



COMUNE DI CAMPONOGARA
Provincia di Venezia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE
Seduta Pubblica di Prima Convocazione

OGGETTO

L.R. N. 14/2009 - INTERVENTO REGIONALE A SOSTEGNO DEL SETTORE EDILIZIO ("PIANO CASA"). INDIRIZZI OPERATIVI COMUNALI.

Per approvazione e conferma del presente verbale, si sottoscrivono IL PRESIDENTE F.to MENIN GIANPIETRO IL SEGRETARIO GENERALE F.to dr.ssa CARRARO PAOLA
N. reg. pubbl. Questa deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi. Dal _____ IL SEGRETARIO GENERALE F.to dr.ssa CARRARO PAOLA
Per copia conforme all'originale Lì, _____ IL SEGRETARIO GENERALE dr.ssa CARRARO PAOLA
Il sottoscritto Segretario, visti gli atti d'ufficio, ATTESTA Che questa deliberazione è divenuta esecutiva il 28-11-2009 In quanto decorsi i 10 giorni dalla pubblicazione Lì _____ IL SEGRETARIO GENERALE F.to dr.ssa CARRARO PAOLA

L'anno **duemilanove** il giorno **trenta** del mese di **ottobre** alle ore **20:30**, nella sala delle adunanze. Regolarmente convocato ai sensi dell'art.50 c.2 del TUEL n.267/2000 si è riunito il Consiglio Comunale.

Risultano presenti alla trattazione dell'argomento:

MENIN GIANPIETRO	P	ANGELON LUCA	P
FATTORE MATTEO	P	CANTON FRANCESCA	P
MAZZETTO MASSIMILIANO	P	GIRALDI AMEDEO	P
MENEGAZZO DIEGO	P	FERRARI DANILO	P
FUSATO ANTONIO	P	VIGOLO ELISA	P
FOGARIN DIEGO	P	CHIRICO PASQUALE	P
MESCALCHIN WALLJ	P	TASSETTO ROSALIA	P
RICCOBONI GIULIANO	P	DE FALCO PASCALE	A
BATTISTON MANUELE	P	COMPAGNO DENIS	P
NARDO PAOLO	P	ZINATO CRISTIAN	P
BERTAN ROBERTA	P		

P=Presente, A=Assente

Partecipa alla seduta dr.ssa CARRARO PAOLA
SEGRETARIO GENERALE.

Il Sig. MENIN GIANPIETRO nella sua qualità di **SINDACO** assume la presidenza, e riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e nomina a scrutatori i Sigg.

CANTON FRANCESCA
 GIRALDI AMEDEO
 ZINATO CRISTIAN

PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO

N. 62 del 19-10-2009

AREA VIGILANZA: EDILIZIA PUBBLICA

Oggetto: L.R. N. 14/2009 - INTERVENTO REGIONALE A SOSTEGNO DEL SETTORE EDILIZIO ("PIANO CASA"). INDIRIZZI OPERATIVI COMUNALI.

A) REGOLARITA' TECNICA

Si attesta l'effettivo svolgimento dell'istruttoria sull'argomento in oggetto e si esprime in ordine alla sola regolarità tecnica il seguente parere: **Favorevole**

Il Responsabile del Servizio
F.to BULLO MAURIZIO

Camponogara, 19-10-09

PREMESSO che

- in data 11 luglio 2009 è entrata in vigore la **Legge Regionale n. 14 del 08/07/2009** recante: *"Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla Legge Regionale 22 luglio 2007, n. 16 in materia di baniere architettoniche"* (pubblicata nel BUR n. 56 del 10 luglio 2009), meglio conosciuta come "Piano Casa";

- gli obiettivi che la legge si prefigge, elencati all'**art. 1**, co, 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"*;

DATO ATTO che il disposto normativo in questione persegue tali finalità attraverso le seguenti strategie di intervento:

- possibilità di ampliamento degli edifici residenziali nei limiti del 20% del volume esistente e degli edifici non residenziali nei limiti del 20% della superficie coperta esistente con possibilità di incrementare tali percentuali di un ulteriore 10% qualora si utilizzino Fonti di energia rinnovabile con un potenza non inferiore a 3Kwp, anche se già installati;

- possibilità di demolizione integrale e ricostruzione con un aumento di cubatura degli edifici realizzati anteriormente al 1989, che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza; l'aumento è consentito fino al 40% del volume esistente per gli edifici residenziali e fino al 40% della superficie coperta esistente per quelli ad uso non residenziale, (percentuali aumentabili fino al 50% qualora l'intervento riguardi la ristrutturazione planivolumetrica di più edifici da sottoporre a Piano Urbanistico Attuativo) purché gli edifici stessi siano ubicati in zona territoriale propria e solo qualora vengano utilizzate tecniche costruttive di edilizia sostenibile di cui alle linee guida previste dall'art. 2 della L.R. 9 marzo 2007, n. 4, così come integrate con deliberazione di Giunta Regionale n. 2499 del 4 agosto 2009 (**art. 3**);

- possibilità di ampliamento fino al 20% degli insediamenti *anche* sul demanio marittimo a finalità turistica di cui all'allegato S/4, lett. d), num 1) e 2) della L.R. 4 novembre 2002, n.33 (**art.4**);

- possibilità di realizzare pensiline e tettoie su abitazioni esistenti a tutto l' 11 luglio 2009, finalizzate all'installazione di impianti solari o fotovoltaici di tipo integrato o parzialmente Integrato con potenza non superiore a 6Kwp, (**art. 5**);

- riduzione del contributo di costruzione per la realizzazione delle opere indicate negli articoli 2 e 3 negli edifici o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo, (**art. 7**);

CONSIDERATO che ai sensi dell'**art. 9**, comma 5 della L.R. n. 14/2009 *“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 ”*;

VERIFICATO che i primi quattro commi dell'art. 9, L.R. n. 14/2009, prevedono, rispettivamente:

1. l'individuazione degli edifici esclusi dall'ambito di applicazione degli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 della Legge Regionale in argomento;
2. nell'attuazione degli interventi di cui agli artt. 2, 3 e 4 della Legge Regionale n. 14/2009, l'inammissibilità della modifica della destinazione d'uso, tranne il caso previsto dall'art. 2, co. 2 in relazione all'ampliamento realizzato mediante l'utilizzo di un corpo edilizio contiguo già esistente; è prevista inoltre, quale condizione di ammissibilità degli interventi, la verifica della compatibilità tra la destinazione d'uso dell'edificio e la destinazione di zona del Piano Regolatore Generale o P.I.;
3. l'immediata applicabilità degli interventi previsti dagli articoli 2 e 3 che riguardano la prima casa di abitazione;
4. con l'esclusione della prima casa di abitazione, per gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 della L.R. n. 14/2009, è prevista la verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero il loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico;

PRESO ATTO delle valutazioni urbanistiche, geologiche, paesaggistico-ambientali, storico-monumentali ed agricolo-produttive contenute nel P.A.T.I. – Piano di Assetto del Territorio Intercomunale per i comuni di Camponogara e Fossò, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 08.06.2006, approvato dalla Conferenza dei Servizi in Regione Veneto del 07.02.2008, ratificato con D.G.R.U. 08.04.2008 n.822, pubblicato sul BUR Veneto n.34 del 22.04.2008, efficace dal 07.05.2008; nonché dei contenuti normativi ed operativi del Piano degli Interventi P.I. – Piano degli Interventi per il comune di Camponogara, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 21.04.2009, pubblicato all'Albo dal 12.05.2009; approvata con delibera di Consiglio Comunale n.44 del 10.09.2009, pubblicato sul B.U.R. n.79 del 25.09.2009 ed efficace dal 10.10.2009;

RICHIAMATA la propria D.C.C. n. 45 del 10.09.2009 a titolo *“Determinazioni in applicazione dell'art.9 comma 5 della L.R. 14/2009 “Intervento Regionale a sostegno del settore Edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile [...]”*;

RITENUTO di attuare l'applicabilità della L.R. n. 14/2009, secondo gli **INDIRIZZI OPERATIVI** contenuti nell'allegato (sub. A) alla presente deliberazione;

VERIFICATO che:

- le istanze relative agli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 della Legge Regionale n. 14/2009 devono essere presentate entro 24 mesi dall'entrata in vigore della legge e, quindi, entro il 10 luglio 2011 ed i relativi interventi, ad esclusione di quelli sulla prima casa di abitazione, non possono iniziare prima del decorso del termine entro il quale i Comuni devono deliberare (30 ottobre 2009);
- la Regione Veneto con le deliberazioni di Giunta n. 2499 e n. 2508 del 4 agosto 2009, ha provveduto ad emanare le disposizioni integrative alla Legge Regionale n. 14 del 2009 previste dall'art. 3, co. 2, ultimo periodo (per gli interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento fino al 40%-50%) e art. 5, comma 3 (realizzazione di pensiline e tettoie per impianti solari e fotovoltaici);

VISTE le Leggi Regionali n.11 del 23.04.2004 , n.20 del 21.10.2004 e n. 26 del 09.10.2009 che si intendono qui integralmente richiamate, nonché le Deliberazioni di G.R. n. 2499 del 4 agosto 2009, n. 2508 del 4 agosto 2009 e n. 2797 del 22/09/2009 ;

- Visti gli art. 48, 49 e 97 lett a) 4° comma del T.u.e.l. D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

DELIBERA

1 – di approvare la premessa che è parte integrante del presente provvedimento;

1. di approvare le **modalità applicative** degli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 della Legge Regionale 8 luglio 2009, n. 14, **di cui all'allegato (sub. A)** alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

2. di dare atto che le modalità sopra indicate sono riferibili esclusivamente agli interventi realizzati ai sensi e per gli effetti degli artt. 2 e 3 della Legge Regionale n. 14/2009;

3. di precisare che le modalità applicative di cui si punto 1, avendo natura di specifica operativa/attuativa della L.R. n. 14/2009, non costituiscono variante al PATI ed al P.I. vigente, e le stesse prevalgono sulle altre disposizioni comunali nella materia urbanistico-edilizia esclusivamente in riferimento agli interventi previsti dagli artt. 2, 3 e 4 della citata L.R., n. 14/2009;

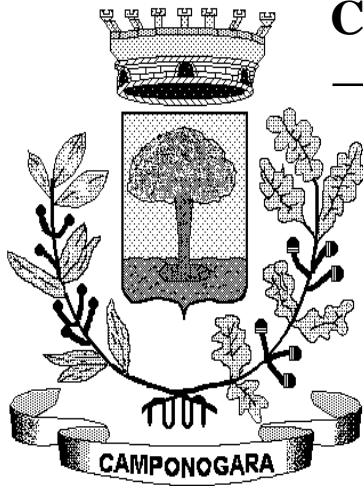
4. di precisare, ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 14/2009, che gli interventi di cui agli artt. 2 e 3 della stessa Legge Regionale, relativi agli edifici o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o avente titolo, pagano il contributo di costruzione, previsto dall'art. 16 del DPR n. 380/2001 e s.m.f., nella misura ridotta pari al 40% del contributo reale.

5. ai sensi dell'art. 8 della L.R., n. 14/2009, di incaricare il Responsabile del Settore Uso ed Assetto del Territorio ad istituire ed aggiornare un apposito registro con indicati i dati generali e statistici degli interventi realizzati ai sensi degli artt. 2 e 3 della L.R. n. 14/2009.

6. di dare atto che il presente provvedimento, in copia viene affisso all'Albo Pretorio comunale, ai sensi dell'art.124 del T.U.E.L.18.08.2000 nr.267.

DELIBERA

inoltre di dichiarare per le motivazioni in premessa, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, IV° comma del T.U.E.L. n. 267/2000, stante l'urgenza, in ottemperanza alla normativa vigente in materia.



COMUNE DI CAMPONOGARA

Provincia di Venezia

Piazza Mazzini, 1 - Tel 041/5139911 - Fax 041/5139938

30010 CAMPONOGARA (VE)

SETTORE USO ED ASSETTO DEL TERRITORIO

Limiti e modalità applicative degli interventi previsti dagli articoli 2 e 3 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14

PREMESSA

Nell'intento di consentire un adeguato rilancio dell'attività edilizia e la sostituzione del patrimonio edilizio non più rispondente all'attuale situazione tecnologica ed energetica, il tutto nel rispetto dell'ambiente, del paesaggio e del tessuto storico esistente, la Regione del Veneto ha recentemente approvato la 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.*"

In particolare la stessa Legge Regionale n. 14/2009, in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali consente:

- 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 (**art. 2**);
- la sostituzione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, mediante la demolizione e ricostruzione degli edifici realizzati anteriormente al 1989 che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, con possibilità di aumentare, fino al 40 per cento, il volume o la superficie coperta rispettivamente degli edifici ad uso residenziale e di quelli adibiti ad uso diverso (**art. 3**).

Viene consentita, inoltre, in deroga agli indici di edificabilità, la possibilità di realizzare pensiline e tettoie su abitazioni esistenti, finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici di tipo integrato o parzialmente integrato, così come definiti dalla normativa statale, con potenza non superiore a 6 kWp. (**art.5**).

L'**art. 9**, co. 5, della legge prevede, poi, in capo ai Comuni la facoltà di stabilire se e con quali ulteriori "*limiti e modalità*" applicare la normativa di cui agli artt. 2, 3 e 4. Specificatamente, il Consiglio Comunale è chiamato a deliberare sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale.

A tal proposito si rileva che il Comune di Camponogara è già dotato del Piano di Assetto del Territorio, redatto proprio sulla base di puntuali indagini ed analisi urbanistiche, geologiche, paesaggistico-ambientali e storico-monumentali, nonché del Piano Interventi, e che, pertanto, tali indagini ed analisi saranno tenute a riferimento per la disciplina in seguito riportata.

Per l'individuazione esatta delle possibilità e modalità di deroga alle disposizioni della pianificazione comunale vigente risulta di fondamentale importanza stabilire la portata della deroga stessa e, quindi, quali disposizioni mantengono la loro efficacia e quali possono essere superate con l'applicazione della nuova legge.

Bisogna innanzitutto osservare che l'attuazione degli interventi previsti dagli artt. 2, 3 e 4 della L.R. n. 14/2009, esclusi quelli sulla prima casa di abitazione, è rimessa alla discrezionalità delle Amministrazioni Comunali le quali, a norma dell'art. 9, co. 5, potrebbero anche decidere di non condividerla e, quindi, disattenderla o, anche, di porre ulteriori limiti, oltre a quelli già previsti dalla stessa legge.

Non rientrano nell'ambito discrezionale del Comune, invece, le realizzazioni degli interventi previsti dall'art. 5 della legge n. 14/2009 che, quindi, sono da ritenersi ammissibili anche nelle ipotesi elencate nel primo comma dell'art. 9, nel rispetto però della legislazione Statale e Regionale vigente nonché delle NTA e del Regolamento Edilizio del PRG di ciascun comune, soprattutto con riferimento alle distanze e alla qualità esteriore del costruito. La deliberazione di Giunta Regionale

n. 2508, del 4 agosto 2009, ci ricorda, inoltre, la possibilità di variare detta normativa di piano ai sensi dell'art. 50, co. 4, della L.R. n. 61/85, mantenuta in vigore dall'art. 48, co. 1, della L.R. n. 11/2004. Quanto sopra, ripetiamo, per quel che riguarda gli interventi previsti dall'art. 5 della L.R. n. 14/2009, che, si ricorda, a differenza degli interventi previsti dagli articoli 2 e 3, non vanno in deroga ai piani urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali ma, semplicemente, entro certi limiti dimensionali elencati nella deliberazione di Giunta Regionale n. 2508, del 4 agosto 2009, vanno in deroga al solo indice di edificabilità fondiario.

Gli interventi di cui articoli 2, 3 e 4 godono quindi di un margine discrezionale di applicabilità diverso rispetto a quelli dell'art. 5 che, per alcuni aspetti, è sicuramente più ampio.

La L.R. n. 14/2009, quindi, prevedendo da una parte la possibilità di realizzare alcune tipologie di interventi in deroga al Piano Interventi Comunale (art. 2 e art. 3) e, dall'altra, la possibilità in capo all'Amministrazione Comunale di disciplinare dette tipologie di intervento, mediante l'introduzione di limitazioni e modalità con ampia fascia di discrezionalità (eccezion fatta per la prima casa di abitazione) di fatto istituisce un regime procedurale pianificatorio parallelo a quello stabilito dalla L.R. n. 11/2004.

L'approvazione delle presenti modalità applicative costituisce, in effetti, una sorta di variante al P.I., valida esclusivamente per gli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 della L.R. n. 14/2009, ottenuta mediante un procedimento "eccezionale" diverso da quello stabilito dalla Legge Urbanistica Veneta.

Gli interventi previsti dagli artt. n. 2, 3 e 4 della L.R. n. 14/2009, come più volte è stato ribadito, sono realizzati in deroga alle previsioni di P.I., fatte salve le disposizioni statali in materia di distanze, così come previsto dal comma 8, del successivo art. 9 della stessa legge. Esse sono:

- CODICE CIVILE – art. 873 e seguenti;

- 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'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765*".

- DECRETO MINISTERIALE 1 aprile 1968 "*Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765*";

- DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche ed integrazioni. "*Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada.*" - Articoli 26 e seguenti.

DISCIPLINA ATTUATIVA DEGLI ARTT. 2, 3 e 4 DELLA L. R. N. 14/2009

In aggiunta alle prescrizioni e limitazioni previste dalla L.R. n. 14/2009 in merito all'attuazione degli interventi previsti dagli artt. 2, 3 e 4 della stessa legge regionale, al fine di disciplinare in maniera organica e puntuale la nuova previsione urbanistico - edilizia, si stabilisce quanto segue.

1. Valutazioni di carattere urbanistico, paesaggistico e ambientale.

Gli interventi sugli eventuali edifici di valore monumentale e testimoniale, nonché su Ville Venete e relative pertinenze e contesti figurativi, definiti dagli artt. 23, 24, 38 e disciplinati dagli artt. dal 59 al 66 delle N.T.O. del P.I. citato, qualora non esclusi dall'applicazione della L.R. n. 14/2009 ai sensi dell'art. 9, co. 1, lett. b) [cioè ricadenti in centro storico o assoggettati a vincolo monumentale(NON solo paesaggistico) ai sensi parte seconda Decreto Legislativo 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” e succ.mod.], sono subordinati al parere favorevole della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e al Paesaggio”.

Per gli edifici di interesse storico, ambientale e rurale, individuati dal P.A.T.I. e dal P.I. ai sensi degli articoli 10 e 12 della legge regionale 5 marzo 1985 n. 24, continuano ad applicarsi gli interventi previsti dal vigente strumento urbanistico. La possibilità di ampliamento prevista dagli artt. 2 e 3 della Legge Regionale n. 14/2009 sarà ammessa a condizione che la stessa non sia espressamente preclusa, anche attraverso gradi di protezione che consentano solo gli interventi di manutenzione e restauro/risanamento conservativo

Sono in ogni caso fatti salvi i limiti inderogabili di distanza fra i fabbricati previsti dal DM n. 1444/1968, così come non sono derogabili le altre disposizioni statali, da qualunque fonte provengano (leggi, decreti, codice civile) né i rapporti negoziali secondo le norme dell'ordinamento civile (diritti di servitù, regolamento contrattuale di condominio).

Sono escluse dall'applicazione della L.R. n. 14/2009 le attività produttive e commerciali ubicate in zona impropria in qualunque modo siano individuate, denominate o classificate.

Per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti disposizioni si applicano le vigenti norme Regolamentari e di Piano Interventi Comunale.

2. Valutazioni di carattere edilizio

Per la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 2 e 3 della L.R. n. 14/2009, in conformità alle disposizioni statali sopra richiamate, vengono specificate le seguenti definizioni “standard” e modalità operative di calcolo dei parametri edilizi, che prevalgono rispetto alle disposizioni delle NTA del PRG e del Regolamento Edilizio vigente.

◆ Fatto salvo quanto previsto dagli artt. 8 e 9 del DM n. 1444/1968, le altezze degli edifici oggetto di ampliamento di cui al presente articolo non potranno comunque superare l'altezza massima propria di ogni zona come previsto nelle vigenti N.T.O. ed esplicitato caso per caso nel Repertorio Normativo [zone B (ed alcune zone C1) mt 10,00 e comunque non superiore a una volta e mezza la larghezza delle strade prospicienti; zone C1, C1.1 e C2 mt 6,50 ; zone D in generale mt 12,00] ; l'unica eccezione è costituita per il caso in cui l'ampliamento residenziale sia realizzato con lo sfruttamento/riutilizzo di locali “sottotetto” ovviamente già esistenti ma precedentemente non abitabili né abitabili: in tal caso si concede deroga all'altezza massima di zona nonché al numero di piani fuori terra consentiti (ammettendone quindi uno in più rispetto a quanto indicato per la zona dalle N.T.O. e dal Repertorio Normativo).

◆ Ai fini dell'applicazione degli ampliamenti previsti dagli artt. 2 e 3 della legge regionale n. 14/2009 si stabilisce che la superficie coperta degli edifici a destinazione diversa da quella residenziale viene determinata con i parametri definiti dalle N.T.O. del P.I. (*art.54 co.3*) con limite massimo del 20% di ampliamento.

4. Disciplina delle distanze

- tra le costruzioni: La distanza tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte fronteggiante, non deve essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml. 10,00 (D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444).

- dai confini di proprietà: La distanza minima dai confini di proprietà è stabilita, in via generale, in ml 5,00, fatto salvo quanto in seguito specificato.

In caso di accordo tra le parti è possibile edificare sul confine di proprietà o, nel rispetto degli artt. 873 e seguenti Codice Civile, ridurre la distanza dai confini a condizione che vengano rispettati i rimanenti limiti di distanza tra le costruzioni sopra indicati (*vedi N.T.O. art.53 co.8 e 9*).

- dai confini di strade, piazze, parcheggi pubblici:

fatto salvo quanto previsto dall'art. 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, “*Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada*” e sue successive modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda le strade di tipo A e D, all'interno del centro abitato la distanza non può essere inferiore ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza dell'edificio con un minimo di ml. 5,00. Vanno in ogni caso osservate le distanze tra edifici con strade interposte prescritte dall'art. 9 del DM n. 1444/1968. Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione preconstituito a minor distanza può essere autorizzata la costruzione secondo detto allineamento. Le sopraelevazioni sono consentite mantenendo la stessa distanza dell'edificio esistente.

Fuori del centro abitato si applicano le disposizioni degli artt. 26 e 27 del citato D.P.R. n. 495/1992.

5. Modalità operative.

a) Ampliamento degli edifici esistenti del 20% del volume esistente per l'uso residenziale e del 20% della superficie coperta per gli usi diversi (art. 2, L.R. n. 14/2009).

Al fine dell'esatta quantificazione degli ampliamenti di volume e/o superficie coperta consentiti ai sensi della L.R. n. 14/2009 e della verifica del rispetto della normativa sulle distanze, verranno presi come base di riferimento i parametri edilizi, così come sopra definiti.

Gli interventi di ampliamento di cui all'art. 2 della L.R. n. 14/2009 sono consentiti in deroga a tutti gli strumenti urbanistici comunali (oltreché a quelli territoriali provinciali e regionali) e, quindi, non solo a quelli generali, ma anche a quelli attuativi. L'edificio deve però “esistere” alla data di entrata in vigore della legge o, perlomeno, avere l'istanza di Permesso di Costruire protocollata in entrata al Comune entro la data del 31 marzo 2009. In caso contrario non si applicano le disposizioni della L.R.14/09.

Resta inteso che gli ampliamenti in zona agricola, come peraltro già previsto dall'art. 44 della L.R.11/04, dovranno essere eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria, uniformandosi all'altezza dell'edificio esistente o, in alternativa, realizzando al massimo n. 2 piani (Piano Terra e Piano Primo).

Deve inoltre ritenersi che gli interventi previsti dalla L.R. n. 14/2009, in mancanza di specifica disposizione contraria, siano cumulabili con gli altri previsti dal Piano Interventi (cioè con la realizzazione dell'eventuale cubatura residua pertinente al lotto non ancora utilizzata, fino al raggiungimento dei limiti previsti per ciascuna zona). Il proprietario può, quindi, anche mediante istanze separate, chiedere l'ampliamento residuo di PRG e, sulla base del volume esistente al 11 luglio 2009, chiedere l'ampliamento del 20%. Si specifica inoltre, che tali interventi **sono** cumulabili con il “bonus” volumetrico (*max 150 mc per unità*) previsto per l'edilizia esistente dall'art.19 comma 5 delle N.T.O. del P.I.

Si ribadisce che per gli ampliamenti in fascia di rispetto stradale bisognerà rispettare il D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e sue successive modifiche ed integrazioni; quindi gli stessi, saranno consentiti solo qualora non prospettino il fronte-strada (dovranno quindi essere realizzati sul prospetto opposto a quello prospiciente la strada, senza sporgere dallo stesso); in caso contrario si dovranno rispettare i limiti prefissati dalla norma richiamata.

Particolare attenzione necessiterà porre all'applicazione dell'art. 2, co. 2 della L.R. n. 14/2009: *”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.”*

La compromissione dell'armonia estetica del fabbricato esistente, che comunque dovrà essere autorizzata dall'ufficio tecnico comunale, va dimostrata dal progettista incaricato con estremo rigore, attraverso la predisposizione di un fascicolo da allegare alla DIA contenente la documentazione fotografica dell'edificio e dell'intorno dello stato dei luoghi, con comparazione dei prospetti e fotorendering dello stato ante e post intervento;

La nozione di "**pertinenza urbanistica**" ha peculiarità sue proprie, che la distinguono da quella civilistica: deve trattarsi, invero, di un'opera (che abbia comunque una propria individualità fisica ed una propria conformazione strutturale e non sia parte integrante o costitutiva di altro fabbricato) preordinata ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale, funzionalmente ed oggettivamente inserita al servizio dello stesso, sfornita di un autonomo valore di mercato, non valutabile in termini di cubatura o comunque dotata di un volume minimo tale da non consentire, in relazione anche alle caratteristiche dell'edificio principale, una sua destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile cui accede (vedi Cass., Sez. 3[^], 6.7.2001, Cass. Pen. Sez. 3[^], 11/05/2005 n. 36941 e 22/11/2007, n. 4087).

La norma è chiaramente volta ad evitare che gli ampliamenti assenti ai sensi del disposto normativo citato, consentano la realizzazione di edifici autonomi da immettere nel mercato immobiliare. Per raggiungere l'obiettivo è stato stabilito il carattere accessorio e pertinenziale dell'ampliamento in corpo edilizio separato.

Si ritiene, pertanto, che, qualora ricorrano i presupposti di legge (impossibilità di costruire in aderenza), possano essere realizzati locali separati, di modesta dimensione, con destinazione accessoria (lavanderia, magazzini, ripostigli, ecc.) e con caratteristiche costruttive tali da non poter essere equiparati agli edifici principali.

Gli ampliamenti degli edifici composti da più unità immobiliari potranno prevedere, attraverso un intervento di ristrutturazione, l'aumento del numero delle unità immobiliari, fermo restando la verifica dei requisiti edilizi ed igienico sanitari, nonché degli standard urbanistici e di progetto (parcheggi pertinenziali) previsti dalle vigenti norme di Legge, Regolamentari e di P.I.. L'aumento delle unità immobiliari è consentito anche per gli edifici composti da un'unica unità nel rispetto di quanto sopra indicato.

L'ampliamento delle unità immobiliari "a schiera" potrà essere eseguito ma necessariamente previa presentazione di un progetto unitario (cd "Piano Guida") sottoscritto da tutti gli interessati aventi titolo così come previsto dal co. 4, ultimo periodo, dell'art. 2, L.R. n. 14/2009.

E' inoltre ammessa la possibilità di incrementare la percentuale di ampliamento del volume residenziale esistente (con esclusione delle destinazioni produttive e commerciali), portandola dal 20% al 30%, qualora venga prevista l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica da

fonte rinnovabile di potenza non inferiore ai 3Kwp (nel caso di impianti fotovoltaici) e 3 Kw per gli altri tipi (deliberazione di Giunta Regionale n. 2499 del 4 agosto 2009).

Per quanto riguarda gli immobili a destinazione NON residenziale, si ribadisce che il calcolo del possibile ampliamento fino al 20% è riferito al parametro della S.C. – Superficie Coperta (*in tal caso intesa come “superficie lorda di calpestio del piano utile/agibile”, cioè con l’esclusione della proiezione di pensiline e/o portici esterni*) come esistente al , e NON al volume del fabbricato; valgono le medesime limitazioni di altezza già stabilite dalle N.T.O. ed inoltre NON è possibile la realizzazione di più piani utili e calpestabili all’interno del nuovo volume realizzato in ampliamento.

b) Sostituzione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente mediante la demolizione e ricostruzione degli edifici realizzati anteriormente al 1989, con possibilità di aumentare fino al 40 per cento del volume esistente per gli edifici residenziali (art. 3, L.R. n. 14/2009).

La demolizione e ricostruzione prevista dall'art. 3, comma 2°, deve avvenire sullo stesso sedime esistente o, comunque, nelle vicinanze dello stesso, all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato pre-esistente e utilizzando le tecniche costruttive definite dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 2508 del 4 agosto 2009. Con la stessa delibera è stato stabilito:

- al fine della verifica del rispetto dei requisiti di bioedilizia, un sistema di valutazione diversificato tra edifici residenziali ed edifici non residenziali;

- la graduazione della volumetria in ampliamento sulla base del punteggio realizzato dall'edificio in applicazione della scala prestazionale relativa alle tecniche costruttive utilizzate;

Si stabilisce inoltre :

- di applicare la fattispecie prevista all’art. 3 comma 3° della L.R. 14/2009 (*elevazione al 50% nel caso di ricomposizione planivolumetrica subordinata a P.U.A.*)

c) Relativamente all’Ambito di applicazione di cui all’ Art.9, si evidenzia che gli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 NON sono realizzabili per:

- 1) gli edifici ricadenti all’interno dei perimetri di “centro storico” (vedi art. 24 N.T.O. del P.I.);
- 2) gli edifici di valore monumentale e testimoniale, (vedi artt. 23, 24, 38 e artt. dal 59 al 66 delle N.T.O. del P.I.) *assoggettati a vincolo monumentale (NON solo paesaggistico) ai sensi parte seconda Decreto Legislativo 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” e succ.mod.] ;*
- 3) gli edifici ricadenti in aree di inedificabilità assoluta (vedi N.T.O.: *Area non idonea - art.16*), o ad alta pericolosità idraulica (vedi *Area sondabile o a ristagno idrico – art. 17*), nonché quelli ricadenti in fascia di rispetto generata da Elettrodotta (vedi art. 28) e Fascia di rispetto cimiteriale (vedi art.27), tutte rilevate dal P.A.T.I. ed indicate dal P.I.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la su esposta proposta di deliberazione depositata agli atti nei termini previsti dal regolamento sul funzionamento del Consiglio Comunale.

Udita l'illustrazione dell'argomento da parte del **Sindaco**, il quale riferisce che dall'8 luglio 2009 sono entrati in vigore gli articoli 2 e 3 della legge regionale 14/2009 che prevedono la possibilità di ampliamento del 20% degli edifici aumentabile al 30% nel caso di utilizzo di tecnologie per risparmio energetico.

Riferisce dell'obbligo per i comuni a regolamentare la materia, nel caso contrario ci sarebbe il commissariamento della Regione.

Da quindi lettura del provvedimento riportato **in allegato A)**

Sostanzialmente si sono definite delle limitazioni per le distanze dai confini, come già definito con precedente atto di Consiglio nr. 45 del 10 settembre scorso, nonché limitazioni in elevazione per zone agricole ed edifici non residenziali.

Il Consigliere Ferrari Danilo (Lista Insieme per Camponogara) chiede spiegazioni merito all'art. 7 che titola – Oneri ed Incentivi della Legge Regionale che riduce il contributo del 60% per la prima casa , mentre nella delibera si parla di 40%.

Il Sindaco riferisce sia la stessa cosa perché è il risultato dello scarto.

Il Consigliere Denis Compagno (Lista Insieme per Camponogara) da lettura del discorso che segue:

L'Assessore Nardo Paolo ci ha sempre bacchettati (quando eravamo in maggioranza) atteggiamento che non è mai stato sottovalutato nel disciplinare i regolamenti che portavano in commissione e poi in consiglio.

Vi sembra consiglieri che la delibera di consiglio sia di facile comprensione? Molti dicono di No.

Non parliamo della commissione:

- 1) manca Chirico nell'invito e proposta di delibera. Questo il 20.10.2009;
- 2) seconda convocazione con proposta e molti altri punti in discussione non previsti in elenco. Era tutto dentro le "varie ed eventuali2
- 3) mancava una parte di documenti relativi al calcolo valore PEEP;
- 4) atteggiamento da superman di qualcuno nella commissione e non faccio nomi per rispetto non reciproco e per non fare inutile sterili polemiche.
- 5) Le proposte che noi abbiamo prodotto sono state confrontate con delibera di altri comuni e le professionalità che ci sono nel nostro gruppo. Ne abbiamo i fatti. Ma come vedete amministrare è una cosa diversa. Non nasconderemo gli errori. Le commissioni dice il Sindaco, le faremo in modo diverso della passata amministrazione. Io e Danilo nelle commissioni e nei consigli non vi abbiamo mai sottovalutati o derisi. Questo vale per tutti, ma anzi vi abbiamo sempre dimostrato la nostra disponibilità nel dialogo e nel considerare le vostre proposte.

Non intendo essere erede di un comportamento maleducato fatto nei vostri confronti e che ora pensate di rimandarlo al mittente. Se volete instaurare un rapporto diverso con la nostra minoranza, cercate almeno di non diffondere false dichiarazioni, o fatti che non sono veri. Dite che il Comune è in difficoltà economica a causa degli tagli della finanziaria e del patto di stabilità ma non dite che ci sono debiti enormi, dite che c'è un avanzo di amministrazione la politica di ieri non è più quella di oggi, ma per qualcuno vale la legge che non c'è miglior sordo di chi non vuol sentire.

Conclude ribadendo che le proposte prodotte sono state confrontate con le delibere di altri Comuni.

Ogni Comune ha diritto di interpretare a modo suo per questo sono state proposte delle modifiche alla proposta di delibera. Dà quindi lettura di un documento che consegna al Segretario Comunale e riportato **in allegato B)**

Il Sindaco riferisce che tali modifiche dovrebbero essere votate dal Consiglio Comunale e portate come emendamento.

In merito alla chiarezza del provvedimento cita l'incontro con la Provincia di Venezia che ha dato la traccia del provvedimento adottato dal Comune.

Riferisce di avere chiesto sulla chiarezza del testo a liberi professionisti. Non c'è molto da capire.

Riguardo all'atteggiamento in commissione dichiara ed assicura che nessuno ha denigrato il loro ruolo. Fa presente che allegato all'invito della 2^a convocazione c'era anche il testo.

Il fatto che dovesse essere nominato il Presidente nella 1^a seduta di Commissione è implicito e scritto nel regolamento. Il Regolamento sui nitrati non era così impegnativo. Forse lo era il PEEP di Prozzolo.

Riguardo alle integrazioni proposte nella nota a cui è stata data lettura riferisce:

- La relazione strutturale è prevista dalla legge;
- Sui limiti degli allevamenti zootecnici è previsto dalla legge e non occorre scriverlo.
- Riguardo agli ampliamenti condominiali si chiede perché si debba complicare la vita ai cittadini.

Riferisce poi che alcuni comuni non hanno approvato il Regolamento sul Piano Casa: vedi Cortina d'Ampezzo. Altri comuni hanno fatto molte limitazioni.

Il Consigliere Vigolo Elisa (Lista Patto per i Cittadini – Vigolo Sindaco) chiede che gli emendamenti siano esaminati più avanti in altra seduta.

Il Consigliere Chirico (Lista Camponogara Civica con Chirico) riferisce che non sa cosa si aspettino gli altri da questa legge, ma lui la condivide. Ritiene che a Camponogara non ci sia la situazione di Roma o altri comuni.

Non ci si può aspettare che questa legge non metta in moto l'economia, semmai un condono dei condoni.

Chiede quanti oneri di urbanizzazione siano entrati alla data attuale.

Chiede se sono ancora 160 mila o sono arrivati a 300/400 con casa di riposo e distretto sanitario.

Ricorda l'avanzo di amministrazione dell'anno 2008 non destinato.

Il Sindaco e i consiglieri di maggioranza invitano il Consigliere Chirico a stare dentro all'ordine del giorno.

Il Consigliere Chirico cita l'articolo di stampa del giorno in cui si parla di bilancio del Comune.

Ritiene che comunque gli oneri di urbanizzazione che entrano con il Piano Casa non sistemeranno le casse del Comune.

Dichiara il voto favorevole sul provvedimento.

L'Assessore Fusato risponde che gli oneri di urbanizzazione previsti in bilancio erano 700.000; a giugno ne erano incassati 160.000, a tutt'oggi sono 300.000.

Fa presente che sono stati incassati gli oneri del distretto sanitario che la precedente amministrazione non avrebbe richiesto.

Il Consigliere Chirico ricorda che questa amministrazione può fare qualche opera perché è stato rispettato il patto di stabilità dalla precedente.

Il Consigliere Compagno fa presente all'attuale maggioranza che la precedente amministrazione faceva sempre parlare l'opposizione, anche fuori tema.

Il Consigliere Vigolo Elisa dichiara che nel Piano Casa il suo gruppo è a favore. Ritengono si creino delle opportunità anche per gli interventi alle energie alternative. Riterrrebbe opportuno prevedere che le distanze dalle strade siano ampliate a 7,5 metri per avere in futuro la possibilità di ampliamento della strada e maggiore viabilità

Il Consigliere Tassetto ritiene che l'argomento meriti una assemblea pubblica. Ritiene vi sia stata una invasione di campo della Regione.

Il Consigliere Vigolo risponde a Tassetto perché attaccata sulla questione del federalismo diffondendo lo spirito di legge.

Il Sindaco Menin conclude riferendo che il piano casa non viene attuato su edifici che hanno problematiche idrauliche.

Risponde a Vigolo che la distanza dalle strade è definita dal codice della strada.

Ritiene che gli ampliamenti edilizi che si faranno a Camponogara non saranno speculativi.

Sottolinea la valenza temporale di due anni dal provvedimento.

Esaurita la discussione pone in votazione l'argomento che ottiene voti favorevoli 19 e contrari 1 (Tassetto).

PERTANTO

DELIBERA

Di approvare la su esposta proposta di deliberazione che integralmente si richiama per relationem.