

**Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. del**

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". Note esplicative.

Indirizzata ai Signori Sindaci dei Comuni del Veneto; ai Signori Presidenti delle Amministrazioni Provinciali del Veneto; e, p.c. all'ANCI Veneto; all'Unione Province del Veneto - Loro sedi -

**Premesse**

Il Consiglio regionale del Veneto ha approvato, lo scorso 1 luglio, la legge regionale n° 14 del 2009, avente ad oggetto "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16", meglio nota come "piano casa".

Si tratta di un provvedimento che non ha la valenza e le caratteristiche di un "piano" - inteso come insieme di scelte territoriali, regole e risorse finanziarie - ma di una legge che si pone l'obiettivo prioritario di promuovere il rilancio dell'attività edilizia attraverso l'ampliamento degli edifici esistenti e il contestuale miglioramento della qualità architettonica ed edilizia, nonché di favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabili.

A tale proposito pare opportuno evidenziare che la LR 14/2009 non è una legge urbanistica né edilizia - pur avendo contenuti che incidono significativamente sulla disciplina di queste materie - ma è, prima di tutto, una legge economico-finanziaria che mira a promuovere gli investimenti privati per il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nel territorio regionale, in modo generalizzato e capillare, attraverso microinterventi idonei ad alimentare soprattutto il mercato delle piccole e medie imprese del settore edilizio.

Va altresì precisato che gli interventi edilizi consentiti dalla legge non implicano alcuna forma di condono o sanatoria di immobili abusivi che, ai sensi dell'articolo 9, comma 1, lett. e), risultano esplicitamente esclusi dal campo di applicazione della stessa qualora soggetti all'obbligo di demolizione.

La legge, di carattere straordinario, prevale sulle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali, nonché sulle altre leggi regionali in contrasto con essa. Proprio per il suo carattere straordinario, la nuova disciplina ha una durata limitata a due anni a partire dalla data di entrata in vigore della stessa, anche se i suoi effetti si produrranno per l'intero arco di validità dei titoli abilitativi degli interventi.

Non sono invece soggette ad alcun limite temporale di efficacia le disposizioni di cui all'art. 5 "Interventi per favorire l'installazione di impianti fotovoltaici", all'art. 10 "Ristrutturazione

edilizia" (che si applicherà sino all'approvazione della nuova legge regionale sull'edilizia), e dell'art. 12, che modifica altre disposizioni regionali in materia di barriere architettoniche.

Nella definizione delle modalità di applicazione della legge i Comuni svolgeranno un ruolo fondamentale, soprattutto per quanto concerne gli edifici residenziali non destinati a prima casa di abitazione e quelli adibiti ad uso diverso. Spetta infatti ai Consigli comunali deliberare, entro il 30 ottobre 2009, se o con quali ulteriori limiti e modalità applicare le nuove disposizioni, mentre già trovano immediata applicazione - dall'entrata in vigore della legge regionale - le norme concernenti gli interventi relativi alla prima casa di abitazione.

La L.R. 14/2009 si articola pertanto in due parti: l'una, necessaria e inderogabile, relativa alla prima casa, di operatività immediata e generalizzata, l'altra, flessibile ed eventuale, rimessa alle scelte di ciascun Comune e variamente modellabile entro i parametri ed i criteri fissati dalla Regione.

Limite implicito all'applicazione della legge regionale speciale sono le norme statali di principio in materia edilizia, nonché tutte le disposizioni statali dettate nelle materie di competenza esclusiva dello Stato.

## **NOTE DI CARATTERE GENERALE**

Considerato che alcuni termini e concetti vengono utilizzati in molti articoli, appare opportuno fornire, in via preliminare, le rispettive definizioni.

### **Edificio esistente**

L'espressione più rilevante è il concetto di edificio, fabbricato o corpo edilizio "esistente". Gli interventi edilizi consentiti dalla LR 14/2009, infatti, si estendono a tutti gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge, indipendentemente dalla loro destinazione e dimensione, o dalla circostanza che si tratti di edifici principali o pertinenziali.

In analogia a quanto operato in applicazione della legislazione sul condono edilizio, per poter essere considerato "esistente" l'edificio deve essere perlomeno caratterizzato dalla presenza delle strutture portanti e della copertura, mentre non ne è richiesta l'agibilità. Di conseguenza, restano esclusi dal campo di applicazione della L.R. n. 14/2009 i manufatti di cui all'articolo 44 comma 5 ter della L.R. 11/2004.

Secondo quanto previsto dall'articolo 9, comma 6, gli ampliamenti di cui all'articolo 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.

Gli ampliamenti di cui all'articolo 3 si applicano anche agli edifici che, ai sensi del comma 4 del medesimo articolo, siano già stati demoliti o siano in corso di demolizione sulla base di un

regolare titolo abilitativo, purchè, alla data di entrata in vigore della legge, non siano già stati ricostruiti.

### **Prima casa di abitazione**

La norma intende favorire la c.d. "edilizia di necessità" (prima casa) richiamandosi ad una fattispecie già presente nella legislazione statale sia relativa alla materia edilizia che alla materia fiscale, consentendo in sede di immediata applicazione gli interventi in favore del proprietario o avente titolo che intendano procedere all'ampliamento della prima casa di abitazione e riducendo l'onerosità di tale interventi (articolo 7, comma 1).

### **Volume e superficie coperta**

Ulteriori fondamentali concetti sono quello di "volume" e di "superficie coperta. Essi devono essere determinati sulla base dei criteri posti a livello locale dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi comunali operando, laddove tali parametri siano espressi in termini diversi, le opportune conversioni sulla base di criteri da stabilirsi nella deliberazione di cui all'articolo 9, comma 5, se non già indicati nell'apparato normativo dello strumento urbanistico generale. Relativamente all'ampliamento degli edifici non residenziali, espresso in termini di superficie coperta, il Comune definisce gli eventuali limiti di altezza con la delibera di cui all'art. 9, comma 5, al fine di assicurare il rispetto delle finalità degli interventi ed il loro corretto inserimento nel contesto edificato.

### **Zone agricole**

Per quanto concerne le zone agricole, va evidenziato che la legge vi fa riferimento esplicitamente solo all'art. 9, comma 6, nel determinare le modalità di calcolo dell'incremento consentito sulla prima casa di abitazione, e all'articolo 5, comma 2, ove si precisa che le pensiline e le tettoie per impianti solari e fotovoltaici possono essere realizzate anche in zona agricola.

Considerato che, per gli altri interventi, non viene dettata una apposita e specifica disciplina, non vi è motivo per escludere le zone agricole dall'applicazione delle regole generali. È pertanto possibile realizzare gli interventi di cui agli articoli 2, 3 anche su edifici situati in zona agricola senza che ciò sia condizionato alla sussistenza di requisiti oggettivi o soggettivi diversi da quelli previsti dalla legge, ed è ammesso anche nel caso in cui l'edificio non sia più funzionale alla conduzione del fondo.

Ciò premesso, trattandosi di un testo complesso, si ritiene opportuno con la presente circolare fornire alcune indicazioni al fine di superare eventuali dubbi interpretativi e rendere uniforme l'applicazione delle norme in questione.

**ARTICOLATO****Articolo 1- "Finalità".**

*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"*

Il primo comma non presenta difficoltà applicative essendo rivolto ad individuare le finalità della legge.

Con il secondo comma viene precisato l'ambito di applicazione della legge. La soluzione scelta è di non escludere in linea generale gli edifici in qualche modo tutelati, bensì di condizionare l'applicabilità alla concreta verifica di compatibilità tra lo specifico intervento richiesto e la natura della forma di tutela prevista. Ciò in quanto le finalità di migliorare la qualità del patrimonio edilizio esistente e di favorire la bioedilizia ed il risparmio energetico sussistono, in linea di principio, anche per gli edifici tutelati, sempre che gli interventi ammessi non vadano a pregiudicare l'interesse pubblico sotteso all'imposizione della tutela.

Si evidenzia che il comma fa riferimento a specifiche forme di tutela da qualsiasi fonte normativa siano previste: statale, regionale o comunale. La disposizione, di per sé generica, pone un principio generale che viene poi sviluppato nel successivo articolo 9, dedicato specificamente ai limiti di applicabilità della legge, ove si individuano quei vincoli che non sono "superabili" e per i quali risultano quindi inapplicabili gli articoli 2, 3, 4, distinguendoli da quelli che impongono una verifica in concreto.

Anche il comma 3 si occupa dell'ambito di applicazione della legge, in relazione alla particolare circostanza che gli edifici sorgano su area pubblica o vincolata ad uso pubblico. Gli interventi edilizi previsti dalla L.R. 14/2009 sono consentiti anche sugli edifici privati che sorgono su aree demaniali o su aree vincolate ad uso pubblico, a condizione che venga acquisito l'assenso dell'ente proprietario.

**Articolo 2 - "Interventi edilizi"**

**commi 1 e 2**

*"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".*

*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.*

L'articolo 2, comma 1, disciplina l'ipotesi di ampliamento degli edifici esistenti nei limiti del 20% del volume, per gli edifici destinati ad uso residenziale, e del 20% della superficie coperta per gli edifici adibiti ad uso diverso. La percentuale va applicata esclusivamente alla consistenza degli edifici esistenti, prescindendo quindi dagli eventuali ampliamenti realizzabili in via ordinaria sulla base degli strumenti urbanistici vigenti.

L'unica eccezione è rappresentata dalla prima casa di abitazione in zona agricola il cui ampliamento, secondo la previsione di cui all'art. 9, comma 6, è calcolato non sul volume esistente bensì sul volume massimo assentibile ai sensi della normativa vigente. L'ampliamento può essere realizzato anche qualora la prima casa di abitazione ubicata in zona agricola abbia una volumetria esistente superiore al predetto limite, nel qual caso la percentuale di ampliamento va calcolata sul volume esistente.

Gli interventi di ampliamento possono essere operati, nei limiti quantitativi consentiti e ferme restando le esclusioni elencate all'articolo 9, in deroga alle regole poste dagli atti di pianificazione di ogni livello, ivi comprese quelle relative ai limiti di altezza, alle distanze minime fissate dai piani regolatori generali (fatte salve per queste ultime le inderogabili disposizioni di fonte statale ai sensi dell'articolo 9, comma 8 della legge in commento). Non sono derogabili, in quanto estranei al campo applicativo della L.R. n. 14/2009, i contenuti ambientali e paesaggistici dei medesimi atti di pianificazione.

Il comma 2 dell'articolo individua le modalità di realizzazione dell'ampliamento accordando la preferenza, allo scopo di limitare il consumo di territorio, agli ampliamenti "realizzati in aderenza rispetto al fabbricato esistente o utilizzando un corpo edilizio contiguo". Il termine "aderenza" va qui inteso come sinonimo di "continuità" edilizia: in tal senso, devono assimilarsi agli ampliamenti in aderenza anche quelli realizzati in appoggio o in sopraelevazione. Per quanto concerne il concetto di contiguità esso va inteso nel senso che l'edificio sul quale si realizza l'ampliamento, ancorché non aderente, deve trovarsi in prossimità dell'edificio principale ed avere, rispetto ad esso, carattere pertinenziale.

Qualora non sia possibile realizzare l'ampliamento nei modi descritti, oppure ciò comprometta l'estetica del fabbricato, è possibile effettuare l'ampliamento "su un corpo edilizio separato di carattere accessorio e pertinenziale". Vanno considerati quali pertinenze solo i fabbricati che abbiano la funzione di accrescere il valore e l'utilità dell'immobile principale, non suscettibili di produrre un proprio reddito e di dimensione modesta rispetto all'immobile principale al cui servizio sono destinati.

**comma 3**

*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.*

Tale comma richiama la possibilità di recuperare all'uso normale i sottotetti esistenti alla data del 31 marzo 2009, purché soddisfino le condizioni minime fissate a suo tempo dalla L.R. n. 12/1999. Tali sottotetti, pertanto, concorrono alla determinazione del volume sul quale calcolare la percentuale di ampliamento e consumano in tutto o in parte l'ampliamento così determinato. Sono invece espressamente esclusi dal "recupero" i sottotetti "oggetto di contenzioso a qualsiasi livello", in quanto la legge non può essere utilizzata per legittimare situazioni che abbiano dato luogo a contenzioso.

**comma 4**

*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.*

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

solo condomino”, e l’art. 1127 c.c. che regola il caso della costruzione sopra l’ultimo piano dell’edificio.

Per quanto riguarda le case a schiera la norma prevede l’obbligo di estendere il progetto all’intero complesso edilizio, preservandone l’armonia architettonica e formale: ciò può avvenire mediante presentazione di un’istanza edilizia comune da parte di tutti i proprietari. Va specificato che la norma è finalizzata a garantire la conservazione dei caratteri architettonici del complesso e che il requisito dell’ “uniformità” va quindi inteso come coerenza delle forme architettoniche.

#### **comma 5**

*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.*

Con l’ultimo comma dell’articolo 2, il legislatore ha inteso incentivare l’uso di fonti di energia rinnovabile (pannelli solari o impianti fotovoltaici) riconoscendo in tal caso un ulteriore “bonus” aggiuntivo del 10%. Il favor del legislatore per queste soluzioni energetiche è tale da estendersi anche a chi ne abbia già fatto uso (“ancorché già installati”). La DGR n. 2499/2009 precisa che “il riferimento fatto al comma 5 dell’art. 2 vale esclusivamente in caso di ampliamento senza demolizione del fabbricato esistente e deve considerarsi riferito ad una potenza non inferiore ai 3 Kwp (nel caso di impianti fotovoltaici) e 3 Kw per gli altri tipi di impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile”.

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

#### **comma 1 e 2**

*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 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 "Iniziative 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.*

L'art. 3 prevede la possibilità di rinnovare il patrimonio edilizio esistente mediante l'integrale demolizione degli edifici realizzati anteriormente al 1989 e la loro contestuale ricostruzione.

I soggetti interessati a tali interventi dovranno essere in possesso dei titoli abilitativi relativi ai fabbricati, disciplinati dal titolo II del Testo Unico dell'edilizia (DPR 380/01), rubricato appunto "titoli abitativi". Tuttavia non ci sono elementi che ostino all'applicazione della norma agli edifici legittimamente costruiti anteriormente al 1967, pur in assenza di titolo abilitativo, laddove il medesimo non fosse espressamente richiesto dagli strumenti urbanistici locali.

La norma consente, in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali, interventi di integrale demolizione e ricostruzione con aumenti fino al 40% del volume esistente per gli edifici residenziali o della superficie coperta per quelli adibiti ad uso diverso, purché venga realizzato un edificio migliore.

Affinché l'intervento sia ammissibile è richiesta la presenza contestuale dei seguenti requisiti:

- edificio realizzato anteriormente al 1989;
- finalità dell'intervento (perseguimento degli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza);
- edifici situati in zona territoriale propria;
- utilizzazione di tecniche costruttive previste dalla l.r. 4/2007, cioè tecniche di "edilizia sostenibile".

La determinazione della percentuale di ampliamento deve essere calcolata sulla base dei criteri fissati dalla DGR 2499 del 4/08/2009 che integra le linee guida già emanate ai sensi della LR 4/2007 e contenute nella DGR 2063 del 7/07/2009.

Per quanto concerne la localizzazione dell'edificio ricostruito si evidenzia che esso, fatte salve le variazioni conseguenti all'ampliamento, deve mantenere un rapporto con la sua localizzazione originaria, con esclusione quindi della possibilità di ricomporre il volume in altra posizione, quantunque nella stessa area di proprietà.

### **commi 3 e 4**

*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.*

La percentuale del 40% potrà essere elevata fino al 50% solo per quegli interventi che prevedano una ricomposizione planivolumetrica e che contestualmente siano oggetto di un piano attuativo ai sensi della l.r. 23 aprile 2004 n. 11. In tal caso l'intervento comporta modifiche delle aree di sedime, la sostituzione del tessuto urbanistico - edilizio esistente e un riorganizzazione anche infrastrutturale del sito, per le finalità di cui al comma 2.

Per tale maggiore complessità e consistenza, l'intervento è subordinato alla preventiva presentazione di un piano attuativo, secondo le procedure ordinarie previste dalla l.r. n. 11/2004 per la formazione dei PUA. Solo successivamente all'approvazione dei piani attuativi è possibile applicare agli interventi edilizi la regola generale, fissata dall'articolo 6, che sottopone ogni intervento alla denuncia di inizio attività edilizia (DIA).

Il piano attuativo deve indicare nel proprio apparato normativo le caratteristiche degli edifici ai fini della disciplina degli ampliamenti ammessi in applicazione della norma regionale, nonché le aree a servizi necessarie in rapporto alle capacità edificatorie complessivamente previste dallo strumento.

Le previsioni dei commi in esame possono trovare applicazione anche nel caso di strumenti urbanistici attuativi già approvati ed in corso di attuazione, previa approvazione di variante di adeguamento, qualora necessaria in relazione al maggior carico urbanistico ed alla definizione delle caratteristiche dei fabbricati ai fini dell'applicazione dei benefici di legge.

Sul comma 4 va precisato che il termine "avvenuta ricostruzione" va ricondotto alla nozione di "edificio esistente" definita nella parte relativa alle note di carattere generale.

#### **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.*

#### **comma 1**

Il comma riguarda gli insediamenti turistici e ricettivi definiti come "attrezzature all'aperto". Va evidenziato che la norma propone tale dizione ("attrezzature all'aperto") riferendosi a precise e determinate strutture descritte all'All. S/4 della L.R. 33/2002: stabilimenti balneari con strutture fisse (lett. b); campeggi (lett. d) n. 1); impianti sportivi e ricreativi (lett. d) n. 2).

Il fatto che col termine "attrezzature all'aperto" la legge identifichi gli "insediamenti turistici ricettivi e ricreativi" nel loro complesso, consente di precisare che l'ampliamento fino al 20% è da riferirsi all'area legittimamente occupata dall'attrezzatura, mentre agli edifici in essa ricompresi si applicano gli articoli 2 e 3 della legge. Per le modalità di ampliamento si rinvia a quanto disposto al comma 7 dell'art. 91 della L.R. 33/2002.

All'intervento riguardante aree demaniali (sia che l'ampliamento si riferisca all'area, sia che si riferisca ai manufatti) si applica sempre la regola dell'art. 1 comma 3 che richiede il consenso della competente autorità.

#### **comma 2**

L'art. 4-bis del Decreto Legge 5 ottobre 1993, n. 300, come modificato dalla legge 27 dicembre 2006, n. 296, "Legge finanziaria 2007", art. 1, comma 253, prevede che le concessioni demaniali marittime ad uso turistico ricreativo possono avere durata superiore a sei anni, e comunque non superiore a venti anni, "in ragione dell'entità e della rilevanza economica delle opere da realizzare e sulla base dei piani di utilizzazione delle aree del demanio marittimo predisposti dalle regioni". A seguito della citata normativa statale sono state adeguate, con delibera della Giunta Regionale n. 2389 del 4.08.2009, le procedure per il rilascio ed il rinnovo delle concessioni demaniali marittime contenute negli allegati S/2 e S/3 alla legge regionale n. 33/2002.

Le disposizioni di cui agli allegati A, B e C della citata DGR contengono la normativa generale per le concessioni ad uso turistico ricreativo superiori a sei anni e fino ad un massimo di venti. In forza di quanto previsto dall'articolo in esame, gli insediamenti turistici ricettivi e ricreativi che effettuano investimenti per gli interventi di ampliamento previsti dal comma 1, godono della proroga sino alla durata massima prevista dalle vigenti normative nazionali e regionali.

#### **Art. 5 - Interventi per favorire l'installazione di impianti solari e fotovoltaici.**

*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.

2. Le pensiline e le tettoie di cui al comma 1 sono realizzabili anche in zona agricola e sono sottoposte a denuncia di inizio attività (DIA).

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.

Le opere individuate dal presente articolo, ossia tettoie e pensiline, non concorrono a formare cubatura, in deroga a ogni eventuale diversa previsione dei piani regolatori. Le caratteristiche tipologiche e dimensionali che le pensiline e le tettoie devono possedere, per potersi giovare del beneficio stabilito dal comma 1 del presente articolo, sono state individuate con DGR n. 2508 del 4 agosto 2009.

Tettoie e pensiline destinate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici, con potenza installata non superiore a 6 kW, possono essere realizzate solo su edifici a destinazione abitativa esistenti alla data dell'11 luglio 2009 (data di entrata in vigore della L.R. 14/2009).

Tali opere possono essere realizzate sia in zona agricola - per espressa disposizione del comma 2 - che in tutte le altre ZTO. La disposizione risulta, a seguito dell'emanazione della predetta DGR, di immediata applicazione considerato che sulla stessa il consiglio comunale non è chiamato ad esprimersi con la deliberazione di cui al comma 5 dell'articolo 9.

#### **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 approvati, come integrati dalle norme di cui alla presente legge, e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché la sussistenza di tutte le condizioni cui 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.*

*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.*

L'articolo in esame dopo aver ribadito, al comma 1, la straordinarietà della legge regionale, individua come titolo abilitativo necessario per realizzare tutti gli interventi consentiti dalla legge la denuncia di inizio di attività.

L'articolo 6 individua tra la documentazione da allegare alla denuncia di inizio attività una "dettagliata relazione" tecnica che deve descrivere l'intervento in tutti gli aspetti rilevanti ai fini dell'applicazione della legge speciale. Considerato che alcune condizioni in essa indicate hanno carattere soggettivo, come il possesso dei requisiti di accesso ai benefici della "prima casa di abitazione", l'onere di asseverazione del professionista è circoscritto alle condizioni e ai presupposti oggettivi di applicazione della legge, mentre per la sussistenza dei requisiti soggettivi, dichiarata dall'avente titolo, spetta al Comune il compito di verificarne la veridicità al momento della presentazione della DIA.

La D.I.A. è sottoposta ai termini di efficacia stabiliti dal DPR 380/2001.

La presentazione della DIA non può essere utilizzata qualora si intenda eseguire un intervento che in parte esuli dall'ambito di applicazione della legge speciale, essendo in tal caso necessario presentare istanza di permesso di costruire qualora richiesto dalle vigenti disposizioni di legge.

Ferme restando le disposizioni del presente articolo relative al procedimento è comunque facoltà dell'interessato, ai sensi dell'art. 22, comma 7, del D.P.R. n. 380/2001 (che è norma di principio), di richiedere il permesso di costruire in luogo della presentazione della DIA, permanendo l'obbligo di allegare all'istanza tutti i documenti e le certificazioni prescritte dall'articolo in esame in ordine alla sussistenza dei requisiti oggettivi e soggettivi per l'applicazione dei benefici ammessi dalla legge regionale.

## **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.*

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

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

Gli interventi incentivabili sono individuati dal Comune secondo criteri che ne accertino la coerenza con i requisiti previsti. L'applicazione di tali criteri deve essere dimostrata, dal soggetto interessato, con apposita documentazione tecnica che costituisce parte integrante della documentazione richiesta per il titolo abilitativo.

#### **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.*

La norma non presenta particolari problematiche applicative, risultando tuttavia opportuno specificare che tale elenco, da redigersi in forma di registro, deve consentire la corretta ed univoca individuazione degli edifici che abbiano usufruito dei benefici della legge regionale, indicando gli elementi qualificanti gli interventi stessi: titolare, "bonus" edificatorio impiegato, destinazione d'uso, tipologia di ampliamento (prima casa, demolizione e ricostruzione con ampliamento, ecc.). Ciò in quanto la legge istituisce tali elenchi a "fini conoscitivi", per evitare improprie applicazioni della nuova disciplina e per consentire una verifica dell'efficacia delle misure straordinarie varate dalla Regione.

#### **Art. 9- Ambito di applicazione**

##### **comma 1**

*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";*

*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.*

I motivi di esclusione elencati al comma 1 non operano qualora, all'atto della presentazione della richiesta del titolo abilitativo, siano venute meno le condizioni che li hanno generati.

La lettera a) esclude dall'ambito di applicazione della legge gli edifici ricadenti nei centri storici di cui all'articolo 2 del D.M. 1444/68, come individuati dagli atti di pianificazione comunale. Si considerano centri storici quelle porzioni di territorio che risultino propriamente classificate "centro storico" o "Z.T.O. A" dagli atti di pianificazione comunale. Qualora gli atti di pianificazione non individuino il centro storico o la ZTO A i Comuni potranno, in sede di deliberazione, di cui al comma 5 del presente articolo, precisarne i limiti riconducendoli alla definizione di cui al D.M. citato.

La seconda esclusione contemplata alla lettera b) concerne gli edifici assoggettati a vincolo monumentale. Va precisato che l'esclusione non opera per i beni paesaggistici di cui alla terza parte del D.Lgs 42/2004, per i quali comunque necessita l'autorizzazione paesaggistica.

L'esclusione contemplata alla lettera c), riguarda edifici "oggetto di specifiche norme di tutela" che derivino dagli "strumenti urbanistici e territoriali" - quali i piani regolatori, i piani territoriali provinciali, il PTRC, piani d'area ecc. La tutela posta da tali strumenti deve essere tale da rendere incompatibile l'intervento edilizio ammesso della legge regionale. Rientrano tra

le specifiche forme di tutela anche i cd. "gradi di protezione" imposti dagli strumenti urbanistici su edifici di pregio architettonico o di valore storico - testimoniale.

La lettera d) esclude dall'applicazione della legge le fattispecie elencate all'art. 33 legge n. 47/1985. Sono altresì esclusi gli edifici ricadenti in aree dichiarate inedificabili in forza di sentenza o provvedimento amministrativo.

L'esclusione contemplata alla lettera e), riguarda edifici anche parzialmente abusivi soggetti all'obbligo della demolizione. Rientrano in tale fattispecie gli immobili soggetti all'obbligo di demolizione e rimessa in pristino a prescindere dal fatto che gli stessi vengano materialmente demoliti; in tali casi viene escluso dai benefici di legge l'intero edificio anche laddove la parte abusiva da demolire sia ben distinguibile e scorporabile dalla restante legittima parte del fabbricato. Possono invece beneficiare delle disposizioni della LR 14/2009 gli edifici interessati da abusi sanzionabili esclusivamente in via pecuniaria, ai sensi delle specifiche disposizione contenute nel Titolo IV, capo II, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, sempreché la sanzione sia stata pagata prima della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.

Alla lettera f) si escludono dai benefici di legge gli edificicommerciali qualora gli interventi "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".

La lettera g) esclude gli edifici situati in "aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica" ai sensi del D.Lgs 152/2006 (Codice dell'Ambiente). Il rinvio a tale testo normativo va riferito al rischio idrogeologico atteso che il rischio idraulico e geologico rientrano nella più ampia definizione di "difesa del suolo" fornita dal Codice. E' quindi implicito che siano escluse dall'applicazione della Legge Regionale le aree e gli edifici in esse ricadenti che presentino aspetti di pericolosità sia idraulica che geologica e per le quali la relativa pianificazione preveda l'inedificabilità.

## **comma 2**

*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.*

Il comma esclude, per gli interventi di cui agli articoli 2, 3, 4, il cambio di destinazione d'uso degli immobili sia per la parte esistente sia per quella sostituita che per quella ampliata.

Fa eccezione l'ampliamento di un edificio realizzato mediante l'utilizzo di un corpo edilizio contiguo già esistente; in tal caso il mutamento della destinazione d'uso è volto ad

omogeneizzare la destinazione d'uso del corpo edilizio esistente su cui è stato realizzato l'ampliamento con l'ampliamento stesso.

Il secondo periodo del comma 2 impone di verificare la compatibilità della destinazione d'uso dell'edificio esistente, oggetto di ampliamento, con la destinazione urbanistica dell'area ove materialmente si intende collocare l'ampliamento. Il medesimo concetto è esplicitato anche dall'articolo 3, comma 2, il quale prevede la possibilità di procedere ad un intervento di demolizione e ricostruzione con incremento del 40% purché l'edificio sia situato in zona territoriale propria.

Per l'ampliamento degli edifici produttivi in zona impropria si rinvia alla vigente disciplina dello Sportello Unico per le Attività Produttive.

### **comma 3**

*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.*

Tale comma sancisce l'immediata efficacia delle disposizioni di cui agli articoli 2 e 3 con riguardo alla "prima casa di abitazione", indipendentemente dalla necessità di pronunciamento da parte del Comune secondo le modalità precisate al comma 5 del presente articolo.

### **comma 4**

*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.*

Il comma 4 subordina gli ampliamenti all'esistenza e all'adeguatezza - o al previsto adeguamento - delle opere di urbanizzazione primaria, eccezion fatta per gli interventi che riguardino la prima casa di abitazione relativamente ai quali la condizione non opera. L'eventuale carenza delle opere di urbanizzazione, in questi termini, è superabile solo con l'adeguamento delle stesse nei modi consentiti dalla legge.

### **comma 5**

*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.*

I Comuni possono decidere, eccettuata la disciplina riguardante la "prima casa di abitazione" di non applicare le possibilità offerte dalla legge regionale nel proprio territorio, oppure di limitarne e/o modellarne l'applicazione sulla base di "specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale".

I Comuni possono ad esempio escludere in tutto o in parte dall'applicazione delle disposizioni previste dalla legge regionale determinate porzioni del territorio comunale in base alle caratteristiche delle stesse laddove, ad esempio, penalizzate da insufficiente livello di urbanizzazione, o da sottoporre a preventivi interventi di riqualificazione urbanistica per ambiti unitari, o caratterizzate da un elevato grado di saturazione edilizia o, ancora, perché di particolare valenza ambientale e paesaggistica incompatibile con gli interventi previsti dalla legge.

La deliberazione di recepimento può fornire tutte le opportune indicazioni atte a chiarire problematiche applicative proposte dal quadro pianificatorio e territoriale del Comune.

La medesima deve essere approvata entro il 30 ottobre 2009: in difetto di tale adempimento la Giunta regionale nomina entro 15 giorni un commissario col compito di convocare entro i 10 giorni successivi il Consiglio comunale "ai fini dell'eventuale adozione del provvedimento", affinché vi sia cioè una manifestazione di volontà esplicita da parte Comune in merito all'applicabilità o meno delle misure straordinarie proposte dalla legge regionale.

#### **comma 6**

*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.*

La prima parte dell'articolo estende i benefici di legge ai "fabbricati il cui progetto o richiesta di titolo edilizio siano stati presentati al Comune entro il 31 marzo 2009" derogando al principio stabilito all'art. 2, secondo il quale la legge si applica ai soli edifici "esistenti".

La seconda disposizione concerne gli edifici residenziali in zona agricola: per la prima casa di abitazione, qualora la volumetria esistente sia inferiore a quella massima realizzabile, ai sensi della L.R. 11/2004, l'ampliamento va determinato su quest'ultima. Per gli altri edifici residenziali che non siano prime case di abitazione, la misura dell'ampliamento va determinata sulla volumetria legittimamente esistente; analogamente per gli edifici non residenziali.

**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.*

Tutti gli interventi previsti dalla LR 14/2009, sia di ampliamento che di demolizione e ricostruzione, possono essere autorizzati solamente se la relativa denuncia di inizio attività (o eventuale istanza di permesso di costruire) sia pervenuta al Comune entro 24 mesi dall'entrata in vigore della legge.

Le denunce di inizio attività (o le eventuali istanze di permesso di costruire) possono anche essere presentate nelle more della deliberazione comunale, ma i lavori, se relativi ad edifici che non siano prime case di abitazione, non possono iniziare prima che il Comune si sia pronunciato con la deliberazione di cui al comma 5, atteso che il Comune può esprimersi anche in senso sfavorevole o limitativo delle facoltà previste dalla legge regionale. In ogni caso i lavori, indipendentemente dall'edificio sul quale vanno realizzati, non possono iniziare prima del decorso del termine previsto dal DPR 380/2001 per la denuncia di inizio attività o per il rilascio del permesso di costruire.

**comma 8**

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

Il comma 8 fa salve le disposizioni statali sulle distanze. Dunque sono fatte salve, ad esempio, le disposizioni del codice civile, quelle sancite dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n.1444, quelle del codice della strada.

**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.*

Il comma 9 ammette "comunque" l'aumento della superficie utile di pavimento all'interno dei volumi autorizzati, ossia l'incremento della superficie utile senza incremento del volume urbanistico né della superficie coperta, purché siano rispettati i parametri igienico-sanitari di legge. Si permette così, in deroga ad eventuali previsioni ostative o limitative dei piani o regolamenti locali, la realizzazione di interventi che, pur non comportando variazioni di volume e/o superficie coperta, consentono l'aumento delle superfici utili come ad esempio la

costruzione di soppalchi interni o una diversa articolazione degli spazi, fatto salvo il versamento del contributo di costruzione e la verifica/adeguamento delle dotazioni di aree a servizi, qualora dovuti.

Va infine precisato che la disposizione ha carattere straordinario e, considerata la sua collocazione nell'ambito dell'articolo 9, condivide con le altre disposizioni in esso contenute il limite temporale di applicabilità stabilito dal comma 7.

#### **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 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.*

L'art. 10, dedicato alla ristrutturazione edilizia, fa parte del gruppo di disposizioni "a regime", non sottoposte cioè al limite temporale stabilito dall'art. 9, comma 7, ed applicabili quindi a tempo indeterminato, ancorché "nelle more dell'approvazione della nuova disciplina regionale sull'edilizia".

La lett. a) di tale articolo precisa che nel novero degli interventi di ristrutturazione edilizia contemplati dall'articolo 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. 380/2001, devono farsi rientrare anche quelli che comportano integrale demolizione e ricostruzione "con il medesimo volume e all'interno della sagoma del fabbricato precedente"; rientrano in tale categoria gli interventi spesso indispensabili per consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, ad esempio per realizzare strutture antisismiche o per adeguare le fondazioni di vecchi edifici. In ogni caso l'edificio ricostruito (in tal senso va intesa l'espressione "nuova costruzione") deve mantenere il medesimo volume e restare all'interno della sagoma originaria, fatta salva l'applicazione della normativa antisismica nei limiti di cui al DPR 380/2001 nonché l'utilizzo di nuove tecniche

costruttive. Va altresì precisato che il concetto di "ricostruzione" implica che tale intervento debba avvenire sulla medesima area di sedime.

La lett. b) stabilisce che per la parte nella quale l'intervento mantiene i volumi e la sagoma dell'edificio preesistente, esso è assoggettato – per quanto attiene alle prescrizioni in materia di indici di edificabilità ed agli ulteriori parametri di carattere quantitativo – alla stessa disciplina della ristrutturazione edilizia mentre, per la parte nella quale l'intervento costituisce ampliamento, esso è assoggettato – sempre riguardo agli indici ed ai parametri quantitativi sopra detti – alla disciplina propria della nuova costruzione.

La parte di edificio demolita e ricostruita con lo stesso volume e all'interno della sagoma originari, mantiene una condizione privilegiata (per esempio, la possibilità di mantenere le distanze preesistenti) propria del fabbricato nella sua conformazione originaria, mentre l'ampliamento viene assoggettato alle eventuali più restrittive disposizioni pianificatorie vigenti.

#### **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".*

L'articolo 11 è dedicato agli interventi di ampliamento connessi con necessità legate alla presenza di situazioni di disabilità.

Ai sensi di tale articolo la realizzazione degli interventi ammessi dalla legge e funzionali alla fruibilità di edifici adibiti ad abitazione di soggetti riconosciuti invalidi in base alla legislazione vigente, dà diritto alla riduzione del 100% del costo di costruzione sulla base dei criteri definiti dalla Giunta regionale ai sensi della l.r. n. 16/2007.

Il riferimento agli "interventi di cui alla presente legge", senza distinzioni, rende solo temporanea, cioè riferita al periodo di efficacia della legge, e non definitivamente introdotta in ordinamento, l'esenzione dal contributo.

#### **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" .*

*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".*

Il comma 1 estende l'ambito soggettivo di applicazione della citata legge regionale 16/2007, relativa all'eliminazione delle barriere architettoniche, annoverando tra i soggetti beneficiari delle agevolazioni, oltre a quelli "riconosciuti invalidi dalla competente commissione, ai sensi dell'articolo 4 della legge n. 104/1992", anche quelli "riconosciuti con una invalidità civile superiore al 75 per cento ai sensi della legge 15 ottobre 1990, n. 295".

Il secondo comma dell'articolo in commento, invece, estende l'ambito oggettivo di applicazione della legge regionale sull'eliminazione delle barriere architettoniche, aumentando il limite quantitativo dell'ampliamento, concesso una tantum dall'articolo 10, comma 3 della l.r. n. 16/2007, e portando la soglia di agevolazione da 120 a 150 mc.

IL PRESIDENTE

On. Dott. Giancarlo Galan