

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

**Oggetto: Pdl 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territori veneto"- Osservazioni**

**Osservazioni**

Esprimiamo alcune considerazioni sulla proposta di legge presentata, alcune di carattere generale e di principio sugli effetti della norma sulla pianificazione comunale e altre, più di dettaglio, su alcune norme specifiche.

La legge prevede ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni nelle aree di urbanizzazione consolidata e, con alcune limitazioni derivanti da specifiche condizioni (prima casa di abitazione) e caratteristiche (in aderenza o in sopraelevazione e nel rispetto di eventuali prescrizioni tipologiche previste dal Prg), nelle zone agricole.

**L'articolo 8** prevede la possibilità di realizzare **interventi in ampliamento** aumentando fino al 35% la superficie e/o il volume esistenti: **10%** a condizione che la parte nuova sia in classe energetica A1 a cui si aggiunge **un ulteriore 25%** a condizione che l'intervento comporti la riqualificazione dell'edificio attraverso l'eliminazione delle barriere architettoniche, la realizzazione della classe energetica A.4, la messa in sicurezza sismica, l'utilizzo materiali di recupero, l'utilizzo di coperture a verde, l'uso di pareti ventilate, l'isolamento acustico, l'uso di sistemi recupero acqua piovana, lo smaltimento elementi di cemento amianto, secondo specifiche modalità che sono disciplinate nelle allegate schede tecniche al disegno di legge. La percentuale massima ammessa del **35%** è poi incrementabile fino al **50%** con l'utilizzazione di crediti edilizi derivanti da rinaturalizzazione attraverso specifici atti che devono essere approvati prima dalla giunta regionale e poi dai comuni.

**L'articolo 9** prevede invece interventi di riqualificazione del tessuto edilizio attraverso **l'integrale demolizione e ricostruzione di edifici** che necessitano di essere adeguati ai moderni standard qualitativi, architettonico, ambientali, energetici, ecc. e consentono di incrementare superfici e volumi esistenti fino al **60%: 25%** a condizione che la parte nuova sia in classe energetica A1 a cui si aggiunge **un ulteriore 35%** a condizione che l'intervento comporti la riqualificazione dell'edificio attraverso l'eliminazione delle barriere architettoniche, la realizzazione della classe energetica A.4, la messa in sicurezza sismica, l'utilizzo materiali di recupero, l'utilizzo di coperture a verde, l'uso di pareti ventilate, l'isolamento acustico, l'uso di

**Comune di Spinea**  
Città metropolitana di Venezia

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

sistemi recupero acqua piovana, lo smaltimento elementi di cemento amianto, secondo specifiche modalità che sono disciplinate nelle allegate schede tecniche al disegno di legge. Si può arrivare, in questi casi, a un **incremento di superficie/volume pari al 60% dell'esistente, percentuale che può poi essere ulteriormente incrementata fino al 100% nel caso in cui si preveda il riconoscimento di crediti edilizi** derivanti da rinaturalizzazione attraverso specifici atti – analogamente al quanto previsto dall'articolo 8, ma lì con percentuali più contenute - che devono essere approvati prima dalla giunta regionale e poi dai comuni. Sono previste poi delle riduzioni delle percentuali previste dall'articolo 9 dopo 12 mesi dall'approvazione della deliberazione della Giunta regionale prevista dall'articolo 5 con cui verrà definita la disciplina specifica per i crediti edilizi da rinaturalizzare: trascorsi 12 mesi dalla dGrV, la percentuale del 35% è ridotta al 25% nel caso in cui non si preveda l'utilizzo del credito edilizio derivante da rinaturalizzazione per il 10 % [ricordiamo che la proposta di legge prevede che l'obbligo per i comuni ad adeguare i propri strumenti urbanistici alle indicazioni contenute nella DGR entro 9 mesi dalla sua approvazione. I comuni, per tale adeguamento, devono individuare i manufatti incongrui, attribuendo loro crediti edilizi da rinaturalizzare, devono individuare le eventuali condizioni per la realizzazione degli interventi di demolizione, le eventuali aree riservate all'utilizzo dei crediti, ecc.].

In sintesi, dopo la reiterazione dal 2009 al 31 marzo del 2019 del piano casa (attuale) ovvero di misure straordinarie per il rilancio dell'economia con cui si sono ammesse, in deroga agli strumenti urbanistici comunali, ampliamenti, demolizioni e nuove costruzioni, ora viene proposta una legge che propone ampliamenti e premialità operanti direttamente sugli strumenti urbanistici comunali, senza la possibilità per i comuni di intervenire a modificare, moderare, verificare le nuove potenzialità edificatorie, se non in forma residuale e modesta, come risulta dall'esemplificazione oltre descritta. Queste premialità previste dal ddl potranno sommarsi a quelle previste dal Prg in via ordinaria (art. 15 comma 2) e, infine, a queste premialità operanti direttamente con l'approvazione del Nuovo piano casa, potranno poi aggiungersi anche ulteriori minori percentuali definire dai comuni attraverso crediti derivanti da rinaturalizzazione (finalmente qui entra in campo la potestà decisionale comunale, ma su valori limitati e ridotti rispetto ai valori già definiti dalla regione e operanti direttamente sugli strumenti urbanistici comunali).

**Quindi, le quantità più significative delle premialità previste dal Nuovo Piano casa regionale proposto sono previste direttamente dalla legge, operano direttamente sugli strumenti urbanistici comunali e possono essere realizzati contestualmente alla potenzialità ordinaria prevista dal Pi, se non già esaurita.** Esemplichiamo. Abbiamo un edificio esistente. Il Pi prevede un certo ampliamento "x" che devo ancora utilizzare. A questo ampliamento "x" posso sommare, da Nuovo piano casa, fino al 35% della superficie/volume esistenti,

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

percentuale che poi il comune potrà anche incrementare fino al 50% se riconoscerà dei crediti da rinaturalizzazione (dopo definizione della dGrV e successiva variante di adeguamento comunale alla dGrV). Se invece intendo non ampliare, ma demolire e ricostruire integralmente l'edificio esistente, alla potenzialità assegnata dal Pi in via ordinaria "x" non ancora utilizzata, posso aggiungere fino al 60% della superficie/volume esistenti, percentuale che poi il comune potrà anche incrementare fino al 100% se riconoscerà dei crediti da rinaturalizzazione (dopo definizione della dGrV e successiva variante di adeguamento comunale alla dGrV).

Ciò significa che, **al di fuori di qualsiasi motivazione di "specialità", necessità, urgenza - che erano state invocate per il primo piano casa - il disegno di legge ora prevede che, in via ordinaria, si possa intervenire direttamente sulle scelte di governo del territorio di tutti i comuni del Veneto modificando indici di edificabilità, conteggio del contributo di costruzione, ecc.**

E così,

mentre i comuni definiscono potenzialità edificatorie, indici di edificazione, tabelle dei contributi di costruzione nei propri strumenti urbanistici adeguando carature, dimensionamenti, relazioni tra area a standard esistenti e di previsione e volumi e superfici esistenti e di progetto, "indici primari" e "indici perequati",

mentre i comuni cercano di definire le politiche per la crescita della città che garantiscano un'adeguata qualità urbana attraverso la contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione,

mentre i comuni elaborano studi specifici e strumenti complessi [accordi, comparti edificatori, piani di recupero, piano attuativi di riqualificazione, premialità, varianti ad hoc, ecc.] per attivare processi di trasformazione del tessuto consolidato in modo da ristrutturare - contestualmente agli interventi di ristrutturazione edilizio-urbanistica dell'edificato - strade, sotto servizi e opere di urbanizzazione che, proprio nel tessuto consolidato, sono spesso inadeguati a supportare anche limitate nuove volumetrie per questioni di carattere tipologico e insediativo [le strade strette che supportavano lotti isolati con casette singole unifamiliari si trasformano, anche a parità di volume o con premialità molto limitate, in piccoli condòmini con varie unità abitative che richiedono strade più larghe e sicure, sottoservizi da riqualificare, aree a parcheggio in grado di supportare il nuovo carico urbanistico, anche considerato che la qualità dei servizi oggi richiesta è notevolmente superiore a quella degli anni '60 a cui risale la maggior parte dell'edificato del tessuto consolidato dei nostri centri urbani];

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

e ancora, mentre i comuni si preoccupano di redigere rapporti ambientali e valutazioni ambientali strategiche all'interno dei quali verificare la sostenibilità degli interventi e delle scelte di governo del territorio contenute nello strumento urbanistico, **ecco, mentre accade tutto ciò, vengono approvate in via ordinaria delle norme derogatorie alla pianificazione comunale che, introducendo premialità concorrenziali a quelle ordinarie, indubbiamente vanificano molte delle scelte di pianificazione comunali.**

Si può obiettare che comunque, le norme derogatorie previste nel nuovo disegno di legge potranno applicarsi solo una volta esaurite le premialità previste in via ordinaria dallo Pi comunale (art. 15 comma 2), ma se, come nel caso di Spinea, si è previsto un "indice primario" (indice di base) contenuto e un "indice perequato" più significativo che riconosce premialità (in termini di volumi e superfici) che si attivano attraverso il rilascio di un permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 28 bis del d.P.r. 380/2001 che garantisca la contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie proprio per il miglioramento della qualità urbana, **tutto ciò significa che l'indice perequato troverà difficile applicazione in quanto sarà molto più semplice ricorrere alla deroga del Nuovo piano casa.** E , conseguentemente, **la città aumenterà ancora la proprio densità edilizia senza garantire al contempo il miglioramento della qualità urbana, profilo questo così delicato e urgente proprio nello sviluppo urbano recente.**

Certo, a questi rilievi, si può obiettare ancora affermando che le deroghe introdotte dal Nuovo piano casa, richiedono comunque la verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria prevista all'art. 2 comma 3 del disegno di legge (fatta salva la previsione contenuta nella proposta di legge di poter derogare a tale verifica nel caso di tratti di prima casa di abitazione, previsione questa del tutto impropria e inadeguata per le motivazioni che oltre verranno oltre meglio descritte), ma ben sappiamo quanto questa verifica sia spesso discrezionale, non univoca, motivo spesso di contenzioso: una strada larga 4 o 5 metri su cui si affacciano lotti con case singole isolate è in grado di sostenere la demolizione della singola casetta e la sua sostituzione con un piccolo condomino anche di tre quattro unità? La risposta può essere positiva magari per il primo lotto, ma se poi i lotti oggetto di sostituzione sono tutti quelli che prospettano sulla via? Cosa si fa? Al primo si dice di sì e poi si negano le premialità a quelli successivi? E qual è il limite della sostenibilità urbanistica di questi ampliamenti/ricostruzioni? E se nel tempo le tre unità previste originariamente diventano cinque (da grandi unità con tre camere si passa a mini appartamenti)....? Insomma le variabili sono molte, troppe, di difficile previsione e di ancor più difficile gestione.

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

E' evidente che il disegno di legge proposto, **attraverso un'operazione di eccessiva semplificazione derivante dall'aver affrontato la questione alla limitata scala edilizia** (l'ampliamento, la demolizione e ricostruzione, il riconoscimento di volumi e superfici su singoli lotto, la deroga ad altezze, ecc.), **trascura gli effetti e le ricadute che questi processi di trasformazione hanno e avranno a scala urbanistica proprio sulla crescita della città.** Si tratta di effetti già ben riscontrabili e visibili in alcuni quartieri dei nostri centri urbani che sono stati significativamente alterati da questi processi di densificazione non accompagnati da adeguati processi di costruzione della città pubblica, di miglioramento della qualità urbana.

Questo è il primo elemento di forte criticità contenuto nella norma proposta e si tratta di una questione molto importante e molto delicata in quanto la regione di fatto si sostituisce al comune nella definizione di norme con effetti diretti e immediati sulle potenzialità edificatorie delle aree edificabili e, tra l'altro, lo fa non più attraverso una norma speciale e straordinaria "a tempo" (anche se reiterata per dieci anni), ma attraverso una norma ordinaria.

Altra questione molto importante. Come abbiamo avuto modo di spiegare, il ddl proposto prevede ampliamenti degli edifici esistenti fino al 35% in più rispetto all'esistente e, in caso di demolizione e ricostruzione, fino al 60%. Abbiamo già evidenziato quanto queste misure alterino significativamente la programmazione e pianificazione comunale. Oltre a quanto evidenziato, abbiamo potuto verificare un altro effetto di forte criticità sulla pianificazione e programmazione non solo urbanistica, ma anche economica dei comuni e mi riferisco, nello specifico, al **contributo straordinario previsto dal comma 4 lett. d ter dell'articolo 16 del DPR 380/2001** che stabilisce quanto segue:

*"4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:*

*(...)*  
*d-ter) alla valutazione **del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.** Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, **è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata** ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade*

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

*l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. (lettera aggiunta dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014) ."*

Come ben noto, i comuni hanno anche la facoltà di prevedere d interventi urbanistici in variante allo strumento di pianificazione. In tal caso, in forza della norma sopra richiamata, l'incremento del valore degli immobili oggetto della variante urbanistica derivanti dalla variante stessa devono essere distribuiti tra pubblico e privato in modo che all'interesse pubblico venga riconosciuta una quota pari almeno al 50% dell'incremento del valore dei beni. Ora, è evidente che, proprio in ragione delle premialità concesse dal piano casa, **questo incremento di valore si riduce in modo significativo in quanto il valore iniziale del bene sarà sicuramente più alto visto il riconoscimento delle premialità assegnate dal piano casa.**

Ne consegue che, l'approvazione delle premialità previste nel ddl 402, **riduce notevolmente il valore della quota di pubblico interesse a favore del comune previsto dal sopra richiamato art. 16 comma 4 lett. d) ter del dPr 380/2001 in quanto aumenta significativamente il valore iniziale del bene oggetto di potenziale variante urbanistica** e determina effetti significativi e di grave impatto sulla pianificazione urbanistica ed economica del comune riducendo in modo assai significativo i "poteri contrattuali" del comune e le possibilità per gli enti locali di programmare interventi per la riqualificazione della propria città.

A quanto sopra evidenziato, dobbiamo aggiungere anche altre importanti considerazioni relativamente alla normativa introdotta in relazione: a. all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria; b. al requisito di "prima casa di abitazione"; c. alle premialità previste nelle zone agricole, d. ai parametri usati per il conteggio degli ampliamenti; e. infine, agli adempimenti comunali di adeguamento dello strumento urbanistico alla deliberazione della Giunta regionale che definirà i crediti edificatori.

**Sull'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e sul requisito di prima casa di abitazione:** Il comma 3 dell'articolo 2 stabilisce che *"Gli interventi di cui agli articoli 8 e 9 sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero al loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie, ad esclusione degli interventi realizzati sulla prima casa di*

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

*abitazione*". Si tratta di una previsione che pone rilevanti questioni per ragioni di carattere sia giuridico che "gestionale" che cercheremo di evidenziare. Esaminiamo i profili di carattere giuridico. L'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria (o la loro realizzazione contestualmente all'intervento proposto) costituisce il **presupposto indispensabile per il rilascio di qualsiasi titolo edilizio** (art. 12 del dPr 380/2001) **e non risulta che possa essere derogato nel caso in cui si tratti di una prima casa di abitazione**. Anche perché, per prima casa di abitazione, dobbiamo intendere quella che verrà abitata per tre anni successivi all'agibilità dell'edificio che ha goduto delle premialità ammesse dal piano casa. Sorgono spontanee alcune domande: e se poi l'intervento che è stato costruito sul presupposto che fosse prima casa di abitazione (e quindi senza la verifica dell'esistenza di sufficienti opere di urbanizzazione primaria e/o in zona agricola), si rilevasse non essere prima casa di abitazione perché il richiedente non ci abita per tre anni o non ci abita proprio, cosa succede? Certo dovrà a pagare la sanzione prevista dall'art. 14 comma 3 - ovvero il 50% in più del contributo di costruzione dovuto - ma gli chiediamo di realizzare le opere di urbanizzazione primaria che mancano? (la cui sussistenza e sufficienza prima del rilascio del titolo edilizio non era stata verificata per la deroga prevista nel disegno di legge in virtù di un requisito soggettivo del richiedente ovvero costituire la sua prima casa di abitazione). Il disegno di legge prevede in questo caso il versamento di sanzioni pecuniarie, ma le opere di urbanizzazione sono altra cosa. Allora che si fa in questi casi? Questa semplice argomentazione dimostra l'incoerenza di una norma che esclude l'obbligo di verificare - sempre e comunque - l'esistenza e la sufficienza delle opere di urbanizzazione primaria (con i limiti comunque già sopra esposti relativamente alla difficoltà di definire in modo univoco tale requisito) .

Un'argomentazione analoga la si può fare per gli **interventi ammessi nelle zone agricole**. Anche in questo caso, gli interventi sono ammessi sempreché a favore della prima casa di abitazione. Questa previsione è ancora più pericolosa perché le zone agricole sono zone non urbanizzate, sono zone rurali a cui si accede con strade non asfaltate, non illuminate, senza sottoservizi. Il disegno di legge proposto, che segue l'approvazione da parte della Regione della legge sul contenimento di consumo di suolo, anziché prevedere delle norme di tutela del territorio non urbanizzato, non consolidato, prevede ancora l'edificazione delle zone agricole, e, tra l'altro, senza la verifica dell'esistenza della sufficienza e dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, in quanto gli interventi ammessi in zona agricola devono essere in funzione della prima casa di abitazione. Oltre ai rischi di carattere urbanistico derivanti da tali previsioni per la continua e ulteriore edificazione di aree che dovrebbero essere tutelate, si ripropongono i problemi che abbiamo prima esaminato: e se poi la prima casa di abitazione non è o non sarà tale, che si fa? Si demolisce la parte di ampliamento

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

che è stata riconosciuta in virtù di tale condizione (prima casa di abitazione) e che potrà essere verificata solo molto tempo dopo l'avvenuta costruzione dell'intervento? Basta una semplice sanzione pecuniaria (art. 14 comma 3) per riparare il danno arrecato al territorio?

Riteniamo dunque che questa previsione sia assai pericolosa perché:

- prevede l'edificazione di aree non urbanizzate per le quali non viene neppure prevista la verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria (in virtù dell'esclusione prevista all'art. 2 comma 3);
- prevede l'edificazione sul presupposto che si tratti di prima casa di abitazione quando questo requisito potrà essere verificato solo molto tempo dopo l'effettiva edificazione (tre anni dall'agibilità) ben consapevoli che molto poco si potrà fare se, dopo tre anni dall'agibilità, si scoprirà che non si tratta di prima casa di abitazione.

Altra questione: l'utilizzo di parametri uniformi e condivisi. Abbiamo fatto una gran fatica per definire, nel gruppo di lavoro con i comuni, con Anci e con la Regione, il glossario delle **definizioni urbanistiche uniformi** contenute nel Regolamento edilizio tipo (Ret) approvato dalla Giunta regionale con deliberazione n. 669 lo scorso 25 maggio 2018 e ci siamo assunti l'impegno di utilizzare i termini di questo nuovo "vocabolario" in modo da uniformare i criteri di misurazione degli interventi. Sarebbe quindi importante che anche questo testo di legge rispettasse questo impegno e facesse uso di tali definizioni. Ciò consentirebbe di applicare parametri omogenei, comparabili e renderebbe sicuramente più trasparente e corretta l'applicazione della norma oltretutto molto più efficace l'attività di monitoraggio e di raccolta dei dati prevista dall'art. 18 del disegno di legge.

Un'altra considerazione di metodo. L'aver previsto un **regime "a tempo"** con incentivi che si riducono dopo un anno dalla pubblicazione del provvedimento della Giunta regionale che disciplina i crediti edilizi da rinaturalizzazione [l'art. 9 comma 2 ter prevede che "*Trascorsi 12 mesi dalla pubblicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 5, la percentuale di cui al comma 2 – ovvero il 35% - è ridotta al 25% qualora non sia utilizzato credito edilizio da rinaturalizzazione nella misura almeno del 10%, laddove esistente. (...)*"], determina effetti impropri e di difficile gestione in quanto:

a. comporta una "corsa" all'ampliamento anche se non corrispondente a una reale esigenza (la cosiddetta domanda indotta dall'imminenza della scadenza);



**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

b. crea indubbe difficoltà nella gestione delle norme e del loro mutare nel tempo in relazione alla valutazione della conformità urbanistico-edilizia delle richieste di permessi di costruire/segnalazioni certificate di inizio di attività, delle sanatorie, ecc.. Nell'istruttoria delle pratiche edilizie dovremo fare riferimento a un quadro normativo soggetto a continue modifiche: i comuni, oltre a dover tener conto delle norme ordinarie previste da P.i e quelle derivanti dall'applicazione delle ordinarie misure di salvaguardia delle varianti al P.i., dovranno considerare le potenzialità e premialità previste – nelle loro diverse declinazioni – dal nuovo piano casa e poi, dopo un anno dalla dGrV sui crediti, riaggiornare il tutto prevedendo la riduzione delle premialità. Pensate alle ricadute che ha tutto ciò in termini di certezza della norma e applicazione della stessa sulle richieste di permesso di costruire, ancor più complesse e articolate se anche in sanatoria.

A quanto sopra, si deve aggiungere un'altra considerazione finale.

La proposta di legge prevede che **i comuni adeguino i propri strumenti urbanistici** entro 9 mesi dall'approvazione della delibera della Giunta regionale che fissa i criteri di determinazione dei crediti edilizi, delibera che la Giunta regionale dovrà approvare entro 3 mesi dall'approvazione della legge (art. 5 comma 1).

In questi mesi i comuni stanno già lavorando per predisporre le varianti al Prg (Pat e Pi) in adeguamento alle legge sul contenimento del consumo di suolo l.r. 14/2017 e al fine di recepire il regolamento edilizio tipo e le definizioni urbanistiche uniformi (dGrV n. 669 del 25 maggio 2018). Sarebbe auspicabile che si prevedesse l'unificazione di queste varianti urbanistiche attraverso la previsione di una unica variante al fine di coordinare i procedimenti (si pensi alla sovrapposizione di adozione, pubblicazioni, osservazioni, controdeduzioni, varianti verdi, procedure vas, applicazione delle misure di salvaguardia, ecc) magari prevedendo che la scadenza di quest'anno, prevista a novembre, per adeguamento alla L.r. 14/2017 e alla dGrV n. 669/2018 venga procrastinata e coordinata con la scadenza prevista nella legge in fase di approvazione.

In sintesi, riassumendo, si segnalano le seguenti criticità:

1. Il ddl prevede in via ordinaria norme di modifica diretta degli strumenti urbanistici comunali e delle edificabilità previste dagli stessi sia negli ambiti di urbanizzazione consolidata che negli ambiti agricoli e quindi **interviene pesantemente sulle scelte di governo del territorio che rientrano nelle competenze comunali vanificando la portata e l'attuazione delle strategie di politica e governo del territorio definite negli strumenti di pianificazione comunali;**

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

2. **riduce in modo significativo le potenzialità introdotte dall'art. 16 comma 4 lett. d) ter del dPr 380/2001 e** le possibilità per gli enti locali di programmare interventi per la riqualificazione della propria città;
3. Riconosce **deroghe ai principi contenuti nella legge nazionale - ovvero la verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria** quale presupposto per il rilascio del titolo edilizio - in forza di una condizione soggettiva - ovvero che l'intervento sia finalizzato alla realizzazione della prima casa di abitazione - e ciò è in contrasto con le norme specifiche in materia edilizia (art. 12 del d.P.r. 380/2001);
4. Riconosce interventi di **nuova edificazione in aree agricole non urbanizzate** in netto contrasto con i principi di contenimento del consumo di suolo di cui alla legge regionale 14/2017 sempre sul presupposto di una condizione soggettiva - essere a favore della prima casa di abitazione - che potrà essere verificata solo molto tempo dopo l'effettiva edificazione (tre anni dall'agibilità);
5. **Non utilizza i parametri e le definizioni uniformi contenute nel Ret** approvato con d.G.r.V. n. 669 del 25.05.2019;
6. Prevede **norma "a scadenza"** con parametri che si riducono nel tempo generando notevoli difficoltà nella gestione dei procedimenti istruttori e di sanatoria e creando fenomeni di notevole incremento delle richieste alla scadenza delle premialità concesse.
7. **Non prevede l'accorpamento dei procedimenti** di variante urbanistica già avviati dai comuni per l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alla l.r. 14/2017 e al Ret approvato con dGrV n. 669/2018 (scadenza novembre 2019) e propone ulteriori scadenze per i comuni che devono, entro 9 mesi dalla DGRV che deve essere approvata entro 3 mesi dall'approvazione del Nuovo Piano casa, individuare manufatti incongrui, riconoscendo crediti, individuando le aree deputate all'atterraggio di questi crediti. Tutte queste varianti urbanistiche invece sarebbe importante che avvenissero sincronicamente perché solo un'analisi contestuale dei vari aspetti può consentire un'adeguata politica di governo del territorio oltreché semplificare procedimenti complessi e articolati che, nel soprapporsi non fanno altro che generare parzialità, complessità, confusione e poca trasparenza (pensiamo al soprapporsi di adozioni, pubblicazioni, approvazioni, controdeduzioni, procedure di vas, ecc. e tutti gli effetti che questi diversi procedimenti hanno sulle istruttorie delle pratiche edilizie sulla conformità sulle sanatorie, ecc.).

Dopo queste valutazioni complessive sul ddl, si riportano qui di seguito *in colore rosso* alcune **indicazioni puntuali riferite ai singoli articoli**.

**Comune di Spinea**  
Città metropolitana di Venezia

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

<b>PDL n. 402</b> <b>"Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"</b>	<b>TESTO MODIFICATO</b> <b>con osservazioni in colore rosso</b>
	<i>*NB: La numerazione degli articolo e dei commi verrà aggiornata con le modifiche definitive al testo.</i>
<b>TITOLO I - Norme generali</b>	<b>TITOLO I - Norme generali</b>
<b>Art. 1 - Finalità.</b>	<b>Art. 1 - Finalità.</b>
<p>1. La Regione del Veneto, nell'ambito delle finalità di contenimento del consumo di suolo, nonché di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare, promuove misure di incentivazione finalizzate al miglioramento della qualità della vita all'interno delle città e al riordino urbano mediante la realizzazione di interventi mirati alla coesione sociale, alla qualità architettonica, alla sostenibilità ed efficienza ambientale, alla valorizzazione e rinaturalizzazione del territorio veneto ed alla implementazione delle centralità urbane, nonché alla sicurezza delle aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica.</p>	<p>1. La Regione del Veneto, nell'ambito delle finalità di contenimento del consumo di suolo, nonché di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare, promuove misure di incentivazione volte al miglioramento della qualità della vita delle persone all'interno delle città e al riordino urbano mediante la realizzazione di interventi mirati alla coesione sociale, alla tutela delle disabilità, alla qualità architettonica, alla sostenibilità ed efficienza ambientale con particolare attenzione all'economia circolare, alla valorizzazione del paesaggio e rinaturalizzazione del territorio veneto ed alla implementazione delle centralità urbane, nonché alla sicurezza delle aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica.</p>
<p>2. Ai fini del comma 1, la Regione disciplina gli interventi di demolizione e ricostruzione, densificazione, creazione e riqualificazione di spazi e strutture pubbliche e private, con incremento degli spazi verdi, da realizzare negli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'articolo 2, comma 1, lettera e), della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento di consumo di suolo e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del</p>	<i>(Comma stralciato)</i>

**Comune di Spinea**  
Città metropolitana di Venezia

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

territorio e in materia di paesaggio"" , anche mediante l'utilizzo di crediti edilizi derivanti dalla demolizione di opere incongrue o elementi di degrado e dalla rinaturalizzazione del suolo.	
	<i>(l'art. 3 sulle definizioni va inserito prima dell'art. 2)</i>
<b>Art. 2 - Ambito di applicazione.</b>	<b>Art. 2 - Ambito di applicazione.</b>
1. Gli interventi di cui alla presente legge si applicano agli edifici con qualsiasi destinazione d'uso nelle zone di urbanizzazione consolidata, fatto salvo quanto disposto dai successivi commi.	1. Gli interventi di cui alla presente legge si applicano agli edifici con qualsiasi destinazione d'uso negli ambiti di urbanizzazione consolidata [come definita all'art. 2, comma 1 lett. e) della legge regionale 6 giugno 1917, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo (...)"] , nonché nelle zone agricole nei limiti e con le modalità previsti dall'articolo 11. <i>(si veda la nota all'articolo 11)</i>
2. Gli interventi della presente legge si applicano, altresì, nelle zone agricole e, con riferimento agli articoli 8, 9 e 16, limitatamente alla prima casa di abitazione. In tali zone agricole, i comuni promuovono la rimozione di manufatti incongrui, eventualmente anche attraverso contributi economici od altri benefici.	<i>(Comma stralciato e contenuto recuperato al comma 1 e all'articolo 6, comma 3)</i>
3. Gli interventi di cui agli articoli 8, 9 e 16 riguardano gli edifici esistenti alla data del 1° gennaio 2015 e sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero al loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie degli edifici esistenti, salva eventuale applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 17, comma 3.	3. Gli interventi di cui agli articoli 8 e 9 sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero al loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie, <u>ad esclusione degli interventi realizzati sulla prima casa di abitazione.</u> <i>[il requisito dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria costituisce presupposto per il rilascio di qualsiasi titolo edilizio ai sensi art. 12 comma 2 del d.P.r. 380/2001 e la condizione di essere "prima casa di abitazione" non consente alcuna deroga a una norma di principio. Si ritiene quindi necessario eliminare l'esclusione prevista per le prime case di abitazione]</i>

**Comune di Spinea**  
Città metropolitana di Venezia

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

4. Nel caso di edifici che sorgono su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico, gli interventi edilizi sono subordinati allo specifico assenso dell'ente tutore del vincolo.	4. Nel caso di edifici che sorgono su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico, gli interventi edilizi sono subordinati allo specifico assenso dell'ente tutore del vincolo.
5. Gli interventi di cui alla presente legge non trovano applicazione per gli edifici:	5. Gli interventi di cui alla presente legge non trovano applicazione per gli edifici <b>e/o non possono realizzarsi sulle aree</b> <i>[in taluni casi il vincolo riguarda un parco o aree a verde privato vincolato, sarebbe quindi preferibile inserire questa precisazione]:</i>
a) 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;	a) 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;
b) oggetto di specifiche norme di tutela da parte degli strumenti urbanistici e territoriali che non consentono gli interventi edilizi previsti dalla presente legge, tranne che gli stessi non possano essere autorizzati ai sensi della normativa statale o regionale;	b) oggetto di specifiche norme di tutela da parte degli strumenti urbanistici e territoriali che non consentono gli interventi edilizi previsti dalla presente legge.
c) aventi destinazione commerciale qualora siano volti ad eludere o derogare le disposizioni regionali in materia di commercio;	c) aventi destinazione commerciale qualora siano volti ad eludere o derogare le disposizioni regionali in materia di commercio
d) anche parzialmente abusivi.	d) anche parzialmente abusivi. <i>Come nei testi di legge precedenti si esclude l'applicazione per gli edifici "anche parzialmente abusivi". E' importante chiarire questa esclusione perché ha creato difficoltà e diverse interpretazioni nelle varie realtà locali. Cosa intendiamo per parzialmente abusivi? Quelli non completamente legittimi? In tal caso allora, significa che, se sono sanabili, prima li sano e poi posso applicare le nuove edificabilità? E se invece parti dell'edificio non sono sanabili ma, senza demolirle, le posso regolarizzare con il pagamento di una sanzione (art. 34 del d.P.r.</i>

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

	<p><i>380/2001), posso applicare le premialità? In caso affermativo, faccio riferimento alle sole superfici/volumi conformi?</i></p> <p><i>Cioè, nel caso in cui quelli regolarizzati con il pagamento della sanzione ai sensi art. 34 del d.P.r. 380/2001 non vengano considerati parzialmente abusivi e quindi possano godere dei benefici della legge, vanno escluse dal conteggio delle premialità le superfici/volumi regolarizzati, ma in contrasto con le norme?</i></p> <p><i>Ma è necessario anche precisare una questione che è stata molto dibattuta negli anni di applicazione del piano casa e diversamente interpretata dai diversi comuni.</i></p> <p><i>Le premialità previste hanno "funzione sanante"?</i></p> <p><i>Mi spiego. Per sanare delle opere realizzate senza titolo, l'interessato presenta la richiesta di sanatoria (accertamento di conformità ai sensi art. 36 del d.P.r. 380/2001). Per ottenere la sanatoria, le opere realizzate senza titolo devono essere <u>conformi al momento della loro realizzazione e al momento della presentazione della domanda</u> (oltretutto, evidentemente, al momento del rilascio del titolo sanante). Si è discusso a lungo se, per fare la verifica della conformità dell'edificio al momento della realizzazione delle opere, potesse considerarsi anche il volume/superficie derivanti proprio dal piano casa.</i></p> <p><i>Chiarisco con esempio: ho realizzato un magazzino in ampliamento di 10 mq e circa 250 mc a distanza inferiore di 5 m dal confine. Se verifico le norme vigenti quando l'ho realizzato, il mio piano degli interventi non mi avrebbe consentito la realizzazione di questa superficie/volume in più, ma quando l'ho realizzato c'era già il piano casa e quindi avrei potuto realizzare questo ampliamento utilizzando le deroghe del piano</i></p>
--	--

**Comune di Spinea**  
Città metropolitana di Venezia

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

	<p><i>casa sia in relazione alla superficie/volume in più che in relazione alle distanze. Ora, alla luce di questo, come procediamo? Considero anche le premialità previste dal piano casa se al momento della realizzazione dell'opera lo stesso si poteva applicare oppure no perché comunque si tratta d un intervento parzialmente abusivo e quindi escluso dall'ambito di applicazione?</i></p> <p><i>Va detto che la "linea possibilista" ammetteva la possibilità di considerare anche le premialità del piano casa per verificare la conformità delle opere realizzate al momento della loro realizzazione attribuendo così alle premialità del piano casa la cosiddetta "funzione sanante". La linea più rigorosa non ammetteva questa possibilità in quanto l'ambito di applicazione escludeva (ed esclude anche nella nuova proposta di legge) gli edifici anche parzialmente abusivi e quindi si riteneva che proprio in quanto esclusi dall'ambito di applicazione, questi non potessero essere oggetto di richiesta di sanatoria.</i></p> <p><u><i>Ora, al di là delle valutazioni sulle due diverse linee, sarebbe importante chiarire una volta per tutte quale sia la volontà del legislatore ovvero se attribuire alle premialità anche la "funzione sanante" oppure se escludere tale possibilità.</i></u></p>
	<p>d bis) 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 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</p>

**Comune di Spinea**  
Città metropolitana di Venezia

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

	<p>1967, n. 765", salvo che per gli edifici che risultino privi di grado di protezione, ovvero con grado di protezione di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione o sostituzione edilizia, di ricomposizione volumetrica o urbanistica, anche se soggetti a piano urbanistico attuativo; in tali casi devono comunque essere rispettati i limiti massimi previsti dall'articolo 8, primo comma, n. 1), del decreto ministeriale n. 1444 del 1968;</p>
	<p>d ter) <b>in tutto o in parte</b> ricadenti nelle aree con vincoli di inedificabilità 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 abusive" o di quelle dichiarate inedificabili per sentenza o provvedimento amministrativo; <i>[la precisazione "in tutto o in parte" è necessaria per capire cosa si possa fare per gli edifici che appunto non stanno interamente all'interno della fascia di inedificabilità: si possono ampliare? non si possono ampliare? Si possono ampliare per la parte che sta all'esterno della fascia? E se questa parte non ha i requisiti di autonomia, nel senso che si tratta di una stanza o una porzione di unità, ecc. che si fa?]</i></p>
	<p>dquater) ricadenti in aree dichiarate di alta pericolosità idraulica e idrogeologica molto elevata (P4) o elevata (P3) dai Piani per l'assetto idrogeologico (PAI) di cui alla legge 3 agosto 1998, n. 267 "Conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 11 giugno 1998, n. 180, recante misure urgenti per la prevenzione del rischio idrogeologico ed a favore delle zone colpite da disastri franosi nella regione Campania" nelle quali non è consentita l'edificazione ai sensi del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e successive modificazioni, fatte salve le disposizioni di cui all'articolo 12;</p>



**Comune di Spinea**  
Città metropolitana di Venezia

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

	<p>d quinquies) che abbiano già usufruito <i>[in tutto o in parte?]</i> 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". Per gli edifici realizzati quali corpi separati ai sensi dell'articolo 2 della suddetta L.R. 14/2017, l'ampliamento non può essere realizzato prima che siano decorsi dieci anni dall'entrata in vigore della presente legge.</p> <p><i>[Se in passato ho usufruito solo in parte dell'ampliamento concesso dal precedente piano casa oppure l'ho utilizzato non tanto ai fini delle quantità, ma ai fini della deroga alla distanza dai confini, non posso più usufruire delle premialità previste? Supponiamo che potessi fare un ampliamento da piano casa di 400 mq e ne abbia realizzati solo 100, non posso più avere altre premialità? O ancora, supponiamo che io potessi realizzare anche in via ordinaria l'ampliamento, ma che ho utilizzato il piano casa per realizzare l'ampliamento a distanza inferiore di 5 m data dalle mie norme ordinarie: anche in questo caso non posso utilizzare più i nuovi incentivi? Sarebbe necessario chiarire questo punto.]</i></p>
6. Gli interventi di cui agli articoli 8, 9 e 16 della presente legge non trovano applicazione per gli edifici:	(intero-comma 6 riportato al comma 5)
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 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	

**Comune di Spinea**  
Città metropolitana di Venezia

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

<p>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", salvo che per gli edifici che risultino privi di grado di protezione, ovvero con grado di protezione di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione o sostituzione edilizia, di ricomposizione volumetrica o urbanistica, anche se soggetti a piano urbanistico attuativo. Restano fermi limiti massimi previsti dall'articolo 8, primo comma, n. 1), del decreto ministeriale n. 1444 del 1968;</p>	
<p>b) ricadenti nelle aree con vincoli di inedificabilità 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 abusive" o di quelle dichiarate inedificabili per sentenza o provvedimento amministrativo;</p>	
<p>c) ricadenti in aree dichiarate di alta pericolosità idraulica e idrogeologica 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, fatte salve le disposizioni di cui all'articolo 12;</p>	
<p>d) 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".</p>	
<p><b>Art. 3 - Definizioni.</b></p>	<p><b>Art. 3 – Definizioni</b></p>
<p>1. Ai fini della presente legge, si intende per:</p>	<p>1. Ai fini della presente legge, si intende per:</p>
<p>a) qualità architettonica: l'esito di un coerente e funzionale sviluppo progettuale, architettonico, urbanistico o paesaggistico che rispetti i</p>	<p>a) qualità architettonica: l'esito di un coerente e funzionale sviluppo progettuale, architettonico, urbanistico o paesaggistico che rispetti i</p>

**Comune di Spinea**  
Città metropolitana di Venezia

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

principi di utilità e funzionalità, attenzione all'impatto visivo sul territorio, sostenibilità energetica ed ecologica, qualità tecnologica, dei materiali e delle soluzioni in un percorso di valorizzazione culturale e identitaria dell'architettura e degli spazi urbani;	principi di utilità e funzionalità, attenzione all'impatto visivo sul territorio, sostenibilità energetica ed ecologica, qualità tecnologica, dei materiali e delle soluzioni in un percorso di valorizzazione culturale e identitaria dell'architettura e degli spazi urbani;
b) opere incongrue o elementi di degrado (di seguito: "manufatti incongrui"): gli edifici e gli altri manufatti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera f), della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, individuati dallo strumento urbanistico comunale;	b) opere incongrue o elementi di degrado (di seguito: "manufatti incongrui"): gli edifici e gli altri manufatti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera f), della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, individuati, anche su istanza di soggetti privati, dallo strumento urbanistico comunale.
c) recupero territoriale: interventi che, attraverso la demolizione di manufatti incongrui o attraverso iniziative di densificazione, operino la rimozione dell'impermeabilizzazione e la rinaturalizzazione del suolo favorendo interventi di addensamento o sostituzione urbana all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui alla legge regionale 6 giugno 2017, n. 14;	<i>(lettera stralciata perché non utilizzata nel PDL)</i>
d) densificazione: tipologia di intervento di riqualificazione che consiste nella riduzione del sedime dell'edificio, con un'eventuale ricomposizione planivolumetrica comportante una estensione in verticale ed una eventuale modifica non sostanziale della sua localizzazione e nella contestuale realizzazione di aree a verde in luogo di tutta o parte della superficie di sedime ridotta;	d) densificazione: intervento di riqualificazione del tessuto edilizio, da attuarsi al di fuori dei centri storici di cui alla lettera A), del comma 1, dell'articolo 2, del D.M. 1444 del 1968, che consiste nella riduzione del sedime degli edifici con eventuale ricomposizione planivolumetrica ed estensione in verticale, senza modifiche sostanziali alla localizzazione degli stessi. <i>[cosa si intende per "modifiche sostanziali alla localizzazione"? al fine di evitare una sperequata applicazione del principio sarebbe meglio precisare o fare degli esempi]</i>
e) riqualificazione edilizia: gli interventi diretti a realizzare la demolizione e ricostruzione di uno o più edifici che presentino una scarsa qualità edilizia o che comunque sono privi dei requisiti minimi di efficienza energetica, sicurezza sismica, abbattimento delle barriere architettoniche, igienico-sanitari e di sicurezza degli impianti, quali	e) riqualificazione edilizia: gli interventi diretti a realizzare la demolizione e ricostruzione di uno o più edifici che presentino una scarsa qualità edilizia o che comunque sono privi dei requisiti minimi di efficienza energetica, sicurezza sismica, abbattimento delle barriere architettoniche, igienico-sanitari e di sicurezza degli impianti, quali

**Comune di Spinea**  
Città metropolitana di Venezia

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

previsti dalla normativa vigente;	previsti dalla normativa vigente; <i>(per logica, essendo la densificazione una fattispecie della riqualificazione edilizia, le lettere d) ed e) vanno invertite)</i>
f) rinaturalizzazione: intervento di restituzione di un terreno antropizzato alle condizioni naturali, attraverso la demolizione di edifici che hanno reso un'area impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità, ed effettuando le eventuali operazioni di bonifica ambientale; la superficie naturale così ripristinata, dovrà consentire alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera;	f) rinaturalizzazione del suolo: intervento di restituzione di un terreno antropizzato alle condizioni naturali di cui alla lett. a) , comma 1 dell'articolo 2, L.R. 14/2017, attraverso la demolizione di edifici e superfici che hanno reso un'area impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità, ed effettuando le eventuali operazioni di bonifica ambientale; la superficie naturale così ripristinata dovrà consentire alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera;
g) crediti edilizi da rinaturalizzazione: capacità edificatoria di cui all'articolo 36 comma 4, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 che viene riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale, in attuazione di quanto previsto dall'articolo 5 della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, a fronte della completa demolizione dei manufatti incongrui e della rinaturalizzazione del suolo e che è utilizzabile anche per la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 10 e 11 della presente legge;	g) crediti edilizi da rinaturalizzazione: capacità edificatoria di cui all'articolo 36 comma 4, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale, in attuazione di quanto previsto dall'articolo 5, comma 1, lett. a) della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, a seguito della completa demolizione dei manufatti incongrui e della rinaturalizzazione del suolo.
h) fonti energetiche rinnovabili: le fonti energetiche rinnovabili non fossili di cui al decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 "Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE", limitatamente alle seguenti fonti energetiche: eolica, solare, aerotermica, geotermica;	h) fonti energetiche rinnovabili: le fonti energetiche rinnovabili non fossili di cui al decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 "Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE", limitatamente alle seguenti fonti energetiche: eolica, solare, aerotermica, geotermica;
	h bis) materiale di recupero: materiale riciclato che supera il test di cessione previsto dall'Allegato 3 sensi del D.M. 05/02/1998

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

	<p><i>"Individuazione dei rifiuti non pericolosi sottoposti alle procedure semplificate di recupero ai sensi degli articoli 31 e 33 del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22."</i></p>
<p>i) prima casa di abitazione: unità immobiliare in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui l'avente titolo o i suoi familiari risiedano oppure si obblighino a stabilire la residenza e a mantenerla per un periodo non inferiore a tre anni successivi al rilascio del certificato di agibilità;</p>	<p>i) prima casa di abitazione: unità immobiliare in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui l'avente titolo o i suoi familiari risiedano oppure si obblighino a stabilire la residenza e a mantenerla per un periodo <b>non inferiore a tre anni successivi al rilascio del certificato di agibilità</b>;</p> <p><i>[Così come formulata la norma si presta a varie interpretazioni in quanto i tre anni devono semplicemente essere successivi al rilascio del certificato di agibilità, ma non è precisato da quando debbano decorrere i tre anni perché basta che siano successivi all'agibilità. Se si vuole dire che i tre anni devono decorrere dall'agibilità deve essere precisato. Si suggerisce questa modifica del testo [anche considerato che non vi è più il rilascio del certificato di agibilità in quanto la stessa è oggetto di segnalazione certificata di agibilità da parte del professionista e non si rilascia più alcuna documentazione]</i></p> <p><i><u>"(...) e a mantenerla per un periodo continuativo e ininterrotto non inferiore ai tre anni decorrenti dalla data di agibilità"</u></i></p> <p><i>Per quanto riguarda poi l'applicazione di tale condizione ai fini dell'ottenimento di premialità edificatorie in zona agricola, si rinvia all'osservazione di cui al successivo articolo 11 comma 1.</i></p> <p><i>Si tratta comunque di una condizione che difficilmente può essere correlata al riconoscimento di premialità edificatorie o condizioni particolari (pensiamo all'esistenza o meno delle opere di urbanizzazione primaria) per queste ragioni: rilasciamo il titolo edilizio, i richiedenti edificano e magari non completano le opere, oppure le completano, ma</i></p>

**Comune di Spinea**  
Città metropolitana di Venezia

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

	<i>non ne chiedono l'agibilità. Che si fa? Se poi l'essere prima casa di abitazione consente la deroga al requisito dell'esistenza delle opere di urbanizzazione, che si fa? Chiediamo di fare le opere di urbanizzazione primaria che mancano? E ancora, se sulla base di questo presupposto sono state riconosciute premialità in zona agricola e poi la condizione non viene rispettata, al di là del pagamento della sanzione (art. 14 comma 3), la costruzione in zona agricola resta, le aree sono edificate e compromesse.</i>
l) familiari: il coniuge, i parenti entro il terzo grado in linea retta;	<i>(lettera stralciata perché non utilizzata nel PDL)</i>
m) edificio residenziale unifamiliare: costruzione funzionalmente indipendente, anche se a schiera, che disponga di uno o più accessi, destinata all'abitazione di un singolo nucleo familiare;	<i>(lettera stralciata perché non utilizzata nel PDL)</i>
n) urbanizzazione consolidata di cui all'articolo 2, comma 1, lettera e), della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14: l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione, nonché le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato e i nuclei insediativi in zona agricola. Tali ambiti di urbanizzazione consolidata non coincidono necessariamente con quelli individuati dal piano di assetto del territorio (PAT) ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera o), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.	m) urbanizzazione consolidata: gli ambiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera e), della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14.

**Comune di Spinea**  
Città metropolitana di Venezia

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

<i><b>TITOLO II - Misure per promuovere interventi di rinaturalizzazione</b></i>	<i><b>TITOLO II-Misure per promuovere interventi di rinaturalizzazione</b></i>
<b>Art. 4 - Crediti edilizi da rinaturalizzazione.</b>	<b>Art. 4 - Crediti edilizi da rinaturalizzazione</b> ( <i>intero articolo stralciato</i> )
1. La completa demolizione dei manufatti incongrui e la rinaturalizzazione del suolo dagli stessi occupato determinano, nell'osservanza di quanto previsto nell'articolo 5, crediti edilizi da rinaturalizzazione.	( <i>comma stralciato perché c'è già la definizione art. 3, comma 1, lettera g</i> )
2. In alternativa a quanto previsto nel comma 1, i crediti edilizi da rinaturalizzazione possono sorgere anche a fronte della sottoscrizione di apposita convenzione con il comune con la quale gli aventi titolo si impegnano senza condizione alcuna alla esecuzione degli interventi di demolizione dei manufatti incongrui e di rinaturalizzazione del suolo, con prestazione di adeguate garanzie.	( <i>comma stralciato</i> )
3. La convenzione di cui al comma 2, che può essere stipulata anche ai sensi dell'articolo 28 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", deve altresì prevedere:	( <i>comma stralciato</i> )
a) il collegamento temporale e funzionale fra l'impegno a demolire e il corrispondente riconoscimento all'utilizzo, anche da parte di terzi, dei crediti edilizi così generati in altro luogo urbanisticamente idoneo;	
b) il completamento degli interventi di demolizione e di rinaturalizzazione del suolo che deve comunque avvenire entro tre mesi dal rilascio del certificato di agibilità per il nuovo edificio, decorsi i quali trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 31 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.	

**Comune di Spinea**  
Città metropolitana di Venezia

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

4. I crediti edilizi da rinaturalizzazione sono liberamente commerciabili ai sensi dell'articolo 2643, comma 2 bis del codice civile, conservano efficacia e possono essere utilizzati, a pena di decadenza, entro dieci anni dalla loro iscrizione in apposita sezione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREd) di cui all'articolo 17, comma 5, lettera e), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.	<i>(comma inserito sub art. 5)</i>
5. Per quanto non diversamente disposto, si applica l'articolo 36 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.	<i>(comma inserito sub art. 5)</i>
<b>Art. 5 - Disciplina dei crediti edilizi da rinaturalizzazione.</b>	<b>Art. 5 - Crediti edilizi da rinaturalizzazione.</b>
1. La Giunta regionale, con il provvedimento di cui all'articolo 4, comma 2, lettera d), della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, detta specifica disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione, prevedendo altresì:	1. Entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale, con il provvedimento di cui all'articolo 4, comma 2, lettera d), della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, detta una specifica disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione come definiti alla lettera g) del comma 1 dell'articolo 3, prevedendo in particolare:
a) i criteri attuativi e le modalità operative da osservarsi per attribuire agli interventi demolitori, in relazione alla specificità del manufatto interessato, crediti edilizi da rinaturalizzazione, espressi in termini di volumetria o superficie, eventualmente differenziabile in relazione alle possibili destinazioni d'uso;	a) i criteri attuativi e le modalità operative da osservarsi per attribuire agli interventi demolitori, in relazione alla specificità del manufatto interessato, crediti edilizi da rinaturalizzazione, espressi in termini di volumetria o superficie, eventualmente differenziabile in relazione alle possibili destinazioni d'uso;
b) i termini e le modalità applicative da osservarsi per l'iscrizione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione in apposita sezione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREd) di cui all'articolo 17, comma 5, lettera e), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, nonché le modalità e i termini per la successiva cancellazione;	b) le modalità applicative e i termini da osservarsi per l'iscrizione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione in apposita sezione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREd) di cui all'articolo 17, comma 5, lettera e), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, nonché le modalità e i termini per la successiva cancellazione;
c) le modalità che devono essere seguite per accertare l'intervenuto completamento dell'intervento demolitorio e di rinaturalizzazione che	c) le modalità per accertare il completamento dell'intervento demolitorio e di rinaturalizzazione.



**Comune di Spinea**  
Città metropolitana di Venezia

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

costituisce titolo per l'assegnazione del credito edilizio da rinaturalizzazione, nonché per annotare l'intervenuto utilizzo del credito edilizio;	
d) gli schemi di convenzione che possono essere utilizzati dai comuni ai sensi dell'articolo 4, commi 2 e 3;	<i>(lettera stralciata)</i>
e) i criteri operativi che devono essere osservati dai comuni per la cessione nel mercato di crediti edilizi generati da immobili pubblici comunali di cui è programmata la demolizione con successivo intervento di rinaturalizzazione, secondo quanto previsto dall'articolo 6, commi 2 e 3;	e) i criteri operativi da osservare da parte dei comuni per la cessione sul mercato di crediti edilizi da rinaturalizzazione generati da immobili pubblici comunali, secondo quanto previsto dall'articolo 6;
f) i criteri per la sottoscrizione di accordi ai sensi dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi", da parte dei comuni appartenenti ai medesimi ambiti sovracomunali omogenei di cui all'articolo 4 della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, finalizzati alla cessione, fra i medesimi comuni, dei crediti edilizi da rinaturalizzazione, anche mediante forme di perequazione territoriale.	<i>(comma stralciato)</i>
2. Il provvedimento di cui al comma 1 può disciplinare anche gli istituti di cui all'articolo 46, comma 1, lettera c), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, che abbiano rilevanza per l'applicazione dei crediti edilizi.	<i>(comma stralciato)</i>
3. Entro sei mesi dall'adozione del provvedimento della Giunta regionale di cui al comma 1, i comuni, anche per le finalità e in attuazione di quanto previsto dall'articolo 5 della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, approvano, con le procedure di cui all'articolo 18 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 oppure, per i comuni non dotati di PAT, con le procedure di cui all'articolo 13, comma 13, della	3. Entro nove mesi dall'adozione del provvedimento della Giunta regionale di cui al comma 1, i comuni approvano, con le procedure di cui all'articolo 18, commi da 2 a 6, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 oppure, per i comuni non dotati di PAT, con la procedura di cui all'articolo 50, commi 6, 7 e 8 della legge regionale n. 61/1985 una variante al proprio strumento urbanistico finalizzata:

**Comune di Spinea**  
Città metropolitana di Venezia

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

<p>legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, una variante al proprio strumento urbanistico che:</p>	<p><i>[Si prevede che i comuni approvino, entro nove mesi dall'adozione del provvedimento della Giunta regionale, una variante al proprio strumento urbanistico. Sarebbe opportuno collegare questa variante a quella di contenimento di consumo di suolo e recepimento del regolamento edilizio unico (che deve essere approvata entro 18 mesi dalla pubblicazione sul Bur della d.G.r.V. n. 668 del 15.05.2018 ovvero entro 18 mesi dal 25.05.2018 e quindi entro 25.11.2019), magari prevedendo una proroga dei termini già assegnati. Questo consentirebbe di ottenere vari benefici: a. ottimizzazione delle risorse, dei tempi e dei procedimenti; b. esame contestuale delle diverse problematiche e definizione di un sistema coordinato di norme che tenga conto e valuti i diversi profili nello stesso procedimento; c. evita il duplicarsi di procedimenti anche particolarmente pesanti quali quelli sulla vas, verifica di assoggettabilità, ecc. ed eviterebbe il sovrapporsi di procedimenti complessi anche nella valutazione dei progetti edilizi derivanti dall'applicazione delle misure di salvaguardia che deriverebbero dall'uso di procedimenti distinti.]</i></p>
<p>a) individua i manufatti incongrui, anche pubblici, la cui demolizione, con rinaturalizzazione del suolo, sia di rilevante e prioritario interesse pubblico e attribuisce crediti edilizi alla demolizione dei singoli manufatti, sulla base della specificità degli stessi, della loro localizzazione e consistenza volumetrica o di superficie e corrispondente destinazione, dei presunti costi di demolizione, di eventuale costi di bonifica, nonché dei costi per la rinaturalizzazione e il ripristino della qualità ambientale e paesaggistica, tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità e al paesaggio</p>	<p>a) all'individuazione dei <b>manufatti incongrui</b>, la cui demolizione, sia di interesse pubblico, attribuendo crediti edilizi da rinaturalizzazione, sulla base dei seguenti parametri:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) localizzazione e consistenza volumetrica o di superficie e destinazione d'uso del manufatto esistente;</li><li>2) costi di demolizione e di eventuale bonifica, nonché di rinaturalizzazione;</li><li>3) differenziazione del credito in funzione delle specifiche destinazioni d'uso e delle tipologie di aree o zone di successivo</li></ol>

**Comune di Spinea**  
Città metropolitana di Venezia

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

dall'eliminazione di quell'elemento detrattore;	utilizzo. <i>[Sarebbe importante precisare che i manufatti incongrui devono essere legittimi altrimenti rischieremmo di trovarci nella malaugurata ipotesi di riconoscere dei crediti a coloro che hanno realizzato manufatti abusivi e, conseguentemente, riconoscere premialità a interventi per i quali la norma ordinaria prevede l'abbattimento con ordinanza di demolizione e con acquisizione di area e di opere abusive in caso di non ottemperanza all'ordinanza]</i>
b) specifica le condizioni cui eventualmente subordinare gli interventi demolitori del singolo manufatto e individuano gli interventi necessari per la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo e per la sua rinaturalizzazione;	b) alla definizione delle condizioni cui eventualmente subordinare gli interventi demolitori del singolo manufatto e gli interventi necessari per la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo e per la sua rinaturalizzazione.
c) definisce i criteri per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione agli interventi di demolizione dei manufatti e contestuale rinaturalizzazione del suolo; tali crediti, espressi in termini di volumetria o superficie eventualmente differenziata in relazione a specifiche destinazioni d'uso e alle tipologie di aree o zone di successivo utilizzo, sono utilizzabili nelle aree individuate dallo strumento urbanistico comunale nonché per realizzare gli interventi di cui agli articoli 8 e 9;	<i>(comma stralciato perché il contenuto è già presente nella lettera a)</i>
d) può eventualmente individuare, all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, le aree, anche se già parzialmente edificate, cui attribuire capacità edificatoria riservata all'utilizzazione di crediti edilizi da rinaturalizzazione, con il ricorso, ove necessario, a indici di edificabilità differenziata.	c) le eventuali aree riservate all'utilizzazione di crediti edilizi da rinaturalizzazione, ovvero le aree nelle quali sono previsti indici di edificabilità differenziata in funzione del loro utilizzo.
4. Al fine di incentivare l'utilizzo dei crediti edilizi da rinaturalizzazione previsti dalla presente legge, nei primi quattro anni dall'adozione del provvedimento della Giunta regionale di cui al comma	<i>(comma stralciato)</i>

**Comune di Spinea**  
Città metropolitana di Venezia

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

<p>1, i crediti edilizi da rinaturalizzazione da attribuirsi nel rispetto dei criteri di cui ai commi 1 e 3, sono ulteriormente incrementati del 30 per cento, nel rispetto delle percentuali massime previste dall'articolo 10, commi 1 e 2.</p>	
<p>5. Ai fini dell'individuazione dei manufatti incongrui di cui al comma 3, lettera a), i comuni possono pubblicare un avviso con il quale invitano gli aventi titolo a presentare, entro i successivi sessanta giorni, una richiesta di classificazione di propri manufatti da qualificare come incongrui. Alla richiesta va allegata una relazione che identifichi i beni per ubicazione, la descrizione catastale, la condizione attuale con la quantificazione del volume o della superficie esistente, lo stato di proprietà secondo i registri immobiliari, nonché eventuali studi di fattibilità di interventi edificatori finalizzati all'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione.</p>	<p>4. Ai fini dell'individuazione dei manufatti incongrui di cui al comma 3, lettera a), i comuni possono pubblicare un avviso con il quale invitano gli aventi titolo a presentare, entro i successivi sessanta giorni, la richiesta di classificazione di propri manufatti come incongrui. Alla richiesta va allegata una relazione che identifichi i beni per ubicazione, la descrizione catastale, la condizione attuale con la quantificazione del volume o della superficie esistente, lo stato di proprietà secondo i registri immobiliari, nonché eventuali studi di fattibilità di interventi edificatori finalizzati all'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione.</p>
<p>6. Salvi i più restrittivi limiti fissati dai comuni, sui manufatti incongrui sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dall'articolo 3, comma 1, lettere a), b) e c), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.</p>	<p>5. Salvi eventuali limiti più restrittivi fissati dai comuni, sui manufatti incongrui, individuati dalla variante allo strumento urbanistico generale di cui al comma 3, sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dall'articolo 3, comma 1, lettere a), b) e c), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.</p>
	<p>6. I crediti edilizi da rinaturalizzazione sono liberamente commerciabili ai sensi dell'articolo 2643, comma 2 bis del codice civile, conservano efficacia e devono essere utilizzati, a pena di decadenza, entro dieci anni dalla loro iscrizione in apposita sezione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui all'articolo 17, comma 5, lettera e), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.</p>
	<p>7. Per quanto non diversamente disposto, si applica l'articolo 36 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11</p>

**Comune di Spinea**  
Città metropolitana di Venezia

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

	<p>8. I comuni non dotati di PAT istituiscono il RECRED, entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge, garantendo adeguate forme di pubblicità. Fino all'istituzione del RECRED non possono essere adottate varianti al piano regolatore generale, ad eccezione di quelle che si rendono necessarie per l'adeguamento obbligatorio a disposizioni regionali.</p>
	<p>9. I comuni dotati di PAT che ancora non hanno provveduto all'istituzione del RECRED e fino alla sua istituzione, non possono adottare varianti al Piano degli Interventi (PI) di cui all'articolo 17, della legge regionale n. 11/2004.</p>
<b>Art. 6 - Disposizioni specifiche per gli immobili pubblici.</b>	<b>Art. 6 - Disposizioni specifiche per gli immobili pubblici.</b>
<p>1. I comuni possono concludere accordi o intese con l'Agenzia del Demanio o altri enti pubblici proprietari di edifici degradati per addivenire alla loro demolizione e alla rinaturalizzazione dell'area, riconoscendo agli enti proprietari adeguati crediti edilizi da rinaturalizzazione.</p>	<p>1. Gli immobili appartenenti ai comuni o ad altri enti pubblici possono generare crediti edilizi da rinaturalizzazione, anche in deroga ai criteri generali di cui all'articolo 5, comma 1, lettere a), b) e c) purché abbiano dimensioni <b>non superiori a ....(stabilire i limiti dimensionali?)</b>; tali crediti sono utilizzati esclusivamente per la realizzazione degli interventi di ampliamento di cui all'articolo 8.</p>
<p>2. I comuni, in attuazione degli accordi o delle intese di cui al comma 1, possono anche procedere alla vendita a soggetti terzi di tali crediti edilizi per conto degli enti pubblici proprietari; gli accordi e le intese possono altresì prevedere, per fini di pubblico interesse, che le aree rinaturalizzate a seguito della demolizione degli edifici siano messe a disposizione della collettività per avviare virtuosi processi di rigenerazione urbana sociale.</p>	<p>2. I comuni possono concludere accordi o intese con gli enti pubblici proprietari di edifici degradati per addivenire alla loro demolizione e alla rinaturalizzazione dell'area, riconoscendo agli enti proprietari adeguati crediti edilizi da rinaturalizzazione.</p>
<p>3. Per gli immobili pubblici comunali di cui siano programmati la demolizione e il successivo intervento di rinaturalizzazione o comunque</p>	<p>3. Le somme introitate, in apposito fondo comunale, a seguito della cessione nel mercato dei crediti edilizi generati da immobili di cui</p>

**Comune di Spinea**  
Città metropolitana di Venezia

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

la realizzazione degli interventi di cui al comma 2, i comuni, dopo l'approvazione da parte della Giunta regionale dei criteri di cui all'articolo 5, comma 1, lettera e), possono procedere alla cessione nel mercato dei crediti edilizi generati da tali immobili, fermo restando che le somme al riguardo introitate sono vincolate ad interventi di demolizione di manufatti che generano il credito edilizio.	al comma 1, sono destinate prioritariamente ad interventi di demolizione di manufatti incongrui.
4. Gli interventi del presente articolo possono essere realizzati anche in deroga ai criteri generali di cui all'articolo 5, comma 1, lettere a), b), c) e d), stabiliti sulla base della presente legge per gli interventi privati.	<i>(comma riportato al comma 1)</i>
<b>TITOLO III - Riqualificazione del patrimonio edilizio esistente</b>	<b>TITOLO III - Riqualificazione del patrimonio edilizio esistente</b>
<b>Art. 7 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente.</b>	<b>Art. 7 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente</b> <i>(norma spostata sub art. 15)</i>
1. Nell'ambito delle misure di riqualificazione, sono consentiti sul patrimonio edilizio esistente gli interventi di ampliamento e riqualificazione di cui agli articoli 8, 9 e 12, anche in deroga ai parametri edilizi di superficie e volume previsti dagli strumenti urbanistici comunali secondo quanto disposto nelle singole norme di riferimento.	
2. La deroga di cui al comma 1 è consentita a condizione che la capacità edificatoria riconosciuta dallo strumento urbanistico comunale sia stata previamente consumata; tale capacità edificatoria può essere consumata anche contestualmente agli interventi del comma 1, che possono essere realizzati in più fasi, fino al raggiungimento degli incrementi volumetrici o di superficie previsti dai citati articoli 8, 9 e 12.	

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

<p>3. Gli ampliamenti e gli incrementi di volume o di superficie esistenti di cui articoli 8, 9 e 12 sono determinati sulla base dei parametri edificatori stabiliti dallo strumento urbanistico. Nei limiti degli ampliamenti e degli incrementi volumetrici consentiti non vanno calcolati i volumi scomputabili ai sensi della normativa vigente.</p>	
<p>4. Per gli interventi in zona agricola si applicano le disposizioni di cui all'articolo 11.</p>	
<p><b>Art. 8 - Interventi edilizi di ampliamento.</b></p>	<p><b>Art. 8 - Interventi edilizi di ampliamento.</b></p>
<p>1. È consentito l'ampliamento degli edifici esistenti, nei limiti del 20 per cento del volume o della superficie esistente, in presenza delle seguenti condizioni:</p> <p>a) per gli edifici residenziali: la prestazione energetica della parte ampliata corrisponda alla classe A4, ai sensi del decreto ministeriale 26 giugno 2015;</p> <p>b) per tutti gli edifici: vengano utilizzate tecnologie che prevedano l'uso delle fonti di energia rinnovabile di cui all'articolo 3, comma 1, lettera h), con una potenza non inferiore a 3 kW.</p>	<p>1. È consentito l'ampliamento degli edifici esistenti, nei limiti del 10 % del <b>volume o della superficie</b>, a condizione che la prestazione energetica della parte ampliata corrisponda alla classe A1, ai sensi del decreto ministeriale 26 giugno 2015 "Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" e vengano utilizzate tecnologie che prevedano l'uso delle fonti di energia rinnovabile di cui all'articolo 3, comma 1, lettera h), con una potenza non inferiore a 3 kW .</p> <p><i>[Poiché si tratta del primo "piano casa" proposto dopo l'approvazione delle definizioni uniformi contenute nel Regolamento edilizio tipo a cui tutti i comuni, ma anche le Regioni, devono uniformarsi dal 22 maggio scorso (d.G.r.V. n. 669/2017), sarebbe importante che la determinazione delle premialità e dei vari ampliamenti previsti e concessi facessero riferimento ai nuovi parametri unificati. Questo eviterebbe le attuali "sperequazioni locali" derivanti dai diversi criteri di misurazione delle diverse realtà comunali. Tra l'altro si tratta di un obbligo normativo.]</i></p>

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

	<p><i>Attualmente stabilire che si possono fare ampliamenti o prevedere incentivi del 10% di superficie e volume a seconda dei parametri utilizzati nei diversi strumenti urbanistici, consente interventi sostanzialmente e quantitativamente diversi nelle diverse realtà locali. Si suggerisce quindi di cogliere l'occasione per introdurre, ai fini della misurazione degli interventi, i parametri delle definizioni uniformi del Regolamento edilizio tipo. Questo consentirebbe di utilizzare parametri comparabili tra le diverse realtà locali e renderebbe molto più efficace l'attività di monitoraggio regionale di cui all'articolo 18. Se tutti i dati venissero forniti in termini di superficie complessiva (come sommatoria di superficie utile e superficie accessoria) e/o come volume così come descritti nelle definizioni uniformi del regolamento edilizio tipo, anche i dati che i vari comuni inviano alla regione per l'attività di monitoraggio risulterebbero immediatamente comparabili e confrontabili. Attualmente invece è difficile fare raffronti e comparazioni proprio perché un ampliamento in superficie netta di pavimento di 100 mq del comune di Spinea non corrisponde ai 100 mq di superficie lorda del comune di Martellago, ecc.]</i></p>
<p>2. L'ampliamento di cui al comma 1 può essere realizzato in aderenza, in sopraelevazione o utilizzando un corpo edilizio già esistente all'interno dello stesso lotto. Sia l'edificio che l'ampliamento devono insistere in zona territoriale omogenea propria.</p>	<p>2. L'ampliamento di cui al comma 1 può essere realizzato in aderenza, in sopraelevazione o utilizzando un corpo edilizio già esistente <b>all'interno dello stesso lotto</b>. Sia l'edificio che l'ampliamento devono insistere in <b>zona territoriale omogenea propria</b> e non può essere modificata la destinazione d'uso dell'edificio ampliato per un periodo di 5 anni dall'intervenuta agibilità dell'edificio. <i>[Cosa si deve intendere per "all'interno dello stesso lotto"? I proprietari di due mappali confinanti si accordano e presentano un unico titolo edilizio. E' lo stesso lotto? La definizione si presta a diverse</i></p>



**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

	<p><i>interpretazioni. Ricordo che nel Regolamento edilizio tipo – linee guida approvato dalla Regione con dGrV 669 del 15.05.2018 tra le ulteriori possibili definizioni uniformi vi è anche quella di lotto che viene così proposta: "Lotto: Porzione di suolo soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto ineditato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.". Ancora: cosa si intende per "zona territoriale omogenea propria"? Sarebbe utile far tesoro delle specificazioni contenute nelle circolari del piano casa che affrontano appunto le varie casistiche: zone E.4 e altre zone E, zone C.2, ecc. ]</i></p>
<p>3. Fatto salvo quanto previsto all'articolo 10, comma 1, la percentuale di cui al comma 1, è elevata:</p> <p>a) di un ulteriore 10 per cento nel caso di utilizzo di coperture a verde con una superficie minima di 50 mq, di cui all'articolo 6, comma 1, lettera c), legge 14 gennaio 2013, n. 10 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani";</p> <p>b) di un ulteriore 10 per cento qualora l'intervento preveda la messa in sicurezza sismica dell'intero edificio, purché la stessa non sia già obbligatoria per legge.</p>	<p>3. La percentuale di cui al comma 1 è elevata di un ulteriore 25 %, con le modalità stabilite dall'allegato A, in funzione della presenza di uno o più dei seguenti elementi di riqualificazione dell'edificio e della sua destinazione d'uso residenziale o non residenziale:</p> <p>a) eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'articolo 7, comma 1, lettere a), b) e c), della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16.</p> <p>b) prestazione energetica dell'intero edificio corrispondente alla classe A4; c) messa in sicurezza sismica dell'intero edificio, purché la stessa non sia già obbligatoria per legge;</p> <p>d) utilizzo di materiali di recupero;</p> <p><b>e) utilizzo di coperture a verde;</b></p> <p>f) realizzazione di pareti ventilate;</p> <p>g) isolamento acustico;</p> <p>h) adozione di sistemi per il recupero dell'acqua piovana;</p> <p>i) rimozione e smaltimento di elementi in cemento amianto, qualora ciò non sia già obbligatorio per legge.</p>

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

	<p><i>[Mentre le premialità riconosciute per l'adeguamento sismico o la prestazione energetica hanno riscontri oggettivi verificabili anche in sede di agibilità (con la presentazione di adeguate certificazioni, come indicato nelle schede allegate al ddl), diversa è la situazione per quanto riguarda la copertura a verde. In questo caso, il vantaggio ambientale derivante dall'assorbimento del calore e l'abbattimento della CO2 dipende dal mantenimento del verde. Si manifestano dubbi e difficoltà sulle modalità di gestione e di controllo di tale condizione nel tempo. Qualora si verificasse il mancato rispetto nel tempo di tale condizione (il verde si inaridisce e muore ...), che si fa? Si fa abbattere la parte corrispondente alla premialità concessa? In altri termini, se il verde sulla base della quale sono stati concessi e costruiti volumi e superfici non attecchisce, qual è la sanzione corrispondente?</i></p>
	<p>3ter. Le percentuali di cui ai commi 1 e 3 non possono comportare complessivamente un aumento superiore al 35% del volume o della superficie dell'edificio esistente. Tale percentuale può essere incrementata fino al 50% in funzione della superficie o del volume espressi dai crediti edilizi da rinaturalizzazione, ovvero nel caso di esclusivo utilizzo di tali crediti.</p>
<p>4. Qualora l'ampliamento sia realizzato a favore delle attività produttive e sia superiore al 20 per cento del volume o della superficie esistente, trova applicazione il Capo I della legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante".</p>	<p><i>(da riportare dopo comma 6)</i></p> <p>4. Qualora l'ampliamento sia realizzato a favore delle attività produttive e sia superiore al 20 per cento del <b>volume o della superficie</b> esistente <i>[esistenti e legittimi]</i>, trova applicazione il Capo I della legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di</p>

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

	noleggio con conducente e di commercio itinerante". <i>[Su volume e superfici e sull'opportunità di rinviare alle definizioni uniformi del Ret, si rinvia all'osservazione riferita all'articolo 8 comma 1.]</i>
5. Nei limiti dell'ampliamento di cui al comma 1 sono da computare l'eventuale recupero dei sottotetti esistenti al 31 ottobre 2013 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.	5. Nei limiti dell'ampliamento di cui al comma 1, 3 e 3 ter sono da computare l'eventuale recupero dei sottotetti esistenti al 31 ottobre 2013 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.
6. 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, ad eccezione delle unità di testa che possono avere forma diversa.	6. 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, 3 e 3 ter. 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, <b>ad eccezione delle unità di testa che possono avere forma diversa.</b> <i>[La definizione ripropone l'attuale modalità di ampliamento nel caso di edifici costituiti da più unità immobiliari. Non si comprende perché, nell'edificio con tipologia a schiera, in cui anche le testate - seppure insistenti su uno scoperto pertinenziale di dimensioni maggiori - fanno parte integrante della tipologia dell'edificio nel suo insieme, siano possibili interventi autonomi. Mi spiego. La tipologia a schiera è connotata dall'accostamento di più unità che nel loro insieme costituiscono l'edificio nella sua interezza tanto che si parla di "edificio a</i>

**Comune di Spinea**  
Città metropolitana di Venezia

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

	<p><i>schiera" intendendo l'edificio nel suo complesso. E' evidente che le due testate dell'edificio insisteranno su scoperti pertinenziali di dimensioni maggiori rispetto a quelle non poste alle estremità, ma è importante comunque che anche gli interventi sulle "estremità" dell'edificio, seppure possano essere diversi, debbano comunque confrontarsi con la progettazione dell'edificio originario nel suo complesso. Non si comprende quindi perché sia possibile, per le porzioni di testa (visto che sempre di porzioni di edificio e non di edificio si tratta), sia possibile intervenire in modo autonomo senza invece che venga previsto e garantito il rispetto di principi di uniformità o comunque di confronto anche con le altre unità dello stesso edificio, come tra l'altro contemplato negli ampliamenti all'interno di un condominio al fine di salvaguardare valori comuni (prospetti, facciate, altezze, linee di gronda, ecc.). ]</i></p>
<p>7. Decorsi due anni dall'entrata in vigore della presente legge, la percentuale del comma 1 è dimezzata, fatti salvi i procedimenti in corso per i quali, alla medesima data, siano già state presentate la segnalazione certificata di inizio lavori o la richiesta del permesso di costruire.</p>	<p><i>(comma stralciato)</i></p>
<p><b>Art. 9 - Interventi di riqualificazione del tessuto edilizio.</b></p>	<p><b>Art. 9 - Interventi di riqualificazione del tessuto edilizio.</b></p>
<p>1. Sono consentiti interventi di sostituzione e rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, mediante integrale demolizione e ricostruzione degli edifici che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, nei limiti del 40 per cento del volume o della superficie esistente in</p>	<p>1. Sono consentiti interventi di sostituzione e rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, mediante integrale demolizione e ricostruzione degli edifici che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, nonché a tutela delle disabilità, nei limiti del 25 per cento del volume o</p>

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

<p>presenza delle seguenti condizioni:</p> <p>a) per gli edifici residenziali: per la ricostruzione vengano utilizzate tecniche costruttive che portino la prestazione energetica dell'edificio, alla corrispondente classe A4, ai sensi del decreto ministeriale 26 giugno 2015;</p> <p>b) per tutti gli edifici: per la ricostruzione vengano utilizzate tecnologie che prevedano l'uso delle fonti di energia rinnovabile di cui all'articolo 3, comma 1, lettera h), con una potenza non inferiore a 3 kW.</p>	<p>della superficie esistente a condizione che per la ricostruzione vengano utilizzate tecniche costruttive che consentano di certificare la prestazione energetica dell'edificio alla corrispondente classe A1, ai sensi del decreto ministeriale 26 giugno 2015, e che vengano utilizzate tecnologie che prevedano l'uso delle fonti di energia rinnovabile di cui all'articolo 3, comma 1, lettera h), con una potenza non inferiore a 3 kW per singola unità immobiliare.</p>
<p>2. Fatto salvo quanto previsto all'articolo 10, comma 2, la percentuale di cui al comma 1 è elevata di un ulteriore 10 per cento nel caso di utilizzo di coperture a verde con una superficie minima di 50 mq, di cui all'articolo 6, comma 1, lettera c), legge 14 gennaio 2013, n. 10.</p>	<p>2. La percentuale di cui al comma 1 è elevata fino a un ulteriore 35%, con le modalità stabilite dall'allegato A, in funzione della presenza di uno o più dei seguenti elementi di riqualificazione dell'edificio e della sua destinazione d'uso residenziale o non residenziale:</p> <p>a) eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'articolo 7, comma 1, lettere a), b) e c), della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16.</p> <p>b) prestazione energetica dell'intero edificio corrispondente alla classe A4; d) utilizzo di materiali di recupero;</p> <p><b>e) utilizzo di coperture a verde;</b></p> <p>f) realizzazione di pareti ventilate;</p> <p>g) isolamento acustico;</p> <p>h) adozione di sistemi per il recupero dell'acqua piovana;</p> <p>i) utilizzo del BIM (Building Information Modeling) o del BACS (Building Automation Control System) nella progettazione dell'intervento."</p> <p><i>[Su "utilizzo di coperture a verde" e sull'opportunità di riconoscere a esse premialità edificatorie, si rinvia all'osservazione riferita all'articolo 8 comma 3.]</i></p>

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

	<p>2 bis. Le percentuali di cui ai commi 1 e 2 non possono comportare complessivamente un aumento superiore al 60% del volume o della superficie dell'edificio esistente. Tale percentuale può essere incrementata fino al 100% in funzione della superficie o del volume espressi dai crediti edilizi da rinaturalizzazione, ovvero nel caso di esclusivo utilizzo di tali crediti.</p>
	<p>2 ter. <b>Trascorsi 12 mesi</b> dalla pubblicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 5, <b>la percentuale di cui al comma 2 è ridotta al 25%</b> qualora non sia utilizzato credito edilizio da rinaturalizzazione nella misura almeno del 10%, laddove esistente. Sono fatti salvi i procedimenti in corso per i quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, siano già state presentate la segnalazione certificata di inizio lavori o la richiesta del permesso di costruire.</p> <p><i>[Prevedere ancora una norma "a scadenza" complica non poco la gestione della norma stessa per varie ragioni:</i></p> <p><i>a. produce un effetto "accumulo di domande", una rincorsa alla premialità edificatoria più favorevole a ridosso della scadenza generando spesso una domanda indotta, ma non reale;</i></p> <p><i>b. crea non pochi problemi nella valutazione delle istanze di sanatoria e nella verifica della doppia conformità in quanto continua a mutare la potenzialità edificatoria dell'area nel tempo e siccome dobbiamo sempre valutare la conformità al momento della realizzazione dell'opera (oltreché al momento della presentazione della domanda di sanatoria), la quantità di volume/superficie edificabile viene modificata e questo genera confusione, errori, complica procedimenti e valutazioni.</i></p> <p><i>Attenzione: correggere e sostituire "segnalazione certificata di inizio lavori" con "segnalazione certificata di inizio attività (Scia)" (art. 22</i></p>

**Comune di Spinea**  
Città metropolitana di Venezia

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

	<i>d.P.r. 380/2001]</i>
3. Gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti purché gli edifici siano situati in zona territoriale omogenea propria. Qualora l'edificio da demolire si trovi in zona impropria, il comune può autorizzare il cambio di destinazione d'uso per l'edificio ricostruito, a condizione che la nuova destinazione sia consentita dalla disciplina edilizia di zona.	3. Gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti purché gli edifici siano situati in <b>zona territoriale omogenea propria</b> . Qualora l'edificio da demolire si trovi in <b>zona impropria</b> , purché diversa dalla zona agricola, il comune può autorizzare il cambio di destinazione d'uso per l'edificio ricostruito, a condizione che la nuova destinazione sia consentita dalla disciplina edilizia di zona ( <i>da valutare la previsione dell'inserimento di un passaggio in Consiglio comunale</i> ). <i>[Si rinvia all'osservazione riferita all'art. 8 comma 2 in relazione alla necessità di definire con precisione i concetti di zona propria e impropria]</i>
4. Decorsi due anni dall'entrata in vigore della presente legge, la percentuale del comma 1 è dimezzata, fatti salvi i procedimenti in corso per i quali, alla medesima data, siano già state presentate la segnalazione certificata di inizio lavori o la richiesta del permesso di costruire.	<i>(comma riportato in parte sub comma 2 ter)</i>
<b>Art. 10 - Interventi di ampliamento e riqualificazione attraverso crediti edilizi.</b>	<i>(stralciato vedi ora articoli 8 e 9)</i>
1. In alternativa a quanto previsto dall'articolo 8, comma 3, sono consentiti ampliamenti in misura superiore alla percentuale di cui all'articolo 8, comma 1, e comunque fino ad un massimo del 50 per cento del volume o della superficie esistente, a condizione che almeno la metà dell'aumento volumetrico o di superficie eccedente la predetta percentuale dell'articolo 8, comma 1, sia realizzato mediante i crediti edilizi da rinaturalizzazione di cui all'articolo 5.	

**Comune di Spinea**  
Città metropolitana di Venezia

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

<p>2. In alternativa a quanto previsto dall'articolo 9, comma 2, sono consentiti interventi con incremento di capacità edificatoria in misura superiore alla percentuale dell'articolo 9, comma 1, e comunque fino ad un massimo del 60 per cento del volume o della superficie esistente a condizione che:</p>	
<p>a) per gli edifici residenziali unifamiliari destinati all'abitazione di un singolo nucleo familiare con un volume non superiore a 800 mc, almeno la metà dell'aumento volumetrico o di superficie eccedente la percentuale di cui all'articolo 9, comma 1, sia realizzato mediante i crediti edilizi da rinaturalizzazione di cui all'articolo 5;</p>	
<p>b) per gli altri edifici, almeno il 75 per cento dell'aumento volumetrico o di superficie eccedente la percentuale di cui all'articolo 9, comma 1, sia realizzato mediante i crediti edilizi da rinaturalizzazione di cui all'articolo 5.</p>	
<b>Art. 11 - Interventi in zona agricola.</b>	<b>Art. 11 - Interventi in zona agricola.</b>
<p>1. Nelle zone agricole, gli interventi di cui agli articoli 8 e 9 nonché quelli dell'articolo 10 trovano applicazione esclusivamente a favore della prima casa di abitazione e sono realizzati in aderenza o sopra elevazione.</p>	<p>1. Nelle zone agricole, gli interventi di cui agli articoli 8 e 9 sono consentiti esclusivamente:</p> <p>a) a favore della prima casa di abitazione;</p> <p>b) in aderenza o sopra elevazione;</p> <p>c) in deroga ai soli parametri edilizi di superficie e volume.</p> <p><i>[Le zone agricole sono aree non urbanizzate, al di fuori dell'ambito di edificazione consolidata, non hanno sotto servizi e adeguate modalità di accesso (viabilità, parcheggi, illuminazione, ecc.). La recente normativa regionale l.r. 14/2017 si pone come obiettivi la tutela del suolo non ancora consumato ed edificato; la proposta di legge prevede l'ulteriore edificazione e l'urbanizzazione di aree rurali e il</i></p>



**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

	<p><i>riconoscimento di significative premialità senza alcuna possibilità per i comuni di limitare tale sviluppo almeno fino all'incremento del 60% di volume e superfici esistenti (la possibilità per i comuni di riconoscere ulteriori premialità attraverso crediti riguarda l'incremento dal 60 al 100%). Si tratta di previsione in chiaro contrasto con la norma di contenimento di consumo di suolo che cerca di concentrare l'edificazione nell'ambito di urbanizzazione consolidata e di preservare le aree rurali non ancora compromesse.</i></p> <p><i>Si consente l'ampliamento in virtù della tutela del principio della "prima casa di abitazione" come se il fatto che "essere la prima casa di abitazione" possa giustificare l'ulteriore urbanizzazione di aree inadatte all'edificazione, in chiaro contrasto con il principio della tutela e salvaguardia del suolo.</i></p> <p><i>Quanto proposto è assai preoccupante per varie ragioni:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li><i>a. comporta l'ulteriore edificazione di territorio rurale non edificato, comporta quindi consumo di suolo ulteriore in evidente contrasto con i principi di tutela del suolo ineditato;</i></li><li><i>b. comporta l'ulteriore urbanizzazione di aree non dotate di adeguate opere di urbanizzazione non ponendo limiti sul numero di unità abitative; così, come già accaduto, possiamo trovarci in zona agricola, senza sotto-servizi o strade adeguate, condomini edificati sul principio della tutela della prima casa di abitazione;</i></li><li><i>c. si confonde il diritto soggettivo della "prima casa di abitazione" con il diritto ad edificare; questa commistione rende difficile intervenire nel caso in cui poi, in corso di esecuzione dell'opera, non venga rispettato il requisito soggettivo. Cosa accade se l'abitazione eventualmente realizzata come prima casa di abitazione poi non sia più tale? Si</i></li></ul>
--	--

**Comune di Spinea**  
Città metropolitana di Venezia

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

	<i>demolisce quanto realizzato? E questo è ancora più "pericoloso" alla luce della definizione proposta di "prima casa di abitazione" che non è chiara e si presta a varie interpretazioni (si rinvia alla precedente osservazione all'articolo 3, comma 1, lett. i)].</i>
2. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili anche in assenza dei requisiti soggettivi di imprenditore agricolo e del piano aziendale di cui all'articolo 44, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.	2. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili anche in assenza dei requisiti soggettivi di imprenditore agricolo e del piano aziendale di cui all'articolo 44, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.
<b>Art. 12 - Interventi su edifici in aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica e idrogeologica.</b>	<b>Art. 12 - Interventi su edifici in aree dichiarate di pericolosità idraulica e idrogeologica.</b>
1. Per gli edifici ricadenti nelle aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica o idrogeologica è consentita l'integrale demolizione e la successiva ricostruzione in zona territoriale omogenea propria non dichiarata di pericolosità idraulica o idrogeologica, anche in deroga ai parametri dello strumento urbanistico comunale, con un incremento fino al 50 per cento del volume o della superficie.	1. Per gli edifici ricadenti nelle aree dichiarate ad alta di pericolosità idraulica o idrogeologica molto elevata (P4) o elevata (P3) dai Piani per l'assetto idrogeologico (PAI) ) di cui alla legge 3 agosto 1998, n. 267 "Conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 11 giugno 1998, n. 180, recante misure urgenti per la prevenzione del rischio idrogeologico ed a favore delle zone colpite da disastri franosi nella regione Campania", è consentita l'integrale demolizione e la successiva ricostruzione in zona territoriale omogenea propria non dichiarata di pericolosità idraulica o idrogeologica, individuata a tale scopo dal comune, con incrementi fino 100 per cento del volume o della superficie, anche in deroga ai parametri dello strumento urbanistico comunale.
2. Limitatamente agli edifici a destinazione residenziale, la ricostruzione di cui al comma 1 è consentita anche in zona agricola, purché caratterizzata dalla presenza di un edificio già consolidato e sempre che l'area non sia oggetto di specifiche norme di tutela da	2. Limitatamente agli edifici a destinazione residenziale, la ricostruzione di cui al comma 1 è consentita anche in zona agricola, purché caratterizzata dalla presenza di un edificio già consolidato e sempre che l'area non sia oggetto di specifiche norme di tutela da parte

**Comune di Spinea**  
Città metropolitana di Venezia

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

parte degli strumenti urbanistici o territoriali che ne impediscano l'edificazione.	degli strumenti urbanistici o territoriali che ne impediscano l'edificazione.
3. La demolizione dell'edificio deve avvenire entro tre mesi dal rilascio del certificato di agibilità per gli edifici ricostruiti; in caso di mancata demolizione trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 31 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.	3. La demolizione dell'edificio deve avvenire entro tre mesi dall'agibilità degli edifici ricostruiti e deve comportare la rinaturalizzazione del suolo ai sensi della lett. f) del comma 1 dell'articolo 3; in caso di mancata rinaturalizzazione trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 31 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.
	3. bis. A garanzia dell'esecuzione degli interventi di demolizione e rinaturalizzazione è prestata, a favore del Comune, idonea garanzia.
4. Agli edifici ricostruiti ai sensi del presente articolo non si applicano le disposizioni di cui agli articoli 8, 9 e 10.	4. Agli edifici ricostruiti ai sensi del presente articolo non si applicano le disposizioni di cui agli articoli 8 e 9.
<b>Art. 13 - Interventi a favore dei soggetti disabili e per l'eliminazione delle barriere architettoniche.</b>	<b>Art. 13 - Interventi a favore dei soggetti disabili e per l'eliminazione delle barriere architettoniche.</b>
1. La realizzazione degli interventi di cui alla presente legge funzionali alla fruibilità di edifici adibiti ad abitazione di soggetti riconosciuti invalidi dalla competente commissione, ai sensi dell'articolo 4 della legge 5 febbraio 1992, n. 104 "Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate", dà diritto alla riduzione delle somme dovute a titolo di costo di costruzione in relazione all'intervento, in misura del 100 per cento, sulla base dei criteri definiti dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 10, comma 2, della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 "Disposizioni generali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche".	1. La realizzazione degli interventi di cui alla presente legge funzionali alla fruibilità di edifici adibiti ad abitazione di soggetti riconosciuti invalidi dalla competente commissione, ai sensi dell'articolo 4 della legge 5 febbraio 1992, n. 104 "Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate", dà diritto alla riduzione delle somme dovute a titolo di costo di costruzione in relazione all'intervento, in misura del 100 per cento, sulla base dei criteri definiti dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 10, comma 2, della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 "Disposizioni generali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche".
2. Le percentuali di cui all' articolo 8, comma 1 e all'articolo 9, comma 1 sono elevate fino ad un ulteriore 40 per cento per gli	<i>(comma stralciato e inserite le premialità agli art. 8 e 9)</i>

**Comune di Spinea**  
Città metropolitana di Venezia

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

interventi da chiunque realizzati e finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'articolo 7, comma 1, lettere a), b) e c), della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16.	
3. La Giunta regionale, per le finalità di cui al comma 2, sentita la competente commissione consiliare, che si esprime entro sessanta giorni dalla richiesta trascorsi i quali si prescinde dal parere, integra le prescrizioni tecniche atte a garantire la fruizione degli edifici residenziali privati, degli edifici residenziali pubblici e degli edifici e spazi privati aperti al pubblico, approvate ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16, prevedendo la graduazione della volumetria assentibile in ampliamento in funzione del livello di fruibilità garantito dall'intervento.	<i>(comma stralciato e inserite le premialità agli art. 8 e 9)</i>
<b>Art. 14 - Titolo abilitativo e incentivi.</b>	<b>Art. 14 - Titolo abilitativo e incentivi.</b>
1. Gli interventi di cui al presente titolo, realizzabili anche mediante presentazione di unica istanza, sono subordinati alla presentazione della segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), di cui all'articolo 23 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, fatta salva la possibilità per l'interessato di richiedere il permesso di costruire.	1. Gli interventi di cui al presente titolo, realizzabili anche mediante presentazione di unica istanza, sono subordinati alla presentazione della segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), di cui all'articolo 23 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, fatta salva la possibilità per l'interessato di richiedere il permesso di costruire e fermo restando quanto previsto dall'art. 15, comma 1, in ordine al permesso di costruire convenzionato.
2. Ferma restando l'applicazione dell'articolo 17 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, per gli interventi di ampliamento e riqualificazione di cui al presente titolo, il contributo di costruzione è ridotto di un ulteriore 20 per cento nell'ipotesi di edificio o unità immobiliari destinati a prima casa di abitazione del proprietario o dell'aveente titolo.	2. Ferma restando l'applicazione dell'articolo 17 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, per gli interventi di ampliamento e riqualificazione di cui al presente titolo, il contributo di costruzione è ridotto di un ulteriore 20 per cento nell'ipotesi di edificio o unità immobiliari destinati a prima casa di abitazione del proprietario o dell'aveente titolo.

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

<p>3. Per usufruire delle agevolazioni di cui al comma 2, il proprietario o avente titolo ha l'obbligo di stabilire la residenza e a mantenerla per un periodo non inferiore a tre anni successivi al rilascio del certificato di agibilità. Qualora si contravvenga a tale obbligo il comune, a titolo di penale, richiede il versamento dell'intero contributo altrimenti dovuto maggiorato del 50 per cento; per i comuni turistici la suddetta maggiorazione è pari al 200 per cento.</p>	<p>3. Per usufruire delle agevolazioni di cui al comma 2, il proprietario o avente titolo ha l'obbligo di <b>stabilire la residenza e a mantenerla per un periodo non inferiore a tre anni successivi al rilascio del certificato di agibilità</b>. Qualora si contravvenga a tale obbligo il comune, a titolo di penale, richiede il versamento dell'intero contributo altrimenti dovuto maggiorato del 50 per cento; per i comuni turistici la suddetta maggiorazione è pari al 200 per cento.</p> <p><i>Attenzione: correggere e sostituire "segnalazione certificata di inizio lavori" con "segnalazione certificata di inizio attività (Scia)" (art. 22 d.P.r. 380/2001)</i></p> <p><i>Così come formulata la norma si presta a varie interpretazioni in quanto i tre anni devono semplicemente essere successivi al rilascio del certificato di agibilità, ma non è precisato da quando debbano decorrere i tre anni perché basta che siano successivi all'agibilità. Se si vuole dire che i tre anni devono decorrere dall'agibilità deve essere precisato.</i></p> <p><i><u>"(...) e a mantenerla per un periodo continuativo e ininterrotto non inferiore ai tre anni decorrenti dalla data di agibilità".</u></i></p> <p><i>Altra obiezione: e se non presentano mai l'agibilità?</i></p>

**Comune di Spinea**  
Città metropolitana di Venezia

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

<b>Art. 15 - Deroghe agli strumenti urbanistici comunali.</b>	<b>Art. 15 Disposizioni generali e di deroga.</b>
<p>1. Fermo restando quanto previsto dagli articoli 16 e 17, le norme di deroga alle previsioni dei regolamenti e degli strumenti urbanistici comunali di cui agli articoli 8, 9, 10, 11 e 12, devono intendersi nel senso che esse consentono di derogare esclusivamente ai parametri edilizi di superficie e volume.</p>	<p>1. In attuazione dell'art. 2 bis del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e fermo restando quanto previsto agli articoli 11 e 12, gli interventi di cui agli articoli 8 e 9 possono derogare:</p> <p>a) ai parametri edilizi di superficie e volume, previsti dai regolamenti e strumenti edilizi comunali, nonché a quelli di altezza e densità di cui agli articoli 7 e 8 del D.M. 1444/1968. Qualora detti interventi comportino la realizzazione di un edificio con volumetria superiore ai 2000 mc. e/o con un'altezza superiore al 50% rispetto all'edificio esistente, gli stessi sono autorizzati previo rilascio del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001;</p> <p>b) alle distanze nelle costruzioni, previste dai regolamenti e strumenti edilizi comunali, nonché a quelle di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968, purché nell'ambito di strumenti urbanistici anche di tipo attuativo che consentano una valutazione unitaria e complessiva degli interventi, fatto salvo il rispetto delle disposizioni del codice civile.</p> <p><i>E' derogabile il parametro della superficie massima coperta? Quello della superficie impermeabilizzata? Del lotto minimo? Del numero massimo dei piani? Sarebbe necessario chiarire.</i></p>
	<p>2. La deroga di cui al comma 1 è consentita a condizione che la capacità edificatoria riconosciuta dallo strumento urbanistico comunale sia stata previamente utilizzata; tale capacità edificatoria può essere utilizzata anche contestualmente agli interventi del comma 1, che possono essere realizzati in più fasi, fino al raggiungimento degli incrementi volumetrici o di superficie previsti. <i>(cfr. articolo 7, comma 2)</i></p> <p><i>Il comune di Spinea ha un indice primario e un indice "perequato".</i></p>

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

	<p><i>L'indice perequato viene riconosciuto attraverso un Pdc convenzionato con contestuale realizzazione di opere di urbanizzazione. Quando deve considerarsi "utilizzata" la potenzialità edificatoria riconosciuta dallo strumento urbanistico comunale? Quando è utilizzato il solo indice primario o anche quando viene utilizzato quello "perequato"? Questo per noi è un grande problema perché accedere a una o all'altra interpretazione modifica notevolmente i criteri di applicazione delle nuove premialità.</i></p>
	<p>3. Gli ampliamenti e gli incrementi di volume o di superficie di cui articoli 8, 9 e 12 sono determinati sulla base dei parametri edificatori stabiliti dallo strumento urbanistico. Nei limiti degli ampliamenti e degli incrementi volumetrici consentiti non vanno calcolati i volumi computabili ai sensi della normativa vigente ( cfr. articolo 7, comma 3).</p> <p><i>Il Ret di cui alla conferenza Stato Regioni del 16.10.2016 e dGrV n. 669 del 25.05.2018 impone che la regione, nelle sue leggi, utilizzi le definizioni uniformi in esso contenute. Questo consentirebbe l'applicazione più equa della norma. Si veda la nota all'articolo 8 comma 1.</i></p>
	<p>4 Gli strumenti urbanistici comunali possono individuare gli ambiti di urbanizzazione consolidata nei quali gli interventi di riqualificazione di cui all'articolo 9 e gli interventi di densificazione di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3, consentono la cessione al comune di aree per dotazioni territoriali in quantità inferiore a quella minima prevista dagli articoli 3, 4 e 5 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, qualora sia dimostrato che i fabbisogni di attrezzature e spazi collettivi nei predetti ambiti, anche a seguito del nuovo intervento, sono</p>

**Comune di Spinea**  
Città metropolitana di Venezia

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

	soddisfatti a fronte della presenza di idonee dotazioni territoriali in aree contermini oppure in aree agevolmente accessibili con appositi percorsi ciclo pedonali protetti e con il sistema di trasporto pubblico. In tale caso il mantenimento delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici stabilita dal decreto ministeriale n. 1444 del 1968 è assicurata dalla monetizzazione, in tutto o in parte, della quota di dette aree. <i>(sono i commi 3 e 4 dell'art. 17)</i>
<b><i>TITOLO IV - Ulteriori disposizioni</i></b>	<b><i>TITOLO IV - Ulteriori disposizioni</i></b>
<b>Art. 16 - Interventi di densificazione.</b>	<i>Stralcio dell'intero articolo e si recupera il concetto all'articolo 3 comma 1, lettera d)</i>
1. Gli interventi di densificazione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), non ricadenti all'interno dei centri storici ai sensi dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, che prevedono una riduzione del sedime degli edifici esistenti e una relativa verticalizzazione eventualmente anche con un incremento entro il limite massimo del 20 per cento dell'edificio esistente, sono consentiti in deroga alle previsioni sulla densità edilizia e sulle altezze fissate dai regolamenti e dagli strumenti urbanistici comunali nonché dagli articoli 7 e 8 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, previo riconoscimento dell'interesse pubblico da parte del comune. La deroga alle previsioni sulle altezze non consente comunque di realizzare un edificio con un'altezza superiore al 40 per cento rispetto a quella dell'edificio esistente oggetto di intervento.	
2. Fatte salve le dotazioni territoriali minime previste dalla normativa vigente, al fine di potenziare e qualificare il verde all'interno	



**Comune di Spinea**  
Città metropolitana di Venezia

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

dei tessuti urbani, la superficie di sedime ridotta ai sensi del comma 1, è destinata a verde attrezzato pubblico o di uso pubblico oppure a bosco urbano; la riduzione non può essere inferiore al 20 per cento della superficie di sedime originariamente occupata e comunque non inferiore a di mq. 1.000.	
3. La manutenzione dell'area di cui al comma 2 è posta a carico dei soggetti proponenti o dei proprietari degli edifici, salvo motivate eccezioni, secondo modalità fissate da apposita convenzione con il comune.	
4. I comuni disciplinano le modalità attuative del presente articolo.	
<b>Art. 17 - Disposizioni generali e di deroga.</b>	<i>Articolo stralciato in conseguenza delle scelte operate su art. 15</i>
1. In attuazione dell'articolo 2-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, gli interventi che comportano l'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione di cui all'articolo 4, possono essere realizzati anche in deroga alle previsioni dei regolamenti e degli strumenti urbanistici comunali ed in deroga agli articoli 7 e 8 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, fermo restando che:	
a) devono comunque essere rispettate le disposizioni in materia di distanze previste dalla normativa statale vigente, nonché le distanze minime tra fabbricati di cui all'articolo 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968 o quelle dagli edifici antistanti preesistenti, se inferiori;	
b) la deroga alle previsioni sulle altezze non può comunque consentire la realizzazione di un edificio di altezza superiore al 30 rispetto a quella dell'edificio esistente; per gli edifici a destinazione residenziale è possibile superare tale limite per realizzare un ulteriore piano	

**Comune di Spinea**  
Città metropolitana di Venezia

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

aggiuntivo rispetto all'edificio esistente;	
c) devono comunque essere rispettate le distanze da confini fissate dagli strumenti urbanistici comunale.	
2. Nel caso di interventi di riqualificazione di cui all'articolo 9, gli incrementi di capacità edificatoria possono essere realizzati con ampliamento fuori sagoma dell'edificio originario o con la sopraelevazione dell'edificio originario, anche in deroga agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968 e in deroga alle previsioni dei regolamenti e degli strumenti urbanistici comunali, fermo restando che comunque trovano applicazione i limiti di cui al comma 1, lettere a), b) e c). Nel caso di interventi di riqualificazione del tessuto esistente di cui all'articolo 9 che prevedono l'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione, la percentuale di cui al comma 1, lettera b), è aumentata al 40 per cento.	
3 Gli strumenti urbanistici comunali possono individuare gli ambiti di urbanizzazione consolidata nei quali gli interventi di riqualificazione di cui all'articolo 9 e gli interventi di densificazione di cui all'articolo 16 possono comportare la cessione al comune di aree per dotazioni territoriali in quantità inferiori alla quantità minima prevista dagli articoli 3, 4 e 5 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, qualora sia dimostrato che i fabbisogni di attrezzature e spazi collettivi nei predetti ambiti, anche a seguito del nuovo intervento, sono soddisfatti a fronte della presenza di idonee dotazioni territoriali in aree contermini oppure in aree agevolmente accessibili con appositi percorsi ciclo pedonali protetti e con il sistema di trasporto pubblico.	
4. Gli interventi di cui al comma 3 concorrono alla realizzazione e al mantenimento delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi	

**Comune di Spinea**  
Città metropolitana di Venezia

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

pubblici, attraverso la monetizzazione, in tutto o in parte, della quota di aree per dotazioni territoriali stabilita dal decreto ministeriale n. 1444 del 1968.	
<b>Art. 18 - Elenchi e monitoraggio.</b>	<b>Art. 18 - Elenchi e monitoraggio</b>
1. I comuni, a fini conoscitivi, istituiscono e aggiornano l'elenco degli interventi autorizzati ai sensi della presente legge e lo inviano, entro il 31 gennaio di ogni anno, alla Giunta regionale.	1. I comuni, a fini conoscitivi, istituiscono e aggiornano l'elenco degli interventi autorizzati ai sensi della presente legge e lo inviano, entro il 31 gennaio di ogni anno, alla Giunta regionale.
2. L'elenco di cui al comma 1 indica, per ciascun tipo di intervento di cui alla presente legge, il volume o la superficie di ampliamento o di incremento autorizzati, la localizzazione, l'impiego di fonti rinnovabili, l'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione e se si tratta di prima casa di abitazione.	2. L'elenco di cui al comma 1 indica, per ciascun tipo di intervento di cui alla presente legge, <b>il volume o la superficie di ampliamento</b> o di incremento autorizzati, la localizzazione, l'impiego di fonti rinnovabili, l'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione e se si tratta di prima casa di abitazione. <i>Sarebbe importante che superficie e volume fossero quelli delle definizioni uniformi approvate nel Regolamento edilizio tipo di cui alla d.G.r.V. 669/2018. Questo consentirebbe una comparazione molto più efficace dei dati e la realizzazione di una banca dati molto più precisa e attendibile.</i>
3. I volumi e le superfici di ampliamento o di incremento autorizzati ai sensi della presente legge sono inseriti nel quadro conoscitivo di cui all'articolo 10 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive modificazioni.	3. I volumi e le superfici di ampliamento o di incremento autorizzati ai sensi della presente legge sono inseriti nel quadro conoscitivo di cui all'articolo 10 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive modificazioni.
<b>Art. 19 - Commissione regionale per la qualità architettonica.</b>	<b>Art. 19 - Commissione regionale per la qualità architettonica</b>
1. È istituita, presso la struttura regionale competente in materia di governo del territorio, la Commissione per la qualità architettonica la cui composizione, modalità di funzionamento e durata sono stabilite	1. È istituita, presso la struttura regionale competente in materia di governo del territorio, la Commissione per la qualità architettonica la cui composizione, modalità di funzionamento e durata sono stabilite con

**Comune di Spinea**  
Città metropolitana di Venezia

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

con apposito provvedimento di Giunta regionale.	apposito provvedimento di Giunta regionale.
2. La Commissione predispone studi, raccoglie dati e formula proposte finalizzate alla promozione della qualità nella progettazione architettonica, urbanistica e del paesaggio e redige, con cadenza biennale, un rapporto contenente il monitoraggio delle attività svolte e dei risultati conseguiti.	2. La Commissione predispone studi, raccoglie dati e formula proposte finalizzate alla promozione della qualità nella progettazione architettonica, urbanistica e del paesaggio e redige, con cadenza biennale, un rapporto contenente il monitoraggio delle attività svolte e dei risultati conseguiti.
3. La Commissione può svolgere altresì, su richiesta degli enti locali, funzione consultiva gratuita, non vincolante, per gli interventi di particolare rilevanza sotto il profilo della loro complessità ed incidenza sulla forma urbana, sull'assetto territoriale o sul paesaggio.	3. La Commissione può svolgere altresì, su richiesta degli enti locali, funzione consultiva gratuita, non vincolante, per gli interventi di particolare rilevanza sotto il profilo della loro complessità ed incidenza sulla forma urbana, sull'assetto territoriale o sul paesaggio.
4. Per gli interventi di cui al comma 3, per i quali la Commissione ritenga di segnalare l'elevata qualità progettuale raggiunta, i comuni possono ridurre, con proprio atto, il contributo di costruzione di una percentuale compresa tra un minimo del venti per cento e un massimo del cinquanta per cento.	4. Per gli interventi di cui al comma 3, per i quali la Commissione ritenga di segnalare l'elevata qualità progettuale raggiunta, i comuni possono ridurre, con proprio atto, il contributo di costruzione di una percentuale compresa tra un minimo del venti per cento e un massimo del cinquanta per cento.
	<b>Art. 19 bis Premio per la qualità architettonica</b>
	1. E' istituito il premio per la Qualità Architettonica che la Giunta regionale assegna annualmente, sulla base di una proposta formulata dalla Commissione di cui all'art. 19, ai due migliori progetti realizzati ai sensi della presente legge, di cui uno elaborato da progettisti con età inferiore ai quarant'anni.
	2. La Giunta regionale definisce i tempi, le procedure e l'entità del premio, che, una volta assegnato alla committenza, è erogato soltanto a seguito della realizzazione del progetto. Agli oneri derivanti dall'applicazione del presente articolo quantificati in euro XX.000,00 per l'esercizio 2019 si fa fronte con le risorse allocate

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

	alla Missione ....", Programma ...., Titolo 1 "Spese correnti" del bilancio di previsione 2019-2021
	<b>Art. 19 ter Clausola valutativa</b>
	<p>1. Al fine di verificare lo stato di attuazione della presente legge, in particolare con riferimento alla riqualificazione edilizia ed al miglioramento della qualità della vita nelle città, entro due anni dalla sua entrata in vigore e successivamente con cadenza triennale, la Giunta regionale, invia alla competente commissione consiliare una relazione sullo stato di attuazione della legge nei comuni , indicando, in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) l'entità dei crediti edilizi da rinaturalizzazione utilizzati, suddivisi per le tipologie di intervento previste dalla presente legge;</li><li>b) gli interventi autorizzati ai sensi degli articoli 8 e 9;</li><li>c) gli interventi su edifici in aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica e idrogeologica;</li><li>d) gli interventi a favore dei soggetti disabili e per l'eliminazione delle barriere architettoniche;</li><li>e) una stima della consistenza qualitativa e quantitativa della superficie rinaturalizzata;</li><li>f) il numero di progetti sottoposti alla Commissione regionale per qualità architettonica, precisando quanti sono stati segnalati per l'elevata qualità progettuale raggiunta.</li></ul>

**Comune di Spinea**  
Città metropolitana di Venezia

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

<b><i>TITOLO V - Modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e relative disposizioni transitorie applicative</i></b>	<b><i>TITOLO V - Modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e relative disposizioni transitorie applicative</i></b>
<b>Art. 20 - Modifiche all'articolo 36 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.</b>	<b>Art. 20 - Modifiche all'articolo 36 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.</b>
<p>1. Il comma 1 dell'articolo 36 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, è sostituito dal seguente:  <i>"1. Il comune nell'ambito del piano di assetto del territorio (PAT) individua i criteri per identificare le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola, e definisce gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare."</i></p>	<p>1. Il comma 1 dell'articolo 36 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, è sostituito dal seguente:  <i>"1. Il comune nell'ambito del piano di assetto del territorio (PAT) individua i criteri per identificare le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola, e definisce gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare."</i></p>
<p>2. Il comma 2 dell'articolo 36 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, è sostituito dal seguente:  <i>"2. Il comune con il piano degli interventi (PI) disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi di cui al comma 1 ed individua le eventuali opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola."</i></p>	<p>2. Il comma 2 dell'articolo 36 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, è sostituito dal seguente:  <i>"2. Il comune con il piano degli interventi (PI) disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi di cui al comma 1 ed individua le eventuali opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola."</i></p>
<b><i>TITOLO VI - Norme transitorie e finali</i></b>	<b><i>TITOLO VI - Norme transitorie e finali</i></b>

**Comune di Spinea**  
Città metropolitana di Venezia

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

<b>Art. 21 - Disposizioni transitorie e finali.</b>	<b>Art. 21 - Disposizioni transitorie e finali.</b>
<p>1. Gli interventi per i quali la segnalazione certificata di inizio lavori o la richiesta del permesso di costruire siano stati presentati ai sensi della 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", entro la data di entrata in vigore della presente legge, continuano ad essere disciplinati dalla citata legge regionale.</p>	<p>1. Gli interventi per i quali la <b>segnalazione certificata di inizio lavori</b> o la richiesta del permesso di costruire siano stati presentati ai sensi della 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", entro la data di entrata in vigore della presente legge, continuano ad essere disciplinati dalla citata legge regionale.</p> <p><i>Sostituire la definizione di "segnalazione certificata di inizio lavori" con la definizione "segnalazione certificata di inizio attività" (art. 22 d.P.r. 380/2001).</i></p>
<p>2. Gli interventi previsti dalla presente legge sono sempre consentiti anche in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a) della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"".</p>	<p><i>(Comma stralciato)</i></p>
<p>3. I comuni dotati di un PAT già approvato alla data di entrata in vigore della presente legge si adeguano alle disposizioni dell'articolo 36 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, come modificato dall'articolo 20 e mantengono la propria disciplina fino all'approvazione di una nuova variante al Piano degli Interventi.</p>	<p>3. I comuni dotati di un PAT già approvato alla data di entrata in vigore della presente legge si adeguano alle disposizioni dell'articolo 36 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, come modificato dall'articolo 20 e mantengono la propria disciplina fino all'approvazione di una nuova variante al Piano degli Interventi.</p>
<p>4. Le premialità previste dalla presente legge sono alternative e non cumulabili con quelle previste dal Capo I della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14.</p>	<p>4. Le premialità previste dalla presente legge sono alternative e non cumulabili con quelle previste dal Capo I della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14.</p>

**Comune di Spinea**  
Città metropolitana di Venezia

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

	<i>Cosa accade nel caso in cui un intervento sia stato realizzato in forza dell'attuale norma sul piano casa e non abbia interamente esaurito le potenzialità edificatorie ammesse. Potrà utilizzare le nuove potenzialità e applicare i nuovi criteri di ampliamento? Sarebbe importante precisare come ci si debba comportare in questi casi.</i>
5. È fatta salva la legislazione statale vigente in materia di tutela dei beni culturali e paesaggistici.	5. È fatta salva la legislazione statale vigente in materia di tutela dei beni culturali e paesaggistici.
6. Per le abitazioni esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge si applicano le disposizioni di cui all'articolo 5 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14.	6. Per le abitazioni esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge si applicano le disposizioni di cui all'articolo 5 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14.
	6bis. L'allegato A alla presente legge, può essere modificato con deliberazione di Giunta regionale, sentita la competente Commissione consiliare.
<b>Art. 22 - Abrogazioni.</b>	<b>Art. 22 - Abrogazioni.</b>
1. Sono abrogati gli articoli da 1 a 4, nonché gli articoli da 6 a 9, e gli articoli 11, 11 bis e 12 della 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".	1. Sono abrogati gli articoli da 1 a 4, nonché gli articoli da 6 a 9, e gli articoli 11, 11 bis e 12 della 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".
<b>Art. 23 - Clausola di neutralità finanziaria.</b>	<i>Da sostituire con norma finanziaria nel caso si approvi l'istituzione del premio (Passaggio in I Commissione).</i>
1. All'attuazione della presente legge si provvede nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente e, comunque, senza nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio	



**Comune di Spinea**  
Città metropolitana di Venezia

**PDL n. 402 - "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"**

**Osservazioni**  
22 febbraio 2019

della Regione.	
----------------	--

venerdì 22 febbraio 2019