



Il Dirigente – Arch. Emanuele Paolo Ferronato

*Data e numero di Protocollo indicati nel timbro informatico*

## FAQ Legge regionale 14/2019

### Art. 3 comma 2:

*Gli interventi di cui al comma 1 sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria (sottoservizi, strade, parcheggi, verde) ovvero al loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie.*

D: La valutazione della congruità del grado di urbanizzazione in base agli standard urbanistici vigenti presuppone una verifica istruttoria sulla dotazione minima dell'urbanizzazione primaria?

R: La valutazione dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria è già presupposta nell'art. 12 del D.P.R. 380/2001. La valutazione per gli interventi superiori a mc 2000 (compreso l'esistente) e con altezza superiore al 50% rispetto all'edificio oggetto dell'intervento è **subordinato a PDC convenzionato ai sensi dell'art 28 bis del D.P.R. 380/2001.** (art. 11 comma 2)

Non è derogabile il DM 1444/68 salvo strumento urbanistico attuativo (art. 11 comma 1)

### Art. 3 comma 4 lettera 'h':

*Gli interventi di cui agli articoli 6 e 7 si applicano agli edifici con qualsiasi destinazione d'uso negli ambiti di urbanizzazione consolidata, nonché nelle zone agricole nei limiti e con le modalità previsti dall'articolo 8, non trovano applicazione per gli edifici:*

*h) che abbiano già usufruito delle premialità di cui alla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche" e successive modifiche ed integrazioni, salvo che per la parte consentita e non realizzata ai sensi della predetta legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 e comunque nel rispetto di quanto previsto dalla presente legge.*

D: A fronte della possibilità di usufruire della percentuale di ampliamento ‘Piano Casa’ non utilizzato, si rende necessario comprendere quali siano i criteri di valutazione di tale percentuale ‘residua’, da autorizzare oggi nel rispetto della vigente normativa.

R: La previsione contenuta in Veneto 2050 va intesa come consentito ma non richiesto e utilizzato. Riportiamo un esempio condiviso con la Regione Veneto: con l’art 2 della LR 32/2013 poteva essere richiesto l’ampliamento fino al 45% (qualora richiesto 20% + 10% + 15%), ipotizzando che il titolo abilitativo presentato in vigore della LR 32/13 avesse usufruito di solo il 20%, oggi con la Veneto 2050 potrei richiedere (previo rispetto dei nuovi parametri introdotti dalla Veneto 2050) il rimanente 25%.

La circolare n. 1 del 19/04/2021 evidenzia a tal riguardo: Sono esclusi dall’applicazione degli artt. 6 e 7 gli edifici che abbiano già usufruito delle premialità di cui alla legge regionale n. 14/2009, salvo per la parte consentita e non realizzata ai sensi della predetta legge regionale n. 14/2009 e comunque nel rispetto di quanto previsto dalla legge in rassegna. In sintesi, gli edifici che, in vigore del c.d. Piano Casa abbiano già usufruito **per intero del massimo dei benefici volumetrici o di superficie allora concessi**, non possono fruire di ulteriori benefici derivanti da Veneto 2050 mentre, per converso, **ove abbiano utilizzato solo in parte i bonus volumetrici o di superficie consentiti dall’allora Piano Casa, potranno avvalersi delle previsioni di Veneto 2050.**

#### Art. 6 comma 2:

*L’ampliamento può essere realizzato in aderenza, in sopraelevazione o utilizzando un corpo edilizio già esistente all’interno dello stesso lotto.*

D: Vuol dire che amplio tale corpo separato. Ma, andando in aderenza ad altro edificio, l’ampliamento mi consente di realizzare una nuova e separata unità immobiliare, non aderente all’edificio esistente generante e indipendente dallo stesso. Sembra una contraddizione.

R: L’ampliamento di un fabbricato abitativo esistente e dell’eventuale pertinenza può essere realizzato anche in aderenza al fabbricato pertinenziale all’interno del lotto, il quale a sua volta genera ampliamento.

Riportiamo un esempio condiviso con la Regione Veneto: Applico veneto 2050 al fabbricato residenziale (A) e alla sua pertinenza (B) che generano assieme l’ampliamento. Il volume di (A) può andare su (B) e/o il volume di (B) può andare su (A). Nel caso di ampliamento realizzato su edificio pertinenziale (B) posso realizzare la seconda abitazione in quanto siamo in area residenziale di completamento o di espansione (non in area agricola).

#### Art. 11 comma 3:

L’articolo consente l’applicazione degli artt. 6 e 7 a condizione che la capacità edificatoria sia previamente utilizzata.

D: Anche nel caso di edificio bifamiliare, costruito in virtù di unico titolo edilizio, la suddetta 'saturazione' va prevista rispetto all'intero lotto e all'intero fabbricato (anche se ora di diversa proprietà e frazionato).

R: Sì corretto. Per le case a schiera è prescritto l'intervento unitario.

**Art. 6 comma 7:**

Le volumetrie recupero sottotetti legge 51/2019 **non sono computabili** ai fini degli interventi art 6 e 7 come stabilito dall'art. 5 della L.R.V. 51/2019.

D: Le volumetrie recuperate ai sensi della previgente normativa sono invece computabili?

R: Sono computabili le volumetrie del sottotetto con le caratteristiche previste dall'art.2 comma 1 lettere a) e b) della L.R.V. 12/1999. Si evidenzia che, al contrario di quanto previsto dalla L.R.V. 51/2019, può essere ricavata una nuova unità abitativa.

**Art. 3 comma 4 lettera b)**

sono esclusi dall'applicabilità gli edifici "*oggetto di specifiche norme di tutela da parte degli strumenti urbanistici e territoriali che non consentono gli interventi edilizi previsti*";

D: Per gli interventi su edifici codificati (ad esempio tipo 2 risanamento conservativo) l'ampliamento massimo di 25 mq, consentito dal PRG ha il fine di garantire la tutela dei caratteri dell'edificio, e pertanto si ritiene che non si possa applicare il Piano Casa.

R: Veneto 2050 non si applica agli edifici oggetto di specifiche norme di tutela da parte degli strumenti urbanistici. Per questi edifici valgono le prescrizioni del piano con i limiti di ampliamento già previsti dallo stesso.

**Definizione di edificio esistente alla data del 06/04/2019 vedi art. 6**

D: Dall'art. 6 emerge che il presupposto per gli interventi previsti dall'art. 6 e 7 sia l'esistenza (**presenza delle strutture portanti e dalla copertura**) dell'edificio o del patrimonio edilizio alla data di entrata in vigore della legge. Dal commentario alla LRV 14/2019 emerge che non potranno applicarsi ai ruderi gli interventi previsti dall'art. 7 (e 6)

R: Veneto 2050 non si applica ai ruderi, vista la definizione di edificio esistente alla data di entrata in vigore della legge 06/04/2019.

**L'articolo 11** della Legge 14/2019 fissa le disposizioni generali di deroga, precisando che si può derogare ai parametri di superficie, volume e altezza previsti dagli strumenti urbanistici.

D: E' possibile derogare all'indice di copertura fondiaria, definito nel rapporto tra la superficie coperta e il lotto di intervento?

R: Il rapporto di copertura deve essere rispettato in quanto l'art.11 specifica che è possibile derogare ai parametri di superficie e volume e altezza. Il parametro della superficie coperta integra una maggior tutela dell'ambito considerato e pertanto non appare derogabile. L'art. 11.4 specifica che "gli ampliamenti e gli incrementi di volume o di superficie di cui articoli 6, 7 e 9 sono determinati sulla base dei parametri edificatori stabiliti dallo strumento urbanistico. Nei limiti degli ampliamenti e degli incrementi volumetrici consentiti non vanno calcolati e volumi scomputabili ai sensi della normativa vigente."

**art. 8 comma 1** intervento in zona agricola

*Nelle zone agricole gli interventi di cui agli articoli 6 e 7 sono consentiti esclusivamente:*

*a) per la prima casa di abitazione e relative pertinenze;*

D: Premesso che nelle zone agricole è possibile applicare Veneto 2050 anche al di fuori del consolidato, può verificarsi il caso in cui non sussistano tutte le opere di urbanizzazione primaria. E' possibile applicare Veneto 2050 provvedendo al loro adeguamento, se sussistono in misura minima, come la sola accessibilità (strada di accesso)?

R: Si veda la risposta data all'articolo 3 comma 2.

D: Al manufatto accessorio isolato che non sia pertinenza di abitazione sembra non sia possibile applicare Veneto 2050 neppure mantenendo la destinazione accessoria. Il principio è riconducibile al contenuto della lettera "c" dell'art. 8, che prevede che si possa derogare ai soli parametri di superficie e volume. Pertanto dovendo necessariamente osservare il disposto delle Norme di zona, che per tali fattispecie non prevedono l'ampliamento fino ad 800 mc, non trattandosi di una residenza, non è possibile applicare Veneto 2050?

Nel caso di un'abitazione in zona agricola, prima casa di abitazione, di volumetria inferiore a 800 mc, che insista su di un lotto in cui compare anche un manufatto agricolo non più funzionale all'uso, prima di applicare Veneto 2050, dovendo preventivamente saturare la capacità edificatoria, si dovrà cambiare l'uso a residenza della parte rustica, fino agli 800 mc. Si potrà, sempre con la medesima pratica edilizia, applicare l'art. 8 sulla iniziale porzione residenziale. Su quella agricola invece si potrà comunque applicare Veneto 2050 ma la destinazione dovrà essere mantenuta accessoria alla residenza?

R: In Zona agricola in presenza di un fabbricato principale residenziale e di pertinenza accessoria isolata nello stesso lotto è possibile applicare Veneto 2050 saturando prima la capacità edificatoria

massima (800 mc) utilizzando il fabbricato principale residenziale o l'eventuale parte rustica (annesso agricolo) solo se realizzato in aderenza alla residenza. L'ampliamento Veneto 2050 potrà essere realizzato su fabbricato residenziale principale (in aderenza e/o sopraelevazione) o in aderenza alla pertinenza accessoria isolata (in tal caso non può essere generata una seconda abitazione, a differenza della possibilità di realizzare la seconda abitazione nelle zone residenziali). L'annesso rustico anche se non più funzionale all'attività agricola non potrà essere ampliato con Veneto 2050.

D: Se un edificio codificato ricade in zona agricola prevale quest'ultima norma o la tutela della codifica che ne impedirebbe l'applicazione della L. 14/2019?

R: Prevale la tutela dell'edificio codificato.

### **Procedura per l'applicazione dell'art. 6 della L.R.V. 19/2021**

Art. 6 della L.R.V. 19/2021 consente di demolire le opere abusive (nei casi previsti dall'art. 34) nel contesto di uno degli interventi previsti dall'art. 3 lettera d) ed e) - interventi di ristrutturazione e interventi di nuova costruzione – In questi casi si ritiene che si debba procedere sempre con permesso di costruire. I termini per la demolizione possono essere contenuti in una condizione del permesso che fissa i giorni per la demolizione a partire dall'inizio dei lavori dando contestualmente l'onere della prova dell'avvenuta demolizione nei termini previsti.

D: E' corretta la lettura della norma?

R: Si.

Resta comunque il principio che gli interventi devono essere sempre oggetto di puntuale valutazione non potendo riassumere tutte le casistiche che possono presentarsi agli uffici.

Da porre particolare attenzione, anche negli incontri con i professionisti, alle eventuali richieste di applicazione di Veneto 2050 su edifici già oggetto delle premialità concesse dal c.d. Piano Casa di cui all'art. 3 lettera h) della Legge 14/2019.

Il Dirigente\*  
Arch. Emanuele Paolo Ferronato

\*Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. D.Lgs n. 82/2005 e s.m.i. ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia. L'eventuale copia del presente documento informativo viene resa ai sensi degli artt. 22, 23 e 23 ter D.Lgs 82 del 07/03/2005.