

N. 6-2009

Veneto: ampliamenti in deroga – piano casa regionale

Per informazioni scrivere a:
info@tecnojus.it

LEGGE REGIONALE VENETO n. 14/2009
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

Testo legislativo correlato con le disposizioni di rimando

e

Disamina degli ampliamenti previsti con riferimento all'ambito di
applicazione, condizioni e modalità di realizzazione, procedimento.

© Tecnojus – Centro Studi
Romolo Balasso architetto

Partner sponsor qualità
e sponsor Tecnojus



hypotenus
wellness

alpac

L'oggetto

- ▶ **Legge regionale Veneto 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.**

Premessa

- ▶ La normativa regionale contiene principalmente:
 - a) una disciplina, cronologicamente delimitata, di tipo straordinaria, segnatamente agli artt. 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 e 11, relativamente agli ampliamenti in deroga e alle ristrutturazioni con ampliamenti e ricomposizioni planovolumetriche;
 - b) una disciplina particolare all'art. 5, per favorire l'installazione di impianti solari e fotovoltaici;
 - c) un'interpretazione delle definizioni di ristrutturazione edilizia contenute nel testo unico edilizia (artt. 3 e 10), nelle more della propria revisione della disciplina edilizia.

Il documento *NEWS* riporta dapprima una "lettura correlata" degli articoli 2, 3 e 4 per dare immediato riscontro alle disposizioni richiamate nell'articolato; infine propone una disamina delle disposizioni relative agli ampliamenti sul modello: cosa, quanto, come e quando.

**Art. 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.*

**Art. 2
Interventi
edilizi**

- ▶ *1. Per le finalità di cui all'articolo 1, in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali, è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti nei limiti del 20 per cento del volume se destinati ad uso residenziale e del 20 per cento della superficie coperta se adibiti ad uso diverso.*
- ▶ *2. L'ampliamento di cui al comma 1 deve essere realizzato in aderenza rispetto al fabbricato esistente o utilizzando un corpo edilizio contiguo già esistente; ove ciò non risulti possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato, di carattere accessorio e pertinenziale.*
- ▶ *3. Nei limiti dell'ampliamento di cui al comma 1 sono da computare l'eventuale recupero dei sottotetti esistenti al 31 marzo 2009 aventi le caratteristiche di cui all'articolo 2, comma 1, lettere a) e b) della legge regionale 6 aprile 1999, n. 12 "Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi" con esclusione dei sottotetti esistenti oggetto di contenzioso in qualsiasi stato e grado del procedimento.*
- ▶ *4. In caso di edifici composti da più unità immobiliari l'ampliamento può essere realizzato anche separatamente per ciascuna di esse, compatibilmente con le leggi che disciplinano il condominio negli edifici, fermo restando il limite complessivo stabilito al comma 1. In ipotesi di case a schiera l'ampliamento è ammesso qualora venga realizzato in maniera uniforme con le stesse modalità su tutte le case appartenenti alla schiera.*
- ▶ *5. La percentuale di cui al comma 1 è elevata di un ulteriore 10 per cento nel caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 Kwh., ancorché già installati.*

**Normativa
richiamata**

- ▶ L'art. 2, comma 1, lettere a) e b) della L.R. 12/1999

- ▶ *1. Il regolamento edilizio comunale determina le condizioni e i limiti per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998, fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:*
 - a) l'altezza utile media di 2,40 metri per i locali adibiti ad abitazione, 2,20 metri per i Comuni inseriti negli ambiti delle Comunità montane ai sensi delle leggi regionali vigenti e di 2,20 metri per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegno, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,80 metri ridotto a 1,60 metri per i comuni montani, per la relativa superficie utile;

b) il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.

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 "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.
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 L.R. 4/2007

Art. 1 - Finalità.

1. Al fine di tutelare la qualità della vita, dell'ambiente e del territorio, la Regione del Veneto promuove e incentiva la sostenibilità energetico - ambientale nella realizzazione di opere di edilizia pubblica e privata.
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 considerati

Art. 2 - Interventi di edilizia sostenibile e linee guida. (1)

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.

2. Con il provvedimento di cui all'articolo 8, comma 1, la Giunta regionale definisce le linee guida in materia di edilizia sostenibile, di seguito denominate linee guida, su cui l'amministrazione regionale basa la valutazione della qualità ambientale ed energetica espressa dai singoli interventi di bioedilizia, ai fini dell'ammissibilità degli stessi alla contribuzione regionale prevista dalla presente legge e della graduazione dei

contributi stanziati, nonché ai fini dello scomputo della superficie e delle volumetrie di cui all'articolo 5. Dette linee guida costituiscono inoltre riferimento per l'elaborazione e l'integrazione degli strumenti edilizi ed urbanistici comunali.

3. Le linee guida di cui al comma 2, suddivise in singole aree di valutazione, sono direttive di tipo prestazionale, funzionali al riconoscimento della sostenibilità dell'intervento in base all'elaborazione di una corrispondente scala di prestazione qualitativa, in ragione della quale viene assegnato il punteggio di valutazione dell'intervento stesso.

4. Fra le aree di valutazione di cui al comma 3 sono incluse quelle che fanno riferimento:

- a) alla qualità dell'ambiente esterno;
- b) al consumo di risorse;
- c) ai carichi ambientali;
- d) alla qualità dei servizi forniti;
- e) alla qualità della gestione dell'intervento e degli impianti;
- f) all'accessibilità ai servizi pubblici e di trasporto.

Art. 3 - Criteri di individuazione dei materiali da costruzione.

1. L'individuazione dei materiali da costruzione di cui all'articolo 2, comma 1, lettera c) risponde ai seguenti criteri:

a) 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;

b) utilizzo di materiali, oltre che di tecniche costruttive, che consentano di recuperare la tradizione locale e di contenere i costi di trasporto;

c) utilizzo di materiali privi di sostanze riconosciute nocive per la salute e per l'ambiente e non radioattivi.

2. 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.

▶ L.R. 11/2004

▶ Art. 1 – Oggetto.

1. La presente legge, in attuazione dell'articolo 117, terzo comma, della Costituzione e della legge regionale 13 aprile 2001, n. 11 "Conferimento di funzioni e compiti amministrativi alle autonomie locali in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112" e successive modificazioni, detta le norme per il governo del territorio del Veneto, definendo le competenze di ciascun ente territoriale, le regole per l'uso dei suoli secondo criteri di prevenzione e riduzione o di eliminazione dei rischi, di efficienza ambientale, di competitività e di riqualificazione territoriale al fine di migliorare la qualità della vita.

▶ Piani attuativi considerati

▶ Art. 19 – Piani urbanistici attuativi (PUA).

1. Il piano urbanistico attuativo può essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata. Esso definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento ed assume, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia:

- a) del piano particolareggiato e dei piani di lottizzazione, di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni;
- b) del piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e

successive modificazioni;

c) del piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità, modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; legge 18 aprile 1962, n. 167; legge 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata." e successive modificazioni;

d) del piano di recupero di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia popolare" e successive modificazioni;

e) del piano ambientale di cui all'articolo 27 della legge regionale 16 agosto 1984, n. 40 "Nuove norme per la istituzione di parchi e riserve naturali regionali" e successive modificazioni;

f) del programma integrato di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni; in particolare il programma integrato è lo strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale. La riqualificazione si attua mediante il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche con il completamento dell'edificato.

2. In funzione degli specifici contenuti, il piano urbanistico attuativo è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli di seguito elencati:

a) l'estratto del piano di assetto del territorio e del piano degli interventi nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;

b) la cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento;

c) la planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;

d) la verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;

e) i vincoli gravanti sull'area;

f) l'estratto catastale e l'elenco delle proprietà;

g) il progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti;

h) l'individuazione delle aree da cedere o vincolare;

i) lo schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;

j) la relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;

k) le norme di attuazione;

l) il prontuario per la mitigazione ambientale;

m) la convenzione o gli atti unilaterali d'obbligo;

n) il capitolato e il preventivo sommario di spesa.

3. I PUA sono attuati dagli aventi titolo, anche mediante comparti urbanistici e relativi consorzi ai sensi dell'articolo 21.

4. Per i PUA di iniziativa privata, l'esecuzione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, come disciplinata dalla normativa vigente, non ricade nella disciplina degli appalti di lavori pubblici quando le singole opere da realizzare abbiano un

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

Normativa richiamata

Interventi edilizi di cui all'art. 2

valore pari o inferiore alla soglia comunitaria di cui alla direttiva 14 giugno 1993, 93/37/CEE "Direttive del Consiglio che coordina le procedure di aggiudicazione degli appalti pubblici di lavori" e successive modificazioni.

- ▶ 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.

▶ Allegato S/4 legge 33/2002

▶ *Tipologie di insediamento sul demanio marittimo*

Vengono elencate le tipologie d'insediamento sulla base di quanto previsto dall'articolo 1 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 400 convertito, con modificazioni, dall'articolo 1, comma 1, della legge 4 dicembre 1993 n. 494, riconducibili alle seguenti aggregazioni di tipologie maggiormente presenti nel territorio veneto:

- a) stabilimento balneare senza strutture fisse;
- b) stabilimento balneare con strutture fisse;
- c) servizi di ristorazione con o senza ricettività:
 - 1) chioschi;
 - 2) bar;
 - 3) ristoranti;
 - 4) hotel;
- d) infrastrutture private:
 - 1) campeggi;
 - 2) impianti sportivi e ricreativi;
 - 3) impianti tecnologici;
- e) servizi di noleggio di imbarcazioni e natanti, punti di ormeggio e specchi acquei;
- f) infrastrutture pubbliche o di pubblico servizio, funzionalmente collegate alle tipologie sopra elencate.

▶ Ampliamento edifici esistenti data di entrata in vigore della legge

- ▶ - 20 % in volume (urbanistico) per gli edifici residenziali
- ▶ - 20% superficie coperta per edifici adibiti ad altro uso
- ▶ - 10% ulteriore (in volume per gli edifici residenziali e in superficie coperta per gli edifici adibiti ad altro uso) nel caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3Kwh, ancorchè già installati
 - 30% in volume edifici residenziali
 - 30% in superficie coperta per edifici adibiti ad altro uso

▶ Ambito di applicazione Art. 2, co. 1 Art. 1, co. 2 Art. 1, co. 3 Art. 9, co. 6, 1 periodo

▶ Le disposizioni si applicano:

- agli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge;
- 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;
- agli edifici eventualmente insorgenti su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico, subordinatamente allo specifico assenso dell'ente titolare della proprietà demaniale o tutore del vincolo;
- anche ai fabbricati il cui progetto o richiesta del titolo abilitativo edilizio siano stati presentati al comune entro il 31 marzo 2009;

▶ Esclusioni di applicazione Art. 9, co. 1

- ▶ Gli ampliamenti 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

Il concetto di case di abitazione

▀ Le circolari regionali n. 1/2007 e n. 2/2009

- ▀ Condizioni
- ▀ procedimento
- ▀ Ambito di applicazione
- ▀ Ambito di applicazione
- ▀ Condizioni generali

▀ In termini generali le due circolari precisano *"che l'ampliamento concesso di 800 mc va riferito all'immobile/edificio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta. Nell'ipotesi di più case aggregate in un processo avvenuto nel corso degli anni e costituenti un edificio del tipo a schiera, l'ampliamento è ammissibile per ciascuna delle "case" costituenti la schiera."*

▀ Precisazione contenuta nella circ. 2/09

▀ La circolare n. 2/2009 precisa *"che l'ampliamento trova applicazione esclusivamente a favore degli edifici che, alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 4 del 2008, risultavano già case di abitazione (e quindi possedere l'agibilità)"*.

▀ Valutazioni

▀ Il concetto di "casa di abitazione" dell'art. 44, comma 5, l.r. 11/04, così come modificato con l.r. 4/08, sembra potersi riferire sia alla destinazione d'uso ad abitazione complessivamente considerata e cioè riferita all'intero immobile/edificio cui ineriscono anche più unità immobiliari (sommatoria delle unità immobiliari aventi destinazione d'uso residenziale) che alle unità immobiliari residenziali singolarmente considerate.

Le circolari regionali aggiungono, a fini comprensivi, che il diritto 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.

ampliamento è riferito alle “case di abitazione” in base al tipo di “aggregazione” determinatosi nel tempo, per formare “un edificio del tipo a schiera” e non anche ad altri tipi, eccetto quello isolato.

Normalmente la tipologia a schiera è quella che definisce con un unico atto progettuale un corpo di fabbrica variamente articolato e composto da più unità abitative. L’aggregazione nel tempo di più unità abitative, frutto di atti progettuali diversi, è normalmente definito a cortina.

Ma ciò che pare rilevare dalla circolare regionale è il riferimento all’unità abitativa (da intendersi, quindi, come unità immobiliare a destinazione residenziale), singolarmente valutabile (nel volume da ampliare) soltanto se isolata oppure se aggregata ad altre “solo” nella modalità orizzontale (per formare una cortina/schiera).

Tale interpretazione porta ad includere nel diritto di ampliamento, oltre alle case a schiera, forse le sole bifamiliari binate orizzontalmente e non anche verticalmente; così preferendo discrimina una delle due tipologie maggiormente ricorrenti in area agricola, con evidente disparità di trattamento. Sotto il profilo architettonico si presume di non poter escludere soluzioni che consentono l’ampliamento delle due unità abitative aggregate verticalmente nel rispetto integrale della tipologia (es. con un ampliamento laterale, anche su parte rustica contigua) ovvero con sopraelevazione, anche con riutilizzo, parziale/totale, del sottotetto).

Sembra ragionevole che le modalità di ampliamento non possa che essere un oggetto precipuo del PAT o meglio, del PI.

Altro aspetto affrontato dalla circolare 2/09 è la condizione posta del possesso dell’agibilità: presumibilmente l’interprete regionale ha voluto intendere che la possibilità di ampliamento è per le sole case di abitazione che risultano legittime o legittimate in tale destinazione e consistenza alla data di entrata in vigore della legge di modifica.

Ma, come noto, la legittimità dell’esistente non è data dall’agibilità bensì unicamente dai titoli abilitativi rilasciati, anche in sanatoria (accertamento di conformità) o in seguito a condono, ancorché i relativi procedimenti non fossero conclusi con il certificato di agibilità. Come ampiamente noto il titolo abilitativo edilizio deve sussistere per tutti gli edifici costruiti o modificati dopo il 17 agosto 1942 all’interno dei centri abitati, e, a far data dal 6 agosto 1967, anche per tutti gli edifici costruiti/modificati su tutto il territorio comunale (per gli edifici esistenti all’esterno del perimetro dei centri abitati prima del 1967 non sussistono generalmente, titoli abilitativi edilizi, ed è sufficiente una dichiarazione sostitutiva).

Nel presupposto giuridico che per poter eseguire interventi legittimi (conformi) su preesistenze è necessario da un lato la legittimità della preesistenza, dall’altro che si tratti di una preesistenza (non essendo tale un rudere, così come affermato da univoca e consolidata giurisprudenza sia amministrativa che penale), l’agibilità non sembra un titolo idoneo a “certificare” la legittimità richiesta, per le considerazioni che seguono.

▶ Il certificato di agibilità

▶ Tale tipo di certificato, prima dell’unificazione terminologica ad opera del testo unico edilizia, si divideva in abitabilità, per la funzione residenziale, e agibilità per le altre.

Ad ogni modo il certificato era necessario per poter abitare/utilizzare l’immobile in seguito ad accertamento di sussistenza delle condizioni igienico-sanitarie e di salubrità.

Come noto il certificato risulta prescritto sin dal 1934 (data di entrata in vigore del TULSS – R.D. 1265 – ved. art. 221) anche per gli edifici per i quali non era richiesta la licenza edilizia introdotta con l’art. 31 della legge n. 1150/1942 all’interno dei soli centri abitati.

Altrettanto noto che l’estensione della licenza agli interventi da realizzarsi su tutto il territorio comunale è ad opera della novella introdotta con la legge n. 765/1967 (c.d. legge ponte).

▶ Quale *ratio* indicare

▶ Per costante giurisprudenza il certificato di abitabilità/agibilità

▀ Altro aspetto:
l'utilizzo
concreto della
casa di
abitazione

l'agibilità?

non ha mai avuto valore probatorio di regolarità urbanistico-edilizia dell'edificio, fatto che non sembra mutato con la revisione dell'istituto ad opera dell'art. 24 del testo unico edilizia (attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati). Per cui il riferimento a tale "certificato" non sembra legittimare la preesistenza al punto da discendere dal possesso dello stesso il "diritto" o meno all'ampliamento.

▀ Le circolari regionali precisano che le nuove disposizioni, rispetto alla l.r. 24/85, non richiedono per l'ampliamento il requisito dello "stabilmente abitate" che, per quanto noto, non sembra aver mai trovato una pacifica ed univoca interpretazione sia amministrativa che giurisprudenziale.

Il tenore delle circolari regionali sembra indurre a ritenere scomparsa la vexata quaestio sulla concreta utilizzabilità o meno dell'abitazione per aver diritto all'ampliamento. Si è però del parere che le circolari suddette non risolvano la questione nel senso che non è dato sapere con certezza se il diritto all'ampliamento sussiste anche per unità abitative (che siano legittimamente tali), anche nei casi in cui non fossero utilizzate o risultassero dismesse ovvero fatiscenti.

Sul punto si è del parere che debba essere la pianificazione (PAT e/o PI) a decidere la sorte di tali circostanze.

Appare evidente che se il fine della disciplina delle zone agricole è la loro tutela e salvaguardia, in superamento del mancato raggiungimento di tale fine ad opera della precedente legislazione, trova fondamento l'interpretazione giurisprudenziale del TAR Veneto n. 1353/09 che riconduce il diritto di ampliamento alla sussistenza dei requisiti previsti dall'art. 44 commi 1 e 2. Qualora lo scopo ultimo sia quello di favorire il presidio della zona agricola, allora l'ampliamento dovrebbe limitarsi al nesso funzionale del primo comma e non anche a quello del secondo (che prescrive un piano aziendale dell'imprenditore agricolo).

Infatti un conto è subordinare l'ampliamento con una attività agricola anche non a titolo principale, un altro richiedere l'esistenza di un'azienda agricola.

▀ Unico elemento che si ritiene degno di nota del novellato regime transitorio (ad opera della l.r. 4/08) è il fatto che nelle more di approvazione del PAT e del PI, oltre agli interventi manutentivi (ordinari e straordinari) e di restauro e risanamento conservativo, nelle zone E2 ed E3 è consentita anche la ristrutturazione edilizia, verosimilmente nelle due modalità delineate dal testo unico edilizia (compreso ciò la demolizione e ricostruzione a parità di volume e sagoma, ovvero con modifica di tali elementi – ved. art. 10 del testo unico). Per le zone E4, invece, sono consentiti tutti gli interventi ammessi dal PRG vigente.