



Avv. Domenico Chinello

**IL NUOVO «PIANO CASA»
L.R. N. 14/2019 "VENETO 2050"
E LE NOVITÀ IN EDILIZIA DEL
DECRETO «SBLOCCA CANTIERI»**

Fiesso d'Artico (VE), 26 giugno 2019

A cura dell'Ufficio Tecnico Unico dei Comuni di Campagna Lupia e Fiesso d'Artico

IL PRESENTE INTERVENTO MIRA AD ANALIZZARE **DUE RECENTI NOVITÀ NORMATIVE** CHE HANNO INCISO, IN MODO PIÙ O MENO RILEVANTE, NELLA MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA.

LA PRIMA – DI FONTE REGIONALE – È LA **L.R. 4 APRILE 2019, N. 14**, DENOMINATA «*Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"*», GIÀ DEFINITA A LIVELLO MASS-MEDIATICO COME IL **NUOVO "PIANA CASA" DEL VENETO**.

LA SECONDA – DI FONTE STATALE – RIGUARDA, INVECE, IL **DECRETO C.D. "SBLOCCA CANTIERI"**, OSSIA LA **L. N. 55/2019**, DI CONVERSIONE – CON MODIFICHE – DEL **D.L. 32/2019**.

PARTE I

L.R. VENETA 4 APRILE 2019, N. 14

«Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"»

- È NOTO CHE, PER QUASI UNA DECINA D'ANNI, È STATA IN VIGORE, NEL VENETO, LA L.R. 14/2009 – SUCCESSIVAMENTE MODIFICATA E INTEGRATA PIÙ VOLTE – CHE AVEVA INTRODOTTO IL C.D. «PIANO CASA»
- IL TUTTO AVEVA PRESO L'AVVIO DAL FATTO CHE, **IN DATA 31.03.2009, IN SEDE DI CONFERENZA UNIFICATA FRA STATO, REGIONI ED ENTI LOCALI, ERA STATA FIRMATA UN'INTESA** (PROVVEDIMENTO 1° APRILE 2009, IN G.U. N. 98 DEL 29 APRILE 2009) FORTEMENTE VOLUTA E PROMOSSA DAL GOVERNO CENTRALE, **AL FINE DI APRIRE LA VIA ALL'ADOZIONE DI MISURE COORDINATE VOLTE AD UN RILANCIO DELL'ATTIVITÀ EDIFICATORIA**, PER IL TRAMITE DI INTERVENTI LEGISLATIVI REGIONALI FINALIZZATI A SEMPLIFICARE GLI ADEMPIMENTI PREVISTI IN MATERIA E A FAVORIRE LAVORI DI MODIFICA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE ESISTENTE. E CIÒ NEL TENTATIVO DI FAR FRONTE ALLA CRISI CHE CARATTERIZZAVA IL NOSTRO PAESE IN QUEL DETERMINATO MOMENTO STORICO, MEDIANTE IL RIAVVIO DI UN COMPARTO ECONOMICO FONDAMENTALE COME QUELLO DELL'EDILIZIA.

- ERA UNA LEGGE DI **NATURA ECCEZIONALE**, DESTINATA AD AVERE UNA **DURATA LIMITATA NEL TEMPO**, CHE RISPONDEVA A **FINALITÀ DI CARATTERE PIÙ PRETTAMENTE ECONOMICO** (IL RILANCIO DELL'ECONOMIA PER IL TRAMITE DEL RIAVVIO DEL SETTORE DELL'EDILIZIA) CHE NON URBANISTICO.
- CIÒ ERA CHIARO FIN DALL'INCIPIT DELL'ART. 1 – rubricato "Finalità" – IL QUALE PRECISAVA: *«La Regione del Veneto promuove **misure per il sostegno del settore edilizio** attraverso interventi finalizzati»* A TUTTA UNA SERIE DI SCOPI ULTERIORI.
- AD OGGI, DOPO L'ULTIMA PROROGA DI FINE 2018, LA VIGENZA DELLA VECCHIA LEGGE REGIONALE N. 14/2009 È DEFINITIVAMENTE VENUTA MENO A FINE MARZO DI QUEST'ANNO (ad eccezione degli artt. 5 e 10 rimasti in vigore a regime).
- E CIÒ AD ESCLUSIONE DELLE PRATICHE PENDENTI, IN ORDINE ALLE QUALI L'ART. 17 DEL NUOVO PIANO CASA STABILISCE: *«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, entro il 31 marzo 2019, continuano ad essere disciplinati dalla medesima legge regionale».*

- CON UN LEGGERO SCOSTAMENTO TEMPORALE DI QUALCHE GIORNO, È PERÒ ENTRATA IN VIGORE (IL 6 APRILE U.S.) LA NUOVA **L.R. 4 APRILE 2019, N. 14**, RUBRICATA «*Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"*»
- QUANDO ERA ANCORA UN PROGETTO DI LEGGE, A LIVELLO DI MEDIA, GIRAVA ANCHE LA DEFINIZIONE DI «PIANO CITTÀ», INTESO COME UN QUALCOSA DI NUOVO E DI DIVERSO DAL VECCHIO «PIANO CASA» DEL 2009.
- AL CONTRARIO, APPENA ENTRATA IN VIGORE, È SUBITO INVALSO NELL'USO GIORNALISTICO E NEL LINGUAGGIO COMUNE LA DEFINIZIONE DI «NUOVO PIANO CASA» O DI «PIANO CASA 2019».
- IN VERITÀ, SI TRATTA DI DISCIPLINE NORMATIVE MOLTO DIVERSE.

- LA NUOVA L.R. 14/2019 NON È PIÙ UNA LEGGE SPECIALE E NON È A TEMPO, MA INTRODUCE UNA NUOVA DISCIPLINA A REGIME *SINE DIE*.
- **NON È UNA LEGGE DI NATURA ECONOMICA, MA URBANISTICO-EDILIZIA.**
- LE NUOVE FINALITÀ SONO NEL SENSO CHE «*La Regione del Veneto, nell'ambito delle **finalità di contenimento del consumo di suolo** nonché di **rigenerazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare**, promuove misure 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 e alla bioedilizia, alla valorizzazione del paesaggio, alla **rinaturalizzazione del territorio** veneto e al **preferibile utilizzo agricolo del suolo**, alla implementazione delle centralità urbane, nonché alla sicurezza delle aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica*».

- CON LE FINALITÀ DI CUI SOPRA, IL NUOVO PIANO CASA DEL 2019 «...in particolare, promuove politiche per la densificazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, mediante la demolizione di manufatti incongrui e la riqualificazione edilizia ed ambientale, contemplando specifiche premialità e incrementi volumetrici connessi all'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione».
- VALE LA PENA PRECISARE SUBITO CHE PER «**RINATURALIZZAZIONE DEL SUOLO**» SI INTENDONO INTERVENTI DI **RESTITUZIONE DI UN TERRENO ANTROPIZZATO ALLE CONDIZIONI NATURALI O SEMINATURALI**, SECONDO QUANTO PREVISTO DALLA L.R. 14/2017 SUL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO. E CIÒ **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 COSÌ RIPRISTINATA DEVE CONSENTIRE IL NATURALE DEFLUSSO DELLE ACQUE METEORICHE E, OVE POSSIBILE, DI RAGGIUNGERE LA FALDA ACQUIFERA.

- RIMANE IL FATTO CHE, DA PIÙ PARTI, È STATA CRITICATA UNA NORMATIVA CHE DOVREBBE PERSEGUIRE IL FINE DELLA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO – da qui, il nome "VENETO 2050", data entro la quale, in base agli impegni dell'Italia con l'Unione europea, il nostro Paese dovrebbe pervenire ad un consumo di suolo pari a zero (in questi termini, il Trattato internazionale sui cambiamenti climatici di cui all'Accordo di Parigi del dicembre 2015, ma già la "Strategia tematica per la protezione del suolo" di cui alla Comunicazione della Commissione europea del settembre 2006) – MA CHE LO PERSEGUE ... CONSENTENDO AUMENTI DI VOLUMETRIA IN DEROGA (A REGIME) ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DEI COMUNI.
- SENZA CONTARE LE PERPLESSITÀ LEGATE AL FATTO DI STABILIRE – PER L'APPUNTO – DELLE DEROGHE GENERALI ALLA DISCIPLINA EDILIZIA COMUNALE, COSÌ "ESPROPRIANDO" I COMUNI DELLE LORO FACOLTÀ PIANIFICATORIE.

GLI INTERVENTI PREMIALI, IN SENSO LATO, CONSENTITI DAL NUOVO "PIANO CASA 2019"

LA NORMATIVA IN ESAME, RIPRENDENDO LA DISTINZIONE DELL'ULTIMA VERSIONE DELLA VECCHIA L.R. 14/2009 PREVEDE:

- IPOTESI DI **AMPLIAMENTO DI FABBRICATI ESISTENTI** (art. 6);
- IPOTESI DI **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO** (art. 7);
- SPECIFICHE DISPOSIZIONI PER LE ZONE AGRICOLE (art. 8).

- IN LINEA GENERALE SI PUÒ DIRE CHE – IN FORZA DELL’ART. 3 – GLI INTERVENTI DI AMPLIAMENTO *TOUT COURT* (art. 6) E QUELLI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO (art. 7) SI APPLICANO AGLI **EDIFICI CON QUALSIASI DESTINAZIONE D’USO** E, QUINDI, SIA RESIDENZIALI CHE NON RESIDENZIALI, PUR CON I LIMITI DI CUI ALL’ART. 8 PER LE ZONE AGRICOLE;
- SI APPLICANO IN VIA GENERALE NEGLI **AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA** (per come definiti dalla lettera e), del comma 1, dell’art. 2, della L.R. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo). Si tratta di: *«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»*;

- SI APPLICANO **ANCHE NELLE ZONE AGRICOLE MA SOLO NEI LIMITI E CON LE MODALITÀ PREVISTI DALL'ART. 8** DELLA NORMATIVA IN COMMENTO.
- QUESTE PREVISIONI DI CARATTERE GENERALE SI RINVENGONO NELL'*INCIPIT* DELL'**ART. 3** – RUBRICATO «*Ambito di applicazione*» –, CHE STABILISCE, AL SECONDO E TERZO COMMA, ALTRE DUE CONDIZIONI:
- GLI INTERVENTI DI AMPLIAMENTO IN SENSO LATO 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;
- NEL CASO DI EDIFICI CHE SORGONO SU AREE DEMANIALI O VINCOLATE AD USO PUBBLICO, GLI INTERVENTI PREMIALI IN ESAME SONO SUBORDINATI ALLO **SPECIFICO ASSENSO DELL'ENTE PREPOSTO A TUTELA DEL VINCOLO.**

GLI AMPLIAMENTI DI CUI ALL'ART. 6

- L'AMPLIAMENTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI È PREVISTO IN VIA ORDINARIA NELLA MISURA DEL **15% DEL VOLUME O DELLA SUPERFICIE** ESISTENTE, COME DA COMMA 1 DELL'ART. 6 (con la vecchia previsione speciale, l'ampliamento base era del 20%).
- VI SONO PERÒ DUE CONDIZIONI:
 - CHE LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE SIANO TALI DA GARANTIRE LA **PRESTAZIONE ENERGETICA**, RELATIVAMENTE AI SOLI LOCALI SOGGETTI ALLE PRESCRIZIONI IN MATERIA DI CONTENIMENTO DEL CONSUMO ENERGETICO, AI SENSI DEL D.LGS 192/2005 (“ATTUAZIONE DELLA DIRETTIVA 2002/91/CE RELATIVA AL RENDIMENTO ENERGETICO NELL'EDILIZIA”), **ALMENO IN CLASSE A1 DELLA PARTE AMPLIATA**;
 - CHE VENGANO UTILIZZATE TECNOLOGIE CHE PREVEDONO **L'USO DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI**, COME DA ALLEGATO 3 DEL D.LGS. 28/2011;

- È PREVISTO UN **ULTERIORE INCREMENTO DEL 25%** – FINO AD UN MASSIMO NON SUPERABILE DEL 40% DELL'ESISTENTE (cfr. comma 4 dell'art. 6) – CON LE MODALITÀ STABILITE DALL'ALLEGATO A, IN FUNZIONE DELLA PRESENZA DI UNO O PIÙ DEGLI ELEMENTI DI RIQUALIFICAZIONE DELL'EDIFICIO PREVISTI DALLA NORMA, E DELLA SUA DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE O NON RESIDENZIALE:
 - a) eliminazione delle barriere architettoniche di cui alle lettere a), b) e c), del comma 1, dell'articolo 7, della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 “Disposizioni generali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche”;
 - b) prestazione energetica dell'intero edificio corrispondente alla classe A4;
 - c) messa in sicurezza sismica dell'intero edificio;
 - d) utilizzo di materiali di recupero;
 - e) utilizzo di coperture a verde;

- f) realizzazione di pareti ventilate;
 - g) isolamento acustico;
 - h) adozione di sistemi per il recupero dell'acqua piovana;
 - i) rimozione e smaltimento di elementi in cemento amianto;
 - l) utilizzo del BACS (Building Automation Control System) nella progettazione dell'intervento;
 - m) utilizzo di tecnologie che prevedono l'uso di fonti energetiche rinnovabili con una potenza non inferiore a 3 kW.
- IN BUONA SOSTANZA, IL CITATO "ALLEGATO A" STABILISCE LE PERCENTUALI DI MAGGIOR AMPLIAMENTO A SECONDA DEI VARI ELEMENTI DI RIQUALIFICAZIONE CHE IL PROGETTO PREVEDE DI UTILIZZARE (per esempio, l'eliminazione delle barriere architettoniche su tutto l'edificio attribuisce un 10% in più, la realizzazione di pareti ventilate un altro 10% e così via).

- IL LIMITE DEL 40% DI AMPLIAMENTO APPENA ESAMINATO PUÒ ESSERE **DEROGATO** IN DUE DIVERSE SITUAZIONI E CON LIMITI TEMPORALI DIVERSI:
 - GLI INTERVENTI CHE CONDUCONO LA PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'INTERO EDIFICIO ALLA CLASSE A4, ATTRIBUISCONO UN **ULTERIORE INCREMENTO DEL 10%** DEL VOLUME O DELLA SUPERFICIE DELL'EDIFICIO ESISTENTE (con la possibilità di raggiungere, quindi, il **50%** di ampliamento), CON LO SCOPO DI PROMUOVERE L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, MA SOLO FINO ALLA DATA DEL 31 DICEMBRE 2020 (comma 5).
 - SI PUÒ, ALTRESÌ, RAGGIUNGERE IL **60%** DI AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE – e senza alcun limite temporale espresso – NEL CASO IN CUI L'INTERVENTO UTILIZZI, IN MODO PARZIALE O ESCLUSIVO, DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE (cfr. comma 6). Tali “crediti edilizi da rinaturalizzazione” sono una capacità edificatoria riconosciuta dallo strumento urbanistico comunale, a seguito della completa demolizione dei manufatti incongrui e della rinaturalizzazione del suolo.
 - (È appena il caso di evidenziare che – cumulando le due eccezioni dianzi citate, entro il 31.12.2020 – sembra potersi raggiungere una percentuale di ampliamento del 70%).

- NEI LIMITI PERCENTUALI DI AMPLIAMENTO CHE ABBIAMO APPENA ESAMINATO, DEVE ESSERE COMPUTATO L'**EVENTUALE RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI** CHE ABBIANO LE CARATTERISTICHE DI CUI ALLE LETTERE A) E B), DEL COMMA 1, DELL'ART. 2, DELLA L.R. 6 APRILE 1999, N. 12 *“Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi”*.
 - a) l'altezza utile media di m. 2,40 per i locali adibiti ad abitazione (m. 2,20 per i Comuni inseriti negli ambiti delle Comunità montane) e di m. 2,20 per i locali a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. L'altezza utile media viene calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m. 1,80 (ridotto a m. 1,60 per i comuni montani), per la relativa superficie utile;
 - b) il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.
- SONO, INVECE, **ESCLUSI I SOTTOTETTI ESISTENTI CHE SIANO OGGETTO DI CONTENZIOSO** IN QUALSIASI STATO E GRADO DEL PROCEDIMENTO.
- IN PROPOSITO, NULLA CAMBIA RISPETTO ALLE ANALOGHE PREVISIONI DI CUI ALL'ART. 2 DEL VECCHIO PIANO CASA DEL 2009.

MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DELL'AMPLIAMENTO

- L'AMPLIAMENTO PUÒ REALIZZARSI:
 - IN ADERENZA;
 - IN SOPRAELEVAZIONE;
 - UTILIZZANDO UN CORPO EDILIZIO GIÀ ESISTENTE ALL'INTERNO DELLO STESSO LOTTO;
- CONSEGUE CHE NON POSSONO PIÙ REALIZZARSI DEGLI AMPLIAMENTI COSTRUENDO EX NOVO UN CORPO EDILIZIO STACCATO, E MENO CHE MENO SU UN LOTTO CONFINANTE, E MENO CHE MAI SU ALTRO LOTTO DISTANTE FINO A 200 METRI DAL FABBRICATO DA AMPLIARE (e ciò in difformità rispetto all'art. 2 della vecchia L.R. 14/2009).

- È ESPRESSAMENTE STABILITO CHE SIA L'EDIFICIO ORIGINARIO, SIA IL PREVISTO AMPLIAMENTO DEVONO INSISTERE IN ZONA TERRITORIALE OMOGENEA PROPRIA.
- NON È PIÙ PREVISTA LA DEROGA PRIMA CONTENUTA NEL COMMA 2-BIS (aggiunto dal comma 2 dell'art. 6 della L.R. 4/2015) DELL'ART. 2 DELLA VECCHIA L.R. 14/2009 «2 bis. *Sia l'edificio che l'ampliamento devono insistere in zona territoriale omogenea propria, salvo l'ampliamento in aderenza che può essere realizzato anche in zona territoriale omogenea impropria, sempreché l'edificio da ampliare insista in zona territoriale omogenea propria.*
- IN BUONA SOSTANZA, TRATTANDOSI ORMAI DI UNA NORMATIVA A REGIME, **NON È PIÙ CONSENTITO, IN NESSUNA IPOTESI, DEROGARE ALLA DESTINAZIONE DI ZONA,** E LA COSA APPARE PERFETTAMENTE COMPRENSIBILE.

REGOLE SPECIFICHE SONO DETTATE PER I COMPLESSI CONDOMINIALI E PER LE CASE A SCHIERA (cfr. comma 8):

- PER GLI **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, E FERMO RESTANDO IL LIMITE PERCENTUALE COMPLESSIVO PREVISTO DALLE VARIE NORME SOPRA CITATE (nulla cambia rispetto a quanto previsto dal vecchio Piano casa *ter*)
- IN IPOTESI DI **CASE A SCHIERA**, L'AMPLIAMENTO È AMMESSO QUALORA VENGA REALIZZATO IN MANIERA UNIFORME CON LE STESSA MODALITÀ SU TUTTE LE CASE APPARTENENTI ALLA SCHIERA [è stata eliminata l'eccezione relativa alle unità di testa che – in base al vecchio Piano casa *ter* (L.R. 32/2013) – potevano avere forma diversa].

UNA DISCIPLINA *AD HOC* È PREVISTA PER IL CASO IN CUI L'AMPLIAMENTO SIA REALIZZATO A FAVORE DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI CUI AL D.P.R. 160/2010 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive) E SIA **SUPERIORE AL 20% DELLA SUPERFICIE ESISTENTE**, O COMUNQUE **SUPERIORE A 1.500 METRI QUADRI**.

In questi casi, trova applicazione il Capo I della **L.R. n. 55/2012** (*“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”*), il quale distingue gli interventi di edilizia produttiva che **non configurano variante** allo strumento urbanistico generale, quelli **realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale** e quelli **che configurano variante**.

IPOTESI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO EX ART. 7

- L'ART. 7 DISCIPLINA LE IPOTESI DI INTEGRALE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI EDIFICI CHE NECESSITANO DI ESSERE ADEGUATI AGLI ATTUALI STANDARD QUALITATIVI, ARCHITETTONICI, ENERGETICI, TECNOLOGICI E DI SICUREZZA, NONCHÉ A TUTELA DELLE DISABILITÀ.
- SI TRATTA DI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE, SOSTITUZIONE, RINNOVAMENTO E DENSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, **PER FAVORIRE I QUALI IL LEGISLATORE REGIONALE ACCORDA DEGLI INCENTIVI IN TERMINI DI AMPLIAMENTO DEL VOLUME O DELLA SUPERFICIE ESISTENTE.**
- LA FATTISPECIE È ANALOGA A QUELLA DISCIPLINATA DALL'ART. 3 DELLA VECCHIA L.R. 14/2009, MA **LA DEMOLIZIONE DEVE ORA ESSERE INTEGRALE.**

- IN QUESTI CASI, L'AMPLIAMENTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI – OGGETTO DI PREVIA INTEGRALE DEMOLIZIONE – È PREVISTO IN VIA ORDINARIA NELLA MISURA DEL **25% DEL VOLUME O DELLA SUPERFICIE** ORIGINARIA, COME DA COMMA 1 DELL'ART. 7.
- VI SONO, PERÒ, ANCHE IN QUESTA IPOTESI, DUE CONDIZIONI:
 - CHE, PER LA RICOSTRUZIONE, VENGA UTILIZZATE TECNICHE COSTRUTTIVE CHE CONSENTANO DI CERTIFICARE LA **PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'EDIFICIO ALMENO ALLA CORRISPONDENTE CLASSE A1**;
 - CHE VENGA UTILIZZATE TECNOLOGIE CHE PREVEDONO L'**USO DI FONTI DI ENERGIA RINNOVABILE CON UNA POTENZA INCREMENTATA DI ALMENO IL 10 PER CENTO RISPETTO AL VALORE OBBLIGATORIO** AI SENSI DELL'ALLEGATO 3 DEL D.LGS. N. 28 DEL 2011.

- È PREVISTO UN **ULTERIORE INCREMENTO DEL 35%** – FINO AD UN MASSIMO NON SUPERABILE DEL 60% DELL'ESISTENTE (cfr. comma 3 dell'art. 7) – CON LE MODALITÀ STABILITE DALL'ALLEGATO A, IN FUNZIONE DELLA PRESENZA DI UNO O PIÙ DEGLI ELEMENTI DI RIQUALIFICAZIONE DELL'EDIFICIO PREVISTI DALLA NORMA, E DELLA SUA DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE O NON RESIDENZIALE:
 - a) eliminazione delle barriere architettoniche di cui alle lettere a), b) e c), del comma 1, dell'articolo 7, della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16;
 - b) prestazione energetica dell'intero edificio corrispondente alla classe A4;
 - c) utilizzo di materiali di recupero;
 - d) utilizzo di coperture a verde;
 - e) realizzazione di pareti ventilate;
 - f) isolamento acustico;

- g) adozione di sistemi per il recupero dell'acqua piovana;
 - h) utilizzo del BIM (Building Information Modeling) e/o del BACS (Building Automation Control System) nella progettazione dell'intervento;
 - i) rimozione e smaltimento di elementi in cemento amianto.
-
- ANCHE IN QUESTA FATTISPECIE, SI TRATTA FONDAMENTALMENTE DEI MEDESIMI ELEMENTI DI RIQUALIFICAZIONE PREVISTI DALL'ART. 6 PER GLI AMPLIAMENTI *TOUT COURT*, CON LE DIFFERENZE LEGATE ALLA DIVERSITÀ DI INTERVENTO (per esempio, manca la “messa in sicurezza sismica dell'intero edificio”, perché l'art. 7 disciplina le ipotesi di demolizione integrale del vecchio fabbricato esistente).

- IL LIMITE DEL 60% DI AMPLIAMENTO APPENA ESAMINATO PUÒ ESSERE **DEROGATO** IN DUE DIVERSE SITUAZIONI E CON LIMITI TEMPORALI DIVERSI:
 - PER PROMUOVERE L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, GLI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CHE GARANTISCONO LA PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'INTERO EDIFICIO CORRISPONDENTE ALLA CLASSE A4, POSSONO GODERE DI UN **ULTERIORE INCREMENTO DEL 20%** DEL VOLUME O DELLA SUPERFICIE DELL'EDIFICIO ORIGINARIO (con la possibilità di raggiungere, quindi, l'**80%** di ampliamento), MA SOLO FINO ALLA (solita) DATA DEL 31 DICEMBRE 2020 (comma 4).
 - SI PUÒ, INFINE, RAGGIUNGERE IL **100%** DI AMPLIAMENTO RISPETTO AL FABBRICATO ORIGINARIO DEMOLITO – e senza alcun limite temporale espresso – NEL CASO IN CUI L'INTERVENTO UTILIZZI, IN MODO PARZIALE O ESCLUSIVO, DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE (comma 5).
 - (È appena il caso di evidenziare che – cumulando le due eccezioni dianzi citate, entro il 31.12.2020 – pare potersi raggiungere una percentuale di ampliamento del 120%)

- IL COMMA 6 STABILISCE, INVECE, **UN LIMITE TEMPORALE CHE COMPORTA NON GIÀ L'AUMENTO, MA LA RIDUZIONE DELLE PERCENTUALI DI AMPLIAMENTO.**
 - PER FAVORIRE L'UTILIZZO DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE, LA NORMA PRECISA CHE L'AMPLIAMENTO BASE – PARI ATTUALMENTE AL 25% – **VERRÀ RIDOTTO AL 15%**, QUALORA NON SIA UTILIZZATO CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE NELLA MISURA ALMENO DEL 10%, **LADDOVE ESISTENTE.**
 - E QUANDO INTERVERRÀ QUESTA RIDUZIONE? TRASCORSI QUATTRO MESI DALLA SCADENZA DEL TERMINE ULTIMO PREVISTO PER L'ADOZIONE DELLA VARIANTE URBANISTICA DI CUI AL COMMA 2, DELL'ART. 4 DELLA LEGGE REGIONALE IN ESAME. IN PROPOSITO, LE TEMPISTICHE SONO LE SEGUENTI:
 - a) entro 4 mesi dall'entrata in vigore (6 aprile) della L.R. 14/2019 (ossia entro il 6 agosto) la Regione, con apposito provvedimento, deve dettare una specifica disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione;

- b) entro 12 mesi dall'adozione del provvedimento della Giunta regionale (quindi entro – al massimo – il 6 agosto 2020), i Comuni devono approvare una variante al proprio strumento urbanistico finalizzata a disciplinare in concreto l'uso dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (individuare manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, e attribuire i relativi crediti, disciplinare la demolizione e la rinaturalizzazione del suolo, individuare aree ove far “atterrare” i predetti crediti);
 - c) decorsi ulteriori 4 mesi dalla predetta variante (dunque, al massimo, il 6 dicembre 2020), i cittadini che procedono a interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 7 della L.R. in esame dovranno utilizzare il credito edilizio da rinaturalizzazione, laddove esistente, nella misura almeno del 10%. Altrimenti il *bonus* percentuale riconosciuto in via ordinaria scenderà dal 25% al 15%.
- SONO, COMUNQUE, FATTI SALVI I PROCEDIMENTI IN CORSO PER I QUALI, ALLA DATA SUINDICATA, SIANO GIÀ STATE PRESENTATE LA S.C.I.A. O LA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE.

- L'ULTIMO COMMA DELL'ART. 7 IN ESAME STABILISCE CHE GLI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO SONO CONSENTITI **A CONDIZIONE CHE GLI EDIFICI SIANO SITUATI IN ZONA** TERRITORIALE OMOGENEA **PROPRIA**.
- QUALORA L'EDIFICIO DA DEMOLIRE SI TROVI IN ZONA IMPROPRIA, 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.

PREVISIONI DI DEROGA EX ART. 11

- IL VECCHIO PIANO CASA EX L.R. 14/2009 STABILIVA UNA DEROGA GENERALIZZATA «*alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali, ivi compresi i piani ambientali dei parchi regionali*» ANCHE SE, POI, LE PREVISIONI DI DEROGA SONO STATE INTERPRETATE DALLA GIURISPRUDENZA IN MANIERA RESTRITTIVA E LA REGIONE NE HA FORNITO UN'INTERPRETAZIONE AUTENTICA CON L'ART. 64 DELLA L.R. 30/2016 (per esempio, questione problematica della derogabilità o meno della distanza dal confine).
- POICHÉ LA NUOVA DISCIPLINA È, ORA, ENTRATA A REGIME, LE PREVISIONI DI DEROGA SONO CHIARAMENTE PIÙ LIMITATE E RIGUARDANO, IN VIA GENERALE, I SOLI PARAMETRI EDILIZI DI SUPERFICIE, VOLUME E ALTEZZA, E **SOLO QUELLI PREVISTI DAI REGOLAMENTI E STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI** (ergo, NON si pone più il problema di eventuali deroghe alla distanza dal confine prevista dalle Norme Tecniche Comunali, che va SEMPRE RISPETTATA).

- FANNO ECCEZIONE GLI INCENTIVI PREVISTI PER GLI EDIFICI IN ZONA AGRICOLA, PER I QUALI NON È POSSIBILE DEROGARE AL PARAMETRO DELL'ALTEZZA (si deroga solo a volume e superficie).
- IL PRIMO COMMA DELL'ART. 11 IN ESAME SEMBRA PREVEDERE ANCHE ULTERIORI POSSIBILITÀ DI DEROGA, STABILENDO CHE GLI INCENTIVI DI CUI ALLA LEGGE IN ESAME POSSONO DEROGARE «*in attuazione dell'articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, ai parametri edilizi di altezza, densità e distanze di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, purché, in tali ultimi casi, nell'ambito di strumenti urbanistici di tipo attuativo con previsioni planivolumetriche che consentano una valutazione unitaria e complessiva degli interventi*».
- IN VERITÀ SI TRATTA DI UNA PREVISIONE CHE NON HA UNA PORTATA PRATICA PARTICOLARMENTE RILEVANTE, SPECIE CON RIGUARDO ALLA DEROGABILITÀ IN MATERIA DI DISTANZE LEGALI, LA CUI UNICA IPOTESI CONTINUA A RIMANERE QUELLA PREVISTA E DISCIPLINATA DALL'ULTIMO COMMA DELL'ART. 9 DEL D.M. 1444 DEL 1968.

- IN VENETO NE ABBIAMO DIRETTA ESPERIENZA DATO CHE LA REGIONE HA, PIÙ VOLTE, PROVATO AD INTRODURRE NORME CHE STABILIVANO DELLE DEROGHE ALLE DISTANZE MINIME FISSATE DAL D.M. 1444/68 MA, PUNTUALMENTE, QUELLE NORME SONO STATE ANNULLATE DALLA CORTE COSTITUZIONALE, PERCHÉ RITENUTE ILLEGITTIME.
- Così **Corte Costituzionale, 16.06.2005, n. 232**: «**È costituzionalmente illegittimo l'art. 50 L. reg. Veneto 23 aprile 2004 n. 11.** Premesso che la disciplina delle distanze legali, per quanto attiene ai rapporti tra proprietari di fondi finitimi, rientra nella materia dell'ordinamento civile, di competenza esclusiva dello Stato, e che, ferma detta competenza, ai fini dell'esercizio della competenza concorrente delle regioni in materia di governo del territorio, costituiscono principi della legislazione statale quello secondo cui la distanza minima sia determinata con legge statale, e quello per il quale le deroghe alle distanze minime sono consentite alla normativa locale, purché tali deroghe siano previste in strumenti urbanistici funzionali ad un assetto complessivo ed unitario di determinate zone del territorio, ...»

... con la conseguenza che dette deroghe, per essere legittime, devono attenersi agli assetti urbanistici, e quindi al governo del territorio, e non ai rapporti tra vicini isolatamente considerati in funzione degli interessi privati dei proprietari dei fondi finitimi, la disposizione censurata - la quale, con riguardo ad una situazione particolare costituita da una costruzione già esistente posta a distanza dal confine inferiore a quella prescritta dalla normativa attualmente vigente, ma legittima secondo la disciplina dell'epoca della costruzione, autorizza il proprietario del fondo confinante a costruire o a mantenere il proprio fabbricato ad una distanza dall'altro manufatto preesistente inferiore a quella ordinariamente stabilita, con il solo rispetto della prescritta distanza dal confine - non attiene all'assetto urbanistico complessivo delle zone territoriali in cui la suddetta deroga è consentita, senza che la prevista transitorietà possa valere a giustificarla sul piano costituzionale, in quanto, anzi, l'attribuzione di tale natura alla norma costituisce un ulteriore sintomo della violazione dei limiti imposti dalla Costituzione alla competenza della Regione».

- E ANCORA, Corte Costituzionale, 24.02.2017, n. 41: «**È dichiarato costituzionalmente illegittimo — per violazione dell'art. 117, secondo comma, lett. l), Cost. — l'art. 8, comma 1, lett, a), della legge reg. Veneto n. 4 del 2015, limitatamente al riferimento alla lett. “b)” dell'art. 17, comma 3, della legge reg. Veneto n. 11 del 2004, e alle parole “e degli ambiti degli interventi disciplinati puntualmente”.** La norma impugnata dal Governo — nel consentire allo strumento urbanistico generale di derogare in alcune ipotesi alla disciplina statale delle distanze tra costruzioni — risulta conforme alle indicazioni della giurisprudenza costituzionale, recepite dall'art. 2-bis del TUE, solo per la parte in cui fa riferimento ai limiti di distanza da rispettare all'interno degli ambiti dei piani urbanistici attuativi (PUA), i quali ultimi sono assimilabili ai piani particolareggiati o di lottizzazione e dunque riconducibili alla tipologia di atti, menzionati dall'art. 9, ultimo comma, del d.m. n. 1444 del 1968, cui va riconosciuta la possibilità di derogare al regime delle distanze. Al contrario, il riferimento agli “interventi disciplinati puntualmente” (corrispondente alla lett. b dell'art. 17, comma 3, della legge regionale n. 11 del 2004) risulta privo della necessaria coerenza con l'esigenza di garantire omogeneità di assetto a determinate zone del territorio, prestandosi, sul piano semantico, a legittimare anche deroghe riguardanti singoli edifici, che non rientrano nell'ambito della competenza regionale concorrente in materia di “governo del territorio” e violano la competenza esclusiva dello Stato in materia di “ordinamento civile”. (Precedente citato: sentenza n. 231 del 2016). ...

... La disciplina delle distanze fra costruzioni — attenendo alla disciplina dei rapporti interprivati, regolata dal codice civile — rientra nella materia dell'ordinamento civile, di competenza legislativa esclusiva dello Stato. Nondimeno, quando i fabbricati insistono su di un territorio che può avere, rispetto ad altri — per ragioni naturali e storiche — specifiche caratteristiche, la disciplina dei loro rapporti nel territorio stesso esorbita dai limiti propri dei rapporti interprivati e tocca anche interessi pubblici, la cui cura è attratta nell'ambito di competenza concorrente del “governo del territorio”. **Alle Regioni è quindi consentito fissare limiti in deroga alle distanze minime stabilite nelle normative statali, solo a condizione che la deroga sia giustificata dall'esigenza di soddisfare interessi pubblici legati al governo del territorio e rigorosamente circoscritta a tale scopo, dovendo invece escludersi la possibilità di deroghe che riguardino rapporti tra edifici confinanti isolatamente considerati.** Il punto di equilibrio nella delimitazione dei rispettivi ambiti di competenza — statale in materia di “ordinamento civile” e concorrente in materia di “governo del territorio” — è stato rinvenuto dalla giurisprudenza costituzionale nell'art. 9, ultimo comma, del d.m. n. 1444 del 1968 (più volte ritenuto dotato di efficacia precettiva e inderogabile in quanto richiamato dall'art. 41-quinquies della legge n. 1150 del 1942) ed è ribadito dall'art. 2-bis del TUE, ...

... che ha introdotto i principi fondamentali della vincolatività, anche per le Regioni e per le Province autonome, delle distanze legali stabilite dal citato d.m. n. 1444 e dell'ammissibilità di deroghe solo a condizione che siano inserite in strumenti urbanistici, funzionali a conformare un assetto complessivo e unitario di determinate zone del territorio. (Precedenti citati: sentenze n. 231 del 2016, n. 189 del 2016, n. 185 del 2016, n. 178 del 2016, n. 134 del 2014, n. 114 del 2012 e n. 232 del 2005). La deroga alle distanze minime tra costruzioni può essere contenuta, oltre che in piani particolareggiati o di lottizzazione, in ogni strumento urbanistico equivalente sotto il profilo della sostanza e delle finalità, purché caratterizzato da una progettazione dettagliata e definita degli interventi; ne consegue che sono ammissibili le deroghe predisposte nel contesto dei piani urbanistici attuativi, in quanto strumenti funzionali a conformare un assetto complessivo e unitario di determinate zone del territorio, secondo quanto richiesto, al fine di attivare le deroghe in esame, dall'art. 2-bis del TUE in linea con la giurisprudenza costituzionale. (Precedenti citati: sentenze n. 231 del 2016, n. 189 del 2016, n. 185 del 2016, n. 178 del 2016, n. 134 del 2014 e n. 6 del 2013)».

- DA ULTIMO, SEMPRE IN RIFERIMENTO ALLA *QUERELLE* CHE HA CONTRAPPOSTO LA REGIONE VENETO ED IL T.A.R. IN RELAZIONE ALLA DEROGABILITÀ O MENO DELLE DISTANZE DAL CONFINE, NELL'AMBITO DEL VECCHIO PIANO CASA, SI RICORDA CHE LO STESSO T.A.R., CON L'[ORDINANZA 12.12.2018, N. 1166](#), HA SOLLEVATO QUESTIONE DI LEGITTIMITÀ COSTITUZIONALE DELLA SUCCITATA NORMA DI INTERPRETAZIONE AUTENTICA DI CUI ALL'ART. 64, L.R. 30/2016.

E CIÒ SOTTO MOLTEPLICI PROFILI:

- **violazione dell'art. 117, secondo comma, lett. I), della Costituzione** perché il legislatore regionale, disponendo la deroga delle distanze dai confini previste dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti comunali, sarebbe intervenuto in un ambito normativo riservato alla potestà legislativa esclusiva dello Stato in materia di “ordinamento civile”.

A detta del G.A. veneto, anche le norme regolamentari sulla distanza dai confini integrano l'art. 873 c.c., concorrendo alla configurazione del diritto di proprietà nella disciplina dei rapporti di vicinato ...

... al fine di assicurare un'equità nell'utilizzazione edilizia dei suoli privati attribuendo un vero e proprio diritto soggettivo al reciproco rispetto, che in quanto tale gode di tutela reale mediante la riduzione in pristino in caso di violazione, rientrano nella materia dell'ordinamento civile;

- **lesione della sfera di autonomia normativa comunale in violazione degli artt. 5, 114, comma 2, 117, comma 6 e 118 della Costituzione**, (con riguardo a quest'ultima norma per la violazione del principio della sussidiarietà verticale).

A detta del T.A.R., la legge statale riconosce un ambito di autonomia regolamentare dei Comuni che, qualora, come nel caso di specie, sia da esercitare in una funzione attribuita dalla legislazione dello Stato, la Regione non può conculcare.

- **violazione dell'art. 3 della Costituzione sotto il profilo della ragionevolezza e della disparità di trattamento**, in quanto la deroga delle distanze dal confine introduce una disciplina non imparziale che favorisce solo chi intende dar corso ad un siffatto intervento edilizio a discapito del vicino confinante, comprime la posizione giuridica di quest'ultimo che ha la consistenza di un vero e proprio diritto soggettivo, e finisce per comportare elementi di squilibrio e distorsione nelle relazioni tra proprietari confinanti determinando situazioni di iniquità nei rapporti intersoggettivi.

ALLA CONSULTA SPETTERÀ LA PAROLA FINALE SU QUESTA QUESTIONE, CON LA CONSAPEVOLEZZA, PERÒ, CHE UN'EVENTUALE PRONUNCIA DI INCOSTITUZIONALITÀ POTREBBE APRIRE UNA NUOVA STAGIONE DI CONTENZIOSI IN SEDE CIVILE PER FAR VALERE LA DISTANZA MINIMA DI 5 M. DAL CONFINE NEI CONFRONTI DEL VICINO CHE ABBIA COSTRUITO IN DEROGA, AI SENSI DELLA VECCHIA L.R. 14/2009 e ss.mm.ii..

- ANALOGAMENTE, ANCHE IN MATERIA DI DEROGABILITÀ DELLE ALTEZZE, IL CONSIGLIO DI STATO, CON LA RECENTE [ORDINANZA 01.03.2019, N. 1431](#), HA SOLLEVATO QUESTIONE DI LEGITTIMITÀ COSTITUZIONALE DELL'ART. 9, COMMA 8-BIS DELLA VECCHIA L.R. 14/2009, NELLA PARTE IN CUI PREVEDEVA LA POSSIBILITÀ DI DEROGARE ALLE ALTEZZE DI CUI AL D.M. 1444/68.

HA RILEVATO IL SUPREMO CONSENSO AMMINISTRATIVO CHE «la citata disposizione, nella parte in cui consenta le deroghe alle disposizioni in materia di altezze previste dal noto D.M. 1444 cit. sia in contrasto con i principi della legislazione statale, dettati dallo stesso D.M. e dall'art. 2 bis dPR 380/2001, con conseguente violazione dell'art. 117 comma 2 lett. l) e 3 Cost., in specie laddove non si prevede che le consentite deroghe debbano operare nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali».

- ANCHE IN TAL CASO, L'EVENTUALE (E NON IMPROBABILE) DICHIARAZIONE DI INCOSTITUZIONALITÀ POTREBBE COMPORTARE CONSEGUENZE PREGIUDIZIEVOLI PER CHI HA REALIZZATO AMPLIAMENTI SULLA SCORTA DI QUELLA NORMA INCRIMINATA.

LO SPECIALE REGIME DELLE ZONE AGRICOLE EX ART. 8

- GLI INCENTIVI PREVISTI DALL'ART. 6 (mero ampliamento) E DALL'ART. 7 (demolizione e ricostruzione con ampliamento) SONO AMMESSI ANCHE NELLE ZONE AGRICOLE, MA CON DETERMINATE LIMITAZIONI:
 - SI APPLICA ALLA **PRIMA CASA DI ABITAZIONE E RELATIVE PERTINENZE** (ergo non dovrebbe applicarsi a fabbricati rurali autonomi relativi, per esempio, ad un'azienda agricola);
(è prima casa di abitazione l'edificio residenziale in proprietà, usufrutto o altro diritto reale, in cui l'avente titolo o i suoi familiari – coniuge e parenti fino al terzo grado in linea retta – risiedono, oppure si obbligano a stabilire la residenza e a mantenerla per un periodo non inferiore a cinque anni successivi all'agibilità: cfr. art. 1, lett. g);
 - GLI AMPLIAMENTI POSSONO REALIZZARSI SOLO **IN ADERENZA O IN SOPRAELEVAZIONE** (ma non utilizzando altro corpo staccato sullo stesso lotto: ergo non si potrebbe usare un ex annesso rustico per trasformarlo in una seconda abitazione);

(Prima, invece, si poteva ampliare recuperando la struttura agricolo-produttiva non più funzionale alla conduzione del fondo, ancorché separata dall'edificio principale, o con la costruzione di un corpo edilizio separato).

- PUÒ DEROGARE SOLO AI PARAMETRI DI **SUPERFICIE E VOLUME**, E NON ALL'ALTEZZA;
- È, IN OGNI CASO, ESCLUSO L'UTILIZZO DI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE (dato che le zone agricole sono esse, per prime, aree da rinaturalizzare e non da cementificare ulteriormente);
- GLI INCENTIVI IN ESAME SONO TUTTAVIA AMMISSIBILI PER TUTTI, ANCHE **IN ASSENZA DEI REQUISITI SOGGETTIVI DI IMPRENDITORE AGRICOLO E DEL PIANO AZIENDALE** PREVISTI DALL'ART. 44 DELLA LEGGE URBANISTICA REGIONALE N. 11/2004.
- RISPETTO AL VECCHIO PIANO CASA, **GLI AMPLIAMENTI SI CALCOLANO ORA SOLO SULL'ESISTENTE** (come nelle altre zone urbanistiche) E NON SULLA TEORICA VOLUMETRIA MASSIMA ASSENTIBILE DI 800 MC. (come stabiliva l'art. 3-bis, comma 2, della vecchia L.R. 14/2009).

INTERVENTI SU EDIFICI IN AREE DICHIARATE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA O IDROGEOLOGICA EX ART. 9

- IL NUOVO PIANO CASA HA INTRODOTTTO UNA SPECIALE DISCIPLINA PER GLI EDIFICI RICADENTI IN **AREE DICHIARATE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA O IDROGEOLOGICA MOLTO ELEVATA (P4) O ELEVATA (P3) DAI PIANI STRALCIO DI BACINO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.)** DI CUI AL D.L. 180/1998, CONVERTITO IN L. 267/1998;
- DI TALI EDIFICI *«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 consiglio comunale, con incrementi fino al 100 per cento del volume o della superficie, anche in deroga ai parametri dello strumento urbanistico comunale»;*

CI SI PUÒ CHIEDERE SE L'INDIVIDUAZIONE DELLA ZONA TERRITORIALE OMOGENEA PROPRIA, DA PARTE DEL CONSIGLIO COMUNALE, DEBBA ESSERE DI CARATTERE GENERALE (TIPO NELL'AMBITO DI UNA VARIANTE) O ANCHE CASO PER CASO. IL TENORE LETTERALE DELLA NORMA NON PARREBBE ESCLUDERE LA POSSIBILITÀ DI VALUTAZIONI ANCHE CASO PER CASO.

- SOLAMENTE PER GLI **EDIFICI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**, LA RICOSTRUZIONE DI CUI AL COMMA 1 È CONSENTITA **ANCHE IN ZONA AGRICOLA**, PURCHÉ CARATTERIZZATA DALLA PRESENZA DI UN **EDIFICATO GIÀ CONSOLIDATO** – del quale non è data la definizione – E SEMPRE CHE L'AREA NON SIA OGGETTO DI SPECIFICHE NORME DI TUTELA DA PARTE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI O TERRITORIALI CHE NE IMPEDISCANO L'EDIFICAZIONE.
- L'EDIFICIO ENTRO LA ZONA DICHIARATA DI PERICOSITÀ IDRAULICA O IDROGEOLOGICA MOLTO ELEVATA O ELEVATA **DEVE ESSERE DEMOLITO ENTRO TRE MESI DALL'AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI RICOSTRUITI** E DEVE COMPORTARE LA **RINATURALIZZAZIONE DEL SUOLO**.
- **IN DIFETTO DELLA RINATURALIZZAZIONE, TROVANO APPLICAZIONE LE DISPOSIZIONI SANZIONATORIE DI CUI ALL'ART. 31 DEL T.U. EDILIZIA**. TALE DISPOSIZIONE, PERÒ, NON È CHIARA: SI RIFERISCE ALL'ORDINANZA DI DEMOLIZIONE CHE DOVREBBE COLPIRE IL NUOVO EDIFICIO RICOSTRUITO? VEROSIMILMENTE NO. IL PROVVEDIMENTO SANZIONATORIO POTREBBE ESSERE FORSE L'ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO COMUNALE DELL'AREA NON RINATURALIZZATA? ANCHE QUESTA PREVISIONE NON APPARE DI IMMEDIATA APPLICAZIONE, DATO CHE, COMUNQUE, IL COMUNE DOVREBBE AVERE LA FIDEIUSSIONE A GARANZIA DELLA PREVISTA RINATURALIZZAZIONE.

- PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE, IL PRIVATO È TENUTO A PRESTARE, A FAVORE DEL COMUNE, **IDONEA GARANZIA**, CHE DOVREBBE ESSERE VEROSIMILMENTE FIDEIUSSORIA, ANCHE SE LA NORMA NON LO CHIARISCE (e con caratteristiche tali da potersi qualificare come contratto autonomo di garanzia).
- NATURALMENTE, AGLI EDIFICI RICOSTRUITI AI SENSI DELL'ART. 9, NON SI APPLICANO ULTERIORMENTE I BENEFICI PREVISTI DAGLI ARTICOLI 6 E 7.
- AL CONTRARIO, È STABILITO CHE GLI INCENTIVI DI CUI AGLI ARTICOLI 6 (ampliamenti *tout court*) e 7 (demolizione e ricostruzione con ampliamento) SI APPLICANO IN VIA ORDINARIA AGLI EDIFICI RICADENTI NELLE AREE DICHIARATE DI **MODERATA E DI MEDIA PERICOLOSITÀ IDRAULICA O IDROGEOLOGICA** (P1 e P2).

TITOLI ABILITATIVI NECESSARI

- AI SENSI DELL'ART. 10, COMMA 1, GLI INTERVENTI PREMIALI DI CUI AGLI ARTT. 6 E 7 (CON I LIMITI DI CUI ALL'ART. 8 PER LE ZONE AGRICOLE) SONO SUBORDINATI – in via ordinaria – ALLA PRESENTAZIONE DELLA S.C.I.A EX ART. 23 DEL T.U. DELL'EDILIZIA d.P.R. 380/2001 (cioè la S.C.I.A. alternativa al P.d.C, alias la vecchia c.d. SUPERDIA);
- IN OGNI CASO È FATTA SALVA LA POSSIBILITÀ (ORDINARIA), PER L'INTERESSATO, DI RICHIEDERE IL PERMESSO DI COSTRUIRE. Non si riscontra, dunque, alcuna innovazione rispetto a quanto previsto col vecchio regime;
- POTREBBE ESSERE INNOVATIVO IL RICHIAMO ALL'INCISO «*realizzabili anche mediante presentazione di unica istanza*», CON RIFERIMENTO A «*gli interventi di cui al presente titolo*», OVE DOVESSE CONSIDERARSI REALIZZABILE CON S.C.I.A. ANCHE LA CAPACITÀ EDIFICATORIA RESIDUA DEL LOTTO, RICHIAMATA DALL'ART. 11, TERZO COMMA, FACENTE PARTE SEMPRE DEL MEDESIMO TITOLO.

- È, INVECE, SEMPRE NECESSARIO IL PREVIO RILASCIO DEL P.D.C. – EX **ART. 10, COMMA 2** – OGNIQUALVOLTA GLI INTERVENTI IN ESAME COMPORTINO UNA RICOMPOSIZIONE PLANIVOLUMETRICA DETERMINANTE UNA **MODIFICA SOSTANZIALE CON LA RICOSTRUZIONE DEL NUOVO EDIFICIO SU AREA DI SEDIME COMPLETAMENTE DIVERSA.**
- A SUA VOLTA, L'**ART. 11, COMMA 2**, STABILISCE UN'ALTRA ECCEZIONE, QUANDO GLI INTERVENTI PREMIALI IN ESAME «*comportino la realizzazione di un edificio con **volumetria superiore ai 2.000 metri cubi** o con un **altezza superiore al 50 per cento** rispetto all'edificio oggetto di intervento, e non ricorra l'ipotesi di deroga al decreto ministeriale n. 1444 del 1968 di cui al comma 1*» DEL MEDESIMO ART. 11 (ipotesi di P.U.A. con previsioni planivolumetriche);
- IN QUESTI CASI – evidentemente ritenuti incidere in maniera particolare sulla necessità di adeguare le opere di urbanizzazione – È NECESSARIO IL PREVIO OTTENIMENTO DI UN **PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO** EX ARTICOLO 28-BIS DEL T.U. EDILIZIA, D.P.R. 380/2001, CON PREVISIONI PLANIVOLUMETRICHE, CON CONSEGUENTE CONVENZIONE URBANISTICA DA APPROVARE IN CONSIGLIO COMUNALE (si ricorda la persistente discrasia rispetto ai P.U.A. rimessi alla delibera di Giunta).

• QUANTO ALL'ART. 28-BIS DEL T.U. EDILIZIA, ESSO RECITA:

«1. Qualora le **esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata**, è possibile il rilascio di un **permesso di costruire convenzionato**.

2. La **convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale**, salva diversa previsione regionale, **specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi**.

3. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;

b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (ora art. 1, co. 2, lett. e) e art. 36, commi 3 e 4, D.Lgs. 50/2016 - n.d.r.);

c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;

d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

5. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

6. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della presente parte. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241».

INCENTIVI IN MATERIA DI ONERI EX ART. 10

- **L'ART. 10, COMMA 3**, RICHIAMA INNANZITUTTO LE IPOTESI DI RIDUZIONE O ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DISCIPLINATE DALL'ART. 17 DEL T.U. EDILIZIA.
- LA LEGGE IN ESAME FISSA, POI, UN ULTERIORE INCENTIVO: PER GLI INTERVENTI DI AMPLIAMENTO DI CUI ALL'ART. 6, **IL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE È RIDOTTO DI UN ULTERIORE 20%** NEL CASO IN CUI L'EDIFICIO, O L'UNITÀ IMMOBILIARE, SIA DESTINATO A **PRIMA CASA DI ABITAZIONE** DEL PROPRIETARIO O DELL'AVENTE TITOLO. I CONSIGLI COMUNALI POSSONO STABILIRE UN'ULTERIORE RIDUZIONE DI TALE CONTRIBUTO.
- PER AVERE TALE AGEVOLAZIONE, IL PROPRIETARIO, O L'AVENTE TITOLO, HA L'OBBLIGO DI **STABILIRE LA RESIDENZA E MANTENERLA PER UN PERIODO NON INFERIORE A CINQUE ANNI SUCCESSIVI ALL'AGIBILITÀ DELL'EDIFICIO**. QUALORA SI CONTRAVVENGA A TALE OBBLIGO, IL COMUNE, A TITOLO DI PENALE, RICHIEDE IL **VERSAMENTO DELL'INTERO CONTRIBUTO ALTRIMENTI DOVUTO, MAGGIORATO DEL 200%** (ossia il triplo).

- ULTERIORE IPOTESI DI AGEVOLAZIONE SI RINVIENE NEL QUINTO ED ULTIMO COMMA DEL CITATO **ART. 10.**
- TUTTI GLI INTERVENTI PREMIALI IN ESAME (semplice ampliamento, oppure demolizione e ricostruzione con ampliamento), QUALORA RISULTINO **FUNZIONALI ALLA FRUIBILITÀ DI EDIFICI ADIBITI AD ABITAZIONE DI SOGGETTI RICONOSCIUTI INVALIDI** DALLA COMPETENTE COMMISSIONE, AI SENSI DELLA LEGGE 104/1992, **DANNO DIRITTO ALLA RIDUZIONE DEL 100% DELLE SOMME DOVUTE A TITOLO DI COSTO DI COSTRUZIONE**, SULLA BASE DEI CRITERI DEFINITI DALLA GIUNTA REGIONALE AI SENSI DELL'ARTICOLO 10, COMMA 2, DELLA L.R. 12 LUGLIO 2007, N. 16.

ALTRE DISPOSIZIONI GENERALI EX ART. 11

- CON IL VECCHIO PIANO CASA, ERA RECENTEMENTE SUBENTRATO UN PROBLEMA INTERPRETATIVO CIRCA LA POSSIBILITÀ DI CUMULARE GLI INCENTIVI PREMIALI DI CUI ALLA L.R. 14/2009 CON LA RESIDUA CUBATURA ESPRESSA DAL LOTTO.
- MENTRE, NEI PRIMI ANNI DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA *DE QUA*, NON VI ERANO STATI PARTICOLARI DUBBI IN PROPOSITO, IN SEGUITO, CON L'**ORDINANZA CAUTELARE 23.11.2017, N. 591**, IL T.A.R. VENETO AVEVA SOSTENUTO L'IMPOSSIBILITÀ DI REALIZZARE CONTESTUALMENTE LA RESIDUA VOLUMETRIA ESPRESSA DAL LOTTO SULLA BASE DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE, SOMMANDOLA ALLA PERCENTUALE DI AMPLIAMENTO SULL'ESISTENTE CONCESSA DAL (VECCHIO) PIANO CASA.
- TALE PRONUNCIA CAUTELARE ERA STATA, ALFINE, CONFERMATA DAL T.A.R. CON LA **SENTENZA 15.05.2018, N. 513**, RESA NEL MEDESIMO GIUDIZIO.

- A FRONTE DI TALE RESTRITTIVA INTERPRETAZIONE, LA REGIONE AVEVA ANCHE IPOTIZZATO UNA NUOVA LEGGE DI INTERPRETAZIONE AUTENTICA NEL SENSO FAVOREVOLE AL CUMULO, MA LA SCADENZA DELLA VECCHIA L.R. 14/2009 È ARRIVATA PRIMA.
- ORA, CON IL NUOVO PIANO CASO, IL LEGISLATORE REGIONALE È INTERVENTO A RISOLVERE IL DUBBIO A MONTE. IL **COMMA 3 DELL'ART. 11** STABILISCE CHE «*Gli interventi di cui agli articoli 6 e 7 sono consentiti a condizione che la capacità edificatoria, riconosciuta dallo strumento urbanistico comunale o dalle normative per l'edificazione in zona agricola, 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».*
- È, CIOÈ, NECESSARIO SFRUTTARE, PRIMA, LA RESIDUA CUBATURA DATA DALLO STRUMENTO URBANISTICO, MA LA REALIZZAZIONE DI QUESTA PUÒ ESSERE CHIESTA CONTESTUALMENTE AGLI AMPLIAMENTI DA PIANO CASA.

- LA MEDESIMA NORMA – AL QUARTO COMMA DELLO STESSO ART. 11 – CHIARISCE ANCHE COME DEVONO CALCOLARSI GLI AMPLIAMENTI PREVISTI DALLA L.R. 14/2019 QUI IN ESAME: «*Gli ampliamenti e gli incrementi di volume o di superficie ... **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».*
- L'ULTIMO COMMA DEL MEDESIMO ARTICOLO ATTRIBUISCE, INVECE, AI COMUNI IL POTERE DI VERIFICARE LA COMPLETEZZA DEGLI STANDARDS ED EVENTUALMENTE DI MONETIZZARNE LA DIFFERENZA: «*Gli strumenti urbanistici comunali possono individuare gli ambiti di urbanizzazione consolidata nei quali gli interventi di riqualificazione di cui all'articolo 7 **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 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 stabiliti dal decreto ministeriale n. 1444 del 1968, è assicurato dalla monetizzazione, in tutto o in parte, della quota di dette aree».

DAL TENORE LETTERALE DELLA DISPOSIZIONE IN ESAME, SI DOVREBBE EVINCERE CHE LA VALUTAZIONE SULLA CONGRUITÀ DEGLI STANDARDS E SULL'EVENTUALE MONETIZZAZIONE NON PUÒ ESSERE EFFETTUATA CASO PER CASO, A LIVELLO DI PRATICA EDILIZIA, MA È NECESSARIA UNA PREVISIONE PIÙ GENERALE, A LIVELLO DI STRUMENTAZIONE URBANISTICA.

IPOTESI DI ESCLUSIONE EX ART. 3

- AL PARI DI QUANTO PREVEDEVA L'ART. 9 DELLA VECCHIA L.R. 14/2009, ANCHE LA NUOVA NORMATIVA QUI IN ESAME STABILISCE DELLE IPOTESI DI ESCLUSIONE DALL'APPLICAZIONE DEI BENEFICI DEL NUOVO PIANO CASA.
- SI TRATTA FONDAMENTALMENTE DELLE MEDESIME IPOTESI DI CUI ALLA PRECEDENTE NORMATIVA:
 - a) edifici 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". Nel caso di immobili oggetto di vincolo indiretto, ai sensi dell'articolo 45 del citato decreto legislativo, gli interventi sono consentiti unicamente laddove compatibili con le prescrizioni di tutela indiretta disposte dall'autorità competente in sede di definizione o revisione del vincolo medesimo;*
 - b) edifici oggetto di specifiche norme di tutela da parte degli strumenti urbanistici e territoriali che non consentono gli interventi edilizi previsti;*

c) edifici aventi destinazione commerciale, qualora siano volti ad eludere o derogare le disposizioni regionali in materia di commercio, in particolare con riferimento alla legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 “Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella regione del Veneto”;

d) edifici anche parzialmente abusivi;

e) edifici 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 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 dal n. 1), del primo comma, dell’articolo 8, del decreto ministeriale n. 1444 del 1968;

- f) *edifici 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 dichiarate inedificabili per sentenza o provvedimento amministrativo;*
- g) *edifici ricadenti in aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica molto elevata (P4) o elevata (P3) dai Piani stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico di cui al decreto legge 11 giugno 1998, n. 180 "Misure urgenti per la prevenzione del rischio idrogeologico ed a favore delle zone colpite da disastri franosi nella regione Campania", convertito con modificazioni dalla legge 3 agosto 1998, n. 267, nelle quali non è consentita l'edificazione ai sensi del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, fatte salve le disposizioni di cui all'articolo 9;*
- h) *edifici 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" e successive modifiche ed integrazioni, salvo che per la parte consentita e non realizzata ai sensi della predetta legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 e comunque nel rispetto di quanto previsto dalla presente legge.*

- COME DETTO, SI TRATTA PRESSOCHÈ DELLE MEDESIME IPOTESI DI ESCLUSIONE GIÀ PREVISTE NELLA PRECEDENTE NORMATIVA.
- LA NOVITÀ PIÙ RILEVANTE È LA **lettera h)**, CHE NEGA L'APPLICAZIONE DEL NUOVO PIANO CASA IN RELAZIONE AGLI EDIFICI CHE ABBIANO GIÀ USUFRUITO DELLE PREMIALITÀ DELLA VECCHIA L.R. 14/2009, ONDE EVITARE UNA INGIUSTA DUPLICAZIONE DEI BENEFICI DI LEGGE.
- SUSSISTE POI, UN ULTERIORE E DIVERSO DIVIETO, RINVENIBILE NON NELL'ART. 3, MA NELL'**ART. 17**, IL CUI **COMMA 3** PRECISA: «**Le premialità volumetriche o di superficie previste dalla presente legge sono alternative e non cumulabili con quelle previste da altre leggi regionali**». SI PENSI, AD ESEMPIO, ALLA L.R. 16/2007 IN MATERIA DI ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE, IL CUI ART. 10, AUTORIZZA «*anche in deroga agli indici di zona previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, per una sola volta, interventi di ampliamento della volumetria nella misura massima di 150 metri cubi, realizzati in aderenza agli edifici esistenti limitatamente ad un singolo intervento per nucleo familiare*» FUNZIONALI ALLA FRUIBILITÀ DI EDIFICI ABITATI DA SOGGETTI RICONOSCIUTI INVALIDI CON IMPEDIMENTO PERMANENTE ALLA DEAMBULAZIONE.
- È SEMPRE UNA PREVISIONE VOLTA AD ESCLUDERE LA POSSIBILITÀ, PER IL CITTADINO, DI CUMULARE INGIUSTAMENTE BENEFICI ANALOGHI SULLA BASE DI NORMATIVE DIVERSE.

- TORNANDO ALLE IPOTESI DI ESCLUSIONE GIÀ INSERITE NEL TESTO DEL VECCHIO PIANO CASA, VE NE SONO ALCUNE CHE AVEVANO SUSCITATO PARECCHI PROBLEMI APPLICATIVI, COME AD ESEMPIO, QUELLA RELATIVA ALLE **FASCE DI INEDIFICABILITÀ ASSOLUTA AI SENSI DELLA LEGGE SUL CONDONO EDILIZIO N. 47/1985**.
- INSERENDO LA MEDESIMA PREVISIONE NELLA NUOVA L.R. 14/2019, IL LEGISLATORE REGIONALE HA PERSO L'OCCASIONE DI RISOLVERE ALCUNI DUBBI, COSICCHÉ SI PRESENTERANNO VEROSIMILMENTE I MEDESIMI PROBLEMI INTERPRETATIVI ANCHE COL NUOVO TESTO NORMATIVO.
- SI PENSI, PER ESEMPIO, ALLA **FASCIA DI RISPETTO STRADALE**, CONSIDERATA – IN LINEA GENERALE – COME DI INEDIFICABILITÀ ASSOLUTA, E IN ORDINE ALLA QUALE SI RITENEVA TENDENZIALMENTE INAPPLICABILE IL PREVIGENTE PIANO CASA.

- SUL PUNTO – AD ONOR DEL VERO – VI ERANO STATE DELLE CONTRADDIZIONI FRA LA CIRCOLARE REGIONALE AL PIANO CASA *TER*, CHE NEGAVA QUALSIASI POSSIBILITÀ DI INTERVENTO (sia ex art. 2, che ex art. 3) E UNA DELLE FAQ PUBBLICATE SUL SITO DELLA REGIONE, LA QUALE FINIVA PER AMMETTERE L’IPOTESI DELLA DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (ex art. 3) AL DI FUORI DELLA FASCIA DI RISPETTO, CON LA FINALITÀ DI “LIBERARE” LA FASCIA OGGETTO DEL VINCOLO (tesi di buon senso, anche se non facilmente sostenibile sulla base del tenore letterale della norma).
- IN VERITÀ, CI POTREBBERO ESSERE ANCHE DEGLI ARGOMENTI PER SOSTENERE CHE LE FASCE DI RISPETTO STRADALE NON SONO DAVVERO AREE *IN TOTO* INEDIFICABILI, E CIÒ ANCHE SULLA SCORTA DI UNA RECENTE DECISIONE DEL CONSIGLIO DI STATO (cfr. **sentenza C.d.S., sez. VI, 03.08.2017, n. 3889** IN MATERIA DI AMPLIAMENTI SUL FRONTE RETROSTANTE QUELLO CHE GENERA IL VINCOLO).
- LA QUESTIONE PERMANE COMUNQUE MOLTO PROBLEMATICA E DA TRATTARE CON ESTREMA PRUDENZA DA PARTE DEGLI ENTI LOCALI.

- ALTRETTANTO PROBLEMATICO È IL DIVIETO PER GLI **EDIFICI ANCHE PARZIALMENTE ABUSIVI**.
- SI PENSI AL DUBBIO INTERPRETATIVO LEGATO AI **FABBRICATI ABUSIVI NON SANABILI, MA REGOLARIZZABILI CON LA SANZIONE PECUNARIA EX ART. 34, D.P.R. 380/2001**. UNA VOLTA PAGATA LA SANZIONE, SI POSSONO CONSIDERARE “LEGITTIMI” AI FINI DELL’APPLICAZIONE DEL NUOVO PIANO CASA?
- SI PENSI, ALTRESÌ, AL NODO INTERPRETATIVO RIGUARDANTE LA POSSIBILITÀ DI **UTILIZZARE A SANATORIA I BONUS DI VOLUMETRIA DEL PIANO CASA**, INTESA NON GIÀ COME POSSIBILITÀ DI AMPLIARE UN FABBRICATO ABUSIVO – COSA ASSOLUTAMENTE ILLEGITTIMA – MA DI USARE LE PERCENTUALI DI AMPLIAMENTO AL (SOLO) FINE DI RICONOSCERE SUSSISTENTE LA DOPPIA CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA AI SENSI DELL’ART. 36 DEL D.P.R. 380/2001.
- ANCHE SU QUESTI ASPETTI IL LEGISLATORE VENETO HA PERSO L’OCCASIONE DI CHIARIRE MOLTI DUBBI.

CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE

- IL NUOVO PIANO CASA INTRODUCE LA DISCIPLINA DEI **CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE**, OSSIA LA CAPACITÀ EDIFICATORIA RICONOSCIUTA DALLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE A SEGUITO DELLA COMPLETA DEMOLIZIONE DEI MANUFATTI INCONGRUI E DELLA RINATURALIZZAZIONE DEL SUOLO.
- SARÀ NECESSARIO, PERÒ, ATTENDERE UNA **SPECIFICA DISCIPLINA DI DETTAGLIO**, RIMESSA AD UN APPOSITO PROVVEDIMENTO DELLA GIUNTA REGIONALE, CHE DOVRÀ ESSERE ADOTTATO ENTRO 4 MESI DALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA NUOVA L.R. 14/2019.
- NEI 12 MESI SUCCESSIVI – e poi con cadenza annuale – SPETTERÀ AI COMUNI ADOTTARE UN'APPOSITA VARIANTE AL PROPRIO STRUMENTO URBANISTICO PER DARE ATTUAZIONE CONCRETA A QUESTO NUOVO STRUMENTO.

CON LA VARIANTE DIANZI DETTA, I COMUNI DOVRANNO IN PARTICOLARE:

- INDIVIDUARE I MANUFATTI INCONGRUI LA CUI DEMOLIZIONE SIA DI INTERESSE PUBBLICO, ATTRIBUENDO I RELATIVI CREDITI EDILIZI;
- DEFINIRE LE 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;
- INDIVIDUARE 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.

- AI FINI DELL'INDIVIDUAZIONE DEI MANUFATTI INCONGRUI DI CUI ALLA LETTERA A), DEL COMMA 2, I COMUNI PUBBLICANO UN **AVVISO** CON IL QUALE INVITANO GLI AVENTI TITOLO A PRESENTARE, ENTRO I SUCCESSIVI SESSANTA GIORNI, LA **RICHIESTA DI CLASSIFICAZIONE DI MANUFATTI INCONGRUI**. ALLA RICHIESTA VA ALLEGATA UNA RELAZIONE CHE IDENTIFICHÌ I BENI PER UBICAZIONE, DESCRIZIONE CATASTALE E 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;
- SALVI EVENTUALI LIMITI PIÙ RESTRITTIVI FISSATI DAI COMUNI, SUI MANUFATTI INCONGRUI, INDIVIDUATI DALLA VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO SONO CONSENTITI ESCLUSIVAMENTE GLI INTERVENTI DI **MANUTENZIONE ORDINARIA** E **MANUTENZIONE STRAORDINARIA**.
- I CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE SONO LIBERAMENTE COMMERCIBILI AI SENSI DELL'ART. 2643, COMMA 2-BIS, c.c.

- I COMUNI NON DOTATI DI P.A.T. 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 DI LEGGE.
- I COMUNI DOTATI DI P.A.T. CHE ANCORA NON HANNO PROVVEDUTO ALL'ISTITUZIONE DEL RECRED, E FINO ALLA SUA ISTITUZIONE, **NON POSSONO ADOTTARE VARIANTI AL PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)** DI CUI ALL'ARTICOLO 17, DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004, N. 11, AD ECCEZIONE DI QUELLE CHE SI RENDONO NECESSARIE PER L'ADEGUAMENTO OBBLIGATORIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE.

PARTE II

L. 14 giugno 2019, N. 55

«Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 18 aprile 2019, n. 32, recante disposizioni urgenti per il rilancio del settore dei contratti pubblici, per l'accelerazione degli interventi infrastrutturali, di rigenerazione urbana e di ricostruzione a seguito di eventi sismici»

LA NORMA DEL DECRETO "SBLOCCA CANTIERI" CHE HA RECATO INNOVAZIONI IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA È FONDAMENTALMENTE L'ART. 5, RUBRICATO "*Norme in materia di rigenerazione urbana*", IL QUALE ENUNCIA LE SEGUENTI FINALITÀ: «*concorrere a indurre una drastica riduzione del consumo di suolo e a favorire la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, a incentivare la razionalizzazione di detto patrimonio edilizio, nonché a promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti, nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione, ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili e di assicurare il miglioramento e l'adeguamento sismico del patrimonio edilizio esistente, anche con interventi di demolizione e ricostruzione*».

CHE POI LE NOVITÀ INTRODOTTE TENDANO DAVVERO, IN CONCRETO, A PERSEGUIRE I FINI SOPRA ENUNCIATI, SE NE POTREBBE DISCUTERE A LUNGO.

IL CITATO ART. 5 DEL DECRETO LEGGE MODIFICAVA SOLAMENTE L'ART. 2-BIS DEL T.U. EDILIZIA:

- a) all'articolo 2-bis, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, le parole «*possono prevedere*» sono sostituite dalla seguente: «*introducono*»; e le parole «*e possono dettare*» sono sostituite dalla seguente: «*nonché*»;
- b) all'articolo 2-bis dello stesso decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, dopo il comma 1 sono aggiunti i seguenti:
«1-bis. Le disposizioni del comma 1 sono finalizzate a orientare i comuni nella definizione di limiti di densità edilizia, altezza e distanza dei fabbricati negli ambiti urbani consolidati del proprio territorio.
1-ter. In ogni caso di intervento di demolizione e ricostruzione, quest'ultima è comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti purché sia effettuata assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo».

PRATICAMENTE, IL PRIMO COMMA DELL'**ART. 2-BIS DEL T.U. EDILIZIA** AVEVA ASSUNTO IL SEGUENTE TENORE:

*«Ferma restando la competenza statale in materia di ordinamento civile con riferimento al diritto di proprietà e alle connesse norme del codice civile e alle disposizioni integrative, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano ~~possono prevedere~~ **introducono**, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e ~~possono dettare~~ **nonché** disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, a quelli produttivi, a quelli riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi, nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali».*

L'INNOVAZIONE CONSISTEVA NEL TRASFORMARE LA PRECEDENTE "FACOLTÀ" DELLE REGIONI IN "OBBLIGO" DI ADOTTARE (soprattutto) DISPOSIZIONI IN DEROGA AL D.M. 1444/68, DANDO SEGUITO ALLE ANTEPRIME GIORNALISTICHE SULLO "SBLOCCA CANTIERI", SECONDO CUI SAREBBERO STATE PREVISTE DEROGHE ALLE DISTANZE LEGALI.

IN VERITÀ, IL DECRETO LEGGE – CHE PURE AVREBBE POTUTO FARLO (in quanto norma di legge statale) – NON AVEVA FATTO NULLA DI TUTTO QUESTO, MA SI ERA LIMITATO AD ORDINARE ALLE REGIONI DI PROCEDERE IN TAL SENSO.

SENNONCHÉ, RIMANEVA FERMA LA COMPETENZA STATALE IN MATERIA DI ORDINAMENTO CIVILE CON RIFERIMENTO AL DIRITTO DI PROPRIETÀ E ALLE CONNESSE NORME DEL CODICE CIVILE, CON LA CONSEGUENZA CHE I POTERI ATTRIBUITI (*RECTE*, IMPOSTI) ALLE REGIONI POTEVANO ESSERE ESERCITATI SOLO ENTRO I SOLITI LIMITI PIÙ VOLTE RIBADITI DALLA GIURISPRUDENZA COSTITUZIONALE.

COSÌ, PER ESEMPIO, IN MATERIA DI DISTANZE LEGALI, EVENTUALI DEROGHE POTEVANO ESSERE CONSIDERATE AMMISSIBILI SOLO «*nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche*» (AI SENSI DELL'ULTIMO COMMA DELL'ART. 9, D.M. 1444/68).

ERGO, TALE MODIFICA ERA APPARSA TALMENTE POCO RILEVANTE, CHE È STATA SOPPRESSA, IN SEDE DI CONVERSIONE DEL DECRETO LEGGE.

IN SEDE DI CONVERSIONE SONO, INVECE, STATI MANTENUTI I DUE NUOVI COMMI 1-BIS E 1-TER DELL'ART. 2-BIS DEL T.U. EDILIZIA.

***1-bis.** Le disposizioni del comma 1 sono finalizzate a orientare i comuni nella definizione di limiti di densità edilizia, altezza e distanza dei fabbricati negli ambiti urbani consolidati del proprio territorio.*

***1-ter.** In ogni caso di intervento di demolizione e ricostruzione, quest'ultima è comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti purché sia effettuata assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo»*

LA PORTATA CONCRETA DEL COMMA 1-BIS È LIMITATISSIMA, IN QUANTO INDIVIDUA SOLO LE FINALITÀ – se possiamo dire così – DELLE EVENTUALI PREVISIONI DEROGATORIE DEL COMMA 1, OVE ASSUNTE DALLE REGIONI.

PIÙ PROBLEMATICO APPARE, INVECE, IL NUOVO COMMA 1-TER.

STANDO AL TENORE LETTERALE DELLA NORMA

1-ter. *In ogni caso di intervento di demolizione e ricostruzione, quest'ultima è comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti **purché sia effettuata assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo**»*

SI POTREBBE SOSTENERE CHE SIA STATA REINTRODOTTA, A LIVELLO NORMATIVO, LA CATEGORIA DELLA RISTRUTTURAZIONE MEDIANTE **DEMOLIZIONE E FEDELE RICOSTRUZIONE.**

LA NUOVA DISPOSIZIONE SEMBREREBBE AMMETTERE CHE, IN SEDE DI RICOSTRUZIONE, SI POSSA RIEDIFICARE ALLE MEDESIME DISTANZE PREESISTENTI (PURCHÉ LEGITTIME) SOLO NEL CASO IN CUI SI TRATTI DI UNA FEDELE RICOSTRUZIONE DI QUANTO È STATO DEMOLITO (IN TERMINI DI VOLUME, ALTEZZA MASSIMA E SEDIME).

LA QUESTIONE NON È DI POCO MOMENTO, DATO CHE, IN VENETO, ABBIAMO UNA NORMA PIUTTOSTO DIVERSA. INFATTI L'ART. 10 DELLA VECCHIA L.R. 14/2009 (NON ABROGATO DALLA NUOVA L.R. 14/2019) COSÌ STABILISCE:

Art. 10 - Ristrutturazione edilizia.

«1. Nelle more dell'approvazione della nuova disciplina regionale sull'edilizia, ai fini delle procedure autorizzative relative alle ristrutturazioni edilizie ai sensi del DPR n. 380/2001:

*a) **gli interventi di ristrutturazione edilizia** di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, **possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata con il medesimo volume o con un volume inferiore;***

...

b) gli *interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento* di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001, qualora realizzati mediante integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, *per la parte in cui mantengono i volumi esistenti sono considerati, ai fini delle prescrizioni in materia di indici di edificabilità e di ogni ulteriore parametro di carattere quantitativo, ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001 e non nuova costruzione, mentre è considerata nuova costruzione la sola parte relativa all'ampliamento che rimane soggetta alle normative previste per tale fattispecie.*

b bis) negli interventi di ristrutturazione edilizia la ricostruzione a seguito della demolizione può avvenire anche su area di sedime parzialmente diversa, purché ciò non comporti una modifica sostanziale della localizzazione dell'edificio nell'ambito del lotto di pertinenza. In caso di interventi ubicati nelle zone di protezione delle strade e nelle zone vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, la ricostruzione è consentita anche in area adiacente, purché al di fuori della fascia di rispetto o dell'area inedificabile»

IL PROBLEMA RIGUARDA, OVVIAMENTE, I CASI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (di un fabbricato magari insistente a m. 1,50 dal confine perché risalente nel tempo) CON CONTESTUALE AMPLIAMENTO DALLA PARTE OPPOSTA RISPETTO AL CONFINE.

LA SI CONSIDERA TUTTA "NUOVA COSTRUZIONE" E LA SI DEVE, QUINDI, ARRETRARE FINO A 5 METRI DAL CONFINE, COME SEMBREREBBE SOSTENERE LA NUOVA NORMA STATALE?

OPPURE, SULLA SCORTA DELLA NORMA REGIONALE CITATA, LA GIUDICHIAMO MERA "RISTRUTTURAZIONE" PER LA PARTE IN CUI MANTIENE I VOLUMI ESISTENTI (ossia la precedente sagoma d'ingombro) E LA CONSIDERIAMO "NUOVA COSTRUZIONE" SOLO PER LA PORZIONE CHE ECCEDE LA PREESISTENTE SAGOMA D'INGOMBRO, COSÌ DA APPLICARE I NUOVI PARAMETRI (DISTANZE) SOLO PER L'AMPLIAMENTO?

ALLO STATO, OVVIAMENTE, NON VI SONO PRONUNCE GIURISPRUDENZIALI CHE FORNISCA NO INDICAZIONI SULL'INTERPRETAZIONE DA SEGUIRE, MA È CERTO CHE QUESTA DISCRASIA FRA NORME POTRÀ DARE ADITO A PROBLEMI INTERPRETATIVI.

LA NUOVA PREVISIONE IN MATERIA DI DISTANZE TRA FABBRICATI CON STRADA INTERPOSTA

UN ALTRO PROFILO PROBLEMATICO CHE CARATTERIZZAVA L'APPLICAZIONE DELLE DISTANZE LEGALI TRA FABBRICATI È L'IPOTESI IN CUI VI SIA UNA STRADA INTERPOSTA. IN PROPOSITO, È NOTO CHE L'ART. 9, D.M. 1444/68, DOPO AVER FISSATO LA DISTANZA MINIMA DA OSSERVARSI NELLE DIVERSE ZONE URBANISTICHE, COSÌ STATUISCE:

«Le distanze minime tra fabbricati – tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) – debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.*
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;*
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15»*

TALE DISPOSIZIONE, IN BUONA SOSTANZA, PREVEDE DELLE DISTANZE MAGGIORATE RAPPORTATE ALLA LARGHEZZA DELLA STRADA, SENZA ALCUNA ULTERIORE SPECIFICAZIONE.

SUSSISTEVANO, TUTTAVIA, DEI DUBBI INTERPRETATIVI CIRCA L'APPLICABILITÀ DELLA NORMA IN QUESTIONE ALLE SOLE ZONE “C” OPPURE ANCHE ALLE ZONE “B”.

IL DUBBIO DERIVAVA FORSE (O ANCHE) DAL FATTO CHE MOLTE VOLTE, IL TESTO DELL'ART. 9, D.M. 1444/68 RISULTA TRASCritto IN MANIERA IMPRECISA, LADDOVE IL PARAGRAFO CHE PREVEDE LE MAGGIORI DISTANZE PER L'IPOTESI DI STRADA INTERPOSTA NON È PUBBLICATO/STAMPATO COME UN COMMA AUTONOMO, BENSÌ COME UN'APPENDICE DEL PUNTO 3) DEL PRIMO COMMA (quello che disciplina le distanze minime nelle zone “C”).

SU TALE INCERTO TESTO DELLA NORMA, SI RINVENGONO POCHE PRONUNCE GIURISPRUDENZIALI E NON SEMPRE CHIARISIME.

UNA SENTENZA DEL T.A.R. VENETO DI QUALCHE ANNO FA AVEVA PRECISATO:

«5. Deve essere respinto anche quanto contenuto nel sesto motivo nell'ambito della quale si sostiene che risulterebbe violato l'art. 9 comma 3 del DM del 02/04/1968, nella parte in cui prevede la necessità che siano rispettate le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli.

5.1 Sul punto risulta dirimente constatare l'inapplicabilità di detta disposizione al caso di specie e, in ciò, considerando come i comma 2 e 3 dell'art. 9 si riferiscono esclusivamente alle zone urbanistiche contrassegnate come zone "C)", fattispecie pertanto estranea ai manufatti, come quello in esame, che rientra nell'ambito delle zone classificate come "B)"» (T.A.R. Veneto, sez. II, 20.03.2014, n. 364).

SI RINVIENE, TUTTAVIA, ANCHE UN ORIENTAMENTO PIÙ RIGIDO:

LA DECISIONE **T.A.R. LOMBARDIA, BRESCIA, I, N. 788/2008**, OCCUPANDOSI DI UN FABBRICATO RICOSTRUITO/RISTRUTTURATO IN **ZONA “B)”** – senza discettare in via teorica e astratta circa l'applicabilità della disposizione in esame alle sole zone “C)”, o anche alle zone “B)” – HA DI FATTO SOSTENUTO:

«L'art. 9 comma 1 n. 2 del DM 1444/1968 è applicabile anche quando tra le pareti finestrate (o tra una parete finestrata e una non finestrata) si interponga una via pubblica. La fattispecie è regolata dal comma 2 del medesimo art. 9, che prescrive in questo caso distacchi maggiorati in relazione alla larghezza della strada».

ANCHE IL CONSIGLIO DI STATO, PRONUNCIANDOSI SULLA DOMANDA DI ANNULLAMENTO DI UNA CONCESSIONE EDILIZIA, RILASCIATA PER LA COSTRUZIONE DI UN NUOVO FABBRICATO IN **ZONA “B)”**, AVEVA DECISO:

«6) – Come deduce l'appellante, *la concessione edilizia in esame è illegittima anche per violazione del disposto di cui all'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, secondo cui: “le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:.....2) - nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistantiLe distanze minime tra fabbricati – tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli.....debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di: ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.....”*»
(Cons. Stato, sez. V, n. 4759/2004).

AD ONOR DEL VERO, SE SI VA AD ESAMINARE IL TESTO DEL D.M. 1444/68 PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE N. 97 DEL 16.04.1968, SI VEDE CHIARAMENTE CHE LA DISPOSIZIONE SULLA DISTANZA MAGGIORATA PER LA STRADA INTERPOSTA COSTITUISCE UN AUTONOMO COMMA (il n. 2) DELL'ART. 9.

LO SI DESUME ANCHE IN VIA SISTEMATICA DALL'ULTIMO COMMA, IL QUALE AMMETTE DISTANZE INFERIORI IN DETERMINATI CASI RISPETTO «A QUELLE INDICATE *NEI PRECEDENTI COMMII*» CON ESPRESSIONE AL PLURALE, COSICCHÉ DEVE RITENERSI CHE QUELLI PRECEDENTI SIAMO ALMENO DUE COMMII (separati) E NON UNO SOLO.

SI DOVEVA, QUINDI, CONCLUDERE di essere di fronte ad una DISPOSIZIONE APPLICABILE NON SOLO ALLE ZONE “C” MA SENZ'ALTRO ANCHE ALLE ZONE “B”.

SU QUESTO SPECIFICO PROFILO HA INNOVATO IL DECRETO "SBLOCCA CANTIERI".

AL SOLITO CITATO ART. 5, AL PRIMO COMMA, IN SEDE DI CONVERSIONE, È STATA AGGIUNTA LA LETTERA B-BIS, CHE RECITA:

*«**b-bis**) le disposizioni di cui all'articolo 9, commi secondo e terzo, del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, **si interpretano nel senso che i limiti di distanza tra i fabbricati ivi previsti si considerano riferiti esclusivamente alla zona di cui al primo comma, numero 3), dello stesso articolo 9**».*

DOVREBBE CONSIDERARSI UNA NORMA DI INTERPRETAZIONE AUTENTICA, CHE LIMITA LA PREVISIONE DELLE DISTANZE MAGGIORATE TRA FABBRICATI CON STRADA INTERPOSTA ESCLUSIVAMENTE ALLE ZONE "C".

**Grazie
dell'attenzione**

L.R.V. n. 14/2019 e
Decreto «Sblocca cantieri»

Fiesso d'Artico (VE), 26.06.2019

Avv. Domenico Chinello