

REGIONE VENETO

Legge regionale n. 14 dell'8 luglio 2009

v. DGR n. 434 DEL 31 MARZO 2015 e CIRCOLARE n. 1 del 13 novembre 2014

AMPLIAMENTI

TIPOLOGIE DI EDIFICI AMMESSI

Edifici residenziali e non residenziali esistenti al 31 ottobre 2013 (o per edifici il cui progetto o la cui richiesta di titolo abilitativo siano stati presentati entro il 31/10/2013)

BONUS (%) PER L'AMPLIAMENTO

+ 20% del volume o della superficie;

fino a 150 mc per gli edifici residenziali unifamiliari da destinarsi a prima casa di abitazione

REQUISITI ENERGETICI E SISMICI

Previsti dei bonus aggiuntivi

BONUS AGGIUNTIVI

+10 % nel caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di qualsiasi fonte di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 kW, ancorché già installati;

+ 15% per gli edifici residenziali, purché vi sia un contestuale intervento di riqualificazione dell'intero edificio che ne porti la prestazione energetica alla corrispondente classe B;

+5% per gli edifici residenziali e 10% per gli edifici ad uso diverso, qualora l'intervento preveda la messa in sicurezza sismica dell'intero edificio, purché la stessa non sia già obbligatoria per legge;

+ 40% per interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche.

CONDIZIONI

- l'ampliamento può essere realizzato in aderenza, su corpo edilizio già esistente, su un corpo edilizio separato (esistente o di nuova costruzione) purché su stesso lotto di pertinenza dell'edificio esistente o su un lotto confinante, su un altro lotto, purché lo stesso si trovi a non più di 200 metri, appartenente al medesimo proprietario o al di lui coniuge o figlio già alla data del 31 ottobre 2013;
- ammessa la modifica di destinazione d'uso purché la nuova destinazione sia consentita dalla disciplina edilizia di zona.
- 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

- per edifici composti da più unità immobiliari l'ampliamento può essere realizzato anche separatamente per ciascuna di esse, compatibilmente con le leggi che disciplinano il condominio negli edifici. In ipotesi di case a schiera l'ampliamento è ammesso qualora venga realizzato in maniera uniforme con le stesse modalità su tutte le case appartenenti alla schiera, ad eccezione delle unità di testa che possono avere forma diversa;
- gli interventi (fatta eccezione per quelli sulla prima casa) sono subordinati all'esistenza di opere di urbanizzazione ovvero al loro adeguamento.

AMPLIAMENTO/RECUPERO A FINI ABITATIVI SOTTOTETTI

Nei limiti dell'ampliamento sono da computare l'eventuale recupero dei sottotetti esistenti al 31 ottobre 2013 aventi le caratteristiche di cui all'articolo 2, comma 1, lettere a) e b) della legge regionale 6 aprile 1999, n. 12 con esclusione dei sottotetti esistenti oggetto di contenzioso in qualsiasi stato e grado del procedimento.

ULTERIORI PREVISIONI

Al fine di consentire il riordino e la rigenerazione del tessuto edilizio urbano già consolidato ed in coerenza con l'obiettivo prioritario di ridurre o annullare il consumo di suolo, anche mediante la creazione di nuovi spazi liberi, in attuazione dell'articolo 2-bis del D.P.R. n. 380/2001 gli ampliamenti e le ricostruzioni di edifici esistenti situati nelle zone territoriali omogenee di tipo B e C, realizzati ai sensi della presente legge, sono consentiti anche in deroga alle disposizioni in materia di altezze previste dal dm n. 1444 del 1968 e successive modificazioni, sino ad un massimo del 40 per cento dell'altezza dell'edificio esistente.

È comunque ammesso, anche negli edifici ricadenti nei centri storici di cui all'articolo 2 del dm n. 1444 del 1968 non sottoposti al vincolo di cui al comma 1, lettera b), l'aumento della superficie utile di pavimento all'interno del volume autorizzato, nel rispetto dei parametri igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente.

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

TIPOLOGIE DI EDIFICI AMMESSI

Edifici residenziali e non residenziali esistenti al 31 ottobre 2013 (o demoliti o in corso di demolizione sulla base di un regolare titolo abilitativo)

BONUS (%) PER DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE

+70% qualora per la ricostruzione vengano utilizzate tecniche costruttive che portino la prestazione energetica dell'edificio, come definita dal decreto legislativo 192/2005, e dal decreto del Presidente della Repubblica 59/2009 alla corrispondente classe A;

+80% qualora l'intervento comporti l'utilizzo delle tecniche costruttive di cui alla legge regionale 4/2007.

BONUS AGGIUNTIVI

+ 40% per interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche.

REQUISITI ENERGETICI E SISMICI

Obbligatorio il miglioramento della prestazione energetica

Adeguamento sismico

CONDIZIONI

- gli interventi possono prevedere la ricomposizione planivolumetrica che implichi una modifica sostanziale con la ricostruzione del nuovo edificio su area di sedime diversa purché all'interno dello stesso lotto di pertinenza e in zona territoriale propria;
- ammessa la modifica di destinazione d'uso purché la nuova destinazione sia consentita dalla disciplina edilizia di zona;
- 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;
- gli interventi (fatta eccezione per quelli sulla prima casa) sono subordinati all'esistenza di opere di urbanizzazione ovvero al loro adeguamento.

ULTERIORI PREVISIONI

Al fine di consentire il riordino e la rigenerazione del tessuto edilizio urbano già consolidato ed in coerenza con l'obiettivo prioritario di ridurre o annullare il consumo di suolo, anche mediante la creazione di nuovi spazi liberi, in attuazione dell'articolo 2-bis del D.P.R. n. 380/2001 gli ampliamenti e le ricostruzioni di edifici esistenti situati nelle zone territoriali omogenee di tipo B e C, realizzati ai sensi della presente legge, sono consentiti anche in deroga alle disposizioni in materia di altezze previste dal dm n. 1444 del 1968 e successive modificazioni, sino ad un massimo del 40 per cento dell'altezza dell'edificio esistente.

È comunque ammesso, anche negli edifici ricadenti nei centri storici di cui all'articolo 2 del dm n. 1444 del 1968 non sottoposti al vincolo di cui al comma 1, lettera b), l'aumento della superficie utile di pavimento all'interno del volume autorizzato, nel rispetto dei parametri igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente.

ESCLUSIONI

Gli interventi non sono ammessi su edifici:

- ricadenti all'interno dei centri storici, salvo che per gli edifici che risultino privi di grado di protezione, ovvero con grado di protezione di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione o sostituzione edilizia, di ricomposizione volumetrica o urbanistica, anche se soggetti a piano urbanistico attuativo;

- vincolati ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- oggetto di specifiche norme di tutela da parte degli strumenti urbanistici e territoriali che non consentono gli interventi edilizi;
- ricadenti nelle aree di inedificabilità assoluta o di quelle dichiarate inedificabili per sentenza o provvedimento amministrativo;
- anche parzialmente abusivi;
- aventi destinazione commerciale qualora siano volti ad eludere o derogare le disposizioni regionali in materia di commercio e parchi commerciali;
- 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, fatte salve le disposizioni previste per gli interventi su edifici in aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica e idrogeologica.

ONERI

Il contributo di costruzione è ridotto:

- - 60% per edifici o unità destinate a prima casa d'abitazione del proprietario o dell'avente titolo mentre

Per le famiglie con un numero di figli pari o superiore a tre (residenti nella stessa dimora del nucleo familiare) il contributo non è dovuto.

In caso di l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 kW, il contributo di costruzione:

- non è dovuto per gli edifici destinati a prima abitazione del proprietario o avente titolo;
- è ridotto del 50% per gli edifici adibiti ad uso diverso.

I Comuni possono stabilire ulteriori incentivi di carattere economico in caso di utilizzo di tecniche costruttive di bioedilizia o che prevedano il ricorso alle energie rinnovabili.

E' prevista la riduzione del 100% del costo di costruzione per la realizzazione degli interventi funzionali alla fruibilità di edifici adibiti ad abitazione di soggetti riconosciuti invalidi dalla competente commissione, ai sensi dell'articolo 4 della legge 5 febbraio 1992, n. 104.

TITOLO ABILITATIVO

scadenza 31 dicembre 2018

DIA e Permesso di Costruire per gli interventi di demolizione e ricostruzione qualora comportino una ricomposizione planivolumetrica che comporti una modifica sostanziale con la ricostruzione del nuovo edificio su un'area di sedime completamente diversa.

Un comunicato sul sito web della regione veneto ha precisato che a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. n. 222 del 2016, gli interventi di cui

agli articoli 2, 3 e 4 sono sottoposti a **SCIA alternativa al Permesso di Costruire**. E' fatta ovviamente salva la facoltà dell'interessato di richiedere il permesso di costruire anche per tali interventi.

ULTERIORI PREVISIONI

INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA

E' prevista la possibilità di realizzare gli interventi di ampliamento e demolizione ricostruzione in zona agricola limitatamente agli edifici a destinazione residenziale e a quelli funzionalmente destinati alla conduzione del fondo agricolo.

INTERVENTI PER FAVORIRE LA RIMOZIONE E LO SMALTIMENTO DELL'AMIANTO

Gli interventi su edifici esistenti che comportano la rimozione e lo smaltimento della copertura in cemento amianto, qualora ciò non sia già obbligatorio per legge, possono usufruire dell'ampliamento fino al 10% del volume o della superficie, anche in deroga ai parametri dello strumento urbanistico comunale.

INTERVENTI SU EDIFICI IN AREE DICHIARATE AD ALTA PERICOLOSITÀ IDRAULICA E IDROGEOLOGICA

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% del volume o della superficie.

INTERVENTI PER FAVORIRE LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI TURISTICI E RICETTIVI

E' riconosciuto un incremento premiale del 20% per le attrezzature all'aperto (stabilimenti balneari con strutture fisse, campeggi, impianti sportivi e ricreativi) anche se in aree demaniali

INTERVENTI PER FAVORIRE L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI SOLARI E FOTOVOLTAICI e di altri sistemi di captazione delle radiazioni solari

Per incentivare il risparmio energetico sugli edifici esistenti destinati ad abitazione (anche in zona agricola) si prevede che non concorrono a formare cubatura:

- i sistemi di captazione delle radiazioni solari addossati o integrati negli edifici, purché correlati con il calcolo di progetto degli impianti termomeccanici;
- le pensiline e le tettoie finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici con potenza non superiore a 6 kWp.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Nelle more dell'approvazione della nuova disciplina regionale sull'edilizia, ai fini delle procedure autorizzative relative alle ristrutturazioni edilizie ai sensi del D.P.R. n. 380/2001:

a) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. n. 380/2001, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata con il medesimo volume o con un volume inferiore;

b) gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del D.P.R. n. 380/2001, qualora realizzati mediante integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, per la parte in cui mantengono i volumi esistenti sono considerati, ai fini delle prescrizioni in materia di indici di edificabilità e di ogni ulteriore parametro di carattere quantitativo, ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. n. 380/2001 e non nuova costruzione, mentre è considerata nuova costruzione la sola parte relativa all'ampliamento che rimane soggetta alle normative previste per tale fattispecie;

b-bis) negli interventi di ristrutturazione edilizia la ricostruzione a seguito della demolizione può avvenire anche su area di sedime parzialmente diversa, purché ciò non comporti una modifica sostanziale della localizzazione dell'edificio nell'ambito del lotto di pertinenza. In caso di interventi ubicati nelle zone di protezione delle strade e nelle zone vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, la ricostruzione è consentita anche in area adiacente, purché al di fuori della fascia di rispetto o dell'area inedificabile.