



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 completezza dei loro contenuti, che restano di competenza e responsabilità esclusiva del Comune, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte.

Il Comune chiede chiarimenti in merito all'applicazione dell'art. 3 quater della LR 14/09 (Piano Casa), relativamente ad un immobile con destinazione residenziale e produttiva, ubicato in zona di 'frana attiva – vincolo idrogeologico (PAI)'.

Ricordato che la LR 14/09 non contiene specifiche norme che consentono il cambio di destinazione d'uso degli immobili, tant'è, che l'art. 9, comma 2, chiarisce che tale fattispecie risulta ammissibile solo qualora, in applicazione dei soli articoli 2, 3 e 4, "la nuova destinazione sia consentita dalla disciplina edilizia di zona e salvo quanto previsto dal comma 2 bis".

Nello specifico, l'art. 3 quater della LR 14/09 prevede:

Art. 3 quater - Interventi su edifici in aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica e idrogeologica.

1. *Per gli edifici ricadenti nelle aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica o idrogeologica è consentita l'integrale demolizione e la successiva ricostruzione in zona territoriale omogenea propria non dichiarata di pericolosità idraulica o idrogeologica, anche in deroga ai parametri dello strumento urbanistico comunale, con un incremento fino al 50 per cento del volume o della superficie.*

2. *Limitatamente agli edifici a destinazione residenziale, la ricostruzione di cui al comma 1 è consentita anche in zona agricola, purché caratterizzata dalla presenza di un edificato già consolidato 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.*

3. *La demolizione dell'edificio deve avvenire entro tre mesi dal rilascio del certificato di agibilità per gli edifici ricostruiti; in caso di mancata demolizione trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 31 del DPR n. 380/2001.*

Dipartimento Territorio
Sezione Urbanistica

Calle Priuli, Cannaregio 99 – 30121 Venezia Tel. 041/2792334-2335 – Fax 041/2792510
dip.territorio@pec.regione.veneto.it

Codice Univoco Ufficio 379YB4



4. *Agli edifici ricostruiti ai sensi del presente articolo non si applicano le disposizioni di cui agli articoli 2, 3 e 4.*

La norma, così come si evince dal comma 4, riguarda esclusivamente *‘gli edifici ricadenti nelle aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica o idrogeologica’*. Per tali edifici, in effetti, non si applicano le disposizioni di cui agli articoli 2, 3 e 4.

Così come specificato nella Circolare esplicativa regionale n. 1/2014, il legislatore prevede una misura premiale di *“incremento fino al 50 per cento del volume o della superficie”* per lo spostamento di volumi di edifici ricadenti in aree ad alta pericolosità idraulica o idrogeologica ad altra zona territoriale omogenea propria non pericolosa. Questa previsione è rafforzativa dell’articolo 9, comma 1, lett. g) che prevede che in tali zone non siano possibili gli interventi del piano casa.

Finalità della norma, è quella di liberare le aree a rischio, da abitazioni ed edifici produttivi, mediante lo spostamento degli stessi in zone sicure. La demolizione dovrà essere *“integrale”*; pertanto non è possibile avvalersi del bonus in caso di demolizioni parziali. La ricostruzione può avvenire *“anche in deroga ai parametri dello strumento urbanistico comunale”*, nell’ambito territoriale del medesimo Comune, ma senza vincoli o limiti di distanza dall’area di sedime del fabbricato da demolire, ed in area acquisita dall’avente titolo, anche in epoca successiva al 31 ottobre 2013.

La norma, infine, consente, esclusivamente agli edifici a destinazione residenziale, che la ricostruzione avvenga anche in zona agricola. In tale ipotesi l’area non deve però essere oggetto di specifiche norme di tutela che ne impediscano l’edificazione e deve essere caratterizzata dalla presenza di un edificato già consolidato. Deve pertanto trattarsi di un’area caratterizzata dalla presenza di preesistenze insediative e relative opere di urbanizzazione; ciò al fine di evitare consumo di suolo libero da edificazioni e suscettibile di utilizzazione agricola in coerenza con i principi di tutela della zona agricola e contestuale riduzione del consumo di suolo.

La demolizione deve avvenire entro tre mesi dal rilascio del certificato di agibilità per gli edifici ricostruiti, decorso inutilmente il quale l’edificio da demolire è assimilato ad un manufatto integralmente abusivo da sanzionare ai sensi dell’articolo 31 DPR n. 380/01.

Si precisa che il presente parere è formulato nell’ambito delle relazioni di collaborazione con gli enti locali e che le considerazioni svolte hanno natura di atto meramente consultivo e non vincolante e l’eventuale condivisione da parte del richiedente costituisce scelta esclusiva ed autonoma dello stesso.

Dipartimento Territorio
Sezione Urbanistica

Calle Priuli, Cannaregio 99 – 30121 Venezia Tel. 041/2792334-2335 – Fax 041/2792510
dip.territorio@pec.regione.veneto.it

Codice Univoco Ufficio 379YB4