



COMUNE DI  
BADIA CALAVENA

L.R. 14/2009 - "PIANO CASA"  
RELAZIONE

## **PREMESSA**

Ai sensi del 3° comma dell'art. 117 della Costituzione, che individua quale potestà legislativa spetta allo Stato e quale alle Regioni, il governo del territorio è indicato come "materia di legislazione concorrente" e quindi la LR 14/2009 si inserisce in questo quadro progettuale.

La Regione quindi ha redatto la L.R. n. 14/2009 del 08/07/2009 ("Piano Casa") e successivamente integrata dalle DGR n. 2499 del 4/08/2009, DGR n. 2508 del 4/08/2009, DGR n. 2389 del 4/08/2009, DGR n. 2063 del 17/06/2009 e DGR n. 2797 del 22/09/2009.

I principali contenuti della legge sono così sintetizzabili:

**art. 1, comma 1** – la promozione di misure per il sostegno del settore edilizio attraverso interventi finalizzati al miglioramento della qualità abitativa per preservare, mantenere, ricostituire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente nonché per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabili.

**art. 2** – ampliamento fino al 20% del volume degli edifici se destinati ad uso residenziale e del 20% della superficie coperta se adibiti ad uso diverso; tale percentuale (comma 5) può essere elevata di un ulteriore 10% nel caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile.

**art. 3, comma 2** – Rinnovamento degli edifici realizzati anteriormente al 1989 con ampliamento fino al 40% del volume se destinati ad uso residenziale e del 40% della superficie coperta se adibiti ad uso diverso nel caso di integrale demolizione e ricostruzione degli edifici, purché situati in zona territoriale propria e solo qualora vengano utilizzate tecniche costruttive di cui alla LR 4/2007 "Iniziative ed interventi a favore dell'edilizia sostenibile". Tale norme riguarda anche edifici demoliti o in corso di demolizione purché all'entrata in vigore della legge non sia già avvenuta la ricostruzione.

A tal fine la Giunta Regionale ha integrato con DGR n. 2499 del 4/08/2009 le linee guida di cui all'art. 2 della L.R. 4/2007 prevedendo la graduazione della volumetria assentibile o in ampliamento in funzione della qualità ambientale ed energetica dell'intervento.

**art. 3, comma 3** – La percentuale di cui al punto precedente può essere elevata fino al 50% nel caso in cui l'intervento di demolizione e ricostruzione comporti una

ricomposizione plani volumetrica con forme architettoniche diverse da quelle esistenti comportanti la modifica dell'area di sedime nonché delle sagome e sia oggetto di un piano attuativo. Tale norma riguarda anche edifici demoliti o in corso di demolizione purché all'entrata in vigore della legge non sia già avvenuta la ricostruzione (comma 4).

**art. 4** – l'articolo riguarda gli insediamenti turistici e ricettivi definiti come attrezzature all'aperto, definite all'all. S/4 della L.R. 33/2002: stabilimenti balneari con strutture fisse, campeggi, impianti sportivi e ricreativi.

**art. 5** – l'articolo precisa che le tettoie e pensiline, finalizzate all'istallazione di impianti solari o fotovoltaici di tipo integrato o parzialmente integrato, non concorrono a formare cubatura, ciò in deroga alle eventuali previsioni del P.R.G. e sono sottoposte a D.I.A..

A tal fine la Giunta Regionale ha integrato con DGR n. 2508 del 4/08/2009 le caratteristiche tipologiche e dimensionali che le tettoie e pensiline devono possedere.

**art. 6** – l'articolo data la straordinarietà della Legge individua come titolo abilitativo necessario per realizzare tutti gli interventi consentiti la Denuncia di Inizio Attività ed anche la documentazione da allegare.

**art. 7** – fermo restando la riduzione del contributo di costruzione previsto dal comma 1, concede la possibilità ai Comuni di stabilire ulteriori forme di incentivo da collegare all'uso di edilizia biocompatibile e tecniche di produzione di energia rinnovabile.

**art. 8** – demanda ai comuni il compito di istituire un apposito elenco degli ampliamenti autorizzati ai sensi degli art. 2, 3 e 4 al fine di consentire una verifica dell'efficacia di questa misura.

**art. 9** – particolarmente significativo risulta inoltre il contenuto dell'art. 9 con il quale la Regione:

- definisce l'ambito di applicazione della Legge Regionale;
- l'impossibilità di modificare la destinazione d'uso, fatto salvo il caso dell'art. 2 c. 2;
- immediata applicabilità delle norme;
- ammissibilità dell'intervento subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione;
- la possibilità che i Comuni possano definire ulteriori limiti e modalità applicative entro il termine del 30 ottobre 2009 deliberando, sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale;

- estensione dei benefici di legge ai “fabbricati il cui progetto o richiesta di titolo edilizio siano stati presentati al Comune entro il 31 marzo 2009” derogando al principio stabilito all’art. 2, secondo il quale la legge si applica ai soli edifici “esistenti”;
- stabilisce la durata temporale della Legge;
- l’inderogabilità delle distanze previste dalla normativa statale;
- ammissibilità che l’aumento della superficie utile di pavimento all’interno dei volumi autorizzati senza incremento del volume urbanistico né della superficie coperta, purché siano rispettati i parametri igienico-sanitari di legge.

**art. 10** – il presente articolo presenta la caratteristica di disposizione “a regime”, cioè non sottoposte al limite temporale stabilito dall’art. 9, comma 7, e per questo applicabili a tempo indeterminato.

Tale articolo precisa che nel novero degli interventi di ristrutturazione edilizia contemplati dall’articolo 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. 380/2001, devono farsi rientrare anche quelli che comportano integrale demolizione e ricostruzione “con il medesimo volume e all’interno della sagoma del fabbricato precedente”; rientrano in tale categoria gli interventi spesso indispensabili per consentire l’utilizzo di nuove tecniche costruttive, ad esempio per realizzare strutture antisismiche o per adeguare le fondazioni di vecchi edifici. In ogni caso l’edificio ricostruito (in tal senso va intesa l’espressione “nuova costruzione”) deve mantenere il medesimo volume e restare all’interno della sagoma originaria, fatta salva l’applicazione della normativa antisismica nei limiti di cui al DPR 380/2001 nonché l’utilizzo di nuove tecniche costruttive. Va altresì precisato che il concetto di “ricostruzione” implica che tale intervento debba avvenire sulla medesima area di sedime.

La lett. b) stabilisce che per la parte nella quale l’intervento mantiene i volumi e la sagoma dell’edificio preesistente, esso è assoggettato – per quanto attiene alle prescrizioni in materia di indici di edificabilità ed agli ulteriori parametri di carattere quantitativo – alla stessa disciplina della ristrutturazione edilizia mentre, per la parte nella quale l’intervento costituisce ampliamento, esso è assoggettato – sempre riguardo agli indici ed ai parametri quantitativi sopra detti – alla disciplina propria della nuova costruzione.

**art. 11** – l’articolo 11 è dedicato agli interventi di ampliamento connessi con necessità legate alla presenza di situazioni di disabilità. Ai sensi di tale articolo la realizzazione degli interventi ammessi dalla legge e funzionali alla fruibilità di edifici adibiti ad abitazione di soggetti riconosciuti invalidi in base alla legislazione vigente, dà diritto alla riduzione del

100% del costo di costruzione sulla base dei criteri definiti dalla Giunta regionale ai sensi della L.R. n. 16/2007. Il riferimento agli “interventi di cui alla presente legge”, senza distinzioni, rende solo temporanea, cioè riferita al periodo di efficacia della legge, e non definitivamente introdotta in ordinamento, l'esenzione dal contributo.

**art. 12** – il comma 1 estende l'ambito soggettivo di applicazione della citata legge regionale 16/2007, relativa all'eliminazione delle barriere architettoniche, annoverando tra i soggetti beneficiari delle agevolazioni, oltre a quelli “riconosciuti invalidi dalla competente commissione, ai sensi dell'articolo 4 della legge n. 104/1992”, anche quelli “riconosciuti con una invalidità civile superiore al 75 per cento ai sensi della legge 15 ottobre 1990, n. 295”. Il secondo comma dell'articolo in commento, invece, estende l'ambito oggettivo di applicazione della legge regionale sull'eliminazione delle barriere architettoniche, aumentando il limite quantitativo dell'ampliamento, concesso una tantum dall'articolo 10, comma 3 della L.R. n. 16/2007, e portando la soglia di agevolazione da 120 a 150 mc.

#### **VALUTAZIONI DI CARATTERE URBANISTICO, EDILIZIO, PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE - ART. 9 COMMA 5, “LIMITI E MODALITA' APPLICATIVE”**

L'Amministrazione comunale ha scelto di predisporre un apposito regolamento con il quale si propongono ulteriori limitazioni, oltre a quelle definite dalla stessa LR 14/2009 per la sua applicabilità, al fine di garantire la salvaguardia e tutela dei valori ambientali, storici, architettonici e paesaggistici presenti nel territorio comunale, in coerenza con le modalità applicative in ambito locale delle citate disposizioni ed alcune considerazioni esplicative al fine di orientare gli interventi e garantire la piena ed efficace applicazione della normativa regionale.

Le valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale che stanno alla base del provvedimento, sono tese a salvaguardare gli aspetti della conformazione territoriale comunale e riguardano essenzialmente:

- la definizione di concetti e ed approfondimenti a chiarimento per una migliore applicabilità del Regolamento;
- fornire limitazioni agli interventi data la conformazione altimetrica dell'edificato evitando eccessi che possono deturpare il paesaggio attraverso la limitazione delle sopraelevazioni ed ampliamenti in genere affinché vi sia un corretto inserimento nel contesto edificato;

- fornire disposizioni per non concedere forzature sia edilizie che igienico-sanitarie per quanto attiene la deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati, in quanto oltre a evitare possibili contenziosi si vuole mantenere la struttura edilizia inerente i rapporti fra volumi edificati che negli anni si è venuta a creare nel territorio del comune;
- definire gli ambiti di applicazione che, oltre a quanto già previsto dal testo della Legge Regionale, escludendo dall'applicazione della Legge, per quanto riguarda gli artt. 2, 3 e 4, le zone A Centro Storico, gli ambiti ed edifici individuati ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85; quale sistema dell'edilizia con valore storico culturale da preservare;
- definire un ulteriore vincolo a quanto previsto dal comma 2 dell'art. 2 della L.R. n.14/2009 per quanto riguarda la possibilità di autorizzare la costruzione di un corpo edilizio separato di carattere accessorio e pertinenziale, al fine di evitare il proliferare di manufatti troppo isolati non collegati al fabbricato principale, e scollegati dal tessuto urbano;
- evitare ampliamenti di allevamenti intensivi;
- salvaguardare le tipologie costruttive tipiche del territorio;
- disciplinare gli strumenti e le modalità di attuazione con i quali gli interventi di cui alla L.R. n.14/2009 dovranno garantire il rispetto del vincolo di subordinazione all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero il loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie degli edifici esistenti;
- gli ulteriori incentivi che l'Amministrazione intende stabilire per promuovere l'uso di edilizia biocompatibile e tecniche di produzione di energia rinnovabile rispetto a quanto previsto dalla Legge Regionale;
- demandare alla struttura tecnica comunale la predisposizione ed il suo aggiornamento, di un apposito elenco degli ampliamenti autorizzati al fine di perseguire l'obiettivo "conoscitivo" dell'applicazione della presente Legge.

## Indice

PREMESSA.....	2
VALUTAZIONI DI CARATTERE URBANISTICO, EDILIZIO, PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE - ART. 9 COMMA 5, "LIMITI E MODALITA' APPLICATIVE".....	5