



Data _____ Protocollo N° _____ / 71.03.01 Class: _____ Prat. _____ Fasc. _____ Allegati N° _____

Oggetto: LR 14/2009 e s.m.i. 'Piano Casa' – Richiesta chiarimenti. **COMUNICAZIONI.**

Comune di _____

In data _____ prot. n _____ è pervenuta alla scrivente Sezione regionale, da parte dell'Ente in indirizzo, una richiesta di chiarimenti in ordine all'applicazione della LR 14/09 e s.m.i..

Con riferimento al quesito in oggetto indicato, nell'ambito delle relazioni di collaborazione tra enti, si effettuano solo alcune considerazioni di carattere generale. Va premesso che i pareri rilasciati da questa Sezione non entrano nel merito dell'applicazione in concreto della normativa urbanistico-edilizia e della ammissibilità di singoli specifici interventi, né della legittimità di atti deliberativi ovvero della compiutezza dei loro contenuti, che restano di competenza e responsabilità esclusiva del Comune, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte.

Occorre inoltre ricordare che le circostanze di fatto riferite dal Comune sono assunte come vere e non sono oggetto di verifica, in quanto l'espressione delle suddette valutazioni da parte della Regione non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi prospettati nelle richieste di parere. Per quanto riguarda gli aspetti relativi alla singola pratica edilizia, non si ritiene infatti di doversi esprimere, posto che l'attività consultiva delle strutture regionali non può essere riferita a fattispecie concrete ed è resa limitatamente all'interpretazione di proprie leggi e circolari.

Il quesito posto dal Comune riguarda l'applicazione dell'art. 2, comma 2, della LR 14/09, così come modificata con LR 32/13. L'ampliamento prevede la realizzazione di un corpo edilizio separato in zona agricola, con la previsione della cessione al figlio del titolare, del lotto di terreno sul quale è in previsione l'edificazione del nuovo fabbricato.

In prima analisi si rileva che, dal testo della nota trasmessa, non si evince in quale ZTO sia ubicato l'edificio esistente che genera il bonus Piano Casa. A tale riguardo si precisa che in zona agricola - così come del resto riportato in Circolare 1/2014 - *“ gli edifici in essa esistenti, possono essere ampliati soltanto all'interno di essa, mentre non può essa accogliere ampliamenti di edifici esistenti in altre zone anche se confinanti o vicine. “* Tale ultima fattispecie, si ritiene, debba essere applicata, anche nel caso in cui l'ampliamento, si configuri quale 'corpo separato'. Pertanto, qualora l'edificio esistente non fosse ubicato in zona agricola, l'intervento in oggetto non parrebbe assentibile.

Con riguardo poi, agli aspetti/agevolazioni di natura fiscale, si precisa che la Regione non ha alcuna competenza in materia, pertanto, per tali aspetti, si rinvia alle specifiche disposizioni legislative previste dalla vigente legislazione statale.

Dipartimento Territorio
Sezione Urbanistica

Calle Priuli, Cannaregio 99 – 30121 Venezia Tel. 041/2792334-2335 – Fax 041/2792383
dip.territorio@pec.regione.veneto.it



Con riguardo al lotto nel quale è prevista la realizzazione del 'corpo separato', si evidenzia che, qualora lo stesso non sia già presente, si evidenzia la necessità, che già in fase progettuale, specie per gli interventi ricadenti in zona agricola, venga individuato con precisione il lotto di pertinenza che dovrà ospitare il corpo separato, che non potrà comunque essere allocato ad una distanza superiore ai 200 ml rispetto al lotto nel quale ricade l'edificio che genera il bonus.

In merito alla cessione di tale lotto, si ritiene di sottolineare che, qualora il/i richiedente/i intendano avvalersi dei benefici previsti dall'art. 7 della LR 14/09, relativamente alle 'prime case di abitazione' si ricorda l'obbligo a stabilire e mantenere la residenza per una durata non inferiore ai 42 mesi successivi al rilascio del certificato di agibilità di cui al comma 2 bis del citato art. 7 della LR 14/09.

A tale riguardo, la Circolare 1/2014 sottolinea come *"gli incrementi volumetrici realizzabili ai sensi del "piano casa" non sono autonomamente cedibili come crediti edilizi, ma ciò non impedisce che possano essere ceduti i manufatti ai quali tali incrementi danno origine. La cessione può tuttavia avere per oggetto soltanto il volume edificato nel rispetto della normativa vigente; nell'ambito della normativa vigente particolare attenzione va posta all'articolo 1477 Codice Civile in relazione all'agibilità dell'edificio attraverso la quale i Comuni devono verificare l'avvenuta osservanza della conformità dell'opera al progetto approvato, secondo anche quanto previsto dall'articolo 25, comma 1, lett. b), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, nonché il rispetto della normativa del piano casa."*

Non si ravvisano infine, all'interno della legge sul Piano Casa, specifiche disposizioni atte a limitare la voltura del titolo edilizio abilitativo. In linea con le finalità della legge, si ritiene sia invece opportuno indicare, nel Permesso di Costruire/DIA, non solo il nominativo del titolare/richiedente, ma anche del familiare che utilizzerà il nuovo fabbricato che si andrà a realizzare (*coniuge, figlio o altro familiare ai sensi dell'art. 1 bis, lettera b) della LR 14/09*).

Dipartimento Territorio
Sezione Urbanistica

Calle Priuli, Cannaregio 99 – 30121 Venezia Tel. 041/2792334-2335 – Fax 041/2792383
dip.territorio@pec.regione.veneto.it