

Comune di SALIZZOLE

.....

Ufficio Tecnico Comunale

Regolamento di Attuazione

DOCUMENTO TECNICO – ESPLICATIVO

L.R. 8 luglio 2009 n. 14, articolo 9, comma 5.

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

Il Responsabile dell'UTC. – Edilizia Privata Urbanistica
Arch. Diano ZANETTI

Approvato con delibera di C.C. n. 49 del 23.10.2009

LIMITI, MODALITA' E CRITERI INTERPRETATIVI PER L'ATTUAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE VENETO 8 LUGLIO 2009, N. 14 NEL TERRITORIO COMUNALE DI SALIZZOLE

Ai sensi dell'art. 9 della L. reg. Veneto 8 luglio 2009, n. 14, vengono definiti i seguenti chiarimenti e criteri interpretativi, nonché i limiti e le modalità applicative ulteriori rispetto a quelli di cui alla citata legge regionale, che si riporta nel dettaglio completa delle indicazioni comunali.

INDICAZIONE GENERALE:

i limiti volumetrici della presente legge non sono cumulabili con le possibilità di ampliamento già previste per le varie ZTO dal vigente PRG (la quantità del volume ampliabile è quindi calcolata sulla consistenza edilizia effettiva del fabbricato esistente al momento di entrata in vigore della legge o su quella esistente al 31 marzo 2009 qualora la richiesta del titolo abilitativo edilizio sia stata presentata entro tale data, e non sulla volumetria massima realizzabile in base alla normativa di Piano).

Legge Regione Veneto N. 14 del 08 luglio 2009 – “Piano Casa”		
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.		
Art. 1 – Finalità		
comma 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.
comma 2	Edifici tutelati	2. Le disposizioni di cui alla presente legge <u>si applicano anche agli edifici soggetti a specifiche forme di tutela</u> a condizione che gli interventi possano essere autorizzati ai sensi della normativa statale, regionale o dagli strumenti urbanistici e territoriali.
comma 3	Aree demaniali o vincolate ad uso pubblico	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.

Interpretazione art. 1, comma2:

- **Attività produttive fuori zona ma individuate dal PRG come “da confermare” per le quali è stata predisposta una scheda progetto.**

Si ritiene la legge regionale n. 14/09 applicabile anche per le attività confermate con schede insediamenti produttivi, di cui al Capo XV.A delle NTA del PRG vigente.

Gli ampliamenti sono quindi ammessi esclusivamente per le attività di cui all'Art. 195 NTA – “Attività produttive confermate e individuate con “Scheda insediamento produttivo fuori zona”, nei termini della scheda progetto come approvata in sede regionale a seguito della specifica Variante Parziale 2001.

L'ampliamento viene concesso sia agli edifici abitativi, sia agli edifici destinati ad altro uso, nei limiti della perimetrazione prevista nella scheda progetto e sulla base di un preventivo studio piani volumetrico da sottoporre al parere preventivo della Commissione Edilizia.

Si ritiene invece la normativa regionale non applicabile nel caso di attività produttive individuate dal PRG come “da bloccare” e “da trasferire”.

La modifica dei parametri relativi alla scheda come approvata comporta il conseguente adeguamento delle dotazioni di verde e parcheggio, nelle modalità previste dalla convenzione originaria.

- **Corti rurali di antica origine schedate ai sensi dell'art. 10, ex LR. 24/85:**

Si ritiene che per gli edifici vincolati ex art. 28 della L.R. 61/85 e art. 10 della legge regionale n. 24/1985 l'applicazione della legge regionale n. 14/09 non sia possibile esclusivamente per le parti di fabbricato per le quali il vincolo esclude il tipo di interventi disciplinati dagli artt. 2, 3 e 4, ossia dove non sono ammessi gli ampliamenti e/o a demolizione/ricostruzione. La legge regionale si ritiene applicabile negli altri casi, ferma restando la necessità di predisporre un elaborato conoscitivo corredato da specifica analisi storica completo di progetto di massima dell'intervento, da sottoporre al parere preventivo della Commissione Edilizia.

In riferimento al Titolo III delle NTA del PRG vigente di Salizole, “Attuazione del PRG”, si ritiene applicabile la legge regionale n. 14/09 esclusivamente in riferimento alle parti di edificato per le quali vengono previsti interventi di “Ristrutturazione totale” (Art. 41 NTA PRG), “Ampliamento” (Art. 42 NTA PRG), “Demolizione con ricostruzione” (Art. 43 NTA PRG), “Ristrutturazione Urbanistica e recupero ambientale” (Art. 45 NTA PRG).

Si ritiene di non attuare la legge regionale per gli edifici per cui il PRG stabilisca come grado di intervento la “Demolizione senza ricostruzione” (Art. 44 NTA PRG).

Diversi gradi di intervento potranno essere definiti/integrati sui fabbricati già schedati dal PRG in sede di redazione degli strumenti urbanistici operativi (PI) a seguito dell'approvazione del PATI.

In ogni caso l'attuazione degli interventi di cui agli artt. 2, 3, 4 della L. reg. 14/2009, qualora riferita ad edifici classificati “beni ambientali” BC individuati in zona agricola dal vigente PRG (con specifica schedatura) e ad edifici individuati dal PATI come “Corti Rurali di antica origine” (una volta schedati puntualmente sulla base dei criteri individuati dal PATI), è possibile solo previa dimostrazione, mediante adeguata documentazione integrativa di quella richiesta dall'art. 6, comma 3, della citata legge regionale, del raggiungimento delle finalità

di riqualificazione e valorizzazione delle caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, così come individuate dalla relativa scheda di PRG (vigente) e successivo PI (una volta approvato).

L'accoglimento della richiesta di intervento è in ogni caso subordinata al preventivo parere favorevole della Commissione Edilizia.

Interpretazione art. 1, comma 3:

- **Disciplina delle fasce di rispetto**

Fasce di rispetto cimiteriali:

Per i fabbricati esistenti all'interno della fascia di rispetto sono ammessi: la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro conservativo e la ristrutturazione escludendo comunque il cambio d'uso in aumento della quantità residenziali esistenti. Non è ammesso l'ampliamento dei fabbricati esistenti, pertanto all'interno delle fasce di rispetto cimiteriali non si applica la Legge Regionale n. 14/09.

Fasce di rispetto stradali:

L'esistenza di limiti di edificazione da rispettare con riferimento al nastro delle strade, tanto fuori del centro abitato che nell'ambito di quest'ultimo, deriva direttamente dalla normativa del Codice della Strada (artt. 16, 17 e 18 d.lvo 285/2002) e del suo Regolamento di attuazione: in particolare l'art. 28 del dpr 495/1992 fissa delle "fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati".

Si definisce pertanto la legge applicabile all'interno delle fasce di rispetto stradale, a condizione che l'ampliamento venga previsto in modo da non sopravanzare verso la fonte di vincolo e che vengano rispettate le norme vigenti relativamente alle distanze dalle strade.

Distanza dai corsi d'acqua:

Le distanze minime delle nuove costruzioni e degli ampliamenti dai corsi d'acqua principali sono così stabilite:

- per i nuovi fabbricati ml. 10,00 fatti salvi pareri favorevoli degli Enti competenti con eventuali deroghe sulla base delle norme relative alle distanze dai confini per le zone insediative;
- per i fabbricati esistenti, ove ammesso, l'ampliamento va eseguito in allineamento al fabbricato preesistente o nella parte retrostante senza alcuna possibilità di sopravanzare verso il corso d'acqua.

Fasce di rispetto corsi d'acqua vincolati – Vincolo Paesaggistico:

Si definisce la legge applicabile all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, a condizione che l'ampliamento venga previsto in modo da non sopravanzare verso la fonte di vincolo e che venga richiesto il parere dell'Ente superiore competente quando richiesto dalla normativa vigente.

Fasce di rispetto reti e impianti tecnologici:

Si definisce la legge applicabile all'interno delle fasce di rispetto, a condizione che l'ampliamento venga previsto in modo da non sopravanzare verso la fonte di vincolo e che venga richiesto il parere dell'Ente superiore competente quando richiesto dalla normativa vigente.

Rimane inedificabile la fascia di rispetto del depuratore.

- **Disciplina degli edifici pubblici e aree di proprietà pubblica o vincolata ad uso pubblico**

Si ritiene applicabile la Legge n. 14/09, fatta salva la necessità di assenso dell'Ente proprietario, nel rispetto della normativa (statale) sul titolo di legittimazione al rilascio del titolo edilizio.

Il privato concessionario che disponga legittimamente di un edificio eretto su area demaniale o vincolata ad uso pubblico ha facoltà di eseguire gli ampliamenti consentiti dalla legge regionale n. 14/09, previa Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art. 6, LR. 14/09, nel caso abbia preventivamente ottenuto l'assenso del soggetto pubblico proprietario.

Art. 2 – Interventi edilizi		
Comma 1	+ 20% volume edifici residenziali + 20% superficie coperta edifici uso diverso	1. Per le finalità di cui all'articolo 1, <u>in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali</u> , 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.

Comma 2	Ampliamento in aderenza se possibile Corpi separati di carattere accessorio e pertinenziale	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.
Comma 3	Sottotetti	3. Nei limiti dell'ampliamento di cui al comma 1 sono da computare l'eventuale recupero dei sottotetti esistenti al 31 marzo 2009 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.
Comma 4	Edifici con più unità immobiliari (condomini) Case a schiera: ampliamento ammesso in maniera uniforme	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 <u>case a schiera</u> l'ampliamento è ammesso qualora venga realizzato in maniera uniforme con le stesse modalità su tutte le case appartenenti alla schiera.
Comma 5	+ 10% (+ 30% volume +30% superficie coperta)	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., ancorché già installati.

E' consentito ampliare gli edifici esistenti alla data dell'11 luglio 2009 e i fabbricati il cui progetto o richiesta di titolo abilitativo edilizio siano stati presentati entro il 31 marzo 2009.

Tale ampliamento è consentito in deroga dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali comunali, provinciali, regionali.

La nuova normativa è applicabile anche agli edifici legittimamente costruiti senza titolo edilizio (ante 1967).

Interpretazione art. 2, comma 1

- **Ambiti e comparti assoggettati a PUA**

L'applicazione della nuova normativa è consentita anche all'interno di ambiti o comparti assoggettati a Piano urbanistico attuativo la cui convenzione urbanistica attuativa sia ancora in corso di efficacia alla data del 31 marzo 2009, qualora sia stata dichiarata la funzionalità delle opere di urbanizzazione primaria dell'intero comparto e che gli edifici realizzati abbiano comunicato la fine lavori alla data del 31 marzo 2009.

- **Calcolo del volume ampliabile:**

Ai fini del calcolo del volume ampliabile, i volumi tecnici come definiti dai regolamenti locali sono esclusi dal calcolo, considerandosi di riferimento per i conteggi specifici esclusivamente il volume urbanistico. Si ritiene che in presenza di un corpo edilizio contiguo già esistente, l'ampliamento possa essere considerato „in aggiunta“ allo stesso, ferma restando la destinazione d'uso del corpo originario, nel rispetto dell'articolo 9, comma 2 della LR. 14/09.

In tal modo, in relazione allo stato dei luoghi e alla tipologia degli edifici esistenti, coerentemente con l'obiettivo di contenere il consumo di territorio libero, sarebbe possibile realizzare l'ampliamento di un edificio localizzando il nuovo volume in aderenza o in sopraelevazione a un corpo contiguo già esistente, impregiudicata la destinazione d'uso originaria di quest'ultimo e la destinazione d'uso dell'ampliamento in corrispondenza con quella dell'edificio ampliato.

Il mutamento di destinazione d'uso dell'edificio esistente, così come del suo ampliamento, sarà comunque sempre possibile dove e per quanto ammesso dagli strumenti di pianificazione applicabili in loco.

- **Edifici esistenti e ruderi**

La legge regionale n. 14/09 si applica a tutti gli edifici esistenti alla data dell'11 luglio 2009, indipendentemente dalla loro destinazione e dimensione, o dalla circostanza che si tratti di edifici principali o pertinenziali. Rimangono esclusi dall'applicabilità della legge i ruderi, non dotati di mura perimetrali, strutture orizzontali e copertura in stato di conservazione tale da consentire la fedele ricostruzione (il rudere è considerato alla stregua di un'area non edificata in quanto non postula la preesistenza di un fabbricato, ossia di un organismo dotato delle murature perimetrali, strutture orizzontali e copertura).

- **Abitazioni esistenti all'interno delle zone produttive**

Si ritiene la legge regionale applicabile anche nel caso di abitazioni presenti all'interno delle zone produttive come individuate dal PRG vigente.

- **Deroghe**

Al fine di evitare l'insorgenza di contenziosi tra i privati e di garantire uno sviluppo urbanistico ed edilizio di qualità, senza compromettere nel medio-lungo termine l'adeguamento infrastrutturale e tecnologico del territorio comunale, relativamente al rispetto delle distanze, gli interventi di cui alla L. reg. 14/2009, sono possibili nel rispetto delle modalità di cui agli articoli specifici delle NTA del PRG, con riferimento a:

- distanze minime tra fabbricati ;
- distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade;
- distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà;
- distanze dai confini di zona;
- modalità di calcolo.

- **Non derogabili le distanze integrative di quelle civilistiche**

Qualora il Regolamento Edilizio e le NTA del PRG vigente abbiano previsto distanze integrative di quelle civilistiche, si dispone che tali disposizioni normative non siano derogabili dalla legge regionale n. 14/09.

Nell'ambito delle norme dei regolamenti comunali edilizi, hanno carattere integrativo delle disposizioni del Codice Civile quelle dirette a completare, rafforzare ed armonizzare con il pubblico interesse di un ordinato assetto urbanistico la disciplina dei rapporti intersoggettivi di vicinato; non rivestono invece tale carattere le norme che hanno come scopo principale la tutela di interessi generali urbanistici quali la limitazione del volume, delle altezze e della densità degli edifici, l'esigenze dell'igiene, la viabilità, la conservazione dell'ambiente e altre.

Nello specifico non possono essere derogate perché sono integrative del codice civile, le norme che nel PRG vigente disciplinano le distanze nelle costruzioni anche con riguardo ai confini, le distanze tra fabbricati in rapporto all'altezza e quelle che regolino con qualsiasi criterio o modalità la misura dello spazio che deve essere osservato tra le costruzioni, secondo il disposto degli artt. 872 e 873 del C.C.

- **Derogabili le distanze non integrative di quelle civilistiche**

Le norme che disciplinano solo l'altezza in sé degli edifici, senza nessun rapporto con le distanze intercorrenti tra gli stessi, tutelano esclusivamente il valore economico della proprietà dei vicini e non possono essere considerate norme integrative del Codice Civile, potendo essere pertanto derogate dall'applicazione della LR. N. 14/09.

Per le finalità di cui alla legge regionale n. 14/09 la deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali comunali, è intesa per i seguenti parametri di zona:

- indice di edificabilità (territoriale e/o fondiario) dato dal rapporto tra volume e la superficie di riferimento (territoriale o fondiaria);
- indice di copertura dato dal rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria di asservimento del fondo;
- Altezza massima del fabbricato (nelle modalità previste dal presente elaborato)
- superficie percolante o impermeabilizzata;
- superficie utile e/o lorda di pavimento.

- **Altezze**

All'interno delle zone B, C e D dello strumento urbanistico vigente e all'interno degli ambiti di edificazione "consolidata" individuati dal PATI come adottato, si prevede che gli ampliamenti ammessi debbano avere caratteristiche tipologiche e dimensionali coerenti con l'edilizia già esistente. In deroga alle NTA del PRG, si prescrive quindi che gli ampliamenti possano essere realizzati mantenendo comunque un'altezza massima che non superi di un piano l'altezza massima consentita dal PRG nelle zone classificate "B.1, B1.2, B2.1, C1.1, C1.2, C2 e C2 perequate, D1.1, D2.1 e D4 dallo strumento urbanistico vigente.

Si ritengono pertanto derogabili i parametri individuati dalle NTA del PRG relativi a:

Sf minima lotto, h. max fabbricato, llv, Ef, Rc, Rp.

- **Disposizioni del RE derogabili dalla L. 14/09**

Per l'applicazione della LR. 14/09 si ritiene derogabile l'art. 25 - **Cortili e lastrici** del RE.

Si intende derogabile, fatta salva la distanza minima dal confine ammessa dal Codice Civile, anche la realizzazione di pertinenze come normate dall'art. 24 del Regolamento Edilizio comunale, tranne nel caso di autorimesse di altezza non superiore a m.2,40. Si intendono realizzabili in coerenza con l'art. 24 del RE con le stesse specifiche normative sopra espresse anche le tettoie di cui all'art. 5 della legge regionale n. 14/09.

Si intende derogabile la distanza dal confine definita dalle norme vigenti comunali, fatta salva la distanza minima dal confine ammessa dal Codice Civile, anche per quanto previsto dall'art. 34 del Regolamento Edilizio Comunale.

Interpretazione art. 2, comma 2

- **Edifici ad uso direzionale/commerciale/ricettivo**

Al fine di un'appropriata applicazione dell'art. 2, comma 2, della legge regionale n. 14/2009, per gli edifici adibiti ad uso direzionale/commerciale/ricettivo, l'ampliamento del 20% viene calcolato sulla superficie coperta di ciascun piano utilizzabile dell'edificio.

- **Ambiti di edificazione diffusa del PATI**

Una volta approvato il PATI, nel caso di intervento negli ambiti di Edificazione Diffusa, così come individuati dal PATI del Comune di Salizzole, l'ampliamento, nei termini di cui alla legge regionale n. 14/2009, mediante un corpo edilizio in aderenza, ovvero utilizzando un corpo edilizio contiguo o separato, è subordinata quando necessario al riordino della porzione di proprietà, da attuarsi prioritariamente attraverso l'eliminazione dei corpi di fabbrica eventualmente già previsti in demolizione dal PRG e dei manufatti accessori e/o precari.

L'attuazione degli interventi di cui alla Legge regionale n. 14/2009, con particolare riferimento all'art. 9, comma 2, della stessa, realizzati in ambito di edificazione diffusa, una volta che il PATI è approvato, deve avvenire nel rispetto delle direttive indicate dalle Norme Tecniche del PATI stesso.

Sulla richiesta, formulata ai sensi dell'art. 6 della L. reg. 14/2009, di intervento negli ambiti di Edificazione Diffusa presentata in attuazione delle modalità di cui ai commi precedenti, così come, in generale, la richiesta di costruire un corpo edilizio separato ai sensi dell'art. 2, comma 2, della citata legge regionale, sono subordinati al parere preventivo della Commissione Edilizia.

La Commissione Edilizia esprime il proprio parere relativamente al progetto di riordino, ovvero circa la compromissione dell'armonia estetica dell'ambito oggetto di intervento.

Interpretazione art. 2, comma 4:

- **immobili composti da una pluralità di unità abitative**

L'art. 2, comma 4, nel chiarire la possibilità di intervenire anche su immobili composti da una **pluralità di unità abitative**, precisa che, mentre nel caso di condomini "*l'ampliamento può essere realizzato anche separatamente*" per ciascuna unità immobiliare, nel caso di case a schiera è possibile solo "*qualora venga realizzato in maniera uniforme con le stesse modalità su tutte le case appartenenti alla schiera*".

Conseguentemente, sarà possibile intervenire sulla singola casa a schiera solo qualora lo stesso intervento venga eseguito anche su tutte le altre unità abitative.

Si prevede pertanto che sia obbligatoria per interventi su case a schiera la predisposizione di un unico progetto unitario esteso all'intero complesso edilizio, preservandone l'armonia architettonica e formale.

Tale progetto unitario può essere inteso sia come la presentazione di un'istanza edilizia comune da parte di tutti i proprietari, sia mediante la presentazione di un "piano guida" sottoscritto da tutti i proprietari della schiera, comprendente uno studio d'insieme dell'ambito, che la Commissione Edilizia valuterà nell'attuazione dei singoli progetti verificando la coerenza del singolo intervento con le forme architettoniche complessive.

In tal caso è possibile, attuare ciascun intervento in modo separato qualora lo stesso sia tale da non compromettere la conservazione dei caratteri architettonici del complesso edilizio, subordinando l'intervento singolo al parere della Commissione Edilizia volto a garantire la conservazione dei caratteri architettonici del complesso (coerenza delle forme architettoniche).

Interpretazione art. 2, comma 7

- **Sottotetti**

In relazione alle specificità delle zone, il limite del 20% di ampliamento volumetrico degli edifici residenziali può essere calcolato sul volume esistente senza tener conto dei sottotetti recuperabili a fini abitativi, computando

quindi nel limite del 20% anche il volume dell'eventuale recupero dei sottotetti esistenti: in questo caso la quota parte disponibile per l'ampliamento, calcolato sull'edificio esistente senza tener conto del sottotetto, può consentirne il recupero a fini abitativi.

- **Sportello unico**

Si ritiene che una istanza di ampliamento a norma della L.R.V. 14/09 possa essere presentata anche nell'ambito di una procedura di sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 e dell'art. 48, comma 7-bis 2 della L.R.V. n. 11/04. In questo caso la domanda non potrà essere presentata in forma di DIA.

Si precisa che anche nella procedura di Sportello Unico l'ampliamento straordinario ai sensi della L.R.V. n. 14/09 dovrà essere distintamente calcolato esclusivamente sull'esistente, non sulla superficie coperta eventualmente conseguibile in deroga grazie alla procedura di sportello unico.

Art. 3 - Interventi per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente		
Comma 1	Demolizione edifici ante 1989	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.
Comma 2	+ 40% volume o superficie coperta per demolizioni e ricostruzioni se si usano tecniche "sostenibili" (% di ampliamento in base al punteggio)	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 che prevedano aumenti fino al 40 per cento del volume esistente per gli edifici residenziali e fino al 40 per cento della superficie coperta 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.
Comma 3	+ 50% se si fa ricomposizione planivolumetrica	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.
Comma 4	Edifici demoliti o in demolizione purché non ricostruiti	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.

Interpretazione art. 3, comma 2:

Nell'ipotesi di cui al comma 2 dell'art. 3 (**demolizione e ricostruzione con criteri di bioedilizia**) si ritiene possibile che la nuova edificazione possa prevedere un diverso orientamento del nuovo edificio qualora sulla base di specifiche analisi dimostrate si riscontri una migliore efficienza in termini energetici complessivi dell'edificio stesso.

Tale possibilità può prevedere anche uno scostamento parziale dal nuovo edificio rispetto al sedime di quello

demolito, sulla base di uno studio planivolumetrico complessivo dell'ambito, da sottoporre a parere preventivo della Commissione Edilizia.

Pur essendo previsto lo strumento della Denuncia di Inizio Attività per tutti gli interventi previsti e contenuti nella L.R. 14/2009, si ritiene opportuno che, per gli interventi ammessi dall'art.3, comma 2, la procedura della Denuncia di Inizio Attività venga sostituita dal Permesso di Costruire onde consentire un controllo più accurato sulla trasformazione del paesaggio urbano.

Interpretazione art. 3, comma 3:

Nel caso dell'art. 3, comma 3 (**ricomposizione piani volumetrica**) dovranno essere rispettate le procedure ordinarie previste dalla L.R.V. 11/04 per la formazione dei PUA.

L'ulteriore incremento volumetrico previsto dall'art. 3, comma 3, della legge regionale n. 14/2009, nei termini di cui alla DGR 4 agosto 2009, n. 2499, è subordinato alla presentazione di un piano attuativo che dovrà riferirsi ad un ambito minimo comprendente più edifici oggetto del medesimo intervento di cui al precedente comma 2 del citato art. 3, e, in ogni caso, la cui estensione consenta una reale ed efficace ristrutturazione urbanistica, con soluzioni a basso grado di impatto ambientale e paesaggistico e con dotazioni infrastrutturali (sottoservizi e standars) appropriate e adeguate alle norme vigenti.

In relazione alla corretta interpretazione dell'art. 3, comma 3, della L. reg. 14/2009, si rinvia alla seguente definizione di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 3, comma 1, lett. f), del DPR 380/2001: *"interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale"*.

L'articolo 3 della L.R.V. 14/09 può essere applicato anche all'interno delle zone agricole, all'interno delle quali può essere realizzato – previa demolizione e ricostruzione – un edificio a destinazione residenziale avente volumetria superiore anche ai 1.200 mc, limite massimo consentito (oltretutto a precise condizioni) dalla L.R.V. 11/04.

Si specifica infine che gli interventi di demolizione e ricostruzione con aumento volumetrico e/o conseguente modifica della sagoma – seppure quantificabile nel suo complesso come una nuova costruzione ex art. 3, comma 1, lett. e.1), del D.P.R. 380/2001 – consente alla parte dell'edificio ricostruito con stesso volume e sagoma rispetto al preesistente di mantenere l'eventuale condizione privilegiata (per esempio, la deroga delle distanze minime) propria del volume originario, nella sua conformazione originaria, mentre per la parte che vi eccede, quindi per l'ampliamento, lo assoggetta alle eventuali più restrittive disposizioni pianificatorie sopravvenute.

Art. 4 - Interventi per favorire la riqualificazione degli insediamenti turistici e ricettivi		
Comma 1	Ampliamenti campeggi, impianti sportivi e ricreativi, stabilimenti balneari : + 20%	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.
Comma 2		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		Questo articolo non ha i limiti temporali dei due anni
Comma 1	Pensiline e tettoie: non fanno cubatura se per	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

	impianti solari e fotovoltaici < 6 kWp	fotovoltaici, così come definiti dalla normativa statale, di tipo integrato o parzialmente integrato, con potenza non superiore a 6 kWp.
Comma 2	Pensiline e tettoie in zona agricola con DIA <i>-Integrazione: Legge n. 26 del 09 ottobre 2009"modifica di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia" (la L.R. 11/04), BUR n. 84 del 13-10-2009</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le pensiline e le tettoie di cui al comma 1 <i>"e gli impianti aderenti, non aderenti, integrati e non integrati con potenza di picco non superiore a 6KW"</i>, sono realizzabili anche in zona agricola e sono sottoposte a denuncia di inizio attività (DIA) <i>"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'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" e successive modificazioni"</i>..
Comma 3	Caratteristiche tipologiche	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 di cui al comma 1.

Interpretazione art. 5, comma 1:

• **Tettoie e pensiline**

Le tettoie e le pensiline di cui all'art. 5 LR. 14/09 e DGRV2508/09 possono essere a servizio esclusivamente delle abitazioni esistenti alla data dell'11 luglio 2009, e non possono essere realizzate nei centri storici come individuati dal PRG vigente, né all'interno degli ambiti individuati come centri storici integrativi di quelli di PRG dal PATI.

Si ritiene che la realizzazione di pensiline e tettoie sia ammissibile anche all'interno degli gli ambiti nei quali non è ammessa l'applicazione della legge n. 14/09 esclusivamente con parere positivo della Commissione Edilizia che valuta la coerenza architettonica e formale dell'intervento previsto.

E' ammessa la realizzazione di pensiline e tettoie come previste dalla legge regionale n. 14/09 anche per gli edifici non residenziali esistenti alla data dell'11 luglio 2009, in coerenza con le finalità espresse dalla stessa normativa.

Art. 6 - Titolo abilitativo edilizio e procedimento		
Comma 1	Deroga a regolamenti enti locali, norme tecniche, regolamenti urbanistici	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.
Comma 2	DIA	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.
Comma 3	Documentazione DIA <i>Integrazione: Legge n. 26 del 09 ottobre 2009"modifica di</i>	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

	leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia" (la L.R. 11/04), BUR n. 84 del 13-10-2009	la presente legge subordina la realizzazione dell'intervento; 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.
Comma 4		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.

Interpretazione art. 6, comma 1:

Si richiama quanto detto nell'interpretazione dell'art. 2, legge regionale n. 14/09, in relazione alle deroghe.

Interpretazione art. 6 comma 2:

Tutti gli interventi incentivati sono da "sottoporre" a Denuncia di Inizio Attività. Rimane fatta salva la necessità del preventivo controllo pubblico sugli interventi edilizi. Si fa comunque riferimento al D.P.R. n° 380/2001, art. 22, comma 7, per il quale l'interessato può, a sua scelta, chiedere il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli interventi previsti.

Art. 7 - Oneri e incentivi		
Comma 1	Costo di costruzione ridotto del 60% per prima casa	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.
Comma 2	Incentivi volontari dei comuni	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.

Interpretazione art. 7, comma2:

Ai fini dell'applicazione della legge regionale n. 14/09 per prima casa di abitazione si intende quella definita ai fini dell'esenzione dell'ICI e, quindi, anche delle case abitate da congiunti.

Si riporta l'integrazione alla legge n.14/09 apportata dalla *Legge n. 26 del 09 ottobre 2009" modifica di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia"* (la L.R. 11/04), BUR n. 84 del 13-10-2009 :

Art. 8 – Interpretazione autentica dell'articolo 7 e dell'articolo 9, comma 3, comma 4, comma 6 e comma 7 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14

1. Per "Prima casa 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 comma7 dell'art. 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, risiedano oppure si obblighino a stabilire la residenza e a mantenerla per ventiquattro mesi dall'entrata in vigore della medesima legge regionale 8 luglio 2009, n. 14.
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 luglio2009, n.14 diversa da quella indicata al comma 1, sono riesaminati alla luce di quanto previsto dal medesimo

comma 1.

La riduzione del 60% deve intendersi applicata sia al contributo sul costo di costruzione, sia alla quota relativa agli oneri di urbanizzazione.

Art. 8 - Elenchi		
Comma 1		1. I comuni, a fini conoscitivi, provvedono ad istituire ed aggiornare l'elenco degli ampliamenti autorizzati ai sensi degli articoli 2, 3 e 4.

Art. 9 - Ambito di applicazione		
Comma 1	Esclusioni: a) Centi storici b) Edifici vincolati c) Edifici oggetto di specifiche norme di tutela d) Aree inedificabili e) Edifici abusivi f) Commerciali se in contrasto con la programmaz. Regionale g) Aree a pericolosità idraulica	<p>1. Gli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 <u>non trovano applicazione per gli edifici</u>:</p> <p>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";</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>e) anche parzialmente abusivi soggetti all'obbligo della demolizione;</p> <p>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;</p> <p>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.</p>
Comma 2	No modifica destinazione d'uso (tranne se si usa un corpo contiguo)	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.
Comma 3	Interventi su prima casa realizzabili dall'entrata in vigore della legge	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.
Comma 4	Opere di urbanizzazione primaria: adeguamenti tranne per la prima casa	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.
Comma 5	La delibera	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.
Comma 6	Ampliamento in zona agricola: + 20% sull'assentibile= max 960 mc + 20% per gli edifici che superano gli 800 mc	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.
Comma 7		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.
Comma 8		8. Sono fatte salve le disposizioni in materia di distanze previste dalla normativa statale vigente.
Comma 9		9. È comunque ammesso l'aumento della superficie utile di pavimento all'interno del volume autorizzato, nel rispetto dei parametri igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente.

Interpretazione art. 9, comma 1:

- **Opere condonate ed edifici abusivi**

In relazione al punto e) dell'art. 9, comma 1, si conferma la possibilità di applicare la legge regionale anche le **opere regolarmente condonate**. L'ampliamento ammesso dalla legge regionale è pertanto ammesso anche su **edifici abusivi**, anche parzialmente, per i quali è stato preventivamente perseguito l'accertamento di conformità previsto dall'art. 36 o dall'art. 37, comma 4, del Testo Unico Edilizia, a seconda della natura dell'abuso. Sono da ritenere pertanto abusi parziali soggetti all'obbligo della demolizione, pertanto, quelli per i quali non è possibile procedere alla sanatoria.

- **Ambiti di non applicabilità rispetto al PATI adottato:**

Si ritiene la legge regionale n. 14/09 completamente non applicabile all'interno degli ambiti che tavole del PATI adottato si individuano in territorio di Salizzole come:

Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

- Vincolo Archeologico D.Lgs. 42/04 – art. 9 NT
- Vincolo Monumentale D.Lgs. 42/02 – elementi puntuali e ambiti – art. 10 NT
- Zone boscate – art. 11 NT
- Centri Storici – art. 18 NT
- Aree a scolo meccanico in riferimento al PAI – art. 20 NT
- Cimiteri/fasce di rispetto – art. 29 NT
- Allevamenti zootecnici intensivi – art. 31 NT

Tav. 2 – Carta delle Invarianti

Invarianti di natura paesaggistica

- Giardini, parchi e viali storici – art 32.1 NT

Invarianti di natura storico-monumentale

- Ambiti di natura storico- monumentale – art. 35.1 NT
- Elementi puntuali di natura storico-monumentale – art 35.2 NT

Tav. 3 – Carta delle fragilità

- Area non idonea – art. 36 NT
- Aree sondabili o a periodico ristagno idrico – art. 37 NT

Tav. 4 – Carta della Trasformabilità

- Aree di miglioramento della qualità urbana – art. 42.1 NT
- Aree di riqualificazione e riconversione – art. 42.2 NT
- Opere incongrue – art. 43 NT
- Centri storici – art. 50 NT
- Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale Ville Venete - art. 51 NT
- Coni visuali – art. 54 NT
- Aree nucleo – art. 55 NT

- **Allevamenti**

L'eventuale concessione di ampliamenti a strutture esistenti non deve costituire pregiudizio alla futura pianificazione del territorio comunale e che pertanto non si ritiene opportuno ammettere l'ampliamento delle strutture di allevamento intensivo e di quelle strutture di allevamento che, a seguito dell'ampliamento, entrassero a far parte di questa categoria.

- **Aree degradate**

Si ritiene la normativa regionale non applicabile negli ambiti individuati dal PRG come Aree degradate, da assoggettare a Piano di Recupero, o all'interno degli ambiti di riqualificazione urbana previsti dal PATI a conferma di precedenti zone di degrado individuate dal PRG.

Limitazioni dell'applicazione della L.R. 14/09 come da interpretazione del presente elaborato:

- Corti rurali di antica origine e manufatti significativi individuati in tav. 1 – Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale – art. 19 NT
- Corti rurali e manufatti significativi individuati in tav. 4 – Carta della Trasformabilità – art. 50 NT
- Edifici a valore monumentale, testimoniale, architettonico-culturale – art. 52 NT
- Complessi a valore monumentale, testimoniale, architettonico culturale esterni ad ambiti tutelati – art. 52 NT
- Aree di connessione naturalistica – art. 56
- Corridoi ecologici principali e secondari – art. 57 NT
- Isole a elevata naturalità – art. 58 NT

Gli interventi di cui alla Legge regionale n. 14/2009 sono ammessi solo previa integrale osservanza, qualora necessaria in ragione del tipo di intervento, delle specifiche modalità di interventi indicate dagli articoli rispettivi delle NT del PATI.

- **Concetto di Centro Storico:**

In relazione al concetto di "Centro Storico", si ritiene di dover fare riferimento ai perimetri dei Centri Storici individuati nel PATI, fino all'entrata in vigore del PI, a seguito della quale il riferimento è ai centri storici individuati e aggiornati dallo stesso PI.

- **Corti rurali e manufatti significativi/ Edifici e complessi a valore monumentale, testimoniale, architettonico-culturale**

Limitatamente alle "Corti rurali e manufatti significativi – art. 50 NT del PATI e agli Edifici a valore monumentale, testimoniale, architettonico-culturale – art. 52 NT del PATI e ai Complessi a valore monumentale, testimoniale, architettonico culturale esterni ad ambiti tutelati – art. 52 NT del PATI non ancora schedate all'interno del PRG, si ammette l'applicazione della L.R. 14/09 nei limiti dall'art. 1, comma 2, LR. 14/09, fino alla successiva schedatura puntuale sulla base della normativa del PATI e del PI.

Interpretazione art. 9, comma 1, lett. e):

La legge regionale n. 14/2009 non trova applicazione per tutti quegli edifici sui quali siano stati eseguiti interventi in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali (art. 31 DPR 380/2001), di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità (art.33 DPR 380/2001), di interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (art.34 DPR 380/2001), sempreché tali interventi abusivi non risultino essere stati sanati in data antecedente alla presentazione della richiesta ai sensi dell'art.6 della Legge regionale n. 14/2009.

Interpretazione articolo 9, comma 1, lett. f)

Si ritiene la norma non applicabile esclusivamente nei casi in cui l'ampliamento degli edifici commerciali si ponga in conflitto con le disposizioni in materia di programmazione, insediamento ed aperture di grandi strutture di vendita, centri commerciali e parchi commerciali.

In relazione al punto e) dell'art. 9, comma 1, si conferma la possibilità di applicare la legge regionale anche le **opere regolarmente condonate**.

Gli ampliamenti di cui all'art. 2 si applicano anche agli edifici che non sono ancora stati realizzati ma il cui progetto o richiesta di titolo abilitativo siano stati presentati al Comune entro il 31 marzo 2009.

Interpretazione art. 9, comma 4:

L'applicazione della legge è possibile qualora la zona di riferimento sia dotata delle prescritte opere di urbanizzazione primaria, ovvero deve risultare possibile il loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico connesso al previsto aumento del volume o della superficie (ad esclusione degli interventi sulla prima casa).

Si ritiene che non sia derogabile, relativamente all'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e anche per gli interventi sulla prima casa, la legge statale n. 122/1989, in coerenza con **l'art. 28 – Posti auto e spazi accessori del Regolamento Edilizio vigente**, di seguito riportato.

Regolamento Edilizio Comune di Salizzole

Art. 28 – Posti auto e spazi accessori

Per ogni abitazione dovrà essere garantita una dotazione minima di un posto macchina della dimensione minima di mq 12,5 al netto degli spazi di manovra. Per ogni nuova costruzione, ampliamento o ristrutturazione dovrà essere garantita una superficie a parcheggio pari a 1 mq ogni 10 mc di volume edificato considerando, nei casi di ristrutturazione o ampliamento, il volume esistente.

Si ritiene pertanto che anche per interventi relativi alla prima casa, in coerenza con le finalità espresse dalla normativa stessa, il maggiore carico insediativo realizzato dall'applicazione della legge regionale n. 14/09, debba comportare l'adeguamento dei parcheggi privati pertinenziali delle abitazioni.

Interpretazione articolo 9, comma 6:

Per gli edifici in zona agricola, si ritiene che l'eventuale ampliamento possa essere realizzato utilizzando anche eventuali annessi rustici o ex laboratori artigianali, anche se non contigui con l'abitazione principale e anche se non schedati dagli strumenti urbanistici vigenti come "edifici non più funzionali al fondo agricolo".

Le abitazioni in zona agricola e' ammessa la suddivisione in unità immobiliari del fabbricato ampliato con un

massimo di n° 2 unità ulteriori rispetto all'edificio originario.

Modalità di calcolo dell'ampliamento edifici in zona agricola:

- Prima casa < 800 mc (o di 1200 mc): + 20% del volume assentibile (= max 960 mc/1440 mc)
- Abitazione in zona agricola non prima casa < 800 mc (o di 1200 mc): + 20% del volume esistente.
- Abitazione in zona agricola > 800 mc (o 1200 mc): + 20% del volume esistente.

Interpretazione art.9, comma 9:

Ai sensi del comma 9, art. 9, LR. 14/09, è ammesso l'aumento della superficie utile di pavimento all'interno della volumetria autorizzata, nel rispetto dei parametri igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente. Si intende in questo caso ammessa la deroga alle disposizioni degli strumenti urbanistici locali e del regolamento Edilizio comunale, ammettendo la possibilità di sopraelevare l'edificio esistente.

Art. 10 - Ristrutturazione edilizia		Questo articolo non ha i limiti temporali dei due anni
Comma 1	Integrazione: Legge n. 26 del 09 ottobre 2009 "modifica di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia" (la L.R. 11/04), BUR n. 84 del 13-10-2009	<p>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:</p> <p>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" e all'interno della sagoma del fabbricato precedente;</p> <p>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.</p>

Art. 11 - Interventi a favore dei soggetti disabili		
Comma 1	No costo di costruzione per soggetti disabili	<p>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".</p>

Art. 12 - Modifiche all'articolo 10 della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 "Disposizioni generali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche"		Questo articolo non ha i limiti temporali dei due anni
Comma 1		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" .
Comma 2		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		
Comma 1		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.

- **Competenze e integrazioni alla Delibera Comunale**

Fatte salve le competenze proprie del Consiglio Comunale, così come individuate dall'art. 9, comma 5, della L. reg. 14/2009, in materia di limiti e modalità di applicazione degli artt. 2, 3 e 4 della legge regionale, la Giunta Comunale con propria deliberazione può integrare, modificare ovvero interpretare la disciplina dettata dal presente provvedimento, con particolare riferimento a tutti gli aspetti relativi a norme di dettaglio, disposizioni tecnico- organizzative, nonché recepire eventuali sopravvenute modifiche della legge, così come eventuali chiarimenti forniti dalla Regione Veneto, i quali siano in contrasto con il dispositivo del presente provvedimento. Al fine della corretta interpretazione delle definizioni richiamate nel presente documento, così come delle nozioni richiamate nella legge regionale n. 14/2009 e non definite, si fa rinvio al comune significato desumibile dalle norme comunali in materia, salvo diversa ed esplicita definizione.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente provvedimento, si rinvia alla legge regionale n. 14/2009, così come integrata dalle norme nazionali e regionali in materia.

ALLEGATO: GLOSSARIO DI RIFERIMENTO

ABUSO EDILIZIO

- In generale è la violazione di un obbligo esistente nell'esercizio dell'attività urbanistico-edilizia sanzionata amministrativamente e, nei casi previsti, anche penalmente, riferibile ad una condotta e/o all'esito della stessa.
L'abuso edilizio può infatti essere riferito:
 - al titolo abilitativo preventivamente richiesto, ovvero:
 - nella mancata richiesta del prescritto titolo abilitativo preventivamente alla realizzazione di interventi edilizi, quindi nell'esecuzione di opere in assenza del predetto titolo abilitativo;
 - nell'esecuzione di opere in difformità dal titolo abilitativo edilizio rilasciato (in totale o parziale difformità o con variazioni essenziali);
 - nell'esecuzione di un intervento in base a titolo abilitativo rilasciato ma successivamente annullato;
 - nell'esecuzione di un intervento in base a titolo abilitativo rilasciato ma in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici, e/o dei regolamenti edilizi, e/o della normativa (disciplina) urbanistico-edilizia.
 - alla prescritta e pretesa conformità con le previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, ovvero:
 - intervento conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento dell'accertamento della sua realizzazione;
 - intervento non conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento dell'accertamento della sua realizzazione;
 - intervento edilizio conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dello stesso, ma non conforme a quella vigente al momento dell'accertamento della sua realizzazione;
 - intervento edilizio non conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della sua realizzazione ma conforme a quella vigente al momento dell'accertamento della sua realizzazione.

AMPLIAMENTO

- La nozione si evince per "negativo" dalle sentenze relative alle pertinenze urbanistiche ad opera, principalmente, della Suprema Corte di Cassazione Penale. E' possibile definirlo:
 - l'ampliamento di un legittimo edificio preesistente, o legittimato da idoneo titolo abilitativo per accertamento di conformità, è quella parte aggiuntiva, in termini di superficie e/o volume, priva di propria autonomia individuale, funzionale ed economica, unita fisicamente all'edificio stesso al fine di entrarne a farne parte integrante, quindi compresa nella sua struttura in modo che, una volta realizzata, completi l'edificio preesistente affinché soddisfi meglio ai bisogni cui è destinato.

AMPLIAMENTO IN DEROGA

- Per ampliamento in deroga si può intendere, per le finalità di cui alla legge regionale n. 14/09, la fusione delle due nozioni precedenti con la seguente precisazione:
 - è ampliamento in deroga quello ammesso dagli articoli 2 e 3 della l.r. n. 14/89, per le particolari finalità da questa perseguite, secondo le definizioni di ampliamento e di deroga sopra riportate, da realizzarsi conformemente alle modalità e nei limiti previsti dalla legge regionale e/o della delibera comunale.

AMPLIAMENTO IN ADERENZA

- Si fa riferimento all' **Art. 29 del Regolamento Edilizio vigente - Costruzioni in aderenza**, come di seguito riportato.

Art. 29 – Costruzioni in aderenza

Colui che intende costruire sul confine deve acquisire l'assenso della proprietà contigua e rendere possibile l'aderenza del confinante.

Prima del rilascio della concessione edilizia deve essere prodotta la seguente documentazione:

- atto notarile, registrato e trascritto, tra i confinanti interessati dall'intervento, dal quale traspaia, senza dubbio, l'assenso all'intervento e la possibilità futura di costruire in aderenza all'edificio oggetto della scrittura

- il prospetto di facciata e della parete sul confine.

L'aderenza ad un edificio già posto sul confine potrà avvenire anche soltanto per porzione delle profondità di esso ed il nuovo edificio potrà svilupparsi anche oltre l'altezza di quello preesistente, fino al limite massimo di altezza consentito dalla normativa di P.R.G. per la zona su cui insiste.

Si riportano di seguito gli articoli del C.C. relativi alle costruzioni a confine

Art.874 - *Comunione forzosa del muro sul confine* - Il proprietario di un fondo contiguo al muro altrui può chiederne la comunione per tutta l'altezza o per parte di essa, purchè lo faccia per tutta l'estensione della sua proprietà. Per ottenere la comunione deve pagare la metà del valore del muro, o della parte di muro resa comune, e la metà del valore del suolo su cui il muro è costruito. Deve inoltre eseguire le opere che occorrono per non danneggiare il vicino.

Art.875 - *Comunione forzosa del muro che non è sul confine* - Quando il muro si trova a una distanza dal confine minore di un metro e mezzo ovvero a distanza minore della metà di quella stabilita dai regolamenti locali, il vicino può chiedere la comunione del muro soltanto allo scopo di fabbricare contro il muro stesso, pagando, oltre il valore della metà del muro, il valore del suolo da occupare con la nuova fabbrica, salvo che il proprietario preferisca estendere il suo muro sino al confine.

Il vicino che intende domandare la comunione deve interpellare preventivamente il proprietario se preferisca di estendere il muro al confine o di procedere alla sua demolizione. Questi deve manifestare la propria volontà entro il termine di giorni quindici e deve procedere alla costruzione o alla demolizione entro sei mesi dal giorno in cui ha comunicato la risposta.

Art.876 - *Innesto nel muro sul confine* - Se il vicino vuole servirsi del muro esistente sul confine solo per innestarvi un capo del proprio muro, non ha l'obbligo di renderlo comune a norma dell'art.874, ma deve pagare una indennità per l'innesto.

Art.877 - *Costruzioni in aderenza* - Il vicino, senza chiedere la comunione del muro posto sul confine, può costruire sul confine stesso in aderenza, ma senza appoggiare la sua fabbrica a quella preesistente.

Questa norma si applica anche nel caso previsto dall'art.875; il vicino in tal caso deve pagare soltanto il valore del suolo.

CARICO URBANISTICO

- Secondo la giurisprudenza della Corte Suprema di Cassazione, terza sezione penale (cfr. n. 27045/07), il concetto di diritto urbanistico, non definito dalla legislazione vigente, ma in concreto preso in considerazione in vari istituti di diritto urbanistico, deriva dall'osservazione che ogni insediamento umano è costituito da un elemento c.d. primario (abitazioni, uffici, opifici, negozi) e da uno secondario di servizio (opere pubbliche in genere, strade, fognature, elettrificazione, servizio idrico, tec.) che deve essere proporzionato all'insediamento primario.

DEROGA

- La deroga ai sensi della legge n. 14/09 è ammessa con esclusivo riferimento alle potestà conformative dello *jus aedificandi* da parte degli enti territoriali, inerenti ad apprezzamenti discrezionali di tipo urbanistico ed edilizio, restando conseguentemente esclusa ogni deroga riconducibile alla materia dell'Ordinamento Civile, in quanto di competenza esclusiva statale, eccetto per i casi espressamente previsti dalle disposizioni normative. In questo senso gli interventi previsti dalla legge regionale non possono porsi in contrasto, in quanto non derogabili, con le norme proprie dell'Ordinamento Civile, ancorchè contenute nei regolamenti locali e/o negli strumenti urbanistici, laddove si dovessero quantificare come disposizioni integrative di quelle civilistiche, come ad esempio in termini di distanze tra le costruzioni sui fondi finitivi di cui all'art. 873 del c.c. Ne consegue pertanto che non sono derogabili le norme presenti nei regolamenti locali relative alle distanze tra fabbricati e distanze dai confini.

EDIFICIO ESISTENTE

- Per edificio esistente si intende un organismo edilizio realizzato legittimamente, o reso legittimo in seguito ad accertamento di conformità o condoni edilizi, determinato sia quantitativamente, in termini di volumi, superfici e sagoma, in quanto dotato di murature perimetrali, strutture orizzontali e copertura, che qualitativamente, per quanto concerne la funzione, le destinazioni d'uso e la caratterizzazione architettonica.

- L'edificio deve essere perlomeno caratterizzato dalla presenza delle strutture portanti e della

copertura, mentre non è richiesta l'agibilità: sono esclusi dall'applicazione i manufatti di cui all'art. 44, comma 5 ter della Legge 11/04. (Rif. Legge 11/04, art. 5ter: *"I comuni, in deroga a quanto stabilito ai commi 2 e 3, disciplinano nel PI la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo"*).

- La legge regionale n. 14/09 si applica a tutti gli edifici esistenti alla data dell'11 luglio 2009, indipendentemente dalla loro destinazione e dimensione, o dalla circostanza che si tratti di edifici principali o pertinenziali. Rimangono esclusi dall'applicabilità della legge i ruderi, non dotati di mura perimetrali, strutture orizzontali e copertura in stato di conservazione tale da consentire la fedele ricostruzione (il rudere è considerato alla stregua di un'area non edificata in quanto non postula la preesistenza di un fabbricato, ossia di un organismo dotato delle murature perimetrali, strutture orizzontali e copertura).

EDIFICIO REALIZZATO ANTERIORMENTE AL 1989

- A fini della legge regionale n. 14/09 per edificio realizzato anteriormente al 1989 è da intendere quegli edifici realizzati conformemente alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti anteriormente a tale anno, e per i quali è possibile la determinazione delle consistenze a tale periodo anche in seguito ad eventuali ulteriori interventi modificativi succedutesi.

EDILIZIA SOSTENIBILE

- Secondo la legge regionale n. 4/2007 (art. 1, comma 2):
 - per edilizia sostenibile deve intendersi l'osservanza di teorie progettuali che fondano l'ideazione e la realizzazione del manufatto edilizio su principi di compatibilità dello stesso con l'ambiente e di miglioramento della qualità della vita umana.
- Interventi di edilizia sostenibile (art. 2 comma 1):
 - ai fini della presente legge s'intende per interventi di edilizia sostenibile, comunemente indicata anche come bioedilizia, edilizia naturale, edilizia ecologica, edilizia bio-etico-compatibile, edilizia bio-ecologica, gli interventi di edilizia pubblica o privata che siano caratterizzati dai seguenti requisiti:
 - a) favoriscano il risparmio energetico, l'utilizzo delle fonti rinnovabili ed il riutilizzo delle acque piovane;
 - b) garantiscano il benessere, la salute e l'igiene dei fruitori;
 - c) si avvalgano di materiali da costruzione, di componenti per l'edilizia, di impianti, di elementi di finitura, di arredi fissi selezionati tra quelli che non determinano lo sviluppo di gas tossici, emissione di particelle, radiazioni o gas pericolosi, inquinamento dell'acqua o del suolo;
 - d) privilegino l'impiego di materiali e manufatti di cui sia possibile il riutilizzo anche al termine del ciclo di vita dell'edificio e la cui produzione comporti un basso consumo energetico;
 - e) conservino, qualora si tratti di interventi di ristrutturazione, i caratteri tipo morfologici di interesse storico.
- I criteri di individuazione dei materiali da costruzione (art. 3)
 - utilizzo di materiali ecologicamente compatibili, sulla base di requisiti di valutazione definiti dalle linee guida di cui all'articolo 2, comma 2, fra i quali la riciclabilità globale, la loro natura di materie prime rinnovabili, il contenuto consumo energetico richiesto ai fini della loro estrazione, produzione, distribuzione e smaltimento;
 - utilizzo di materiali, oltre che di tecniche costruttive, che consentano di recuperare la tradizione locale e di contenere i costi di trasporto;
 - utilizzo di materiali privi di sostanze riconosciute nocive per la salute e per l'ambiente e non radioattivi.
 - I materiali isolanti termoacustici debbono soddisfare oltre ai requisiti di cui al comma 1, le seguenti ulteriori caratteristiche, nella misura delle soglie da definire con le linee guida di cui all'articolo 2, comma 2:
 - a) permeabilità al vapore ed alta traspirabilità;
 - b) elettrostaticità;
 - c) massima durabilità nel tempo.

NUOVA COSTRUZIONE

- Si intende per nuova costruzione qualsiasi trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non qualificabile come manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, ovvero pertinenza urbanistica di volume non superiore al 20% di quello

dell'edificio principale e le opere precarie dirette a soddisfare esigenze meramente temporanee e cronologicamente delimitate nel tempo, dettate da esigenze contingenti.

PERTINENZA URBANISTICA

- Si fa in generale riferimento all' **Art. 24 – Pertinenze-** del Regolamento Edilizio di Salizzole.
- A integrazione di quanto sopra riportato si definisce di seguito il concetto di „*pertinenza*“ sulla base della giurisprudenza, per meglio rapportare gli interventi ammessi al concetto associato di pertinenza urbanistica.

- Secondo la giurisprudenza della Corte Suprema di Cassazione, terza sezione penale:
 - (cfr. n. 6109/08) con il testo unico edilizio "*non è mutato, invece, il concetto di pertinenza urbanistica, con gli altri connotati - individuati dalla consolidata giurisprudenza di questa Corte - che la contraddistinguono da quella civilistica: deve trattarsi di un'opera preordinata ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale; sfornita di un autonomo valore di mercato; dotata di un volume che non consenta, in relazione anche alle caratteristiche dell'edificio principale, una destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile cui accede; non deve essere parte integrante o costitutiva di altro fabbricato, quindi non può considerarsi tale l'ampliamento di un edificio; la relazione con la costruzione preesistente deve essere, in ogni caso, di servizio, allo scopo di renderne più agevole e funzionale l'uso (carattere di strumentalità funzionale); deve accedere ad un edificio preesistente costruito legittimamente, poichè il bene accessorio ripete le sue caratteristiche dall'opera principale a cui è intimamente connesso.*"
 - (cfr. n. 4081/08) "*la nozione di pertinenza urbanistica ha peculiarità sue proprie, che la distinguono da quella civilistica: deve trattarsi, invero, di un'opera - che abbia comunque una propria individualità fisica ed una propria conformazione strutturale e non sia parte integrante o costitutiva di altro fabbricato - preordinata ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale, funzionalmente ed oggettivamente inserita al servizio dello stesso, sfornita di un autonomo valore di mercato, non valutabile in termini di cubatura o comunque dotata di un volume minimo tale da non consentire, in relazione anche alle caratteristiche dell'edificio principale, una sua destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile cui accede. La strumentalità rispetto all'immobile principale, ossia la relazione funzionale con la costruzione preesistente, deve essere in ogni caso oggettiva, cioè connaturale alla struttura dell'opera, e non desumersi, a differenza di quanto consente la nozione civilistica di pertinenza, esclusivamente dalla destinazione soggettivamente data dal proprietario o dal possessore.*" Quindi non può essere pertinenza un manufatto che, assertivamente destinato ad un uso, consenta invece, "*per natura e struttura, una pluralità di destinazioni e sia logicamente ed economicamente utilizzabile in altro modo che non sia quello di servire l'immobile al quale accede*"
 - (cfr. n. 28504/07) "*In ogni caso non bisogna confondere il concetto di pertinenza con quello di parte dell'edificio ed è questo l'aspetto rilevante nella fattispecie. L'elemento distintivo tra la parte e la pertinenza non consiste solo in una relazione di congiunzione fisica, normalmente presente nella prima ed assente nella seconda, ma anche e soprattutto in un diverso atteggiamento del collegamento funzionale della parte al tutto e della pertinenza alla cosa principale: tale collegamento si esprime per la parte come necessità di questa per completare la cosa affinché essa soddisfi ai bisogni cui è destinata: la parte quindi è elemento della cosa. Nella pertinenza, invece, il collegamento funzionale consiste in un servizio o ornamento che viene realizzato in una cosa già completa ed utile di per sé: la funzione pertinenziale attiene non all'essenza della cosa ma alla sua gestione economica ed alla sua forma estetica. Inoltre - ed è questo l'elemento più rilevante ai fini della distinzione - la pertinenza si riferisce ad un'opera autonoma dotata di propria individualità mentre la parte di un edificio è compresa nella struttura di esso ed è quindi priva di autonomia. Da ciò consegue che l'ampliamento di un edificio preesistente non può considerarsi pertinenza ma diventa parte dell'edificio stesso perchè, una volta realizzato, completa l'edificio preesistente affinché soddisfi meglio ai bisogni cui è destinato*".
 - (cfr. n. 21111/07) "*due vani che non hanno una propria autonomia individuale e funzionale ma si uniscono ad un preesistente edificio ed entrano a far parte di esso*".. costituisce ampliamento.

PRIMA CASA DI ABITAZIONE /PRIMA CASA DEL PROPRIETARIO

Integrazione: Legge n. 26 del 09 ottobre 2009 "modifica di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia" (la L.R. 11/04), BUR n. 84 del 13-10-2009 :

Art. 8 – Interpretazione autentica dell'articolo 7 e dell'articolo 9, comma 3, comma 4, comma 6 e comma 7 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14

3. **Per "Prima casa 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'art. 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, risiedano oppure si obblighino a stabilire la residenza e a mantenerla per ventiquattro mesi dall'entrata in vigore della medesima legge regionale 8 luglio 2009, n. 14.**
4. **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.**

RICOSTRUZIONE GIA' AVVENUTA

- Ai fini della legge regionale 14/09 la ricostruzione già avvenuta per la quale è esclusa l'applicazione dell'articolo 3, è da intendere quello stato della ricostruzione, contestualizzata temporalmente nell'ambito di un intervento unitario secondo il principio della contiguità temporale, per il quale non risulta possibile il pieno utilizzo/applicazione delle tecniche dell'edilizia sostenibile, così come definite dalla legge regionale n. 4/2007 e relative linee guida, per l'organismo edilizio nel suo complesso.

RUDERE

- Il rudere è considerato alla stregua di un'area non edificata in quanto non postula la preesistenza di un fabbricato, ossia di un organismo dotato delle murature perimetrali, strutture orizzontali e copertura.

SAGOMA

- La sagoma di una costruzione concerne il contorno che viene ad assumere l'edificio ivi comprese le strutture perimetrali con gli aggetti e gli sporti, sicchè solo le aperture che non prevedano superfici sporgenti non rientrano nella nozione di sagoma. Per sagoma, quindi, si intende la conformazione planovolumetrica della costruzione ed il suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, metre il prospetto si riferisce alla relativa superficie.

CASE A SCHIERA – PROGETTO UNITARIO

- L'art. 2, comma 4, nel chiarire la possibilità di intervenire anche su immobili composti da una pluralità di unità abitative, precisa che, mentre nel caso di condomini "l'ampliamento può essere realizzato anche separatamente" per ciascuna unità immobiliare, nel caso di case a schiera è possibile solo "qualora venga realizzato in maniera uniforme con le stesse modalità su tutte le case appartenenti alla schiera". Conseguentemente, sarà possibile intervenire sulla singola casa a schiera solo qualora lo stesso intervento venga eseguito anche su tutte le altre unità abitative.

CALCOLO DEL VOLUME AMPLIABILE:

- Ai fini del calcolo del volume ampliabile, i volumi tecnici come definiti dai regolamenti locali sono esclusi dal calcolo, considerandosi di riferimento per i conteggi specifici esclusivamente il volume urbanistico.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: ESISTENZA ED ADEGUAMENTO

- Ai fini della legge regionale 14/09 le opere di urbanizzazione primaria sono quelle descritte all'articolo 16, comma 7, del testo unico edilizia, ovvero: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato. Ai fini dell'esistenza o del loro adeguamento si fa rinvio alla disposizione di cui all'articolo 12, comma 2, del testo unico edilizia: "2. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso."