



CITTÀ DI ASIAGO
Provincia di Vicenza
Piazza Secondo Risorgimento n. 6
tel. 0424/600218 - Fax 0424/463885
c.f.n. 84001350242 - p.i.n. 00467810248

Prot. 4550

Asiago 8 aprile 2014

Egr. Vicepresidente
REGIONE VENETO
Marino Zorzato
Palazzo Balbi
Dorsoduro 3901
30123 VENEZIA

Oggetto: L.R. 32/2013: applicazione in area agricola

Egr. Presidente

Sottopongo alla tua attenzione un caso concreto di applicazione del Piano Casa con le ultime modifiche introdotte dalla L.R. 32/2013, presentato nel mio Comune, per evidenziarTi le conseguenze e le finalità speculative che ne possono derivare, in particolare con le previsioni degli interventi nell'area agricola.

Si tratta di un edificio residenziale esistente attualmente non utilizzato, proprietà da cielo a terra, in un aggregato abitativo in zona agricola.

Per quanto da sempre previsto nelle disposizioni dell'area agricola, la possibilità di ampliamento va valutata per la porzione di edificio, trattandosi di un'unità a sé stante, aggregata in un complesso edilizio.

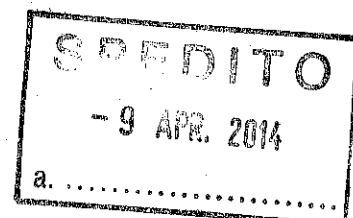
L'intervento ammesso ai sensi dell'art. 3 bis, punto 2 della LR 32, se realizzato sulla prima casa di abitazione, è calcolato sulla volumetria massima assentibile (cioè 800 mc).

Il punto 3 prevede che l'ampliamento sia realizzabile anche con corpo edilizio separato fino a 200 m di distanza.

La percentuale di ampliamento può essere pari al 20 + 10 (per utilizzo fonti energia rinnovabile) + 15 % (se riqualificazione intero edificio fino alla classe B): tot = 45%

In questo caso quindi a fronte di un edificio esistente con un volumetria di 75 mc. circa (15 mq di superficie coperta per m. 5,00 di altezza) viene a determinarsi un ampliamento possibile di 360 mc! (45% di 800 mc): quasi quintuplicando quindi il volume attuale.

Non importa se l'immobile di partenza è attualmente disabitato perché il richiedente o i suoi familiari (il coniuge, i parenti entro il terzo grado in linea retta e collaterale e gli affini entro il secondo grado e altri aventi diritto) può anche obbligarsi a stabilire la residenza e a mantenerla nell'immobile ampliato dal momento dell'agibilità (art 1 bis).



L'ampliamento in questo caso è previsto a 100 m. di distanza su area già in proprietà del richiedente alla data prevista.

Quindi in questo caso ci troviamo, ad ultimazione dei lavori, due immobili: quello originario e quello nuovo derivante dall'ampliamento.

Inoltre vista la consistenza dell'ampliamento, nel nuovo corpo di fabbrica potrebbero essere realizzati due alloggi.

Allora ci si chiede:

- 1) Dove deve essere mantenuta la residenza: nell'immobile originario (che potrebbe anche essere oggetto di interventi di minima) o nell'immobile nuovo denominato ampliamento?
- 2) Se nell'immobile nuovo viene realizzato più di un alloggio, su uno dei due il richiedente o uno dei suoi familiari (o un avente titolo) si impegna a stabilire la residenza, ma sull'altro non risulta dalla legge alcun obbligo né vincolo: quindi può essere destinato a seconda casa e posto sul mercato.
- 3) Se realizzo l'ampliamento con corpo staccato tutte le previsioni di fonti rinnovabili o di classe B, le pongo in opera nel nuovo edificio, con il risultato che l'edificio esistente potrebbe rimanere inutilizzato.

In sostanza quella che è la finalità della legge illustrata nell'art. 1 cioè di "*miglioramento della qualità abitativa per preservare, mantenere, ricostituire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente*" viene meno del tutto, perché il risultato ottenuto è solo quello di avere invece un nuovo edificio, staccato dall'esistente, con utilizzo di un'area agricola ora vergine perché inedificata ed inedificabile per il PI del Comune, con conseguente consumo di suolo e con nessun miglioramento delle attuali condizioni del tessuto edilizio esistente.

E senza nessuna valutazione preventiva della compatibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento...

Se a questo aggiungiamo che il richiedente è titolare di una immobiliare (anche se nel caso fa richiesta come persona fisica) e risulta intestatario di 6 abitazioni, è evidente il fine speculativo dell'operazione.

Purtroppo questo non è un caso isolato e ribadisco pertanto con forza la necessità che i Comuni possano deliberare l'applicazione del Piano Casa tenendo conto delle peculiarità e delle valenze precipue sul proprio territorio e con procedure semplici e poco dispendiose, diverse da quella individuate della Variante agli strumenti urbanistici comunali, in modo da rispondere alle effettive esigenze dei cittadini e proseguire nelle politiche di salvaguardia che hanno caratterizzato le scelte urbanistiche degli ultimi 10 anni.

Confidando in un'attenta riflessione,

saluto cordialmente

Il Sindaco
Andrea Gioè

