



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.

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 verte sull'applicabilità dell'art. 9, comma 2 bis, della LR 14/09 così come modificata dalla LR 32/13. L'applicazione di tale disposizione legislativa dev'essere valutata tenendo conto anche di quanto disposto dal precedente comma 2.

*2. Con gli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici, purché la nuova destinazione sia consentita dalla disciplina edilizia di zona e salvo quanto previsto dal comma 2 bis.*

*2 bis. Per gli edifici dismessi o in via di dismissione, situati in zone territoriali omogenee diverse dalla zona agricola, è consentito il mutamento della destinazione d'uso con il recupero dell'intera volumetria esistente, qualora l'intervento sia finalizzato alla rigenerazione o riqualificazione dell'edificio, fermo restando che la nuova destinazione deve essere consentita dalla disciplina edilizia di zona. Sono fatti salvi eventuali accordi o convenzioni precedentemente sottoscritti.*

Dipartimento Territorio  
Sezione Urbanistica

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



In merito ai due commi citati, la Circolare esplicativa n. 1/2014, pubblicata sul BUR n. 111 del 20.11.2014 chiarisce:

*“ Il comma 2 consente, per gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4, il cambio di destinazione d’uso degli edifici a condizione che lo strumento urbanistico comunale ammetta la nuova destinazione richiesta dall’interessato. Novellata invece la disposizione del comma 2 bis il quale consente il mutamento della destinazione d’uso con il recupero dell’intera volumetria esistente per gli edifici dismessi o in via di dismissione situati in zone territoriali omogenee diverse dalla zona agricola, qualora l’intervento sia finalizzato alla rigenerazione o riqualificazione dell’edificio. L’intervento del comma 2 bis è ammesso purchè la nuova destinazione sia consentita dalla disciplina edilizia di zona. In ogni caso, vengono fatti salvi gli accordi o le convenzioni già conclusi, alla data di entrata in vigore della legge regionale, tra privati e pubbliche amministrazioni, ove detti accordi o convenzioni abbiano concesso agli interessati incrementi volumetrici a condizioni diverse rispetto a quelle contenute nel “piano casa”.*

Il provvedimento regionale non entra pertanto nel merito del significato di ‘edificio dismesso’. Si ritiene che tale valutazione debba necessariamente essere effettuata dal Comune, caso per caso, in considerazione di molteplici fattori che possono caratterizzare un edificio non più utilizzato. Solo a titolo di esempio si ritiene possano ricadere in tale fattispecie, opifici di antica costruzione non più utilizzati da anni, in stato di abbandono, ma anche attività commerciali, alberghiere ecc. da tempo non utilizzate (*edifici dismessi*) ma anche per le quali sia imminente la chiusura dell’attività (*in via di dismissione*).

Per tali fattispecie, con esclusione delle zone agricole, la norma consente il recupero dell’intera volumetria esistente, tramite un intervento finalizzato alla rigenerazione o riqualificazione dell’edificio. Il cambio d’uso potrà avvenire solo se consentito dalla disciplina edilizia di zona.