

Oggetto: L.R. 8 luglio 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."

ADDEMPIMENTI PREVISTI DAL CO. 5 DELL'ART. 9 DELLA L.R. 14/2009

PREMESSO:

- che Il Consiglio regionale del Veneto ha approvato, lo scorso 1 luglio, la legge regionale n° 14 del 2009, avente ad oggetto "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16", meglio nota come "piano casa".

Si tratta di un provvedimento che non ha la valenza e le caratteristiche di un "piano" - inteso come insieme di scelte territoriali, regole e risorse finanziarie - ma di una legge che si pone l'obiettivo prioritario di promuovere il rilancio dell'attività edilizia attraverso l'ampliamento degli edifici esistenti e il contestuale miglioramento della qualità architettonica ed edilizia, nonché di favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabili.

A tale proposito pare opportuno evidenziare che la LR 14/2009 non è una legge urbanistica né edilizia - pur avendo contenuti che incidono significativamente sulla disciplina di queste materie - ma è, prima di tutto, una legge economico-finanziaria che mira a promuovere gli investimenti privati per il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nel territorio regionale, in modo generalizzato e capillare, attraverso micro interventi idonei ad alimentare soprattutto il mercato delle piccole e medie imprese del settore edilizio;

- che la "prima casa" così come definita dall'art. 8 co. 1 della Legge Regionale del 9

ottobre 2009 n. 26 non può essere soggetta all'imposizione da parte dei Comuni di eventuali limitazioni o modalità applicative che in qualche modo vadano a limitare l'integrale applicazione degli interventi previsti dalla L.R. 14/2009 nell'ambito di tutto il territorio Comunale, fatta eccezione per quanto già previsto dal co. 1 dell'art. 9 lett. a), b, c), d), e), f) e g) della L.R. stessa;

- in riferimento agli ambiti di applicazione di cui all'art. 9 della legge 14/2009 i Comuni non possono introdurre ulteriori limitazioni che non siano motivate da effettive e "specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale", e ciò in base al principio di libertà e di autodeterminazione dei cittadini, per cui ogni diniego ipotizzato da semplice delibera comunale risulta privo di ogni addentellato normativo e totalmente infondato. Ciò anche con riferimento a rami del diritto che non siano strettamente urbanistici (limiti di vicinato, normativa condominiale). Una applicazione troppo restrittiva della legge medesima appare in contrasto con le finalità espresse all'art. 1 della legge stessa;
- che restano impregiudicate le potenzialità urbanistico-edilizie derivanti dall'applicazione delle N.T.A. del P.R.G. e del Reg. Ed. Com.le vigenti per ciascuna zona territoriale omogenea, ivi compresi i bonus volumetrici una tantum che potranno pertanto essere sommate agli incentivi previsti dalla L.R. 14/2009;
- che al fine del calcolo delle volumetrie urbanistiche e delle superfici coperte esistenti e/o in ampliamento deve essere fatto esclusivo riferimento a quanto già previsto in tal senso dalle NTA del PRG e dal Reg. Ed. Com.le vigenti;
- che infine le limitazioni e le modalità applicative di vario tipo possono essere introdotte dal comune ai sensi del co. 5 dell'art. 9 della L.R. 14/2009, solo in seguito a "specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico e ambientale", sottolineando la correttezza del sindacato comunale solo in base ad esigenze di tipo locale oggettive e non volto a ridurre la possibilità da parte dei propri cittadini di usufruire delle potenzialità offerte dalla Legge Regionale al fine di raggiungere quel miglioramento sociale ed economico perseguito dalla legge

stessa;

- atteso che il Comune di Torreglia ha l'intero territorio soggetto alle misure di salvaguardia di cui alla L.R. 38/1989, legge istitutiva del Parco Regionale dei Colli Euganei che si estrinsecano nel Piano Ambientale dello stesso che ha valenza paesistica ed efficacia di piano d'area regionale, questo pur comportando una variazione degli strumenti urbanistici comunali, non comporta l'automatica inapplicabilità delle norme di cui alla L.R. 14/2009 che risultano invece applicabili in espressa deroga alle "previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali" - Piano Ambientale compreso - (co. 1 art. 2 e co. 2 art. 3 della L.R. 14/2009). Le facoltà previste dalla legge quadro nazionale, sulla base della quale è stata posta in essere la L.R. 14/2009, infatti, derogano i vincoli posti in essere dalla normativa regionale e in particolare molti tra quelli previsti anzitutto dalla L.R. 38/89 e ciò in base ai principi generali del nostro ordinamento giuridico. La legge stessa chiarisce oltre ogni ragionevole dubbio che deroga la normativa urbanistica pre-esistente, con riferimento alle norme comunali, provinciali e regionali, pur non essendo la stessa una legge urbanistica. Ogni scelta che ripercorra in tutto o in parte le orme del piano ambientale, non sarà pertanto una scelta obbligata ma una pura e semplice scelta politica dell'amministrazione comunale.

In particolare si vuole evidenziare e proporre costruttivamente i seguenti emendamenti alla proposta di delibera ed al relativo allegato "a", posti all'esame del Consiglio Comunale per l'assunzione del deliberato previsto dal co. 5 dell'art. 9 della L.R. 14/2009:

1. che la "prima casa" così come definita dall'art. 8 co. 1 della Legge Regionale del 9 ottobre 2009 n. 26 non può essere soggetta all'imposizione da parte del Comune di alcuna limitazione e modalità applicativa che in qualche modo

vadano a limitare l'integrale applicazione degli interventi previsti dalla L.R. 14/2009 nell'ambito di tutto il territorio Comunale, fatta eccezione per quanto già previsto dal co. 1 dell'art. 9 lett. a), b, c), d), e), f) e g) della L.R. stessa;

2. con riferimento ai limiti posti in tema di altezze, quale limite insuperabile quello già previsto dal vigente PRG, tale limite da una parte riduce di fatto fortemente il campo di applicazione della presente legge, vista l'inderogabilità delle distanze minime imposte dalle norme nazionali tra le pareti finestrate degli edifici (D.M. 02.04.1968, n. 1444) e, per altro verso, dai confini e quindi va a limitare le facoltà che questa dà ai cittadini. Dall'altra questo limite, che sembra essere insuperabile, così come posto dall'amministrazione, risulta infondato in quanto non prescritto in maniera assoluta dalla legge e quindi frutto di una valutazione politica della medesima che limita le possibilità del cittadino. E ciò contro lo spirito della L.R. 14/09;
3. parimenti appare essere fortemente e inutilmente penalizzante il limite posto alla possibilità di incrementare il numero delle unità abitative (nelle varie ipotesi previste). È questo un limite ostativo che L.R. 14/2009 non prevede assolutamente, disincentivante nei confronti del cittadino comune che intende perseguire le finalità della Legge Regionale stessa. Paradossale che ciò possa essere invece conseguito solo con il PUA, strumento urbanistico di difficile attuazione nella stragrande maggioranza dei casi, dati anche i suoi costi che potrà pertanto eventualmente interessare solamente l'imprenditoria edile. Se tale limitazione l'amministrazione la pone al fine di garantire la qualità abitativa delle singole unità abitative, questa può essere efficacemente garantita mediante l'applicazione dell'apposita variante parziale all'art. 1.5.05 delle NTA del PRG già in essere con cui

vengono definite le superfici minime e le caratteristiche delle unità abitative;

4. appare del tutto impropria l'introduzione di una indefinita e soggettiva salvaguardia dell'armonia estetica del fabbricato esistente. La giurisprudenza urbanistica non consente analisi di tipo meramente estetico sulla base di giudizi discrezionali/arbitrari da parte dell'ente comunale demandando eventuali rilievi di tipo estetico-paesaggistico ed architettonico ad altri soggetti (Ente Parco, Sovrintendenza e altri);
5. la previsione comunale sulla possibilità di sopraelevare appare fortemente limitativa nel caso di condomini, rispetto alle facoltà offerte dalla norma con riguardo alle singole unità abitative, e ciò in riferimento anche allo spirito di "limitare lo sperpero del territorio";
6. con riferimento all'ampliamento riconosciuto ai fabbricati schedati con tipologia A3, appare opportuno considerare, oltre agli usi pertinenziali indicati, anche l'adeguamento igienico-sanitario ai fini di una migliore qualificazione e usufruibilità degli immobili.

F.to Mario Leopoldo - Labio Valter - Prendin Alessandro

Belcaro Barbara - Adami Sonia