



COMUNE DI MIRANO
Provincia di Venezia
Servizio Segreteria

COPIA

**Delibera N. 28 del
29/11/2011**

EDIL.PRIV./alm

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO PREFETTIZIO

(ASSUNTA CON I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE)

OGGETTO: *LIMITI E MODALITA' DI APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE N. 14/2009 (PIANO CASA REGIONALE) COME MODIFICATA DALLA L.R. 13/2011*

L'anno **duemilaundici** addì **ventinove** del mese di **novembre** alle ore 16.00 nella Residenza Comunale, il Commissario Prefettizio, dr. GULLETTA Antonino, con la partecipazione del Segretario Generale dr. LONGO Silvano.

Vista la proposta deliberazione n. 276 / 2011, predisposta dal Servizio Edilizia Privata e Convenzionata, concernente l'oggetto;

IL COMMISSARIO

- Richiamato il Decreto del Prefetto di Venezia n. 870 del 22.6.2011 con il quale è stato sospeso il Consiglio Comunale ed il dr. Vittorio Capocelli è stato nominato Commissario Prefettizio per la provvisoria gestione dell'Ente;
- Visto Il Decreto del Presidente della Repubblica datato 1.9.2011 – pervenuto al prot. com.le in data 16.9.2011 e registrato al n. 42682/2011 - con il quale è stato sciolto il Consiglio Comunale e il dr. Vittorio Capocelli nominato Commissario straordinario per la provvisoria gestione del Comune fino all'insediamento degli organi ordinari;
- VISTO il decreto del Prefetto della Provincia di Venezia del 22/6/2011 proc. N. 870/11 con il quale è stato nominato Sub Commissario al Comune di Mirano il Dott. Antonino Gulletta, incaricato di coadiuvare il Commissario e di sostituirlo in caso di assenza o impedimento;
- VISTA la nota del Prefetto della Provincia di Venezia del 3.11.2011 proc. N. 870/11 con la quale è stata chiesta la sostituzione del dr. Vittorio Capocelli in quanto destinato a ricoprire altro incarico Commissariale e proposta la nomina a Commissario straordinario il dott. Antonino Gulletta, in atto sub Commissario, in sostituzione del prefetto Capocelli;
- VISTO il decreto del Prefetto della Provincia di Venezia del 25/11/2011 proc. N. 870/11 con il quale è stata nominata Sub Commissario al Comune di Mirano la d.ssa Piera Bumma, incaricata di coadiuvare il Commissario dr. Gulletta Antonino e di sostituirlo in caso di assenza o impedimento;
- **Premesso che:**
 - **in data** 9 luglio 2011 è entrata in vigore la legge regionale 8 luglio 2011, n. 13 (Bur n. 50 dell'8 luglio 2011), "Modifiche alla legge regionale 8 luglio 2011, n. 14 'Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'energia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche' e successive modificazioni, alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 'Norme per il governo del territorio in materia del paesaggio' e successive modificazioni e disposizioni in materia di autorizzazioni di impianti solari e fotovoltaici";
 - **la legge regionale 13/2011** (art. 8 comma 1) prevede una proroga di oltre 24 mesi all'applicazione del piano casa regionale (fino al 30 novembre 2013) e introduce alcune modifiche utili a renderla più incisiva ed efficace nel rispetto della normativa di tutela dei beni contenute nei piani urbanistici e nel Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
 - **le modifiche più rilevanti** introdotte dalla normativa sopra richiamata consistono principalmente:
 - a.** nel riconoscimento di un ulteriore ampliamento del 15% in caso di interventi di riqualificazione di interi edifici residenziali con miglioramento della prestazione energetica (classe B);
 - b.** nel possibile utilizzo, ai fini dell'ampliamento, dei sottotetti esistenti al 31 maggio 2011;
 - c.** possibilità di utilizzare gli incrementi di volume e/o superficie coperta per interventi su edifici realizzati anteriormente al 1989 che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza anche in caso di demolizione parziale dell'esistente;
 - d.** nell'introduzione di ulteriori riduzioni del contributo di costruzione;
 - e.** nella possibilità di intervento anche all'interno dei centri storici, compatibilmente con i piani urbanistici e le norme di tutela degli edifici;

- f. nella possibilità di modificare, a specifiche condizioni, la destinazione d'uso degli edifici,
- g. in una maggiore definizione del concetto di prima casa;
- h. nell'inclusione dei sistemi di captazione dell'energia solare, quali le serre bioclimatiche, tra gli impianti che non contribuiscono a formare cubatura;
- i. nell'attribuzione ai comuni della competenza per il rilascio delle autorizzazioni per realizzazione di impianti solari e fotovoltaici con potenza fino a 1 megawatt (d. lgs. 28/2011, art. 5 comma 9);

- **Richiamato** l'articolo 8 della legge regionale 8 luglio 2011, n. 13, comma 4 secondo cui:

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

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

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

- **Richiamato** l'articolo 8 della legge regionale 8 luglio 2011, n. 13, comma 5 secondo cui:

“Decorso inutilmente il termine di cui al comma 4 (30 novembre 2011), gli articoli 2 e 3 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, come modificati dalla presente legge, trovano integrale applicazione;”;

- **Rilevato** che, in forza di quanto stabilito dal comma 2 dell'articolo 8 della l.r. 13/2011, con l'entrata in vigore della legge 13/2011, ovvero dal 9 luglio 2011, non trovano più applicazione le deliberazioni adottate dai comuni ai sensi dell'articolo 9, comma 5 della legge regionale 14/2009;

- **Ricordato** che gli obiettivi che la legge si prefigge, elencati all'art. 1, comma 1, sono volti al *“sostegno del settore edilizio attraverso interventi finalizzati al miglioramento della qualità abitativa per preservare, mantenere, ricostituire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente nonché per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabili”;*

- **Ritenuto** pertanto necessario approvare al più presto il presente provvedimento al fine di agevolare il più possibile l'applicazione della normativa regionale, anche in ragione delle evidenti finalità di sostegno del settore edilizio;

- **Rilevato** che il piano casa regionale può essere immediatamente applicato per tutti gli interventi che riguardino la prima casa di abitazione;

- **Ricordato** altresì che, ai sensi del primo comma dell'articolo 6 della l.r. 14/2009 come modificata dalla l.r. 13/2011, le disposizioni della legge regionale sul piano casa hanno carattere straordinario e prevalgono sulle norme dei regolamenti degli enti locali e sulle norme tecniche dei piani e dei regolamenti urbanistici in contrasto con le norme del piano casa stesso;

- **Ricordato** pertanto che, ai fini della realizzazione degli interventi sul piano casa, devono essere rispettate tutte le norme statali e del codice civile (norme sulla distanza dalle strade, sulla distanza tra edifici e tra pareti finestrate di edifici antistanti dettate dal d.m. 1444/1968, norme sui limiti di

altezza prescritti per i vari tipi di zone territoriali omogenee dal d.m. 1444/1968, norme antisismiche, normativa sul risparmio energetico, normativa sui parcheggi l. 122/1989, normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla legge 13/1989, normativa civilistica sulla distanza tra edifici di fondi confinanti, ecc.) e possono invece essere derogate quelle imposte dalla normativa comunale quali, a titolo esemplificativo, le norme che impongono le distanze dai confini con lotti di altra proprietà, ecc.;

- **Rilevato** che, in caso di destinazioni residenziali, le eventuali limitazioni che il comune può introdurre ai fini dell'applicazione del piano casa regionale possono riguardare solo gli interventi non riguardanti la prima casa di abitazione;

- **Rilevato** che la legge regionale 9 ottobre 2009, n. 26 come modificata dalla legge regionale 8 luglio 2011, n. 13, definisce quale prima casa di abitazione, ai fini dell'applicazione della normativa del piano casa regionale, *“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 ed a mantenerla almeno per i ventiquattro mesi successivi al rilascio del certificato di agibilità”*;

- **Valutato** che, alla luce della normativa sopra richiamata e delle caratteristiche del patrimonio immobiliare del comune di Mirano, la quota prevalente delle nuove residenze riguarderà prime case di abitazione e che, in tale contesto quindi, qualora l'amministrazione comunale intendesse introdurre limitazioni all'applicazione della normativa regionale agli interventi residenziali, si creerebbero di fatto regimi distinti di difficile gestione in quanto verrebbero ad applicarsi diversi criteri istruttori sulla base di presupposti soggettivi che potrebbero mutare nel tempo (appunto l'essere proprietario o meno della prima casa di abitazione) e ancora diversi regimi sanzionatori in caso di interventi realizzati in difformità dai titoli edilizi (per coloro che abbiano costruito la loro prima casa di abitazione potrebbero non esservi dei contrasti con normative invece da applicare a coloro che non costruiscono la prima casa di abitazione);

- **Ritenuto** che tale differenziazione non sia opportuna né equa per varie ragioni: a) innanzi tutto perché creerebbe regimi differenziati sulla base di presupposti soggettivi mutevoli nel tempo (l'essere appunto nella prima casa di abitazione) che quindi troverebbero difficile gestione e applicazione; b) riguarderebbe un ambito molto limitato di applicazione in quanto, anche alla luce della nuova definizione del concetto di prima casa, la maggior parte degli interventi residenziali riguarderà interventi destinati a mantenere e/o realizzare prime case di abitazione; c) dall'individuazione di regimi diversi nella valutazione dei progetti deriverebbero situazioni assai complesse nella gestione dei procedimenti edilizi (si pensi alla costruzione di un condominio nel quale solo parte delle unità siano destinate a prime case di abitazione e all'ipotesi di introdurre, per le non prime case di abitazioni, la norma del rispetto della distanza di 5,00 m dal confine con il lotto di altra proprietà; o ancora, si pensi al mancato rispetto della condizione soggettiva dell'essere proprietario di prima casa e di dover, a seguito di tale accertamento, poi rendere conforme l'intervento alla variazione di tale condizione soggettiva mutata nel tempo o semplicemente non verificatasi, per varie ragioni);

- **Ritenuto** pertanto opportuno, alla luce delle considerazioni esposte ai punti precedenti, quindi non creare limitazioni, in tale sede, all'applicazione del piano casa per le destinazioni residenziali, fatti salve le precisazioni e i chiarimenti oltre descritti (modalità di presentazione delle richieste con contestuale ampliamento ordinario da prg e straordinario da piano casa, disciplina nel caso di interventi sulla prima casa all'interno degli ambiti ricadenti nelle aree definite quali “centro storico, zone A, ecc.”);

- **Ritenuto** invece opportuno, proprio al fine di tutelare l'interesse pubblico, l'adeguata dotazione di standard della nostra città, prevedere, per tutte le destinazioni non residenziali, il rispetto della normativa comunale contenuta nel prg. ad eccezione di quella relativa e conseguente all'incremento della potenzialità edificatoria derivante dall'applicazione del piano casa e che, pertanto in attuazione di tale indicazione, per tutti gli interventi a destinazione non residenziale deve prevedersi il rispetto della normativa sulle distanze dai confini, distanze tra i fabbricati, dimensionamento degli standard, ecc., ad eccezione dei soli parametri relativi a densità fondiaria, superficie coperta, altezza;

- **Rilevata** quindi la necessità, alla luce delle considerazioni sopra esposte e di altre valutazioni finalizzate a rendere chiara e univoca l'applicazione della normativa in esame, introdurre alcune precisazioni al fine di consentire la corretta applicazione della normativa regionale e precisamente di seguito descritte:

a. prevedere, in caso di presentazione di **intervento contestuale in applicazione di ampliamento ordinario** (previsto da prg) e **straordinario** (previsto dal piano casa), la presentazione di una richiesta in cui siano chiaramente differenziati i volumi, le superfici, le normative riferite ai due distinti regimi in quanto comportano istruttorie differenziate perché riferirete a norme diverse e anche diversità di natura contributiva;

b. la realizzazione dell'ampliamento attraverso la costruzione di un **corpo edilizio staccato** (art. 2 l.r. 14/2004 e succ. mod. e int.) è ammessa solo nei casi in cui non risulti possibile l'ampliamento in aderenza (anche in senso verticale), oppure nei casi in cui l'ampliamento in aderenza comprometta l'armonia estetica dell'edificio originario, sempreché tale edificio abbia una valenza estetica meritevole di tutela;

c. le **percentuali di cui ai commi 5 e 5 bis dell'art. 2 della l.r. 14/2009**, come modificata dalla l.r. 13/2011, potranno essere sommate; il rispetto dei requisiti di cui ai commi 5 e 5 bis dovranno essere attestati dal tecnico progettista e la loro corretta esecuzione dovrà essere asseverata dal direttore dei lavori in sede di comunicazione di fine dei lavori;

d. la **percentuale di cui all'articolo 3 comma 2 della l.r. 14/2009** come modificata dalla l.r. 13/2011 va applicata con riferimento al volume o superficie coperta demoliti;

e. in relazione al **piano attuativo** di cui al comma 3 dell'articolo 2 della l.r. 14/2009 come modificata dalla l.r. 13/2011, l'individuazione dell'ambito del p.u.a. non richiede la predisposizione di una variante urbanistica ai sensi dell'articolo 50 comma 4. lett. a) della legge regionale 61/1985;

f. le **strutture di cui all'articolo 5 della l.r. 14/2009**, come modificata dalla l.r. 13/2011, come previsto dalla normativa regionale richiamata, non concorrono alla formazione di volumetria, ma se significative ai fini del conteggio della superficie coperta come definita dalle norme tecniche di attuazione del prg, devono rispettare le norme sulle distanze (confini, tra edifici, dalle strade, ecc.);

g. **non si prevedono riduzioni del contributo di costruzione** per i casi previsti dall'articolo 7 comma 1 bis lett. b) della l.r. 14/2009 come modificata dalla l.r. 13/2011;

h. **consentire in centro storico** gli ampliamenti di cui agli artt. 2, 3 e 4 della l.r. 14/09 su tutti gli edifici con grado di vincolo Ristrutturazione art. 18 NTA centro storico e demolizione con ricostruzione art. 19 NTA centro storico;

i. **come previsto dall'articolo 9 comma 2 bis della l.r. 14/2009** come modificata dalla l.r. 13/2011, nelle **zone agricole** non sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 2, 3 e 4 del piano casa regionale per gli edifici situati in zona impropria;

l. **il rispetto della definizione di prima casa di abitazione** di cui al comma 1 dell'articolo 8 della legge regionale 9 ottobre 2009, n. 26 come modificata dalla l.r. 13/2011 secondo cui sono tali "*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 ed a mantenerla almeno per i ventiquattro mesi successivi al rilascio del certificato di agibilità”; deve essere contenuta quale prescrizione in sede di rilascio del permesso di costruire o deve essere dichiarata e costituire impegno del richiedente in sede di presentazione di denuncia di inizio attività; qualora tale condizione non venga rispettata, dovranno essere versati i maggiori oneri dovuti che verranno, in caso di verifica e accertamento successivi, maggiorati degli interessi legali per il mancato versamento delle somme dovute;

m. i parametri dimensionali indicati nella legge regionale devono ricondursi ai parametri e alle definizioni del vigente strumento urbanistico (volume, superficie coperta, altezza, distanze, ecc.);

q. la denuncia di inizio attività (o la richiesta di permesso di costruire) dovrà essere corredata di specifica documentazione riguardante le **opere di urbanizzazione primaria esistenti**, in particolare dovranno essere indicate le reti e le caratteristiche tecniche dei sottoservizi e, qualora se ne accerti l'insufficienza rispetto al carico urbanistico previsto, l'intervento deve ritenersi subordinato all'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria in quanto presupposto indispensabile ai fini dell'edificazione (art. 12, comma 2 del Testo unico in materia edilizia d.p.r. 380/2001 e art. 9 comma 4 della l.r. 14/2009);

r. gli interventi di cui al comma 9 dell'articolo 9 della l.r. 14/2009 ovvero l'aumento della superficie utile di pavimento all'interno del volume autorizzato, possono essere autorizzati appunto se si tratta di volume autorizzato ovvero conteggiato quale volume secondo i parametri delle norme tecniche di attuazione del vigente prg, non può pertanto ritenersi volume autorizzato il volume che non è stato ritenuto significativo in termini edilizi in sede di valutazione del progetto edilizio.

- **Visti** gli “INDIRIZZI OPERATIVI” allegati al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, predisposti sulla scorta dei criteri sopraindicati, recante l'indicazione sia dei limiti già presenti nel testo di legge ed applicati alla situazione edilizia ed urbanistica presente, sia degli ulteriori limiti e modalità applicative definiti in relazione al contesto territoriale e ai futuri progetti di governo del territorio;

- **ACQUISITI I PARERI** del responsabile di Servizio per la regolarità dell'atto sotto l'aspetto tecnico e del ragioniere capo, sotto l'aspetto contabile, espressi ai sensi dell'art. 49 del D.L.vo 18.08.2000, n. 267 ed inseriti nella presente deliberazione;

- **CON** l'assistenza giuridico-amministrativa del Segretario Generale, ai sensi dell'art. 97 del D.L.vo 18.08.2000, n. 267;

- **ASSUNTI** i poteri del Consiglio Comunale,

D E L I B E R A

1 - Di APPROVARE per i motivi in premessa descritti, il documento denominato “Indirizzi operativi” per l'applicazione in deroga a quanto prescritto dalla strumentazione urbanistica comunale vigente, agli interventi previsti dalla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 modificata dalla legge regionale 8 luglio 2011, n. 13, con i limiti e le modalità indicate nel documento medesimo che viene allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;

2 - Di DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – 4° comma del D.L.vo n. 267 del 18.08.2000, stante l'urgenza di provvedere.

Il Responsabile del Settore EDILIZIA PRIVATA E CONVENZIONATA, Dona' Orianna, ha espresso, sulla presente deliberazione, parere FAVOREVOLE

MIRANO, lì 29 novembre 2011

Il Responsabile del Settore AREA 2 - SERVIZI AI CITTADINI E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO, arch. Bortolato Lionello, ha espresso, sulla presente deliberazione, parere FAVOREVOLE

MIRANO, lì 29 novembre 2011

Del che si è redatto il presente verbale che, previa lettura, viene approvato e sottoscritto.

IL COMMISSARIO
f.to Dr. ANTONINO GULLETTA

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to dr. LONGO Silvano

PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione è stata affissa oggi all'ALBO PRETORIO per la prescritta PUBBLICAZIONE di GG. 15, a mente dell'art. 124 - 1° comma del D. L.vo 18.8.2000, n. 267, e registrata al reg. Pubbl. N° 971.

Lì, 02 dicembre 2011

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
f.to Rag. Valeria Lazzarini

La presente deliberazione, pubblicata all'Albo pretorio del Comune come sopra, è divenuta esecutiva il giorno _____ ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D. L.vo 18.8.2000, n. 267.

Lì, _____

IL SEGRETARIO GENERALE
