

## CONFRONTO TRA IL NUOVO E IL VECCHIO PIANO CASA DEL VENETO

NUOVO PIANO CASA 2019	PIANO CASA l.r. 14/2009 e successive modifiche
<p><b>1.</b> Il Piano Casa si applica agli edifici ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata e nelle zone agricole, indipendentemente dalla destinazione d'uso degli immobili (residenziale o non) <b>art. 3, comma 1</b></p>	<p>Il piano casa, di regola, si applica a tutti gli edifici <b>Dalla legge nel suo complesso</b></p>
<p><b>2.</b> Il Piano casa si applica, in via ordinaria, nella misura del 15% (ampliamento) o del 25% (demolizione e ricostruzione) <b>artt. 6 e 7</b></p>	<p>Il Piano Casa si applica, in via ordinaria, nella misura del 20% <b>art. 2</b></p>
<p><b>3.</b> Gli incrementi di volume/superficie possono arrivare, rispettivamente, al 40% o 60% (ampliamento) e 60% o 100% (demolizione e ricostruzione) in base, rispettivamente, ai bonus dell'Allegato A ed applicando i crediti di rinaturalizzazione <b>artt. 6 e 7</b></p>	<p>Gli incrementi di volume/superficie possono arrivare sino all'80% <b>artt. 2, 3 e seguenti</b></p>
<p><b>4.</b> Non è possibile realizzare l'ampliamento staccato, se non c'è un corpo di fabbrica già preesistente <b>art. 6, comma 2</b></p> <p>Altrimenti, si può realizzare solo in aderenza o sopraelevazione</p>	<p>È possibile realizzare l'ampliamento staccato entro i 200 m: TRE DISTINTE TIPOLOGIE DI PIANO CASA:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- AMPLIAMENTO ADERENTE;</li> <li>- AMPLIAMENTO LOTTO CONTIGUO;</li> <li>- AMPLIAMENTO LOTTO NON CONFINANATE, ENTRO 200 M E CHE APPARTENGA ALL'AVENTE TITOLO ENTRO IL 31.10.2013</li> </ul> <p><b>art. 2, comma 2</b></p>
<p><b>5.</b> È possibile derogare ai parametri comunali di volume, superficie ed altezza. <b>Art. 11</b></p> <p>Si applica sia alla prima casa di abitazione sia agli altri edifici, purché in zona propria, salvo deroghe <b>art. 3, comma 1, art. 6, comma 2 e art. 7, comma 7</b></p> <p>Il Piano Casa non si applica agli edifici soggetti a specifiche norme di tutela che non prevedono tali interventi <b>art. 3, comma 4, lett. b</b></p> <p>Non si applica agli edifici anche parzialmente abusivi <b>art. 3, comma 4, lett. d)</b></p>	<p>È possibile derogare ai parametri comunali, provinciali e regionali di volume, superficie ed altezza e distanze <b>art. 2, come interpretato dall'art. 64 della l.r. 30/2016</b></p> <p>Si applica alla prima casa di abitazione e agli altri edifici, purché in zona propria, salvo deroghe <b>art. 2, comma 2 bis</b></p> <p>Il Piano Casa non si applica agli edifici soggetti a specifiche norme di tutela che non prevedono tali interventi <b>9, comma 1, lett. c</b></p> <p>Non si applica agli edifici anche parzialmente abusivi <b>art. 9, comma 1, lett. e)</b></p>
<p><b>6.</b> In zona agricola è possibile realizzare l'ampliamento solo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sulla prima casa di abitazione;</li> <li>- in aderenza o sopraelevazione;</li> <li>- in deroga ai soli parametri si superficie e volume <b>art. 8</b></li> <li>- non si possono utilizzare i crediti edilizi di rinaturalizzazione</li> </ul> <p>N.B. SI APPLICA PIÙ LA FICTIO DEGLI 800</p>	<p>In Zona agricola l'ampliamento è ammesso solo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per gli edifici residenziali;</li> <li>- non più funzionali alla conduzione del fondo;</li> <li>- applicando la fictio sugli 800 mc, ex art. 44 l.r. 11/2004 <b>art. 3 bis</b></li> </ul>

## CONFRONTO TRA IL NUOVO E IL VECCHIO PIANO CASA DEL VENETO

MC, ex art. 44 della l. r. 11/2004	
<p><b>7.</b> Con il PUA con previsioni planivolumetriche si possono derogare ai parametri di altezze, densità e distanze del DM 1444/1968 <b>art. 11, commi 1 e 2</b></p> <p>Problemi relativi ai PUA: DOMANDA:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La deroga prevista dal comma 1 concerne le costruzioni interne all'ambito o anche quelle fuori ambito?</li> </ul> <p>RISPOSTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Solo all'interno dell'ambito (in teoria).</li> </ul> <p>DOMANDA:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Spetta alla Giunta o al Consiglio adottare/approvare il PUA in deroga al PI ed al DM 1444/1968?</li> </ul> <p>RISPOSTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Giunta per il c. 1; Consiglio per il PdC convenzionato di cui c. 1 bis</li> </ul>	<p>/</p> <p>L'art. 2 bis del DPR 380/2001 e l'art. 9, u.c. del DM n. 1444/1968 prevedevano già tale deroga:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La sentenza. 41/2017 la C. Cost. ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 8, c. 1, lett. a) della L.R. Veneto n. 4/2015 nella parte in cui ammetteva la deroga per gli interventi puntuali;</li> <li>- l'ordinanza n. 1431/2019 del Consiglio di Stato ha sollevato dubbi sulla legittimità costituzionale dell'art. 9, comma 8 bis, l. reg. Veneto 8 luglio 2009, n. 14 (c.d. Piano Casa), nella parte in cui consente le deroghe alle disposizioni in materia di altezze previste dal D.M. n. 1444/1968, in assenza di una definizione o revisione di strumenti urbanistici funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali</li> </ul>
<p><b>8.</b> Il piano Casa si applica, oltre all'avente diritto, ai familiari: coniuge, parenti in linea retta sino al 4 grado <b>art. 2, comma 1, lett. g)</b></p>	<p>Il Piano Casa si applica, oltre all'avente diritto, ai familiari: coniuge, parenti fino al 4 grado in linea retta e collaterale, agli affini entro il 2 grado <b>art. 1 bis, comma 1, lett. b)</b></p>
<p><b>9.</b> Vi è l'obbligo di stabilire la residenza per 5 anni dall'agibilità, in caso contrario ci sono penalità fiscali <b>art. 2, comma 1, lett. g) e art. 10, comma 4</b></p>	<p>L'obbligo di stabilire la residenza per 42 mesi c'è solo ai fini delle agevolazioni fiscali, ex art. 7 della l. r. Veneto n. 14/2009 <b>art. 7, comma 2 bis)</b></p>
<p><b>10.</b> Il piano Casa presuppone, tassativamente, interventi di efficientamento energetico di vario tipo: sull'ampliamento, ma anche sull'edificio originario (e ovviamente sull'intero edificio nel caso di demolizione e ricostruzione) <b>artt. 6 e 7</b></p>	<p>Gli interventi di efficientamento energetico sono facoltativi e permettono di ottenere ulteriori bonus edificatori <b>artt. 2 e 3</b></p>
<p><b>11.</b> Il piano casa si applica solo se l'ordinaria capacità edificatoria sia già stata saturata, ma si possono usare insieme <b>art. 11, comma 3</b></p> <p>È possibile applicare il nuovo piano casa se gli edifici non hanno già utilizzato tutto il precedente, ma va interpretato <b>art. 3, comma 4, lett. h)</b></p>	<p>/</p> <p>ORDINANZA TAR VENETO N. 591/2017 – SENTENZA MIRA</p> <p>I vari piani casa succedutisi dal 2009 potevano essere usati una sola volta complessivamente</p>
<p><b>12.</b> Il vecchio piano casa continua ad applicarsi gli interventi già assentiti <b>art. 17, comma 1</b></p>	<p>/</p>
<p><b>13.</b> Il piano casa non è cumulabile con altre leggi regioni che prevedono bonus edificatori <b>art. 17, comma 3</b></p>	<p>/</p>
<p><b>14.</b> Il termine per recepire il RET e la variante urbanistica sul contenimento del consumo</p>	<p>Il termine per recepire il RET e la variante urbanistica sul contenimento del consumo del suolo</p>

## CONFRONTO TRA IL NUOVO E IL VECCHIO PIANO CASA DEL VENETO

del suolo è il 31.12.2019 <b>art. 17, comma 7</b>	era il 25.11.2019 <b>art. 48, comma ter l.r. 11/2004; art. 4, comma 2, lett. a) e art. 13, comma 10 l.r. 14/2017 e DGR 668 del 15 maggio 2018, BUR n. 51 del 25 maggio 2018</b>
<b>15.</b> Tutta la normativa sui crediti da rinaturalizzazione è nuova, salvo quanto già previsto dalla l.r. 14/2017 sul contenimento del consumo del suolo <b>artt. 4, 5, 6 e 7</b>	/
<b>16.</b> Il PAT o il PI devono individuare le opere incongrue, gli elementi di degrado, di miglioramento <b>art. 16</b>	/
<b>17.</b> Poteri derogatori o di scelta per i comuni <b>artt. 4, 5, 7, 9, 10 e 11</b>	/
<b>18.</b> Interventi su edifici in aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica <b>art. 9</b>	Interventi su edifici in aree dichiarate di pericolosità idraulica e idrogeologica <b>art. 3 quater</b>
<b>19.</b> Abrogazione della legge 14/2009, con esclusione degli artt. 5 (Interventi per favorire l'installazione di impianti solari e fotovoltaici e di altri sistemi di captazione delle radiazioni solari) e 10 (Ristrutturazione edilizia) <b>art. 19, comma 1, prima parte</b>	
Be continued...	

Per [www.italiaius.it](http://www.italiaius.it)

Avv. Matteo Acquasaliente 05.04.2019