



COMUNE DI ERBE'
PROVINCIA DI VERONA

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL *CONSIGLIO COMUNALE*

N. 55

OGGETTO: LEGGE REGIONALE N. 14/2009 - "INTERVENTO REGIONALE A SOSTEGNO DEL SETTORE EDILIZIO E PER FAVORIRE L'UTILIZZO DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE E MODIFICHE ALLA L.R. 16/2007 IN MATERIA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE" - PROVVEDIMENTI IN MERITO

L'anno **duemilanove** il giorno **diciannove** del mese di **ottobre** nella sala delle adunanze consiliari, previa convocazione con avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito il **CONSIGLIO COMUNALE** in sessione Straordinaria ed in seduta Pubblica di Prima convocazione.

Sono presenti i signori:

BRAZZAROLA PAOLO	P	BISSA ENZO	P
MARTINI NICOLA	P	SGRENZAROLI GIULIA	P
BISSA ALESSANDRO	P	SARTE ALBERTO	P
SILVESTRONI ROBERTO	P	ZUCCOTTO NICOLA	P
MARINI FEDERICO	P	BROGNOLI RENATO	P
VERONESE RICCARDO	P	LORENZETTI BARBARA	P
TIZIANI FLAVIO	P		

Partecipa all'adunanza il Segretario dott. **SAMBUGARO UMBERTO**.

Constatato legale il numero degli intervenuti, il **Sindaco** assume la presidenza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato, depositato 24 ore prima nella sala delle adunanze, il cui testo è riportato nei fogli allegati.

L'ASSESSORE DELEGATO

Premesso:

- che l'Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra Stato, Regioni e gli Enti Locali, sull'atto concernente misure per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia, sancita il 1° aprile 2009, prevede che entro 90 giorni le regioni approvino proprie leggi tese a:
 - a) regolamentare interventi tesi a migliorare la qualità architettonica e/o energetica degli edifici tramite l'attribuzione di una capacità edificatoria una tantum indicativamente del 20% dell'esistente, salvo ulteriori forme di incentivazione;
 - b) disciplinare interventi straordinari di demolizione e ricostruzione attribuendo un incremento di capacità edificatoria una tantum indicativamente del 35%, con finalità di miglioramento della qualità architettonica, dell'efficienza energetica ed utilizzo di fonti rinnovabili,
 - c) introdurre forme semplificate e celeri per l'attuazione di tali interventi;
- che in attuazione dell'Intesa istituzionale del 1° aprile 2009 la Regione Veneto ha prodotto la Legge Regionale 8 luglio 2009, n. 14, volta a promuovere 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;
- che lo scopo della legge è consentire un adeguato rilancio dell'attività edilizia, nel rispetto dell'ambiente e del tessuto urbanistico esistente e una sostituzione rapida del patrimonio edilizio fatiscente, obsoleto e non rispondente alla nuova situazione tecnologica ed energetica, con contestuale protezione dei beni storici, culturali e paesaggistici;
- che il quadro degli interventi realizzabili è definito dagli articoli 2, 3 e 4 della stessa L.R. n. 14/2009, con riferimento rispettivamente ad operazioni di ampliamento, di rinnovamento del patrimonio edilizio mediante demolizione e ricostruzione, nonché di riqualificazione degli insediamenti turistici e ricettivi;
- che, in particolare, la L.R. n. 14/2009 prevede il raggiungimento dei suoi obiettivi fondamentali mediante:
 - a) la possibilità di ampliamento degli edifici residenziali o assimilati nei limiti del 20% del volume esistente; ampliamento nei limiti del 20% della superficie coperta esistente di tutti gli altri edifici (art. 2);
 - b) la possibilità per gli edifici realizzati anteriormente al 1989, che non siano adeguati rispetto agli standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza e che non siano sottoposti a vincolo di conservazione, di chiederne l'abbattimento e la successiva ricostruzione con un aumento della cubatura, se residenziali, ovvero della superficie coperta, se destinati a uso diverso, fino al 30% oppure fino al 40% ove si utilizzino tecniche di edilizia sostenibile o che prevedano l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili (art. 3);
 - c) la possibilità d'intervenire nell'agevolare la riqualificazione degli insediamenti turistico ricettivi esistenti, anche all'aperto e di avvio di nuove strutture (art. 4);
 - d) lo sviluppo di misure a favore delle installazioni di impianti solari o fotovoltaici (art. 5);
 - e) la riduzione del costo di costruzione per la realizzazione delle opere indicate negli articoli 2 e 3 (art. 7);

- che le modalità applicative della legge sono configurate dall'art. 9, nel quale si prevede che:
 - 1) gli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 non trovino applicazione per gli edifici (comma 1):
 - a) ricadenti all'interno dei centri storici ai sensi dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765";
 - b) vincolati ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" e successive modificazioni;
 - c) oggetto di specifiche norme di tutela da parte degli strumenti urbanistici e territoriali che non consentono gli interventi edilizi previsti dai medesimi articoli 2, 3 e 4;
 - d) ricadenti nelle aree di inedificabilità assoluta di cui all'articolo 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie", o di quelle dichiarate inedificabili per sentenza o provvedimento amministrativo;
 - e) anche parzialmente abusivi soggetti all'obbligo della demolizione;
 - f) aventi destinazione commerciale qualora 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;
 - g) ricadenti in aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica e nelle quali non è consentita l'edificazione ai sensi del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e successive modificazioni;
 - 2) con gli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 non può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici (comma 2), tranne nel caso di cui all'articolo 2, comma 2, in relazione all'ampliamento realizzato mediante l'utilizzo di un corpo edilizio contiguo già esistente e che in ogni caso gli ampliamenti sono consentiti esclusivamente su aree che abbiano una destinazione compatibile con la destinazione d'uso dell'edificio da ampliare;
 - 3) gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 della L.R. Veneto n. 14/2009 che riguardano la prima casa di abitazione si applicano (comma 3), fermo restando quanto previsto dai commi 1 e 2 dello stesso art. 9 sin dall'entrata in vigore della legge medesima;
 - 4) gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 della L.R. Veneto n. 14/2009 sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero al loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie degli edifici esistenti, ad esclusione degli interventi realizzati sulla prima casa di abitazione;
 - 5) fermo restando quanto previsto dai commi 1, 2, 3 e 4 dello stesso art. 9 della L.R. Veneto n. 14/2009, i Comuni entro il termine del 30 ottobre 2009 deliberano, sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, se o con quali ulteriori limiti e modalità applicare la normativa di cui agli articoli 2, 3 e 4;
- che la DGR n. 2797 del 22 settembre 2009 (pubblicata sul BUR n. 82 del 6 ottobre 2009), approvativa di una circolare esplicativa della L.R. Veneto n. 14/2009, in ordine all'art. 9, comma 5 della stessa legge precisa che:
 - a) i Comuni possono decidere, eccettuata la disciplina riguardante la "prima casa di abitazione" di non applicare le possibilità offerte dalla legge regionale nel proprio territorio,

oppure di limitarne e/o modellarne l'applicazione sulla base di "specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale";

b) i Comuni possono, ad esempio, escludere in tutto o in parte dall'applicazione delle disposizioni previste dalla legge regionale determinate porzioni del territorio comunale in base alle caratteristiche delle stesse laddove, ad esempio, penalizzate da insufficiente livello di urbanizzazione, o da sottoporre a preventivi interventi di riqualificazione urbanistica per ambiti unitari, o caratterizzate da un elevato grado di saturazione edilizia o, ancora, perché di particolare valenza ambientale e paesaggistica incompatibile con gli interventi previsti dalla legge;

c) la deliberazione di recepimento può fornire tutte le opportune indicazioni atte a chiarire problematiche applicative proposte dal quadro pianificatorio e territoriale del Comune;

d) la medesima deliberazione deve essere approvata entro il 30 ottobre 2009: in difetto di tale adempimento la Giunta regionale nomina entro 15 giorni un commissario col compito di convocare entro i 10 giorni successivi il Consiglio comunale "ai fini dell'eventuale adozione del provvedimento", affinché vi sia cioè una manifestazione di volontà esplicita da parte del Comune in merito all'applicabilità o meno delle misure straordinarie proposte dalla legge regionale;

Valutato:

- che gli interventi previsti dalla legge regionale hanno carattere di straordinarietà, in quanto sono attivabili con apposito titolo edilizio (presentazione istanza) entro ventiquattro mesi dall'entrata in vigore della legge stessa (11 luglio 2009), secondo una tempistica che prevede:
 - a) dal 1° novembre 2009, la possibilità di presentare la Denuncia di inizio attività (DIA), fatta salva la possibilità di presentazione per gli interventi sulla prima casa sin dall'entrata in vigore della legge (11 luglio 2009);
 - b) nel 10 luglio 2011 il termine ultimo per la presentazione delle DIA relative agli interventi;
- che le aspettative degli operatori economici con attività nel Comune e delle imprese operanti nel settore edilizio sono molto rilevanti, tanto da evidenziare la necessità di dare immediate opportunità agli stessi d'intervenire;

Considerato:

- che per dare piena attuazione alla L.R. Veneto n. 14/2009 è necessario definire alcune scelte fondamentali rispetto al quadro delineato dagli strumenti urbanistici vigenti, richieste dalla stessa normativa straordinaria, in funzione di un'ottimale e pienamente consapevole gestione degli effetti della normativa straordinaria sul governo del territorio nel contesto di riferimento;
- che la disposizione dettata dall'art. 9, comma 5 della L.R. Veneto n. 14/2009 determina la più significativa ed importante di tali opzioni, ponendo in capo agli enti locali la definizione, sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, di definire se o con quali ulteriori limiti e modalità applicare la normativa di cui agli articoli 2, 3 e 4;
- che in relazione alla definizione degli elementi determinata dall'art. 9, comma 5 della L.R. n. 14/2009 devono essere assunti quali presupposti fondamentali le previsioni:
 - a) per cui sono fatte salve le disposizioni in materia di distanze previste dalla normativa statale vigente (art. 9, comma 8);
 - b) per cui è comunque ammesso l'aumento della superficie utile di pavimento all'interno del volume autorizzato, nel rispetto dei parametri igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente (art. 9, comma 9);

Ritenuto opportuno in sede di recepimento comunale formulare alcuni concetti interpretativi che favoriscono una puntuale applicazione della legge evitando discriminazioni o contenziosi inutili;

Visto al riguardo la relazione del Responsabile dell'Area Tecnica Comunale che evidenzia alcuni "indirizzi applicativi" al fine di coordinare le norme con le esigenze urbanistiche territoriali;

Verificato inoltre che la stessa Legge, pur citando in varie parti la casistica della "prima casa di abitazione" non ha provveduto a definire i criteri per l'identificazione della stessa e pertanto si rende indispensabile ed urgente, in sede di prima applicazione, procedere con un atto di indirizzo al fine di adottare criteri interpretativi al riguardo, fatti salvi gli eventuali successivi chiarimenti che la Regione Veneto dovesse fornire in merito;

DELIBERA

1 - Di recepire la L.R. 08.07.2009 n° 14 "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", stabilendo di non prevedere ulteriori limiti e modalità nell'applicare le norme di cui agli articoli 2, 3 e 4;

2 - Di far propri gli indirizzi applicativi forniti dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune con nota in data 09.10.2009, come sottoriportati:

a) Si ritiene che la stessa possa essere applicata su tutto il territorio comunale, comprese le zone agricole, ad eccezione delle zone e degli immobili esclusi dalla legge stessa (Z.T.O. "A" Centro Storico, Immobili vincolati, aree vincolate, etc);

b) Per gli interventi di ampliamento di case "a schiera" art. 2 comma 4 della legge, laddove recita "l'ampliamento è ammesso qualora venga realizzato in maniera uniforme con le stesse modalità su tutte le case appartenenti alla schiera, ritenuto opportuno nello spirito di legge, dare una interpretazione estensiva dell'articolato, sia ragionevole interpretare la norma nel senso che "il progettato ampliamento sia esteso all'intero complesso edilizio, preservandone l'armonia architettonica e formale, mediante presentazione di una istanza edilizia comune da parte di tutti i proprietari e/o mediante presentazione di un piano guida, sottoscritto sempre da tutti i proprietari".

c) Fatta salva la prima casa di abitazione, in ragione del maggior carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie degli edifici esistente(art.9 comma 5) dovranno essere computate le opere di urbanizzazione primaria anche con la eventuale monetizzazione delle stesse.

d) Gli ampliamenti richiesti dovranno comunque salvaguardare i diritti di terzi nel rispetto sia della normativa statale che dei regolamenti comunali.

3 - Di adottare, in sede di prima applicazione della Legge Regionale n° 14/2009 il seguente criterio per la definizione di "**prima casa di abitazione**": casa di abitazione nella quale il denunciante, all'atto di presentazione della D.I.A., ha la residenza anagrafica e sulla quale è titolare di diritto di proprietà, o usufrutto, o uso, o abitazione;

4 - Di dare atto che le norme suddette costituiscono deroga al Regolamento Edilizio Comunale ed alla Norme Tecniche di Attuazione, nel rispetto comunque degli indirizzi applicativi di cui al punto 2);

5 – Di approvare l'istituzione di un elenco specifico degli interventi realizzati in base agli articoli 2, 3 e 4 della L.R. n. 14/2009, così come disposto dall'art. 8 della medesima legge, indicante gli elementi qualificanti gli interventi stessi, quali:

- titolare,
- bonus edificatorio impiegato;
- destinazione d'uso,
- tipologia di ampliamento (prima casa, demolizione e ricostruzione con ampliamento, ecc.)

6 - Di dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi dell' art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

L'ASSESSORE DELEGATO
F.to Martini geom. Nicola

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta dell'Assessore Delegato;

Uditi i seguenti interventi:

- Martini: Entro fine mese dobbiamo approvare il cosiddetto "Piano casa" che comunque ad Erbè ha applicazioni limitate: non riguarda né il centro storico, né le aree vincolate, elimina quindi il 95% dell'edificato, risulta applicabile solo in Via A. Moro, Via Don Giovanni Veronese ed alcune residenze agricole. Sono previsti ampliamenti: nell'agricolo al massimo del 20% con il massimo di 960 mc, nelle zone "C" al massimo del 20% e gli interventi sui condomini devono avere l'accordo di tutti i proprietari. Per quanto riguarda la prima casa, cioè l'abitazione su cui non si paga l'ICI , è prevista la riduzione degli oneri del 60%. Ho letto i piani degli altri comuni, ma le tipologie sono diverse e non applicabili alla nostra realtà. Sono fatte salve le garanzie previste dal codice civile. E' talmente complessa che sono personalmente convinto non avrà grande sviluppo.
- Sindaco: Uno dei problemi che sorgerà da noi sarà verificare la sopportabilità da parte delle strutture esistenti di modifiche.

Visto il parere favorevole espresso in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Preso atto che la votazione, espressa per alzata di mano, ha dato il seguente esito proclamato dal Presidente:

- voti favorevoli n. 13
- voti contrari n. zero
- astenuti n. zero

DELIBERA

1 - Di approvare per quanto premesso, la proposta come sopra presentata nella parte narrativa e propositiva, i cui punti 1, 2, 3, 4, 5 formano la parte dispositiva del presente provvedimento.

///////

A conclusione della seduta il Sindaco interviene dicendo: Ci è stata inviata venerdì da parte dei consiglieri di minoranza, una interpellanza sulla situazione dell'asilo. Sarà mia cura documentarmi per informarvi sul passato e presente. Si tenga conto che il Comune ha competenze limitate essendo la scuola a gestione autonoma, a cui noi diamo denaro. Purtroppo dovremmo fare una seduta apposita, oppure ci si accorda già da ora di inserire l'argomento alla prossima seduta, prevista per la seconda metà di novembre;
Il Consigliere Sarte risponde che può andar bene anche la prima data utile.

//////

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

F.to Dr. BRAZZAROLA PAOLO

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dr. SAMBUGARO UMBERTO

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che copia del presente verbale viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi, con decorrenza dalla data odierna.

**IL RESPONSABILE DELL'AREA
AMMINISTRATIVA**

Erbè, 30.10.2009

F.to BELE' LUISA

La presente deliberazione, non soggetta a controllo preventivo di legittimità, è divenuta esecutiva in data 10.11.2009 per decorrenza dei termini, ai sensi dell'art. 134, comma 3, della Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

**IL RESPONSABILE DELL'AREA
AMMINISTRATIVA**

F.to BELE' LUISA

Si certifica che il presente documento è copia conforme all'originale per uso amministrativo.

**IL RESPONSABILE DELL'AREA
AMMINISTRATIVA**

Erbè, 30.11.2009.

BELE' LUISA