presentazione delle istanze relative agli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, così come modificati dalla presente legge, è prorogato al 30 novembre 2013.

2. Con l'entrata in vigore della presente legge non trovano applicazione le deliberazioni adottate dai comuni ai sensi dell'articolo 9, comma 5, della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14.

3. Le disposizioni di cui alla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, come modificate dalla presente legge, si applicano sin dall'entrata in vigore della presente legge, salvo quanto previsto dal comma 4.

4. I comuni entro il 30 novembre 2011 possono deliberare, fermo restando quanto previsto dall'articolo 9, comma 1, lettera a), della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, come modificato dalla presente legge, sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, se e con quali eventuali limiti e modalità applicare la normativa di cui agli articoli 2 e 3 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, come modificati dalla presente legge, con riferimento a:

a) edifici residenziali non destinati a prima casa di abitazione, così come definita dall'articolo 8 della legge regionale 9 ottobre 2009, n. 26, come



modificato dalla presente legge;

b) strutture ricettive di cui agli articoli 22 e 25 della legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 “Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo” e successive modificazioni;

c) edifici produttivi;

d) edifici commerciali-direzionali.

5. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 4, gli articoli 2 e 3 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, come modificati dalla presente legge, trovano integrale applicazione.

6. Gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4, della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, come modificati dalla presente legge, sono consentiti una sola volta anche se possono essere realizzati in più fasi, fino al raggiungimento degli incrementi volumetrici e delle superfici complessivamente previsti.

7. Fermo restando quanto previsto dal comma 6, gli interventi di cui agli articoli 2 e 4 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, come modificati dalla presente legge, sono consentiti sugli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge ovvero su quelli il cui progetto, o richiesta di titolo abilitativo edilizio, siano stati presentati al comune entro il 31 maggio 2011.

LR 11/2004 Articolo 20, “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio” e successive modificazioni e disposizioni, **come modificato dall’articolo 11 della LR 13/2011:**

Procedimento di formazione, efficacia e varianti del piano urbanistico attuativo.

1. Il piano urbanistico attuativo (PUA) è adottato dalla Giunta comunale ed approvata dal Consiglio comunale. Qualora il piano sia di iniziativa privata la Giunta comunale, entro il termine di ~~trenta~~ **settantacinque** giorni ⁽⁹⁾ dal ricevimento della proposta corredata dagli elaborati previsti, adotta il piano oppure lo restituisce qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti.

2. Trascorso il termine di cui al comma 1, può essere richiesta alla provincia, con le modalità di cui all’articolo 30, comma 6, la nomina di un commissario ad afa che assuma i conseguenti provvedimenti. ⁽¹⁰⁾

3. Entro cinque giorni dall’adozione il piano è depositato presso la segreteria del comune per la durata di dieci giorni; dell’avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell’albo pretorio del comune e mediante l’affissione di manifesti. Nei successivi venti giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni mentre chiunque può presentare osservazioni.

4. Entro ~~trenta~~ **settantacinque** giorni ⁽¹¹⁾ dal decorso del termine di cui al comma 3, il Consiglio comunale approva il piano decidendo sulle osservazioni e sulle opposizioni presentate. Il Consiglio comunale in sede di approvazione del piano dichiara, altresì, la sussistenza delle eventuali disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive contenute nel piano urbanistico attuativo (PUA) al fine di consentire la realizzazione



degli interventi mediante denuncia di inizio attività (DIA) ai sensi dell'articolo 22, comma 3, lettera b) del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 delle 2001 e successive modificazioni.

4. bis. I termini previsti dai commi 1, 3 e 4 sono perentori; qualora decorrano inutilmente i termini di cui ai commi 1 e 4 il piano si intende adottato o approvato e le opposizioni e osservazioni eventualmente presentate, respinte. ⁽¹²⁾ ⁽¹³⁾

5. Il piano approvato è depositato presso la segreteria del comune ed il relativo deposito, nel caso di piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, è notificato a ciascun proprietario degli immobili vincolati dal piano stesso nelle forme degli atti processuali civili o per mezzo di messo comunale, entro quindici giorni dall'avviso dell'avvenuto deposito.

6. I piani urbanistici attuativi di iniziativa privata sono redatti e presentati dagli aventi titolo che rappresentino almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo. Il piano approvato è depositato ed il relativo deposito è notificato ai proprietari dissenzienti nelle forme previste per gli atti processuali civili o per mezzo di messo comunale. Dopo l'entrata in vigore del piano, l'inutile decorso dei termini previsti per la sua attuazione costituisce titolo per procedere all'espropriazione degli immobili degli aventi titolo dissenzienti secondo le modalità e per gli effetti previsti dall'articolo 21.

7. Per i programmi integrati può essere seguita la procedura dell'accordo di programma di cui all'articolo 7.

8. Il piano entra in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del comune del provvedimento di approvazione.

9. Il piano ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione.

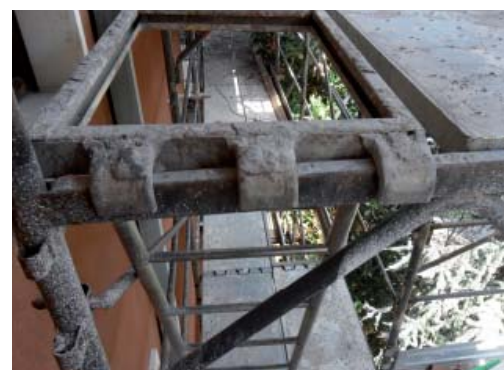
10. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.

11. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del piano urbanistico attuativo è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta in attuata. Prima della scadenza, il comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni.

12. L'approvazione del piano comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste per la durata di dieci anni, salvo diverse disposizioni di legge per la singola fattispecie, prorogabile dal comune per un periodo non superiore a cinque anni.

13. Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo entro il termine di efficacia del medesimo.

14. Possono essere approvate varianti sottoscritte dai soli titolari delle aree incluse nella variante, purché le medesime non incidano sui criteri informativi del PUA secondo i parametri definiti dal piano degli interventi.





NOTE

- (1) La Giunta regionale con deliberazione n. 2787 del 22 settembre 2009 (B.U.R. n. 82 del 6 ottobre 2009) ha approvato la circolare n. 4 del 29 settembre 2009 esplicativo della legge.
- (2) La Giunta regionale con deliberazione n. 2499 del 4 agosto 2009 (B.U.R. n. 76 del 15 settembre 2009) ha approvato l'integrazione delle linee guida di cui al presente comma.
- (3) Con riferimento alla realizzazione di impianti fotovoltaici, in particolare con riferimento alla necessità delle denunce di attività ovvero semplice comunicazione, vedi quanto dispongono gli articoli 3, 4 e 6 della legge regionale 22 gennaio 2010, n. 10 "Disposizioni in materia di autorizzazioni e incentivi per la realizzazione di impianti solari termici e fotovoltaici sul territorio della Regione del Veneto". L'articolo 8 della medesima legge prevede anche l'istituzione di un fondo di sostegno per la loro realizzazione.
- (4) Comma così modificato da lettera a) comma 1 articolo 6 legge regionale 9 ottobre 2009, n. 26 che ha aggiunto dopo le parole "comma 1" le parole "e gli impianti aderenti, non aderenti, integrati e non integrati con potenza di picco non superiore a 6KW" e da lettera b) comma 1, articolo 6 leggi regionali 9 ottobre 2009, n. 26 che ha aggiunto dopo la parola "(DIA)" le parole: "in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali fatti salvi quanto previsto dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" e successive modificazioni."
- (5) La Giunta regionale con deliberazione n. 2508 del 4 agosto 2009 (B.U.R. n. 76 del 15 settembre 2009) ha definito le caratteristiche tipologiche e dimensionali delle pensiline e tettoie di cui al presente comma. L'articolo 3, comma 6 della legge n. 13/2011 ha stabilito che "La Giunta regionale, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, integra il provvedimento di cui al comma 3 dell'articolo 5 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 con riferimento alla lettera a) del comma 1 del medesimo articolo 5, come modificato dalla presente legge".
- (6) Lettera così sostituita da comma 1 art. 7 legge regionale 9 ottobre 2009, n. 26.
- (7) Con riferimento alla definizione di prima abitazione vedi l'interpretazione autentica recata dall'articolo 8 della legge regionale 9 ottobre 2009, n. 26, **come modificata dall'articolo 7 della legge regionale 8 luglio 2011, n. 13 (in B.U.R. n. 50 dell'8 luglio 2011)** "1. Per "prima abitazione del proprietario" di cui all'articolo 7 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 e "prima casa di abitazione" di cui al comma 3, comma 4, comma 6 e comma 7 dell'articolo 9 della medesima legge, si intendono le unità immobiliari in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui l'avente titolo, o i suoi familiari, risiedono oppure **si obbligano a stabilire la residenza ed a mantenerla almeno per i ventiquattro mesi successivi al rilascio del certificato di agibilità**. 2. Gli eventuali provvedimenti negativi già rilasciati dal comune sulla base di un'interpretazione dell'articolo 7 e dell'articolo 9 comma 3, comma 4, comma 6 e comma 7 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 diversa da quella indicata al comma 1, sono riesaminati alla luce di quanto previsto dal medesimo comma 1."
- (8) Lettera così modificata da comma 1 articolo 9 legge regionale 9 ottobre 2009, n. 26 che ha aggiunto dopo le parole "con il medesimo volume" le parole "o con un volume inferiore".
- (9) Termine così modificato dall'articolo 11, comma 1, della legge regionale 8 luglio 2011, n. 13.
- (10) Comma abrogato dall'articolo 11, comma 2, della legge regionale 8 luglio 2011, n. 13.
- (11) Termine così modificato dall'articolo 11, comma 1, della legge regionale 8 luglio 2011, n. 13.
- (12) Comma aggiunto da comma 3, articolo 11, della legge regionale 8 luglio 2011, n. 13.
- (13) Il comma 4, dell'articolo 11, della legge regionale 8 luglio 2011, n. 13 dispone che: "Ai procedimenti relativi a piani urbanistici attuativi in corso alla data di entrata in vigore della presente legge, si applica la previgente disciplina dell'articolo 20 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11".



Un metodo di lettura delle norme: il significato letterale delle parole e le intenzioni del legislatore

Il geom. Fiorenzo Furlani intervista l'avv. Daniele Maccarrone dello studio legale "Lambertini & Associati" di Verona all'indomani di una apprezzata relazione svolta dal professionista nell'ambito di un convegno in materia urbanistica organizzato in Verona dalla Regione Veneto.

D *Gentile Avvocato, i temi dell'edilizia e dell'urbanistica occupano nella convegno organizzata un posto di rilievo; in questi (i) ora si compie la lettura ragionata delle norme mano a mano che vengono prodotte (numerose negli ultimi due anni, ad esempio, i seminari sul Piano casa); (ii) ora si trattano temi particolarmente di moda in un determinato momento storico (negli ultimi cinque anni uno degli argomenti più gettonati è quello della perequazione, dell'urbanistica concordata o contrattata).*

Nel primo caso, sono convegni che hanno ad oggetto il dato normativo, che si cerca di far conoscere e spiegare; nell'altro caso il dato normativo non è particolarmente generoso e si è costretti a lavorare di fantasia, cercando anche di immaginarsi i problemi e tentandone una soluzione in via preventiva.

*Mi ha stupito positivamente allora che Lei nel corso del convegno organizzato dalla Regione Veneto, Il Commissione Urbanistica, per il tramite del Presidente Andrea Bassi, si sia preoccupato invece **di spiegare prima di tutto come debbano essere lette ed applicate le norme.***

R Sì, è vero. A quel convegno ho voluto condividere coi presenti un metodo di lettura delle norme. Ho sostenuto la tesi, assai modesta nella sua affermazione di principio, ma **importante** (quasi dirompente) *nella sua applicazione pratica, che le norme vanno lette tenendo conto della natura delle stesse e degli obiettivi che il legislatore si è proposto di raggiungere* (senza timori, resistenze ideologiche, spinte sabotatrici).

Ed ho provato a dimostrare la correttezza della tesi proposta, applicandola a due leggi cd. speciali: la legge 122/89 (legge Tognoli) e la legge regionale 14/09 (Piano Casa).

Ho cercato così di dimostrare che, inquadrata la natura e la "ratio" di queste due norme, quasi ogni domanda potrà avere una **risposta immediata**, anche da parte di un soggetto diverso dal Tribunale che verrà chiamato a giudicare quel caso.

D *Quali vantaggi produce la tesi proposta per la Pubblica Amministrazione, i professionisti ed i cittadini che, su fronti diversi ed a volte contrapposti, sono chiamati ad applicare le norme?*

R Non esiste essere umano che non condivida oggi l'idea che il mondo, il nostro amato/odiato Paese, stiano attraversando una profondissima crisi economica, rispetto alla quale probabilmente oggi non è stato fatto tutto il possibile.

Senza parlare dei massimi sistemi e concentrandoci sul mondo delle Pubbliche amministrazioni, è bene evidenziare che la P.A. è oggi capace di muovere in Italia svariati milioni di euro (in appalti, concessioni, lavori, interventi edilizi).

Questo importante giro d'affari, date le regole, dipende poi dalle singole P.A. e da chi vi lavora dentro. *Più i procedimenti amministrativi sono snelli, più si fa, più i cittadini sono contenti, i professionisti e le imprese lavorano, più si aiuta la nostra economia.*

Non è un caso che il settore dei contratti pubblici e quello delle grandi opere in particolare, a partire



dalla fine del 1996, siano stati assoggettati ad un rito processuale speciale, contraddistinto da una tempistica particolarmente accelerata.

D *Siamo sicuri che i ritardi della Pubblica Amministrazione, nel settore edilizio in particolare, non siano dovuti alla scarsa qualità delle norme alle quali ci ha abituati il nostro legislatore?*

R È indubbio che la qualità delle nostre norme non sia sempre eccellente, ma il rischio è che questo diventi un alibi per chi è chiamato ad applicare quelle norme.

Spesso si dice che la colpa del non fare o del fare con ritardo è delle regole che non ci sono o non sono chiare. Si dice quindi che le regole che ci sono non bastano e che occorre crearne delle altre. E qui, con qualche eccezione, sta il primo errore.

Le regole ci sono già, belle o brutte che siano, **vanno semmai applicate in maniera corretta**, senza particolari paure, resistenze od opposizioni di principio. È necessario quindi, cambiare atteggiamento rispetto a queste regole ed è possibile farlo, ripeto, se si valorizzano anzitutto natura e finalità della norma.

D *Provi adesso ha sintetizzarci, ad uso di noi tecnici, ed in particolare per dare un concreto aiuto alle P.A., il metodo di lettura delle norme che Lei ha proposto in quella occasione?*

R Il metodo si articola in due criteri: quello di individuazione della norma e quello di interpretazione della stessa.

Cominciamo con il primo. Siamo ovviamente tutti d'accordo che se la condotta della P.A. deve essere conforme al diritto, con riguardo ad ogni singola fattispecie, **dobbiamo anzitutto individuare la norma da applicare**. Se il cittadino chiede un permesso di costruire, il Responsabile dell'Ufficio tecnico, dovrà anzitutto individuare la o le norme di riferimento e verificare se l'intervento proposto sia o meno conforme ad esse. Il problema quindi, prima che di interpretazione, è di individuazione della norma di riferimento. **I criteri di selezione delle norme** sono essenzialmente tre: il criterio gerarchico; il criterio temporale; il criterio della specialità.

D *Ci dice qualcosa con riguardo a ciascuno di questi tre criteri di selezione?*

R Il criterio gerarchico è quello che si fonda sulla diversa efficacia che ai materiali normativi spetta per il fatto di essere prodotti da fonti cui l'ordinamento assegna una diversa capacità di incidere sull'ordinamento e che sono conseguentemente raggruppabili in una serie di "gradi" che nel loro complesso formano una "scala" o una "piramide".

Il criterio temporale è quello basato sul tempo.

La norma successiva supera quella che la precede in contrasto con essa, disponendone l'abrogazione.

Il criterio della specialità lo troviamo contenuto nell'articolo 15 del Codice penale che ha assunto una portata generale per tutto l'ordinamento. L'articolo 15 dispone che "la legge o la disposizione di legge speciale deroga alla legge o alla disposizione di legge generale, salvo che sia altrimenti stabilito".

D *Esaminate le tecniche utilizzate per la selezione dei materiali normativi, ci descrive brevemente le tecniche impiegate per analizzare la portata delle norme e quindi per determinare il significato dei precetti contenuti nei testi legislativi?*

R Si tratta molto semplicemente di stabilire in quale modo e con quali strumenti logici le disposizioni debbano essere interpretate.

I criteri di interpretazione delle norme sono contenuti nell'articolo 12 delle preleggi che così dispone "nell'applicare la legge non si può ad essa attribuire altro senso che quello fatto palese dal significato proprio delle parole secondo la connessione di esse e dalla intenzione del legislatore.

Se una controversia non può essere decisa con una precisa disposizione, si ha riguardo alle disposizioni che regolano casi simili o materie analoghe; se il caso rimane ancora dubbio si decide secondo i principi generali dell'Ordinamento giuridico dello Stato".

L'articolo 12 delle preleggi quindi, fornisce l'indicazione di quattro mezzi che possono essere impiegati per l'elaborazione delle norme in via di interpretazione dei materiali prodotti dalle fonti del diritto.

I primi due di essi, cioè il "significato proprio delle parole secondo la connessione di esse" e "l'inten-



zione del legislatore”, sono presentati come mezzi da impiegare in combinazione tra loro; gli altri due, cioè, il ricorso “alle disposizioni che regolano casi simili o materie analoghe” ed il ricorso “ai principi generali dello ordinamento giuridico dello Stato”, sono invece proposti come mezzi sussidiari da impiegare qualora “una controversia non può essere decisa con una precisa disposizione” ovvero “se il caso rimane ancora dubbio” nonostante il ricorso all’analogia.

D Avvocato, prima di concludere questa nostra chiacchierata, consapevole che non è possibile adesso applicare il metodo alle due leggi speciali che hanno formato oggetto del suo intervento al convegno, può dirci cosa succede in presenza d’una lacuna normativa, intesa non come mancanza d’una disposizione legislativa, ma come mancato esame da parte di quella disposizione di una fattispecie, di una ipotesi? Cosa succede cioè se la legge non copre a 360° gradi il tema affrontato, ma presenta delle zone d’ombra?

R Le rispondo facendo riferimento al Piano casa regionale del 2009. Ci si è resi conto all’indomani della sua pubblicazione che non contemplava – come è giusto che fosse (salvo fare una legge di migliaia di articoli) - alcune ipotesi e ci si è chiesti di volta in volta quale condotta assumere.

Applicare un principio di libertà, e quindi considerare ammesso tutto ciò che il legislatore non ha vietato? oppure al contrario, ritenere vietato ciò che non è consentito espressamente? oppure ancora andare alla ricerca della disciplina prevista per un caso analogo, rischiando così di vanificare il carattere eccezionale della norma?

A mio avviso, **se vogliamo snellire l’attività delle nostre P.A.**, se vogliamo che si faccia, se vogliamo contribuire positivamente alle sorti della nostra economia, dobbiamo individuare la “ratio” e la natura della disciplina, cogliere quindi le intenzioni del legislatore e ritenere consentito ciò che risulta coerente con esse, senza timori, **chiusure preconette ed ideologiche.**

D La ringrazio molto, anche a nome del Collegio

dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona, per questa conversazione, augurandomi che anche in futuro possano esserci occasioni per un confronto pubblico tra esponenti di diverse categorie professionali su argomenti di comune interesse.

R Ringrazio Lei ed il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona per l’occasione di dialogo che mi avete offerto e Vi saluto con viva cordialità.



Fiorenzo Furlani

ALCUNE IMPORTANTI SENTENZE DEL T.A.R. VENETO IN TEMA DI “PIANO CASA”

• **TAR VENETO - VENEZIA**

- **SEZ. II - sentenza 4 giugno 2010 n. 2385**

Intervento di demolizione e ricostruzione senza ampliamento, ammesso anche in zona impropria.

• **TAR VENETO - VENEZIA**

- **SEZ. II - sentenza 21 ottobre 2010 n. 5694**

Osservanza dell’applicazione della deroga in tema di distanze ai sensi e per gli effetti della L.R. 14/09 e successive integrazioni e modificazioni

• **TAR VENETO - VENEZIA**

- **SEZ. II - sentenza 8 marzo 2011 n. 377**

Osservanza dell’applicazione della deroga in tema di distanze ai sensi e per gli effetti della L.R. 14/09 e successive integrazioni e modificazioni



• **TAR VENETO - VENEZIA**
- **SEZ. II - sentenza 7 aprile 2011 n. 576**

L'applicazione diretta del piano casa regionale del 2009 alle prime case di abitazione. Un principio giurisprudenziale confermato dalla recente legge regionale n. 13/11. Il Comune non può disciplinare o porre limitazioni agli interventi sulla "prima casa".

Il commento di Ilaria Miller
(Dott.ssa in Giurisprudenza)

La Legge regionale 8 luglio 2009 n. 14 intitolata "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", nota anche come "piano casa", è stata adottata dalla Regione Veneto al fine di consentire il rilancio dell'attività edilizia, mediante l'ampliamento degli edifici esistenti ed il contestuale miglioramento della qualità architettonica ed edilizia.

In particolare l'art. 2 della legge, che disciplina gli interventi edilizi, 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, mentre l'art. 3 regola gli interventi per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente.

Per meglio comprendere l'argomento qui trattato è necessario tuttavia soffermarsi sul contenuto dell'art. 9 della Legge regionale 14/09 che ne definisce l'ambito di applicazione. La prima parte di tale articolo prevede l'esclusione dell'applicazione della disciplina sugli interventi edilizi per talune categorie di edifici, tra cui gli edifici da demolire, quelli ricadenti all'interno dei centri storici o in aree edificabili oppure oggetto di vincoli o di specifiche norme di tutela.

Per quanto concerne la prima casa di abitazione, gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 si applicano, ferme restando le limitazioni appena menzionate, sin dall'entrata in vigore della Legge regionale. Nel sistema di applicazione della l.r. 14/09 i Comuni sono di fatto chiamati a svolgere un ruolo fondamentale soprattutto per quanto concerne gli edifici residenziali non destinati a prima casa di abitazione e quelli adibiti ad uso diverso. Secondo quanto stabilito dal

comma 5 dell'art. 9, spetta infatti agli stessi Comuni deliberare se o con quali ulteriori limiti e modalità applicare le nuove disposizioni, mentre trovano immediata applicazione le norme concernenti gli ampliamenti della prima casa di abitazione.

Dalla semplice lettura della norma che si sta analizzando appare piuttosto chiaro e comprensibile quale sia il limite della competenza comunale, chiamata ad intervenire con l'introduzione di limiti e modalità applicative, con esclusione degli interventi sulla prima casa di abitazione, per i quali è esplicitamente prevista la sola applicazione della l.r. sin dalla sua entrata in vigore (art. 9 comma 4). A conferma di ciò, la circolare interpretativa regionale n. 4/2009 ha chiarito che la l.r. 14/09 si articola in due parti, una, relativa appunto alla prima casa di abitazione, necessaria ed inderogabile, con un'operatività immediata e generalizzata; l'altra, flessibile ed eventuale, rimessa invece alla scelta dei Comuni, i quali possono introdurre delle deroghe, decidendo di non applicare le possibilità offerte dalla legge regionale, oppure di limitare e modificare l'applicazione sulla base di specifiche valutazioni, ad eccezione in ogni caso della disciplina riguardante la prima casa di abitazione. Ciò nonostante sono state sollevate, dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale per la Regione Veneto, alcune questioni interpretative proprio in relazione alla facoltà per i Comuni, ex art. 9 comma 5 della l.r. 14/09, di modellare l'applicazione della legge. Una di queste è stata decisa dai giudici veneziani con la sentenza del 10 marzo 2011 n. 576 qui commentata.

Il ricorso che ha dato origine al giudizio concerneva l'impugnazione del diniego di esecuzione dei lavori relativi all'ampliamento di una costruzione, prima casa di abitazione, per violazione dell'art. 9, commi 3 e 4, della l.r. 14/09. Il diniego del Comune in questione si fondava sul preteso contrasto dell'intervento proposto dalle ricorrenti con le linee guida introdotte dal consiglio comunale in applicazione dell'art. 9, comma 5 della l.r. 14/09, il quale riteneva che le limitazioni deliberate operassero anche per le prime case di abitazione.

Il T.A.R. Veneto ha accolto la censura proposta dalle ricorrenti, ritenendo illegittima l'ordinanza di diniego impugnata, in quanto con la stessa veniva affer-



mata la prevalenza della disciplina comunale, nonostante si trattasse di un intervento sulla prima casa di abitazione.

Nella motivazione della sentenza viene evidenziato come la l.r. 14/09 abbia introdotto una disciplina distinta degli interventi di ampliamento per le prime case d'abitazione, che hanno potuto essere effettuati sin dall'entrata in vigore della legge (art. 9, comma 3) e, pertanto, senza attendere l'approvazione comunale delle linee guida. Il Tribunale rileva come, se non si rende necessario attendere l'introduzione delle disposizioni applicative comunali per ampliare la propria prima casa (per cui, è bene ricordarlo, è prevista l'applicazione della legge regionale sin dalla sua entrata in vigore), ciò trova una ragionevole giustificazione nel fatto che tali disposizioni non potranno disciplinare, né tanto meno impedire questi interventi.

Sulla scorta di tali premesse il T.A.R. giunge ad individuare una rilevante conseguenza dell'eventuale estensione interpretativa dei limiti previsti dalla legge regionale in merito alla competenza comunale. Consentendo ai Comuni di adottare linee guida di siffatto contenuto, si andrebbe a creare una situazione di disparità di trattamento, in presenza di presupposti anche del tutto identici, dove l'unico fattore discriminante sarebbe costituito dal momento di presentazione dell'istanza, premiando così la maggiore reattività del singolo proprietario, e con una disapplicazione di fatto del termine di ventiquattro mesi per la presentazione dell'istanza.

Notevoli sarebbero inoltre le difficoltà che potrebbero presentarsi nel caso in cui si andasse ad affermare una prassi tesa a consentire un intervento della competenza comunale in deroga a quanto disciplinato nella l.r. 14/09 e confermato dalla sentenza appena esaminata.

Se si negasse l'interpretazione qui accolta, in relazione alla disciplina concernente la prima casa di abitazione, si dovrebbe concludere che gli interventi effettuati sulla prima casa di abitazione, dapprima realizzabili e presumibilmente legittimi, potrebbero cessare di esserlo a seguito delle deliberazioni dei consigli comunali, con le conseguenti ed intuibili problematiche che andrebbero a scaturire anche in ipotesi di introduzione di varianti.

L'orientamento del Tribunale veneziano è stato ora ripreso e reso definitivo dalla legge regionale 8 luglio 2011 n°13, meglio nota come la legge che ha prorogato il Piano casa regionale del 2009.

L'articolo 8 di detta legge infatti, dopo aver disposto al primo comma, che il termine di validità del Piano casa è differito al 30 novembre 2013, al comma 4, precisa che *"...i comuni entro il 30 novembre 2011 possono deliberare, fermo restando quanto previsto dall'articolo 9, comma 1, lettera a) della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, come modificato dalla presente legge (con riguardo agli interventi nei centro storici, n.d.r.), sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, se e con quali eventuali limiti e modalità applicare la normativa di cui agli articoli 2 e 3 della legge regionale 8 luglio 2009 n.14, come modificati dalla presente legge, con riferimento a: a) edifici residenziali non destinati a prima casa di abitazione, così come definita dall'articolo 8 della legge regionale 9 ottobre 2009, n. 26, come modificato dalla presente legge..."*.

A ciò si aggiunga che ai sensi del precedente comma 2 del medesimo articolo 8, *"con l'entrata in vigore della presente legge non trovano applicazione le deliberazioni adottate dai comuni ai sensi dell'articolo 9, comma 5, della legge regionale 8 luglio 2009 n.14"*.

Non v'è dubbio allora, che oggi per le prime case di abitazione – fatta eccezione per quelle ricadenti in centro storico – la disciplina del Piano casa sia soltanto quella contenuta nella legge regionale n.14/09, come modificata da ultimo dalla legge regionale n.13/11 e che per queste non sussista la possibilità per i Comuni di introdurre limiti e modalità applicative diverse rispetto a quelle contenute nella predetta legislazione regionale.

• TAR VENETO - VENEZIA

- SEZ. II - sentenza 6 maggio 2011 n. 781

Esclusione dalla applicabilità del "Piano Casa" gli interventi abusivi per i quali l'amministrazione ha optato per la sanzione pecuniaria in luogo della demolizione.

La disciplina dell'attività edilizia dopo il “Decreto Sviluppo 2011”

Pubblichiamo la 1^a parte riguardante “l'attuale disciplina dell'attività edilizia” con un primo approfondimento relativo all'attività edilizia libera.

Nelle prossime edizioni della rivista saranno trattate le altre discipline dell'attività edilizia (procedimenti, ambito applicativo, efficacia, vincoli, onerosità, commerciabilità/trasferimento degli immobili, sanzioni, sanatoria, ecc.)

Il Testo Unico dell'attività edilizia D.P.R. 06.06.2001 n. 380 entrato in vigore il 30 giugno 2003, durante il suo percorso attuativo ed applicativo ha subito delle modifiche (anche sostanziali).

In particolare, da ultimo, sono state apportate importanti modifiche con l'emanazione delle seguenti disposizioni di legge:

- **Legge 22 maggio 2010, n. 73**, conversione del D.L. 25 marzo 2010, n. 40, che ha ampliato la disciplina dell'“attività edilizia libera” già prevista dall'art. 6 del D.P.R. 380/2001, distinguendo tra attività totalmente libere ed attività soggette a preventiva comunicazione di inizio lavori;

- **Legge 30 luglio 2010, n. 122**, conversione del D.L. 31 maggio 2010, n. 78, che ha modificato la disposizione dell'art. 19 della L. 7 agosto 1990, n. 241, riguardante la disciplina della D.I.A., prevedendo in luogo della D.I.A. un nuovo istituto: la “Segnalazione Certificata di Inizio Attività” (S.C.I.A.);

- **Legge 12 luglio 2011 n. 106** (con decorrenza dal 13 luglio 2011), conversione del D.L. 13 maggio 2011 n. 70 (decreto sviluppo 2011) entrato in vigore il 14 maggio 2011, che sostanzialmente ha disposto:
 - una disposizione con la quale si è confermato che la S.C.I.A. sostituisce la D.I.A. per tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 22, commi 1 e 2, D.P.R. 380/2001. Al riguardo si precisa che trova ancora applicazione la D.I.A. (o meglio la D.I.A. cosiddetta “SUPER-D.I.A.” o “DIA-MAGGIORE”) ove a stessa, in base alla normativa statale o regionale, sia alternativa

o sostitutiva al permesso di costruire (ad esempio per gli interventi di cui all'art. 22, comma 3, D.P.R. 380/2001);

- una disposizione con la quale è riconosciuto all'Amministrazione Comunale, per vietare la prosecuzione dell'attività edilizia oggetto di S.C.I.A., il termine di 30 giorni e con la quale sono state estese alla S.C.I.A. in materia edilizia tutte le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal D.P.R. 380/2001 (artt. da 27 a 48) e dalle leggi regionali;



- una disposizione con la quale è stato introdotto il “silenzio assenso” per il rilascio del permesso di costruire, ad eccezione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici e culturali;

- una disposizione con la quale è stata introdotta una sorta di “sanatoria edilizia” per le difformità contenute entro il limite del 2% delle misure progettuali.

Pertanto, l'attuale disciplina dell'attività edilizia può essere riepilogata nel seguente prospetto.



PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'ATTUALE DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

DISCIPLINA EDILIZIA	INTERVENTI AMMESSI	NORMATIVA DI RIFERIMENTO
<p>ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA</p> <p>Attività edilizia <i>totalmente libera</i>: non è richiesto alcun titolo abilitativo e senza alcuna comunicazione</p>	<p>a) gli interventi di manutenzione ordinaria;</p> <p>b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;</p> <p>c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;</p> <p>d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;</p> <p>e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.</p>	<p>Legge n. 73 del 22.05.2010 Art. 6 art. 6, comma 1, lett. a), b), c), d), e) del DPR n. 380/01</p>
<p>Attività edilizia libera ma con comunicazione: non è richiesto alcun titolo abilitativo, ma l'obbligo della comunicazione dell'inizio lavori corredata da: identificativi dell'esecutore dei lavori, relazione tecnica asseverata ed elaborati grafici</p>	<p>a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) DPR 380/01</p>	<p>art. 6, comma 2, lett. a) del DPR n. 380/01; articolo 3, comma 1, lettera b) del DPR n. 380/01</p>
<p>Attività edilizia libera in cui non è richiesto alcun titolo abilitativo, ma l'obbligo della sola comunicazione dell'inizio dei lavori</p>	<p>b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;</p> <p>c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;</p> <p>d) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;</p> <p>e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.</p>	<p>art. 6, comma 2, lett. b), c), d), e) del DPR n. 380/01</p>



DISCIPLINA EDILIZIA	INTERVENTI AMMESSI	NORMATIVA DI RIFERIMENTO
SCIA - Segnalazione Certificata di Inizio Attività - (Ex D.I.A. così detta Ordinaria o Minore)	<p>Interventi realizzabili e comunque paragonabili alla DIA ORDINARIA o DIA MINORE.</p> <p>Rientrano in tal senso anche gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia compresa la demolizione e ricostruzione nei termini previsti dalla lettera d), comma 1, dell'art. 3 DPR 380/01.</p> <p>Interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6 DPR 380/01.</p> <p>Varianti ai titoli abilitativi che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo.</p>	<p>Art. 49, comma 4 – bis, della Legge 122 del 30 luglio 2010 (conversione in Legge del D.L. 78 del 31 maggio 2010)</p> <p>Art. 5, comma 2, lettere b)- c) del D.L. 13.05.2011 n. 70, convertito con la Legge 12.07.2011 n. 106 in vigore dal 13.07.2011</p> <p>Art. 22, commi 1 e 2 del DPR 380/01</p> <p>Lettere c), d) del comma 1, art. 3 del DPR 380/01</p> <p>Art. 10 L.R.V. 08 luglio 2009 n.14; art. 9 della L.R.V. 09 ottobre 2009 n. 26; L.R.V. 08 luglio 2011 n. 13</p>
DIA IN ALTERNATIVA AL Permesso di Costruire, così detta SUPERDIA o DIA MAGGIORE	<p>Interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) DPR 380/01</p> <p>Interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati,</p> <p>Interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni piano-volumetriche.</p>	<p>art. 22, comma 3, lettere a) – b) - c) del DPR 380/01</p>
DIA "PIANO CASA" o in alternativa il P. di C.	<p>Ampliamenti</p>	<p>L.R.V. 08 luglio 2009 n. 14, DGRV 22/09/2009 n. 2927, L.R.V. 09 ottobre 2009 n. 26 L.R.V. 08 luglio 2011 n. 13 L. 12 luglio 2011 n. 106</p>
PERMESSO DI COSTRUIRE	<p>Interventi di nuova costruzione</p> <p>Interventi di ristrutturazione urbanistica</p> <p>Interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso</p>	<p>Capo II, articolo 10 del DPR 380/01</p>

Nelle pagine successive iniziamo gli approfondimenti dell'attuale disciplina edilizia trattando "l'attività edilizia libera"; come già indicato, nelle prossime edizioni della rivista saranno sviluppate ed approfondite anche le altre discipline dell'attività edilizia.

Fiorenzo Furlani



Attività edilizia libera

(Legge n. 73 del 22.05.2010)

La disciplina dell' "attività di edilizia libera" è stata modificata dal Decreto Legge n. 40 del 25 marzo 2010, convertito nella Legge n. 73 del 22.05.2010 (**entrata in vigore il 26 maggio 2010**).

In pratica è stato riscritto l'art. 6 del D.P.R. 380/01 relativo agli interventi realizzabili senza alcun titolo abilitativo, distinguibili in *interventi totalmente liberi ed interventi soggetti a comunicazione di inizio lavori*.

«Art. 5 L. 73/2010. L'articolo 6 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, è sostituito dall'art. 6 della presente Legge». In sostanza la presente disposizione di legge dispone quanto segue.

Innanzitutto devono comunque essere rispettate:

- le eventuali diverse prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali: nella fattispecie, se gli strumenti urbanistici Comunali prescrivono eventuali diverse norme più restrittive, dovranno trovare applicazione dette norme, che prevarranno, sulla disposizione statale in esame;
- le altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, le norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, quelle relative all'efficienza energetica;
- le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

Pertanto, nel caso l'intervento riguarda immobili soggetti a vincolo culturale e/o paesaggistico, l'esecuzione dell'intervento edilizio, anche se non necessita del titolo edilizio abilitativo, dovrà essere autorizzato dall'autorità competente a sensi degli artt. 21 e segg. (vincolo culturale) e 146 e segg. (vincolo paesaggistico) del D.lgs. n. 42/2004.

Gli interventi di *attività di edilizia libera*, **cioè da**

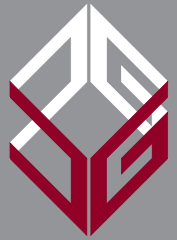
eseguire senza alcun titolo abilitativo, si possono riassumere come segue :

1) Art. 6, comma 1, lett. a), b), c), d), e). Interventi di edilizia libera per i quali **non deve essere presentata alcuna comunicazione:**

- a)** gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b)** gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c)** le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d)** i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agrosilvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e)** le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

2) Art. 6, comma 2, lett. b), c), d), e). Interventi di edilizia libera per i quali **deve essere presentata la sola comunicazione dell'inizio dei lavori:**

- b)** le opere dirette a soddisfare obiettive **esigenze contingenti e temporanee** e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- c)** le opere di **pavimentazione e di finitura di spazi esterni**, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- d)** i **pannelli solari, fotovoltaici e termici**, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del



Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

3) Art. 6, comma 2, lett. a). Interventi di edilizia libera per i quali **deve essere** presentata la **comunicazione dell'inizio lavori** con allegata **relazione tecnica asseverata ed elaborati progettuali**:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b (DPR 380/01), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici.

In tal caso, l'interessato agli interventi **allega** alla comunicazione di inizio dei lavori:

le **autorizzazioni eventualmente obbligatorie** ai sensi delle normative di settore;

i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori;

la **relazione tecnica** provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali che **deve essere firmata da un tecnico abilitato**, il quale **dichiara preliminarmente** di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente ed **assevera**, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

Inoltre, la presente normativa relativa all'attività di edilizia libera in particolare riporta:

- l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli **atti di aggiornamento catastale** nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del D.L. 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

Osservazioni:

Questa disposizione è correlata con la normativa di

cui all'art. 19, D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito con L. 30 luglio 2010, n. 122, atta a garantire l'aggiornamento delle banche dati immobiliari (Catasto e Conservatoria dei RR.II.). Infatti, se l'intervento incide sul classamento dell'immobile (stato, consistenza, classe, categoria), è necessaria la denuncia di variazione catastale con la nuova planimetria; nella fattispecie si ricorda che l'art. 19, comma 14, D.L. 78/2010 sopra citato richiede che, nel caso di trasferimento di un'unità immobiliare urbana vi deve essere la dichiarazione di parte (o l'attestazione di tecnico abilitato) dalla quale risulti che vi è conformità tra i dati catastali e le planimetrie catastali depositate in Catasto e lo stato di fatto, e ciò a pena di nullità dell'atto di trasferimento.

Al riguardo, anche se non obbligatorio, è comunque opportuno, anche nei casi di *attività di edilizia libera*, riportare negli atti di trasferimento degli immobili gli estremi della comunicazione di inizio lavori introdotta dalla L. n. 73/2010; ciò è opportuno per determinare un quadro completo della "storia edilizia-urbanistica" dell'immobile, anche al fine di garantire alla parte acquirente l'acquisizione di un edificio conforme alle disposizioni in materia.

Si tratta, comunque, di dichiarazione facoltativa, non obbligatoria, in quanto la sua mancanza non determina la nullità dell'atto.

- la **mancata comunicazione dell'inizio dei lavori**, ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica asseverata comportano la **sanzione pecuniaria** pari a 258 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione;

- al fine di semplificare il rilascio del certificato di prevenzione incendi per le attività di edilizia libera, il certificato stesso, ove previsto, è rilasciato in via ordinaria con l'esame a vista.

Per le medesime attività, il termine previsto dal primo periodo del comma 2 dell'articolo 2 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 12 gennaio 1998, n. 37, è ridotto a trenta giorni".

Fiorenzo Furlani

Dalle calcolatrici ai tetti: l'energia del sole nella tecnica moderna

Il nuovo piano casa Veneto interviene anche su impianti solari e fotovoltaici

Invenzioni che a noi sembrano di fresco utilizzo, hanno in realtà una storia rispettosamente lunga alle spalle. Il 3d che oggi furoreggia ha il suo avo nello stereoscopio di Charles Wheatstone, 1832, ad esempio.



Il fotovoltaico è un sistema utilizzato in sordina negli ultimi decenni ed ora alla ribalta, ma si risale al 1839, con le indagini di Alexandre Edmond Bécquerel, per aver conoscenza dell'effetto fotogalvanico negli elettroliti liquidi, ovvero della generazione di corrente elettrica durante reazioni chimiche sviluppate dalla luce (fos fotòs in greco). Nel 1883 Charles Fritz, dall'altra parte dell'Atlantico, crea una cella solare a base di selenio, di circa 30 cmq. Non può mancare Albert Einstein, nella lista delle menti: nel 1905 pubblica la teoria sull'effetto fotoelettrico (premio Nobel 1921); nel 1963 la giapponese Sharp produce i primi moduli fotovoltaici commerciali e semiconduttori al silicio.

Con la legge regionale 13/2011, articolo 10, il Veneto conferma quanto previsto dall'articolo 4 della legge regionale 18 marzo 2011, n. 7 "Legge finanziaria regionale per l'esercizio 2011", facendo rientrare nella competenza dei comuni il rilascio dell'autoriz-

zazione unica per l'installazione di impianti solari e fotovoltaici, integrati e non integrati, con potenza di picco fino ad 1 megawatt (mw), comprese le opere di connessione alla rete elettrica, secondo Procedura Abilitativa Semplificata (PAS), disciplinata dall'articolo 6 del Dlgs 28/2011.

I comuni devono trasmettere semestralmente alla Regione l'elenco delle autorizzazioni uniche rilasciate per la realizzazione degli impianti fotovoltaici con l'indicazione del tipo e della localizzazione. Entro trenta giorni dall'entrata in vigore della nuova legge, la Giunta regionale adotta e trasmette ai comuni gli schemi di modulistica, per un'ottimale predisposizione delle domande e della documentazione necessaria per il rilascio dell'autorizzazione sopra citata.



Rimane la sospensione fino al 31 dicembre 2011 (vedi Finanziaria Regionale 7/2011), del rilascio di nuove autorizzazioni per installazioni di impianti fotovoltaici (a terra in area agricola di potenza di picco superiore a 200kWp), a biomassa (di potenza elettrica superiore a 500kWe), biogas e bioliquidi (potenza elettrica superiore a 1000kWe). Deroga solo per le autorizzazioni di impianti fotovoltaici presentate prima dell'approvazione della legge.

Il sottotetto e la proprietà dell'ultimo piano condominiale

COLLEGIO GEOMETRI
e GEOMETRI LAUREATI
della Provincia di Verona

Il nuovo piano casa riconosce un ulteriore 15% di premio volumetrico (oltre all'attuale 20% e al 10% con l'utilizzo di energie rinnovabili) per gli interventi di riqualificazione energetica dell'intero edificio, allo scopo di portare la prestazione energetica dello stesso alla classe B. Le serre bioclimatiche sono considerate impianti che non contribuiscono a formare cubatura, così come pensiline e tettoie finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici (art. 5 LR 14/2009).

La Giunta veneta ha approvato a fine luglio una collaborazione tra Regione e Confindustria Veneto per la pianificazione di attività in campo energetico: è prevista la creazione di un tavolo permanente per la realizzazione di obiettivi concordi: sostenibilità ambientale, risparmio energetico, riduzione delle emissioni inquinanti, sviluppo economico e sociale attraverso una corretta produzione e distribuzione, realizzazione delle infrastrutture necessarie, riduzione dei costi di approvvigionamento per le imprese e per le famiglie.



Per non dimenticare la forma, oltre ai contenuti, sul sito del Gestore dei Servizi Energetici (www.gse.it) è consultabile la "Guida alle applicazioni innovative finalizzate all'integrazione architettonica del fotovoltaico", in base alle disposizioni del Decreto Ministeriale 5 maggio 2011 (quarto conto energia): 26 pagine che riconoscono il modulo fotovoltaico come «non più mero generatore di energia, ma nuovo componente dell'architettura, con una funzione che lo rende parte integrante dell'edificio».

Il quarto Conto Energia, continuando in questa direzione, sottolinea l'esigenza che i moduli fotovoltaici diventino materia di architettura con un ruolo sempre più integrato nell'edificio e non soltanto perché si necessita di una edilizia sostenibile dal punto di vista energetico» e che individuano «univocamente definizioni, criteri e modalità di installazione di un impianto fotovoltaico costituito da moduli non convenzionali o componenti speciali, al fine di esplicitare le categorie ammissibili a questa privilegiata classe di incentivazione».



Il nostro paese è un mercato di primo piano a livello mondiale, germogliato in breve, rapido tempo: è al quarto posto, dietro a Germania (irraggiungibile!), Spagna, Giappone e davanti agli USA.

La "corsa al sole" è dunque argomento di prima attualità in Italia. E nel mondo? Idem: il tasso di crescita si alza di anno in anno e quella Sharp che nel 1976 collocò sui satelliti giapponesi le sue celle solari, oggi li correda per il 90%. A Wrexham, nel Galles si trova la Sharp Manufacturing UK, aperta nel 1984, dove dal 2004 è iniziata la fabbricazione dei moduli solari, in sostituzione della produzione di videoregistratori. Di tutti gli impianti Sharp di analogia produzione nel mondo, è uno dei più tecnologicamente avanzati; assembla moduli fotovoltaici monocristallini e policristallini, utilizzati poi in impianti residenziali e commerciali, esportati in tutta l'Europa continentale. L'impianto ha vinto il prestigioso premio "Green Apple" per la migliore pratica ambientale, assegnato da The Green Organisation. (www.sharp.it).

Alessandra Moro