

**Allegato "A" alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 26/10/2011**



**COMUNE DI DOLCE' \*\*\*\*\* PROVINCIA DI VERONA**  
**Ufficio Tecnico Comunale**

Via Trento, 698 - 37020 Dolcè (VR) \* C.F. 00661130237  
Telefono 045/7290022 - 045/7290070 \* Telefax n. 045/7290230  
**www.comunedolce.it e-mail: area.technica@comunedolce.it**

**DISPOSIZIONI APPLICATIVE**  
**di cui alla Legge Regionale 8 luglio 2011 n. 13, art. 8, comma 4**  
**e Legge Regionale 8 luglio 2009, n. 14, art. 9, comma 1, lett. a),**  
**come modificata dalla L.R. n. 13/2011**

*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.*

## **PREMESSE, CONTENUTI e CRITERI DELLE PRESENTI DISPOSIZIONI APPLICATIVE**

- 1) Le presenti disposizioni applicative hanno per oggetto la disciplina speciale e derogatoria dell'attività edilizia straordinaria di cui agli articoli 2, 3 e 4 della legge regionale Veneto 8 luglio 2009 n. 14 e della legge regionale 8 luglio 2011, n. 13, sul territorio comunale, espressa nell'ambito dell'autonomia statutaria e normativa del Comune, nel rispetto dell'articolo 8, comma 4 della legge regionale 8 luglio 2011 n. 13.
- 2) In particolare costituisce contenuto regolamentare:
  - a) la disciplina degli ulteriori limiti e modalità di applicazione della normativa regionale relativa agli interventi straordinari di cui agli articoli 2, 3 e 4 della L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011;
  - b) le definizioni principali ed essenziali assunte anche per ulteriore specificazione di quelle prevalenti in fonti sovraordinate;
  - c) le misure per la sostenibilità ambientale degli interventi edilizi.
- 3) L'autonomia regolamentare in materia edilizia e le attività inerenti e conseguenti agli interventi straordinari di cui agli articoli 2, 3 e 4 della L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011, con gli ulteriori limiti e modalità di cui alle presenti disposizioni applicative, sono improntate ai seguenti principi e criteri fondamentali:
  - a) motivazione delle scelte regolamentari, amministrative e tecniche in ragione delle finalità ed obiettivi perseguiti, atteso che ogni regola è strumentale allo scopo che l'ha determinata;
  - b) sussidiarietà, cooperazione ed integrazione tra attività pubbliche e private;
  - c) partecipazione attiva al procedimento amministrativo attraverso il contenimento degli interessi e delle posizioni finalizzato a prevenire contenziosi giurisprudenziali.

### **Art. 1 Finalità, obiettivi ed efficacia delle presenti disposizioni applicative**

1. La disciplina comunale dell'attività edilizia straordinaria prevista dagli articoli 2, 3 e 4 della L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011, con gli ulteriori limiti e modalità di cui alle presenti disposizioni applicative, ha il fine di costituire un servizio attivo per la comunità rappresentata e perseguire un miglioramento delle qualità attese dagli interventi edilizi pubblici e privati, sia in termini di conformità ai requisiti predeterminati e loro durabilità nel tempo, che di adesione alle aspettative ed esigenze pubbliche e private.
2. Le finalità e gli obiettivi delle presenti disposizioni attuative sono quelli previsti dalla L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011 ovvero:
  - a) incentivare l'attività edilizia nel periodo considerato, quale misura di sostegno del settore edilizio nel particolare momento di crisi economico-finanziaria;
  - b) migliorare la qualità edilizia per preservare, mantenere, ricostituire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente;
  - c) favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabili, in particolare il solare termico e il solare fotovoltaico.

### **Art. 2 Obiettivi di tutela, qualità e sicurezza**

1. L'applicazione dell'attività edilizia straordinaria oggetto delle presenti disposizioni applicative si conforma anche ai seguenti obiettivi di tutela, qualità e sicurezza:
  - a) il recupero del patrimonio edilizio esistente al fine della sua rispondenza alle esigenze d'uso, anche attraverso la sostituzione edilizia;
  - b) tutela e salvaguardia dell'identità storica specificatamente individuata negli strumenti di pianificazione sulla base di particolari ricerche che ne hanno motivato il vincolo;
  - c) miglioramento delle condizioni abitative concernenti sia l'organizzazione funzionale e

dimensionale che i requisiti prestazionali, esigenziali e dotazionali dei fabbricati e delle singole unità immobiliari;

d) miglioramento della qualità costruttiva attraverso soluzioni a ciò preordinate, la sostituzione di materiali inquinanti o pericolosi, l'eliminazione del degrado fisico e funzionale di spazi ed edifici;

e) miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie, dei livelli di isolamento termico, acustico ed igrometrico, di illuminamento e ventilazione naturale e artificiale;

f) miglioramento dell'efficienza energetica e riduzione dei consumi idrici;

g) miglioramento delle condizioni di sicurezza degli spazi, pubblici e privati, sia sotto l'aspetto statico, impiantistico e d'uso-fruibilità.

### Art. 3 Definizioni

Per quanto riguarda i termini e concetti richiamati nella L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011 valgono le definizioni riportate nella normativa vigente (con particolare riferimento al D.P.R. 380/2001) e nei testi delle N.T.O. e del R.E. del Comune vigenti, oltre a quanto di seguito riportato.

- **Prima casa di abitazione:** per *“prima abitazione del proprietario e prima casa di abitazione si intendono le unità immobiliari in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui l'avente titolo, o i suoi familiari, risiedano oppure si obblighino a stabilire la residenza ed a mantenerla almeno per i ventiquattro mesi successivi al rilascio del certificato di agibilità”* così come stabilito dall'art. 8 della L.R.V. n. 26 del 09.10.2009 come modificato dall'art. 7 della L.R.V. N. 13 del 08.07.2011. Per familiari si intendono le persone elencate all'art. 433 del codice civile.

- **Ampliamento**  
Per ampliamento di un legittimo edificio preesistente, o legittimato da idoneo titolo abilitativo per accertamento di conformità o sanatoria (condono edilizio), si intende quella parte aggiuntiva, in termini di superficie e/o di volume, priva di propria autonomia individuale e funzionale, unita fisicamente all'edificio stesso al fine di diventarne parte integrante in modo che, una volta realizzata, completi l'edificio preesistente affinché soddisfi meglio ai bisogni cui è destinato.

**Ampliamento in deroga:** Per ampliamento in deroga di un legittimo edificio preesistente, o legittimato da idoneo titolo abilitativo per accertamento di conformità o sanatoria (condono edilizio), ai soli fini della L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011 ed ammesso dagli articoli 2, 3 e 4 della legge stessa allo scopo di perseguire le finalità poste, si intende quella parte quantitativa, in termini di volume per gli edifici residenziali e in termini di superficie coperta per gli edifici non residenziali, calcolata in percentuale su quella esistente e/o legittimata e/o da legittimare, secondo quanto previsto dal comma 7, art.8, L.R. 13/2011.

- **Edifici esistenti:**  
Per edificio esistente ai fini della L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011, articolo 2, comma 1, si intende un organismo edilizio realizzato legittimamente, o reso legittimo in seguito ad accertamento di conformità o condoni edilizi, determinato o determinabile sia quantitativamente, in termini di volumi, superfici e sagoma, in quanto dotato di murature perimetrali, strutture orizzontali e copertura, che qualitativamente, per quanto concerne la funzione, le destinazioni d'uso e la caratterizzazione architettonica.

La definizione di edificio esistente si estende a tutti gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 13/2001, indipendentemente dalla loro destinazione e dimensione, o dalla circostanza che si tratti di edifici principali o pertinenziali. In analogia a quanto operato in applicazione della legislazione sul condono edilizio, per poter essere considerato “esistente” l'edificio deve essere perlomeno caratterizzato dalla presenza delle strutture portanti e della

copertura, mentre non ne è richiesta l'agibilità. Restano esclusi dal campo di applicazione della L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011 i manufatti di cui all'art. 44 comma 5 ter della Legge R.V. 11/2004. Secondo quanto previsto dall'art. 9, comma 6, della L.R. 14/2009 e dall'art. 8, comma 7, della L.R. 13/2011, gli ampliamenti di cui all'art. 2 si applicano anche agli edifici che non sono ancora stati realizzati ma il cui progetto o richiesta di titolo abilitativo sia stato presentato al Comune entro il 31.05.2011. Gli ampliamenti di cui all'art. 3 si applicano anche agli edifici che, ai sensi del comma 4 del medesimo articolo, siano già stati demoliti o in corso di demolizione sulla base di un regolare titolo abilitativo, purché, alla data di entrata in vigore della legge non siano già stati ricostruiti.

- **Aderenza:** intesa come sinonimo di “continuità” edilizia: in tal senso, devono assimilarsi agli ampliamenti in aderenza anche quelli realizzati in appoggio o in sopraelevazione.
- **Corpo contiguo:** inteso nel senso che l'edificio sul quale si realizza l'ampliamento, ancorché aderente, deve trovarsi in prossimità dell'edificio principale ed avere, rispetto ad esso, carattere pertinenziale.
- **Pertinenze:** fabbricati che abbiano la funzione di accrescere il valore e l'utilità dell'immobile principale, non suscettibili di produrre un proprio reddito e di dimensione modesta rispetto all'immobile principale al cui servizio sono destinati.
- **Sottotetti esistenti** (ai sensi della L.R. 12/99 art. 2 comma 1):
  - a) dato che il territorio comunale ricade all'interno dell'ambito della Comunità Montana della Lessinia – L.R.V. 19/92, i sottotetti devono avere l'altezza utile media 2,20 metri per i locali adibiti ad abitazione e di 2,20 metri per i locali destinati a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,60 metri per la relativa superficie utile.
  - b) il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.  
I sottotetti non agibili non concorrono al volume per il calcolo del beneficio consentito dalla L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011, ma possono essere utilizzati (con esclusione dei sottotetti esistenti oggetto di contenzioso in qualsiasi stato e grado del procedimento) come modalità esecutiva degli ampliamenti, anche con adeguamento delle altezze, laddove compatibili con i caratteri architettonici del contesto e con i vincoli di cui ai paragrafi precedenti (altezza e rapporto illuminante).
- **Casa a schiera:** è una tipologia di abitazione caratterizzata da un unico complesso edilizio generato dall'accostamento di più unità abitative monofamiliari accostate con elemento architettonico che, generalmente, si ripete.
- **Edificio realizzato anteriormente al 1989** (ai sensi art. 3 comma 1, L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011):
  - si intende la presentazione della denuncia di ultimazione lavori entro il 31/12/1989.
  - condono edilizio: la definizione del titolo abilitativo di condono edilizio deve essere avvenuta entro il 31/12/1989.
  - edifici costruiti anteriormente al 1967: se in assenza di titolo abilitativi dovrà essere presentata una dichiarazione sostitutiva atto di notorietà con indicata la data di costruzione.
- **Avvenuta ricostruzione:** ai sensi dell'art.3 comma 4 della L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011 si intende la presentazione della denuncia di ultimazione lavori nei limiti temporali previsti dal permesso di costruire. (La definizione di avvenuta ricostruzione così come sopra precisato consente di avere certezza relativamente agli interventi consentiti, evitando contenziosi con i richiedenti soprattutto in relazione alle caratteristiche dei fabbricati non completati e quindi ancora non definitivamente ultimati).
- **Tettoia e pensilina che beneficiano dell'art. 5 della L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011:** si richiama completamente quanto previsto nell'Allegato A alla D.G.R.V. n. 2508 del 04.08.2009.

**Tettoia:** struttura di copertura sovrastante uno spazio aperto appoggiata a terra con pilastri e aperta su tre lati.

**Pensilina:** struttura di copertura sovrastante uno spazio aperto a sbalzo, aperta su tre lati.

Si precisa che per pensiline o tettoie beneficianti della L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011 si intendono: “le strutture sporgenti da edifici destinati ad abitazioni, con esclusione delle loro pertinenze, destinate a ospitare o sorreggere un impianto solare o fotovoltaico, siano esse a sbalzo o in appoggio, comunque mantenute aperte verso l'esterno”, non sono ammesse quindi tettoie isolate. Le pensiline e le tettoie dovranno rispettare le distanze dai confini, fabbricati e strade previste dalle norme vigenti.

- **Edificio anche parzialmente abusivo soggetto all'obbligo di demolizione**

Ai fini della L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011 articolo 9, comma 1, lettera e), per edificio anche parzialmente abusivo soggetto all'obbligo di demolizione, per il quale non trovano applicazione gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 della legge regionale stessa, si intende l'edificio, o sua parte, realizzato in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio, ovvero con variazioni essenziali, la cui sanzione amministrativa è la demolizione. Rientrano in tale nozione anche gli edifici per i quali non si procede materialmente alla demolizione per l'applicazione della sanzione pecuniaria prevista dagli articoli 33, comma 2, e 34, comma 2, del testo unico edilizia di cui al DPR 380/01.

Gli interventi straordinari di cui alla L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011 potranno essere realizzati soltanto in seguito a preliminare accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 o dell'articolo 37 del medesimo testo unico edilizia in relazione alla tipologia di abuso.

- **Opere di urbanizzazione primaria: esistenza, adeguamento, monetizzazione.**

Fatta salva la prima casa di abitazione, in ragione del maggior carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie degli edifici esistenti, dovrà essere dimostrata l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria; l'eventuale carenza di queste potrà essere superata anche attraverso la loro monetizzazione, nel caso sia dimostrata la non disponibilità di aree o la non opportunità di cessione per motivi di scarsa fruizione da parte degli utenti finali (rif. art.9, comma 4 della L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011).

- **Aree con destinazione d'uso compatibile con la destinazione d'uso dell'edificio da ampliare**

Ai fini della L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011, articolo 9, comma 2, secondo periodo, per aree con destinazione d'uso compatibile con la destinazione d'uso dell'edificio da ampliare si intendono le destinazioni d'uso ammesse dagli strumenti di pianificazione e/o dal regolamento edilizio comunale per la zona territoriale omogenea in cui l'area ricade.

- **Parametri edificatori (volume, superficie coperta, superficie di pavimento – utile/lorda)**

Ai fini della L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011 i parametri edificatori di riferimento sono quelle definiti nella normativa comunale urbanistica e/o edilizia (norme tecniche operative del P.I. e/o regolamento edilizio comunale).

- **Destinazione d'uso degli immobili:** la destinazione d'uso degli immobili dovrà essere rilevata dai certificati catastali e confrontati con la documentazione agli atti ed in particolare con quanto autorizzato dal Comune che prevarrà in caso di difformità. La destinazione di edifici ante 1967 sarà rilevata dall'effettivo uso dell'immobile: certificati di residenza o autorizzazioni varie commerciale, direzionale, turistico, ecc....

#### **Art. 4 CHIARIMENTI, LIMITI APPLICATIVI, LIMITI DIMENSIONALI**

La L.R., ferme restando le definizioni ed i chiarimenti di cui alle presenti disposizioni applicative si applica integralmente su tutto il territorio comunale con le limitazioni ed esclusioni riportate nei paragrafi successivi.

##### **Prima casa di abitazione – atto d’obbligo – garanzia fideiussoria:**

Per beneficiare delle agevolazioni sulla prima casa si stabilisce che all’atto della presentazione dell’istanza dovrà essere prodotto atto d’obbligo con il quale il proprietario o il titolare di altro diritto reale di godimento o un suo familiare (proponente) si impegna a stabilirvi la residenza entro 60 gg dal rilascio del certificato di agibilità e a mantenerla fino al termine del ventiquattresimo mese successivo al rilascio del medesimo certificato.

Nel caso in cui il proponente sia già nelle condizioni del requisito di “prima casa” l’atto d’obbligo è limitato al mantenimento della residenza per ventiquattro mesi successivi al rilascio dell’agibilità. Nel caso in cui l’ampliamento comporti aumento di unità immobiliari il requisito di “prima casa” dovrà essere soddisfatto per tutte le unità immobiliari risultanti.

Salvo l’applicazione delle sanzioni previste dalla normativa vigente (abusi edilizi) al fine di garantire i requisiti di “prima casa” il proponente non residente nell’unità oggetto di ampliamento alla data di presentazione dell’istanza, all’atto di presentazione della D.I.A o della richiesta di Permesso di Costruire e contestualmente alla presentazione dell’atto d’obbligo, dovrà prestare polizza fideiussoria, “a prima richiesta”, dell’importo pari al 60% del contributo di costruzione relativo al volume ampliato (nei casi di cui al comma 1 dell’art.7 della L.R.) ed al 100% (nei casi di cui al comma 1bis lett. a) dell’art. 7 della L.R.) .

Fermo restando la presentazione dell’atto d’obbligo al fine di beneficiare delle agevolazioni sulla prima casa, la polizza fideiussoria non viene richiesta ai soggetti che risultano iscritti all’anagrafe dei residenti nel Comune di Dolcè da almeno 5 anni alla data di entrata in vigore della legge.

La fidejussione prestata potrà essere svincolata decorsi ventiquattro mesi di effettiva residenza successiva al rilascio del certificato di agibilità. Se il proponente non ottempera a quanto previsto nell’atto d’obbligo si provvederà all’escussione della polizza fideiussoria a favore del Comune.

##### **Destinazioni diverse dal residenziale:**

E’ ammesso l’ampliamento degli edifici ai sensi della L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011 e s.m.i. a destinazione diversa dal residenziale purché il fabbricato da ampliare, compreso il futuro ampliamento, insista in zona propria.

**Cambio di destinazione d’uso:** il cambio di destinazione d’uso è consentito secondo quanto stabilito dall’art. 9, commi 2, 2 bis e 2 ter, della L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011. Non sono consentiti cambi di destinazione d’uso degli edifici situati in zona agricola o in zona impropria.

È esclusa altresì la possibilità di cambio di destinazione d’uso degli edifici posti all’interno dei centri storici o dei nuclei di antica origine (ex art. 10 L.R. 24/85) schedati con il grado di “demolizione senza ricostruzione” (Grado di Protezione 4B di cui alle NTO di PI).

**Abitazioni in zona artigianale o industriale:** sulle abitazioni in questione, solo se destinate ad abitazione del proprietario, dei dirigenti e del custode si può intervenire, computando gli interventi per volume solo sulla parte residenziale esistente (quindi non per superficie coperta sulla parte artigianale o industriale) ed a condizione che venga proposta una soluzione nella quale il nuovo volume sia inserito organicamente all’esistente, costituendo corpo unico con l’edificio produttivo.

**Limiti per gli insediamenti produttivi (industriali/artigianali):** Il limite max di ampliamento relativo ai commi 2 e 3 dell’art.3 della L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011 per le

zone produttive (industriali/artigianali) è fissato al 25% della superficie coperta demolita e sono escluse possibilità di ulteriore incremento anche in caso di ricomposizione planivolumetrica.

**Valutazione dei progetti di cui all'art. 3 comma 2:** data la complessità della materia, al fine di valutare se le tecniche ricostruttive degli edifici siano conformi alle disposizioni legislative della L.R. 4/2007 e successive modifiche e chiarimenti (Edilizia Sostenibile) il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà avvalersi all'occorrenza di un esperto esterno per la valutazione dei gradi di soddisfacimento delle tecniche previste per la ricostruzione secondo legge al fine di verificare se l'intervento può beneficiare di tale ampliamento ed i termini e quantità dello stesso secondo gli schemi regionali (DGRV 2499 del 4/08/2009 e seguenti), nonché per la verifica di correttezza della esecuzione dei lavori e collaudo finale a spese del titolare del Permesso di Costruire o della D.I.A.

**Caratteristiche costruttive per interventi di ampliamento senza demolizione:** gli interventi anche per la prima casa dovranno essere complessivamente omogenei rispetto alla sagoma attuale dell'edificio creando con l'ampliamento un'unità di forme e sagome che non permetta la lettura del corpo aggiunto ma che lo stesso diventi parte unitaria di un unico corpo di fabbrica. Gli interventi non devono produrre alterazioni delle caratteristiche peculiari dell'edificio esistente o sbilanciamenti di prospetti. La composizione dei corpi in ampliamento sia per materiali sia per tipologie edilizie sia per conformazione devono prevedere accorpamenti tali che la sagoma dell'edificio principale esistente non sia alterata ma semmai modificata uniformemente.

L'ampliamento dovrà essere realizzato preferibilmente in aderenza al fabbricato esistente o utilizzando un corpo edilizio contiguo già esistente, ove ciò non risulti possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente può essere autorizzata la costruzione di un **corpo edilizio separato** che potrà costituire anche unità immobiliare a se stante, previa opportuna motivazione nella relazione di progetto

**Edifici composti da più unità immobiliari** (pari o superiori alle due unità abitative), edifici condominiali e case a schiera. In tali casi gli interventi sono ammessi nei limiti di quanto previsto dall'art. 2 comma 4 della L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011. Inoltre, l'intervento sulla singola unità può essere comunque effettuato nel rispetto dei regolamenti condominiali. A tal fine la richiesta di ampliamento deve essere accompagnata da apposita deliberazione dell'assemblea dei condomini, alla quale dovrà essere allegato un progetto complessivo dell'edificio o della schiera, sottoscritto da tutti i proprietari, finalizzato a garantire il rispetto dell'armonia e l'equilibrio architettonico del complesso abitativo.

#### **Altezze, numero di piani, distanze.**

In tutte le zone del territorio comunale, ad eccezione del Centro Storico e dei Nuclei di Antica Origine, per tutte le destinazioni, gli ampliamenti o le ricostruzioni di cui agli artt. 2 e 3 della L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011, sono limitati in altezza al rispetto dell'altezza massima e del numero di piani massimi previsti dal P.I. e dal R.E. per ogni singola zona.

In tutte le zone del territorio comunale, ad eccezione del Centro Storico e dei Nuclei di Antica Origine, per tutte le destinazioni, gli ampliamenti o le ricostruzioni di cui agli artt. 2 e 3 della L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011, dovranno rispettare le distanze dai confini, dalle strade, dagli edifici, previste dalla normativa di zona del P.I. in cui l'intervento ricade, per distanze inferiori dovrà essere ottenuto il consenso del confinante, registrato e trascritto.

In Centro Storico e nei Nuclei di Antica Origine per tutte le destinazioni, gli ampliamenti o le ricostruzioni di cui agli artt. 2 e 3 della L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011, con riferimento alle linee di massima altezza esistenti al momento di entrata in vigore della legge:

- nel caso di fabbricati a confine o adiacenti di altezza già superiore ai vicini, l'ampliamento in altezza è ammissibile con il limite massimo di 1,2 metri;

- nel caso di fabbricati a confine o adiacenti di altezza inferiore ai vicini, l'ampliamento in altezza è ammissibile con il limite massimo di 1,2 metri oltre la massima altezza del fabbricato adiacente più basso.

In Centro Storico e nei Nuclei di Antica Origine per tutte le destinazioni, gli ampliamenti o le ricostruzioni di cui agli artt. 2 e 3 della L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011 dovranno rispettare le distanze ed i distacchi previsti dal Codice Civile.

Gli ampliamenti dovranno rispettare le norme igienico sanitarie per quanto attiene le superfici minime dei locali, altezze utili interne, areoilluminazione, ecc.....

**Verifica statica edificio:** se l'intervento di ampliamento influisce sulle parti strutturali dell'edificio dovranno essere accertate le condizioni statiche dell'immobile ed eventualmente adottate soluzioni atte a rendere l'intervento conforme alle normative vigenti.

Se l'ampliamento richiesto risulta di modeste dimensioni, tali da non pregiudicare la stabilità dell'immobile, il tecnico progettista potrà depositare un'asseverazione sulla conformità statica dell'opera alle normative vigenti.

**Utilizzo di fonti di energia rinnovabili:** nel caso in cui l'intervento preveda l'impiego di fonti di energia rinnovabile al fine di beneficiare dell'ulteriore ampliamento del 10% previsto dall'art. 2, comma 5, della L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011, la progettazione dovrà essere accompagnata da documentazione tecnica, redatta da professionista abilitato, atta a dimostrare la potenzialità dell'impianto.

**Riqualificazione energetica degli edifici:** al fine di beneficiare dell'ampliamento dell'ulteriore 15% di cui all'art. 2, comma 5bis, della L.R. 14/2009 come modificato dall'art. 1, comma 4, della L.R. 13/2011, la progettazione dovrà essere corredata da documentazione tecnica redatta da professionista abilitato, atta a dimostrare che la riqualificazione dell'intero edificio (ampliamento + esistente) porti la prestazione energetica, come definita dal D.Lgs. 192/2005 e D.P.R. 59/2009, alla corrispondente classe "B".

**Aree sottoposte a rischi o vincoli particolari:** con riferimento al vigente P.A.T. e P.I. rientrano nell'applicazione della L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011, fatte salve ulteriori verifiche, approfondimenti e pareri degli Enti/Autorità preposti alla tutela del vincolo, gli interventi nelle aree di seguito elencate:

- aree a vincolo paesaggistico: zone boscate D.Lgs. 42/2004;
- vincolo idrogeologico-forestale R.D.L. 30/12/1923 n.3267;
- aree comprese all'interno di fasce di rispetto: Stradale, Ferroviaria, Elettrodotti, Servitù idraulica, Gasdotti, per le quali non sia prevista l'inedificabilità assoluta;
- corridoi ecologici;
- siti di importanza comunitaria (SIC) e/o zone di protezione speciale (ZPS);
- zona a rischio geologico-idraulico: mediamente esposta;
- zone con penalità geomorfologiche "G1";
- ambito di pregio delle aree boschive;
- ambiti di interesse dell'ambiente montano;
- area esondabile o a pericolosità idraulica: moderata-media D.P.C.M. 183/89.

**Cessione di cubatura** Non è ammessa in nessun caso la cessione a terzi dei benefici di cui alla L.R.14/2009 così come modificata dalla L.R.13/2011.

#### **Contributo di costruzione e sanzioni**

Per gli interventi realizzati sulla prima casa di abitazione il contributo è ridotto del 60%.

Per gli interventi realizzati sulla prima casa di abitazione che utilizzano fonti di energia rinnovabile con potenza non inferiore a 3 kwh il contributo non è dovuto.

Per tutti gli altri interventi (secondo case d'abitazione e altre destinazioni diverse dalla residenza) il contributo è corrisposto per intero.

Resta salva l'eventuale applicazione delle sanzioni previste dal Titolo IV del D.P.R. 380/2001.

#### **Art. 5 ESCLUSIONI DALL'APPLICAZIONE DEL PIANO CASA**

Restano esclusi dall'applicazione dei benefici della L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011:

- gli edifici per i quali sia ancora disponibile cubatura o superficie coperta. Per questi edifici i benefici della L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011 sono eventualmente utilizzabili una volta esaurita la cubatura o superficie coperta prevista dai vigenti strumenti urbanistici;
- gli edifici nei Centri Storici e nei Nuclei di Antica Origine con Grado di Protezione 1 e 2 di cui alle NTO del P.I.;
- le strutture produttive degli allevamenti zootecnici;
- gli edifici aventi destinazione commerciale qualora gli interventi siano volti ad eludere o derogare le disposizioni regionali in materia di programmazione, insediamento ed apertura di grandi strutture di vendita, centri commerciali e parchi commerciali;
- le attività in zona impropria, le attività individuate come in trasferimento, nonché tutti gli edifici fuori zona;
- la seconda casa insistente nelle Zone F.

Con riferimento al vigente P.A.T. e P.I. sono esclusi dall'applicazione della L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011 gli interventi nelle aree di seguito elencate:

- ville venete individuate nel P.A.T.;
  - aree a vincolo archeologico D. Lgs. 42/2004;
  - vincolo monumentale: ambiti D. Lgs. 42/2004;
  - vincolo monumentale: elementi puntuali D. Lgs. 42/2004;
  - ambiti dei parchi o per l'istituzione di parchi e riserve naturali ed archeologiche e a tutela paesaggistica;
  - aree comprese all'interno di fasce di rispetto: Cimiteriale, Allevamenti zootecnici intensivi, Pozzi e Sorgenti, o le zone per le quali sia prevista la inedificabilità assoluta;
  - zona a rischio geologico-idraulico: molto esposta;
  - aree di frana attiva;
  - zone con penalità geomorfologiche "G0";
  - cave attive;
  - cave abbandonate o dismesse;
  - coni visuali;
  - stepping stones;
  - area esondabile o a pericolosità idraulica molto elevata o elevata D.P.C.M. 183/89;
- salvo che l'ampliamento avvenga al di fuori della fasce/aree medesime.