



**VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 60 del 30-11-2011**

Sessione Ordinaria - Seduta Pubblica di Prima Convocazione

**Oggetto:**  
**MODALITÀ E LIMITI DI APPLICAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI DALLA L.R. 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", COME MODIFICATA DALLA L.R. 13/2011 (PIANO CASA).**

L'anno **duemilaundici** addì **trenta** del mese di **novembre** alle ore **20:00** nella sala delle adunanze, previa convocazione con avvisi scritti notificati ai sensi di legge, si è riunito il Consiglio Comunale.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale NIEDDU MARIANO.

Il Sig. RINUNCINI ENRICO, nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e chiama all'ufficio di scrutatori i Signori:

MANGANO ANDREA

MUSTO CATERINA

ZOPPELLO LUCIANO

Alla trattazione del presente argomento iscritto all'ordine del giorno sono presenti i Signori:

RINUNCINI ENRICO	P	MANGANO ANDREA	P
SCHIAVON MARTINO	P	MUSTO CATERINA	P
SCHIAVON BERTILLA	P	GAMBATO LUCA	P
MORELLO OLINDO	P	ZARAMELLA GIANLUCA	P
CAPPUZZO ADRIANO	A	BOCCON LUCA	P
TASCA CARMEN MATTEA	P	MASIERO ALBERTO	P
BAZZI HUSSEIN	P	SCHIAVON MARCO	P
MORO DINO	A	ZOPPELLO LUCIANO	P
FASSINA ANNA CARLA	P	BUSON PAOLO	P
RAVAZZOLO EMY	P	GOBBO LUCIA	P
BORTOLAZZI MARCO	P		

**Presenti 19 Assenti 2**

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
F.to RINUNCINI ENRICO

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to NIEDDU MARIANO

REFERTO DI PUBBLICAZIONE	CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'
N. _____ Reg. Pubbl.  Certifico io sottoscritto Segretario Generale che copia della presente delibera viene affissa all' Albo Pretorio il _____  e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.  <i>Addì</i>  IL SEGRETARIO GENERALE F.to NIEDDU MARIANO	Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio senza riportare, nei primi dieci giorni di pubblicazione, denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è divenuta ESECUTIVA il _____  <i>Addì</i>  IL SEGRETARIO GENERALE NIEDDU MARIANO

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE**

*Addì*

IL SEGRETARIO GENERALE  
NIEDDU MARIANO

Il SINDACO introduce l'argomento ed invita il presidente della Terza Commissione Consiliare, Luca GAMBATO, a presentare la proposta di deliberazione.

**GAMBATO LUCA (Ponte San Nicolò Democratico):** Illustra i contenuti del provvedimento spiegando che la L.R. 14/2009 di fatto è una deroga a tutto, che, a suo avviso, annulla completamente una programmazione di buon senso e virtuosa del territorio. Non c'è, infatti, nessuna attenzione all'impatto, nessuna attenzione allo sviluppo sostenibile e sembra addirittura una promozione commerciale: se si rottama il frigorifero vecchio si dà un buono sconto per comprare quello nuovo. È da capire l'utilità di questa cosa.

Lo spazio di intervento dei Comuni è limitatissimo e l'Amministrazione ha cercato di fare una scelta oculata. La legge introduce un ulteriore bonus del 15% per gli ampliamenti già previsti qualora vi sia un contestuale intervento di riqualificazione che porti la prestazione energetica dell'edificio alla Classe B. Viene, poi, data la possibilità di usufruire di incrementi volumetrici, quelli che la legge introduce ancorati all'uso di tecniche costruttive dell'edilizia sostenibile anche in presenza di parziale, anziché integrale, demolizione dell'edificio interessato. Viene data la possibilità di modificare la destinazione d'uso in casi particolari. Viene chiarita ulteriormente la definizione di "prima casa" di abitazione. Viene incluso il sistema di captazione dell'energia solare, quali le serre bioclimatiche, fra gli impianti che non contribuiscono a formare cubatura accanto a pensiline e tettoie finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici.

Accenna quindi ai punti salienti su cui si è cercato di intervenire, facendo presente comunque che l'allegato entra nel dettaglio di ogni singolo punto.

In caso di presentazione di una richiesta di intervento contestuale, in applicazione di ampliamento ordinario previsto dal P.R.G. e straordinario previsto dal Piano Casa, è necessario che nella stessa siano chiaramente differenziati i volumi, le superfici, le normative riferite ai due distinti regimi. Infatti, tali interventi comportano istruttorie differenziate, perché riferite a norme e a contributi di costruzione diversi.

Ai fini dell'applicazione della percentuale del 10% legata all'utilizzo di energia da fonti rinnovabile si evidenzia che i 3 Kw devono essere installati da ciascuna delle unità immobiliari che beneficiano dell'ampliamento.

La richiesta di titolo abitativo deve essere protocollata in entrata al Comune entro la data del 31 maggio ai fini dell'applicazione della L.R. 14/2009, in caso contrario non si applicano le disposizioni della L.R. 14 (Piano Casa).

La realizzazione dell'ampliamento attraverso la costruzione di un corpo edilizio staccato, consentito esclusivamente per la prima casa di abitazione, è ammesso solo nei casi in cui non risulti possibile l'ampliamento in aderenza o sopraelevazione, oppure nei casi in cui l'ampliamento in aderenza comprometta l'armonia estetica dell'edificio originario, sempre che tale edificio abbia una valenza estetica meritevole di tutela.

Gli impianti di edifici plurifamiliari caratterizzati dalla ripetizione seriale di una tipologia abitativa devono essere realizzati in maniera uniforme e con le stesse modalità per tutte le case appartenenti al complesso.

**SCHIAVON MARTINO – Assessore:** Prima di iniziare la discussione, ritiene opportuno segnalare alcune proposte di modifica che sono state apportate sia dalla Terza Commissione Consiliare che dall'Ufficio Tecnico, a seguito di un ulteriore approfondimento dell'elaborato.

Illustra quindi cinque emendamenti all'elaborato allegato alla proposta di delibera:

#### **1° emendamento**

A pag. 3, dopo il periodo:

*Distanza dai confini: come da P.R.G. vigente. Qualora l'ampliamento superi i m. 10,00 di altezza, la distanza dovrà essere pari a metà dell'altezza.*

propone di inserire la seguente precisazione:

*Quanto precede si applica anche per la prima casa di abitazione.*

#### **2° emendamento**

A pag. 4, dopo il periodo:

*L'ampliamento è consentito anche oltre il limite di sottozona purché la zona finitima sia qualificata come zona B, C, D o E.*

propone di inserire la seguente precisazione:

*Per corpo edilizio separato si intende un edificio autonomo realizzato in base agli ampliamenti consentiti dalla Legge Regionale – ricadente entro il lotto di pertinenza dell'edificio originario ed entro la stessa zona di P.R.G. o in zona limitrofa compatibile – che deve mantenere un collegamento*

*funzionale con l'edificio da ampliare: a tal fine dovrà essere posto in prossimità dello stesso e non essere, di norma, da questo separato mediante recinzioni, usufruendo altresì dei medesimi accessi.*

In pratica, quindi, si può staccare l'edificio, ma lo si deve fare all'interno del lotto di pertinenza della prima abitazione.

### **3° emendamento**

A pag. 5, propone che il seguente periodo:

*E. negli edifici con grado di protezione di cui all'art. 17 delle N.T.A., ad esclusione degli edifici con grado 8.*

sia modificato nel seguente modo:

*E. negli edifici con grado di protezione di cui all'art. 17 delle N.T.A., ad esclusione degli edifici con grado da 5 a 8.*

Quindi viene allargata la possibilità di applicazione del Piano Casa anche agli edifici con grado di protezione da 5 a 8".

### **4° emendamento**

A pag. 6, propone che il seguente periodo:

*Gli ampliamenti di edifici plurifamiliari caratterizzati dalla ripetizione seriale di una tipologia abitativa, bi-tri-quadri-schiere, devono essere realizzati in maniera uniforme e con le stesse modalità per tutte le case appartenenti al complesso.*

sia modificato nel seguente modo:

*Gli ampliamenti di edifici plurifamiliari caratterizzati dalla ripetizione seriale di una tipologia abitativa, quadri-familiari e schiere, devono essere realizzati in maniera uniforme e con le stesse modalità per tutte le case appartenenti al complesso.*

In questo caso viene tolta la tipologia bifamiliare e trifamiliare. Rimane la tipologia quadri-familiare e la tipologia a schiera.

### **5° emendamento**

A pag. 7, dove si legge:

*Ai fini dell'applicazione della percentuale del 10% legata all'utilizzo di energia da fonte rinnovabile si evidenzia che i 3 kw devono essere installati da ciascuna delle unità immobiliari che beneficiano dell'ampliamento e/o dalle nuove unità sorte dall'ampliamento stesso.*

*Considerato che i PUA di iniziativa pubblica già approvati hanno potuto beneficiare di particolari disposizioni premiali in termini di volume e superficie, si escludono dall'applicazione degli interventi di cui agli artt. 2, 3 e 4 della L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011, tutti gli edifici già realizzati e/o in corso di realizzazione e ricadenti all'interno del PUA di iniziativa pubblica.*

*Gli ampliamenti per le destinazioni commerciali direzionali e produttive, sono consentiti purché compatibili con la ZTO; in ogni caso gli interventi sono subordinati al reperimento della dotazione di parcheggio previsti per legge e nel rispetto delle N.T.A. vigenti. Tali interventi sono finalizzati esclusivamente all'ampliamento delle attività esistenti.*

propone di eliminare il seguente periodo:

*Considerato che i PUA di iniziativa pubblica già approvati hanno potuto beneficiare di particolari disposizioni premiali in termini di volume e superficie, si escludono dall'applicazione degli interventi di cui agli artt. 2, 3 e 4 della L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011, tutti gli edifici già realizzati e/o in corso di realizzazione e ricadenti all'interno del PUA di iniziativa pubblica.*

In questo modo viene data la possibilità di applicare il Piano Casa anche nei PUA di iniziativa pubblica.

Tutti questi emendamenti sono delle precisazioni apportate a seguito di ulteriori approfondimenti ed analisi della Commissione e dell'Ufficio Tecnico e a seguito anche della Circolare Regionale uscita pochi giorni fa. I singoli emendamenti dovranno essere votati uno ad uno e poi seguirà la votazione sull'intero documento.

Terminate le relazioni, il Sindaco dichiara aperta la discussione e concede la parola ai Consiglieri:

**SCHIAVON MARCO (Ponte della Libertà):** Prima di entrare nel merito di questo documento, vuole fare due domande specifiche.

Chiede quante domande di intervento sono pervenute al Comune di Ponte San Nicolò negli ultimi due anni, cioè da quando è stato approvato il primo Piano Casa (28 ottobre 2009).

In base alla L.R. 13/2011 i Comuni possono, entro il 30 novembre 2011, deliberare se e con quali limiti applicare la normativa di cui gli artt. 2 e 3. La legge fa riferimento, però, solamente agli edifici residenziali non destinati a prima casa di abitazione, strutture ricettive, edifici produttivi, edifici direzionali e commerciali. Leggendo invece la proposta di deliberazione, a suo parere ci sono alcuni punti un po' dubbiosi. Secondo lui, infatti, l'Amministrazione Comunale e l'Ufficio Tecnico stanno proponendo qualcosa che va al di là della propria possibilità. Ritiene che la proposta contenga delle norme che potrebbero essere eventualmente impugnate da chi lo volesse fare.

Chiede se è stato tenuto conto di questo punto di vista, perché non vorrebbe che dopo la votazione del testo con i suoi emendamenti potessero esserci successivamente dei ricorsi.

Afferma che questa cosa sarebbe da evitare assolutamente, perché potrebbe dare problemi soprattutto a livello di funzionalità degli uffici e a livello di costi.

Gradirebbe intanto avere una risposta a queste due domande, e si riserva di fare successivamente gli altri interventi.

**SCHIAVON MARTINO – Assessore:** Per quanto riguarda le istanze già presentate nei precedenti anni, crede che il numero sia di poche decine (forse 40-50 domande).

Per quanto riguarda i testi impugnabili, ritiene che un tentativo di governo del territorio si debba comunque fare. Come ha già detto il consigliere Gambato, questa legge di sicuro poco ha a che fare con il governo del territorio, perché è una legge di deroga e una legge che, a suo avviso, va contro tutti i criteri di pianificazione del territorio, come si evince anche dal dispositivo della legge e dalla circolare.

Afferma di avere a cuore quanto avviene sul territorio comunale, che la corretta gestione del territorio è uno dei fondamenti sui quali l'Amministrazione opera, per cui il tentativo di governare il territorio con delle limitazioni deve essere fatto.

Riguardo all'impugnabilità del testo, crede che tutto sia impugnabile, per cui non ritiene sia giusto evitare di fare certe cose solo perché c'è il rischio che vengano impuginate.

L'Amministrazione ha dei criteri per governare il territorio comunale e li persegue, sperando che siano condivisi da tutti i cittadini di Ponte San Nicolò, nonché dai professionisti che operano a Ponte San Nicolò.

L'Amministrazione è convinta di aver fatto il proprio dovere nel governo del territorio, ponendo alcune limitazioni a una legge che, secondo lui, poco ha a che fare con la pianificazione del territorio.

**SCHIAVON BERTILLA – Assessore:** In merito a questo argomento, crede che quello che ha appena detto l'Assessore Martino Schiavon sia molto importante; si riferisce soprattutto alle situazioni che periodicamente si possono constatare sul territorio italiano, dove l'essere stati troppo lassisti nell'urbanizzazione ha portato solo a dei danni.

La sua riflessione non è "tecnica", perché è consapevole che in Consiglio ci sono persone esperte che operano sul territorio per professione, ma crede che per amministrare un territorio bisogna avere anche questo tipo di preoccupazione. A suo parere la regolamentazione che viene proposta è adeguata al territorio e spera che non emergano dei casi eclatanti.

Spesso accade di approvare dei Piani Regolatori restrittivi al massimo, basati su analisi accurate del territorio e su una certa pianificazione, poi intervengono delle leggi che portano a delle situazioni "di manica larga". Va da sé, quindi, che è doveroso per un'Amministrazione avere certe accortezze, per cui crede che questo sia un rischio da correre.

L'obiettivo del Piano Casa precedente, e forse anche di questo, potrebbe essere visto per dare una mossa all'economia, ma le attuali situazioni economiche di rallentamento non permettono di far decollare certe cose. Auspica che le persone che hanno le necessità di applicare il Piano Casa non facciano interventi troppo invasivi, che mettano a rischio il territorio.

**BOCCON LUCA (Ponte della Libertà):** A suo parere sicuramente la Legge Regionale ha soprattutto lo scopo di muovere l'economia e il settore edilizio che sta attraversando un periodo particolarmente difficile.

Con il vecchio Piano Casa (2009-2011) nel Veneto sono stati approvati 22.000 progetti, per cui è la prima regione d'Italia, seguita con 5.000 progetti dalla Sardegna. La Lombardia, invece, è ferma a poche centinaia di richieste. Questo vuol dire che in Veneto questo Piano Casa ha avuto un risvolto di non poco conto, per cui la Regione ha deciso di proporre l'allungamento della legge.

Per quanto riguarda la realtà di Ponte San Nicolò, non si può certo dire che 50-60 interventi in due anni siano tanti. Questo forse è dovuto al fatto che le norme fissate dal Comune erano troppo restrittive, oppure al fatto che il Comune aveva un regolamento che già permetteva di ampliare i fabbricati oltre il 20%.

Sicuramente il Piano Casa è da approvare e da portare avanti per cercare di smuovere qualcosa.

Concorda sulla necessità di mettere dei limiti, perché non è pensabile che applicando la legge si possa andare a costruire a tre metri dal confine. Sostiene che la legge è ben precisa, ed è fatta soprattutto per la prima casa. In ogni caso le possibilità di contenziosi sono molte, perché la legge dice che per la prima casa si potrebbe fare tutto e dappertutto, per cui bisogna stare attenti. Dal suo punto di vista è bene mettere dei paletti, ma si deve stare anche attenti a quello che potrebbe poi succedere.

**SCHIAVON MARCO (Ponte della Libertà):** Ringrazia il consigliere Boccon per avere ribadito quello che poco fa anche lui aveva detto.

Sinceramente non si sente di approvare un regolamento dettato dal Comune, che possa poi essere impugnato. Non se la sente di impegnare dei soldi, che anche lui versa in quanto contribuente, per sostenere dei contenziosi che potrebbero essere evitati.

Se l'Amministrazione stabilisce che non si costruisce da nessuna parte, basta scriverlo direttamente senza fare cinque pagine di criteri, che tra l'altro sono anche complicati, visto che bisogna rileggerli molte volte per capire di che cosa si sta parlando.

Afferma che bisogna mettersi nei panni di quei cittadini che hanno bisogno di ampliare la prima casa o dei parenti che vorrebbero risiedere a Ponte San Nicolò e si vanno a leggere questo regolamento.

Prima di interpellare un professionista, un cittadino – se ha tempo – potrebbe andarsi a leggere la delibera per vedere che cosa prevede la norma. Ritiene che il cittadino in questione abbia molta difficoltà a capire quello che è stato scritto, anzi forse capisce meglio la legge che, a suo parere, è anche troppo derogante.

A suo parere la normativa comunale introduce ulteriori difficoltà per chi avrebbe bisogno di ampliare la propria prima casa, mentre per il resto è d'accordo.

Inoltre fa presente che il documento allegato alla delibera della passata volta (modificato un anno fa) prevedeva 15 punti. C'erano gli ambiti di esclusione e c'erano anche dei criteri specifici da adottare. Per lui quel documento era molto più chiaro di questo, che è difficile da capire.

Dichiara che si sarebbe aspettato qualcosa di più comprensibile per i cittadini, perché questo testo è scritto con un linguaggio "tecnichese". Gli pare di capire che l'Amministrazione Comunale vuole difendere il territorio da costruzioni selvagge o altro, ma purtroppo a Ponte San Nicolò di costruzioni selvagge se ne vedono anche tra quelle regolarmente concessionate che alla fine sono molto alte, molto larghe e con molti metri cubi. In molti casi, inoltre, sono state fatte anche delle ulteriori modifiche a questi edifici.

Chiede quale sia l'intenzione dell'Amministrazione adesso. Se abbia intenzione di rischiare dei ricorsi.

Se l'Amministrazione ha valutato che, introducendo queste norme, ci saranno dei ricorsi deve dirlo.

In questo caso chiede con quali risorse si potrà far fronte agli eventuali contenziosi.

Conclude affermando che se questo documento non verrà adeguato, per rimanere nell'ambito in cui il Comune può legiferare, non si sente nella condizione di votare favorevolmente.

**SINDACO:** Afferma di non credere che un cittadino qualsiasi vada a leggersi il Piano Casa personalmente, ma crede che si avvalga di un tecnico.

Inoltre sostiene che un'Amministrazione in genere tende sempre a salvaguardare il proprio territorio.

In virtù di quello che si diceva riguardo al Consiglio Tributario e dell'autonomia dell'Amministrazione, gli pare che qui si vada in controtendenza. Pertanto bisogna prendere una determinata linea. O si decide che i Comuni abbiano un po' di autonomia oppure capiterà che qualcuno con una pedata rompa tutto quello che si è cercato di salvaguardare.

Si tratta di capire in che cosa consiste l'autonomia. Se l'autonomia c'è o non c'è.

Su questo chiede un po' di coerenza: certe scelte sono state fatte perché l'Amministrazione cerca di tutelare il più possibile il territorio che i cittadini le hanno affidato.

Anche se questa normativa non consente all'Amministrazione di tutelarsi, ritiene che comunque il tentativo debba essere fatto. E se poi ci saranno dei ricorsi, verranno affrontati con la coscienza a posto, relativamente alla tutela del territorio.

Queste sono le sue considerazioni, assolutamente personali.

**BUSON PAOLO (Ponte della Libertà):** Poco fa si parlava di coerenza. A questo proposito ricorda che l'attuale Assessore all'Urbanistica, al primo mandato, ha seminato sul territorio non si sa quanti metri cubi di lotti edificabili (lotti da 600 e 800 mc) senza una pianificazione iniziale.

Pertanto si stupisce molto del fatto che una pianificazione urbanistica venga ancorata a pochi mc di ampliamento su ogni abitazione. Non si capisce perché la Giunta non voglia dare una mano a chi, in questo periodo di crisi economica, potrebbe edificare una stanza in più.



Per quanto riguarda la non edificabilità nei centri storici, effettivamente non si sa quali siano i centri storici a Ponte San Nicolò, anche se magari sono identificati sulla carta. Da un punto di vista architettonico, infatti, non ce ne sono.

Afferma che il Comune di Ponte San Nicolò non ha mai avuto una pianificazione. PTRC, PA, PTP, ecc. sono strumenti che ancora sono in attesa. Il Piano Regolatore attuale è del 1985 e, quindi, la pianificazione è stata fatta solo per interventi di ampliamento e di nuova cubatura (lottizzazione Schiavon), sempre tutto privo di qualsiasi logica.

A suo parere, si fa di un piccolo topo una balena, visto anche l'esiguo numero di interventi edilizi fatti con la passata legge.

**SINDACO:** Ringrazia i sindaci suoi predecessori per non aver fatto alcuna pianificazione del territorio. La mancata pianificazione del territorio a Ponte San Nicolò ha portato il valore delle case a un livello di eccellenza. Ben venga che le Amministrazioni precedenti non abbiano mai pianificato il territorio con una certa qualità e con certi standard, visto che adesso Ponte San Nicolò è uno dei territori della provincia di Padova con un valore tra i più alti rispetto a tutta la città metropolitana. Se ci fosse stata questa pianificazione probabilmente sarebbe andato perduto anche quel poco di verde, che, invece, è stato salvaguardato.

**GOBBO LUCIA (Vivere a Ponte San Nicolò):** Afferma che il Gruppo Vivere Ponte San Nicolò condivide il tentativo fatto dall'Amministrazione Comunale di mantenere, almeno in parte, la possibilità di governare il territorio introducendo alcune modifiche al Piano Casa regionale, interpretato come una deroga assoluta e indiscriminata nei confronti delle costruzioni.

Annuncia che voterà a favore sia degli emendamenti sia del provvedimento.

**SCHIAVON MARTINO – Assessore:** Risponde alle domande che gli sono state poste partendo da quella del consigliere Buson che lo ha chiamato in causa in modo pesante. A fronte della dichiarazione che, nel precedente Assessorato, Martino Schiavon ha "seminato" dei lotti per il Comune di 600-800 metri cubi, fa presente che la semina è dovuta a una pianificazione fatta e non in assenza di pianificazione iniziale.

Afferma di non sapere come il consigliere Buson sia arrivato a questa conclusione, ma può garantire che la pianificazione fatta era iniziata con un "sondaggio" dei cittadini dal quale sono emerse alcune esigenze.

Da questo è scaturita la procedura dell'ex art. 50, comma 9, della Legge 61/95, che consentiva, in deroga al calcolo del volume del Comune, la previsione di ulteriore volume.

Questo è stato il principio informatore della variante cosiddetta "comma 9", che ha dato la possibilità a circa 30 lotti, per un totale di 29-30 mila metri cubi a Ponte San Nicolò, di assecondare una serie di esigenze dei cittadini. Adesso, al contrario, si attribuisce alla Giunta la responsabilità di non voler aiutare i cittadini. Assicura che la pianificazione c'è stata. Il Piano Regolatore del 1985 aveva due principi informatori: lo sviluppo lineare e lo sviluppo nucleare.

Nella variante "comma 9" – di cui egli è stato il promotore – è stato assunto il principio della linearità. Ciò significa che si è costruito in seconda fila, o addirittura in terza fila, rispetto all'edificato. La programmazione è stata approvata dagli Enti superiori. Così si è operato.

Non riesce a capire perché si dica che il "Piano Schiavon" sia privo di logica e poi non si capisce cosa c'entri la "prevenzione". È evidente che si ragiona diversamente.

Crede che lo sviluppo sia stato fatto sull'esistente, senza creare nuove macchie in aree che nulla hanno a che fare con l'edificazione.

Si è detto, inoltre, che la Giunta non ha voglia di aiutare i cittadini, ma il documento dice al primo punto: *"Le presenti disposizioni comunali, laddove pongono limitazioni, non sono applicabili alla prima casa di abitazione, per la quale si applicano direttamente le norme della L.R. 14/2009 e successive modifiche ed integrazioni"*.

Il punto successivo spiega che cosa s'intende per "prima casa di abitazione".

Il terzo punto dice che *"il rispetto della definizione di prima casa deve essere..."* e si spiegano le cose.

Il quarto punto dice che *"l'applicazione e la riduzione del contributo di cui all'articolo 7 della Legge è riservato esclusivamente a edifici o unità immobiliari destinate a prima abitazione..."*.

Manca solo il numero a questi punti, ma non gli pare che un cittadino non possa capire, anche perché è scritto in italiano e, poi, si possono sempre chiedere informazioni direttamente al Comune o al tecnico di fiducia.

Le limitazioni introdotte riguardano il rispetto della distanza dai confini e il non fare tutto quello che si vuole. Non sono stati posti limiti sulle altezze.

In zona agricola, è stato stabilito che per poter fare ampliamenti agli annessi rustici bisogna applicare la Legge 11. Altre limitazioni non ce ne sono, anche perché quella che c'era dei PUA è stata tolta, come pure quella relativa alle bi-tri-familiari. Pertanto è ingiustificato dire che non si vuole aiutare i cittadini.

Le considerazioni sui centri storici e sul P.R.G. dell'85 si possono fare un'altra volta.

Afferma di provare invidia per le doti di veggente del consigliere Marco Schiavon che dice che l'Amministrazione dovrebbe aver previsto dei fondi per pagare degli eventuali ricorsi. Auspica, invece, che non ci siano ricorsi.

L'Amministrazione Comunale era chiamata a predisporre un documento entro il 30 novembre ed è stato fatto, pensando di avere fatto una cosa buona e valida per il governo del territorio.

Sostiene che la minoranza potrebbe dire che non condivide certe scelte, ma non che non va bene perché dei cittadini potrebbero fare ricorso. Invita la minoranza a ragionare insieme, perché è questo il lavoro che deve fare la minoranza e non certo quello di fare i veggenti per prevedere dei ricorsi e i relativi soldi necessari per farvi fronte.

**SCHIAVON MARCO (Ponte della Libertà):** Dichiaro di voler replicare punto per punto alle parole dell'Assessore Martino Schiavon, smentendo le sue affermazioni.

La maggioranza accusa la minoranza per aver detto che l'Amministrazione non aiuta i cittadini. Ma questo è evidente se si osserva che, rispetto al documento di due pagine approvato due anni fa, ora è diventato improvvisamente di cinque pagine.

L'Assessore dice che il consigliere Marco Schiavon fa il veggente perché chiede di mettere a bilancio la spesa per i probabili ricorsi. Ma si vedrà in seguito se veramente non ci saranno.

Ribadisce che la Legge Regionale 13/2011 vuole dare al cittadino la possibilità di ampliare la prima casa. La crisi c'è, e continua a esserci, e la Regione Veneto ha avuto tantissime richieste per il Piano Casa, per cui bisogna dare un'ulteriore mano a chi ha bisogno veramente. Non sarebbe certo una grande differenza il fatto che una persona che ha una casa di 100 mq possa farci 20 mq in più.

Se si dovesse proprio dire qualcosa su ciò che si doveva fare, c'è il fatto di permettere di andare in altezza. Prima questa facoltà era data, adesso, invece, non viene più data.

Riguardo agli eventuali ricorsi, afferma che lo stesso Assessore Martino Schiavon, in sede di Terza Commissione, aveva dichiarato che si faceva questo regolamento consapevoli di rischiare.

Afferma di voler salvare non solo il territorio, ma anche i soldi dei cittadini.

Dichiara assolutamente inaccettabile anche un solo ricorso su una cosa del genere. Se verrà presentato anche un solo ricorso sarà l'Assessore Martino Schiavon a doverlo spiegare ai cittadini, perché non è possibile permettere di spendere un solo centesimo per un regolamento che va contro la Legge.

La Legge Regionale va al di sopra delle decisioni del Comune e prevede solamente quattro punti in cui il Comune può legiferare e mettere delle limitazioni. Questo, però, non è stato fatto.

Entrando nello specifico, osserva che a pag. 5 si parla delle unità abitative che dovranno avere una superficie utile, escluso il garage, non inferiore a mq 60. È ammessa, ogni 5 unità abitative, una unità monostanza non inferiore a mq 28. Siccome nel regolamento di Ponte San Nicolò si cita testualmente il riferimento a un D.M. del 1975, bisogna precisare che in quel Decreto l'alloggio monostanza è ammesso. Questo, quindi, va contro la norma. Dichiaro di non essere contro questa norma, ma contro le modalità di applicazione della norma, perché al Comune non è consentito farlo. Se ci sono delle regole vanno rispettate.

È comprensibile il voler difendere il territorio e il voler mantenere inalterati gli equilibri, ma negli anni la parificazione c'è stata solo parzialmente e non completamente, come si arroga di aver fatto l'Assessore Martino Schiavon.

Su questo punto dà ragione al consigliere Buson, perché ci sono tanti elementi che dovrebbero essere stati valutati un po' più attentamente. In Terza Commissione Consiliare sono state espresse delle perplessità.

Riguardo all'applicazione delle norme agli annessi rustici, afferma di essere d'accordo, perché si tratta di edifici produttivi, ma per la prima casa deve essere consentito l'ampliamento.

C'è la possibilità dell'applicazione dell'art. 3 della Legge Regionale, che prevede anche la conversione dell'edificio in classe energetica B, e questo significa fotovoltaico, solare termico ed edifici eco-compatibili.

Conclude il suo terzo intervento chiedendo soprattutto chiarezza, perché, a suo parere, c'è ancora tanta confusione.

**MUSTO CATERINA (Ponte San Nicolò Democratico):** Premette che non essendo un tecnico nelle sue parole potrebbero esserci delle imprecisioni.

La normativa proposta all'approvazione consiliare questa sera va in deroga alla Programmazione Territoriale del Comune e della Regione.

Se la minoranza lamenta che in passato non c'è stata una pianificazione, a maggior ragione il Piano Casa, così come è strutturato, impedisce un qualsiasi tipo di controllo della pianificazione e progettazione del territorio e, quindi, anche la sua conseguente salvaguardia.

Non crede che oggi si vada ad approvare un documento per non aiutare il cittadino, ma crede che si voglia guardare la cosa in un'ottica più ampia, che forse vedrà penalizzato il singolo cittadino, ma tutelato il territorio, evitando la speculazione edilizia.

Il 35% di edificabilità sul volume di una casa per una persona che ha una casa piccola può corrispondere a una sola stanza, ma per chi ha molta metratura i numeri evidentemente cambiano.

A suo parere il Piano Casa è stato fatto non tanto per aiutare i cittadini, ma per far ripartire la macchina edilizia, anche se si potrebbe farla ripartire in tanti altri modi, come, per esempio, modulando in maniera diversa il patto di stabilità e consentendo ai Comuni di svolgere un'edilizia pubblica.

È stato detto che se ci sarà anche un solo ricorso e un solo centesimo speso dovrà essere l'Assessore a prendersene la responsabilità e a doversi giustificare. A suo parere invece anche un solo centesimo è, comunque, un buon investimento rispetto alla scopo finale che si vuole raggiungere, cioè la tutela del territorio. Crede che valga la pena di verificare se si sia d'accordo sulla necessità di tutelare il territorio, oppure se si possa consentire che si costruisca di tutto dappertutto.

Riguardo alla possibilità di ricorso, bisogna dire che questo documento è un tentativo doveroso, perché un minimo di tutela del territorio la si deve cercare di fare sia dall'Amministrazione che dalla minoranza, visto che è un problema di entrambi. Questi temi, infatti, riguardano la collettività e, secondo lei, non ha molto senso dividersi fra maggioranza e opposizione.

**GAMBATO LUCA (Ponte San Nicolò Democratico):** Afferma di voler usare gli stessi toni del consigliere Marco Schiavon per dire che non accetta, in qualità di amministratore locale, che non gli sia data la possibilità di governare sostenibilmente il territorio del proprio Comune. Questo proprio non lo può accettare.

**SCHIAVON MARCO (Ponte della Libertà):** Ribatte che lo si vada a dire alla Regione.

**FASSINA ANNA CARLA (Ponte San Nicolò Democratico):** Afferma che, per il consigliere Marco Schiavon, questo è un autogol.

*VOCE FUORI MICROFONO*

Fa presente che il consigliere Marco Schiavon ha già esaurito i suoi tre interventi.

**ZARAMELLA GIANLUCA (Ponte della Libertà):** Chiede di poter fare una brevissima considerazione, anche se non è un tecnico. Per quanto riguarda il Piano Casa, gli sembra che vi siano anche altri aspetti da considerare, perché non si può ridurre tutto a cercare di far ripartire l'edilizia. Bisogna considerare, infatti, anche il discorso della promozione del risparmio energetico, della ristrutturazione degli edifici più vecchi e meno efficienti. Si tratta, quindi, anche di indirizzare una serie di interventi e di investimenti anche nell'ammodernamento degli edifici del territorio, il che gli pare una progettualità abbastanza apprezzabile.

Ritiene che bisognerà aspettare per vedere quali possono essere gli effetti del Piano Casa sul mercato edilizio, perché bisogna considerare che c'è già una notevole offerta di costruito.

Dopo questa premessa afferma di condividere alcune osservazioni, come ad esempio che il Piano Casa impedisce al Comune di governare il territorio, anche se sostiene che fino a oggi non ci sia stato un compiuto governo del territorio.

Queste sono osservazioni che l'opposizione fece numerose volte negli ultimi dieci o quindici anni, perché le numerose varianti al P.R.G. hanno incarnato degli interventi estemporanei, che non erano calati in una progettualità generale del territorio. Si andava, infatti, di volta in volta, a soddisfare interessi particolari, anche se meritevoli.

Oggi si arriva con altri generi di interventi – come, ad esempio, la compensazione urbanistica – che a suo parere non rispondono all'esigenza di governare tutto il territorio di Ponte San Nicolò, ma rispondono all'esigenza di risolvere singoli interessi e casi particolari più o meno meritevoli.

Sicuramente il Piano Casa può porre dei problemi di governo del territorio, ma c'è da chiedersi comunque che cosa è stato fatto fino a oggi.

Riguardo al documento in discussione, ritiene che vi siano dei dubbi sulla sua legittimità e, pur condividendo l'impianto del Piano Casa, preferisce esprimere un voto di astensione.

**BOCCON LUCA (Ponte della Libertà):** Fa presente che se questa sera il Consiglio Comunale non esprimesse nessun parere da domani varrebbe a tutti gli effetti la Legge Regionale, che è stata approvata con tutti gli annessi e connessi. A suo parere si è voluto dare la possibilità ai Comuni di esprimersi entro il 30



novembre e di prendersi le proprie responsabilità, per cui questa Amministrazione si prende le sue responsabilità e l'opposizione ne prende atto. Alla fine, al Comune è stata data la possibilità di esprimere un proprio parere e di mettere dei paletti e il Consiglio è chiamato a fare questo.

**SINDACO:** Prima di mettere in votazione gli emendamenti, dichiara di voler fare tre velocissime osservazioni. Fino a oggi la differenza sostanziale è che le varianti erano decise dalla comunità locale e non dall'alto; questa, secondo lui, è una differenza sostanziale. Dal punto di vista ambientale, crede sia opportuno evidenziare che non c'è nessuna limitazione alle migliorie da un punto di vista ambientale. Se durante il cammino ci sarà la necessità di andare a dettagliare, l'Amministrazione è disponibile a fare delle modifiche.

**ZARAMELLA GIANLUCA (Ponte della Libertà):** Riguardo al coinvolgimento della comunità locale su certi interventi di ordine generale, ricorda un piccolo aneddoto. Lo Statuto prevede, quando si adottano degli strumenti urbanistici generali, che venga consultata la popolazione. Ricorda che nei primi anni in cui era consigliere comunale praticamente in tutte le varianti proposte si precisava che non rientravano in questo ambito di applicazione. Ricorda che al riguardo l'opposizione, chiese l'intervento del Difensore Civico affinché esprimesse un parere, ma la cosa non venne regolata.

Pertanto lo Statuto prevede ancora oggi che debba essere consultata la popolazione quando si applicano degli strumenti urbanistici di natura generale.

Certe varianti non riguardavano una stanza in più in una casa, ma impattavano davvero sul territorio e questo strumento non è mai stato utilizzato, o forse una volta sola per un intervento nel PEEP.

Tutto ciò per ribadire che in passato la popolazione non venne mai coinvolta, come invece sarebbe stato doveroso. Ad un certo punto, comunque, l'opposizione si è stancata di sottolineare questo inadempimento alle norme statutarie, visto che non si otteneva un riscontro da parte della maggioranza.

Terminata la discussione, l'Assessore Martino SCHIAVON dà lettura di un emendamento alla volta che viene posto in votazione dal SINDACO.

### **1° emendamento**

A pag. 3, dopo il periodo:

*Distanza dai confini: come da P.R.G. vigente. Qualora l'ampliamento superi i m. 10,00 di altezza, la distanza dovrà essere pari a metà dell'altezza.*

si propone di aggiungere il seguente nuovo periodo:

*Quanto precede si applica anche per la prima casa di abitazione.*

Con voti:

FAVOREVOLI 15 (Ponte San Nicolò Democratico, Vivere a Ponte San Nicolò, Boccon, Masiero)

ASTENUTI 4 (Zaramella, Schiavon Marco, Zoppello, Buson)

espressi per alzata di mano, controllati dagli scrutatori e proclamati dal Presidente,

**il 1° emendamento viene APPROVATO.**

\* \* \*

### **2° emendamento**

A pag. 4, dopo il periodo:

*L'ampliamento è consentito anche oltre il limite di sottozona purché la zona finitima sia qualificata come zona B, C, D o E.*

si propone di aggiungere la definizione di "corpo edilizio separato":

*Per corpo edilizio separato si intende un edificio autonomo realizzato in base agli ampliamenti consentiti dalla Legge Regionale – ricadente entro il lotto di pertinenza dell'edificio originario ed entro la stessa zona di P.R.G. o in zona limitrofa compatibile – che deve mantenere un collegamento funzionale con l'edificio da ampliare: a tal fine dovrà essere posto in prossimità dello stesso e non essere, di norma, da questo separato mediante recinzioni, usufruendo altresì dei medesimi accessi.*

Con voti:

FAVOREVOLI 15 (Ponte San Nicolò Democratico, Vivere a Ponte San Nicolò, Boccon, Masiero)

ASTENUTI 4 (Zaramella, Schiavon Marco, Zoppello, Buson)

espressi per alzata di mano, controllati dagli scrutatori e proclamati dal Presidente,

**il 2° emendamento viene APPROVATO.**

\* \* \*

**3° emendamento**

A pag. 5, il seguente periodo:

*E. negli edifici con grado di protezione di cui all'art. 17 delle N.T.A., ad esclusione degli edifici con grado 8.*

si propone che sia modificato nel seguente modo:

*E. negli edifici con grado di protezione di cui all'art. 17 delle N.T.A., ad esclusione degli edifici con grado da 5 a 8.*

Con voti:

FAVOREVOLI 15 (Ponte San Nicolò Democratico, Vivere a Ponte San Nicolò, Boccon, Masiero)

ASTENUTI 4 (Zaramella, Schiavon Marco, Zoppello, Buson)

espressi per alzata di mano, controllati dagli scrutatori e proclamati dal Presidente,

**il 3° emendamento viene APPROVATO.**

\* \* \*

**4° emendamento**

A pag. 6, il seguente periodo:

*Gli ampliamenti di edifici plurifamiliari caratterizzati dalla ripetizione seriale di una tipologia abitativa, bi-tri-quadri-schiere, devono essere realizzati in maniera uniforme e con le stesse modalità per tutte le case appartenenti al complesso.*

si propone che sia modificato nel seguente modo:

*Gli ampliamenti di edifici plurifamiliari caratterizzati dalla ripetizione seriale di una tipologia abitativa, quadri-familiari e schiere, devono essere realizzati in maniera uniforme e con le stesse modalità per tutte le case appartenenti al complesso.*

Con voti:

FAVOREVOLI 15 (Ponte San Nicolò Democratico, Vivere a Ponte San Nicolò, Boccon, Masiero)

ASTENUTI 4 (Zaramella, Schiavon Marco, Zoppello, Buson)

espressi per alzata di mano, controllati dagli scrutatori e proclamati dal Presidente,

**il 4° emendamento viene APPROVATO.**

\* \* \*

**5° emendamento**

A pag. 7, si propone di eliminare tutto il seguente periodo:

*Considerato che i PUA di iniziativa pubblica già approvati hanno potuto beneficiare di particolari disposizioni premiali in termini di volume e superficie, si escludono dall'applicazione degli interventi di cui agli artt. 2, 3 e 4 della L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011, tutti gli edifici già realizzati e/o in corso di realizzazione e ricadenti all'interno del PUA di iniziativa pubblica.*

Con voti:

FAVOREVOLI 15 (Ponte San Nicolò Democratico, Vivere a Ponte San Nicolò, Boccon, Masiero)

ASTENUTI 4 (Zaramella, Schiavon Marco, Zoppello, Buson)

espressi per alzata di mano, controllati dagli scrutatori e proclamati dal Presidente,

**il 5° emendamento viene APPROVATO.**

\* \* \*

Quindi il Sindaco pone in votazione la proposta di deliberazione nel testo risultante a seguito degli emendamenti approvati.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione presentata dall'Assessore alla Programmazione del Territorio;

Premesso che:

- in data 11 luglio 2009 è entrata in vigore la Legge Regionale 8 luglio 2009, n. 14 recante *“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”* (pubblicata nel BUR n. 56 del 10 luglio 2009, meglio conosciuta come *“Piano Casa”*);
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49/2009 e successiva n. 13/2001 è stato approvato un allegato avente lo scopo di disciplinare le modalità e limiti di applicazione degli interventi previsti dalla L.R. 8 luglio 2009, n. 14 cosiddetta *“Piano Casa”*, assolvendo in tal modo l'obbligo individuato all'art. 9, comma 5, della citata legge regionale che, imponeva ai Comuni entro il termine del 30 ottobre 2009 di deliberare, sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale se o con quali ulteriori limiti e modalità applicare gli articoli 2, 3 e 4 della normativa sul *“Piano Casa”*;
- in data 9 luglio 2011 è entrata in vigore la Legge Regionale 8 luglio 2011, n. 13 recante *“Modifiche alla Legge Regionale 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 e successive modificazioni, alla Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio” e successive modificazioni e disposizioni in materia di autorizzazioni di impianti solari e fotovoltaici”* (pubblicata nel BUR n. 50/2011);
- le novità introdotte dalla suddetta Legge Regionale alle già vigenti disposizioni normative del *“Piano Casa”* possono essere sinteticamente riassunte come segue:
  - *introduzione di un ulteriore bonus del 15% per gli ampliamenti già previsti, qualora vi sia un contestuale intervento di riqualificazione che porti la prestazione energetica dell'edificio alla classe B, come definita dal D.Lgs. 192/2005;*
  - *modifica del termine posto a riferimento dall'art. 2, comma 3, per la possibilità di utilizzare i sottotetti esistenti aventi le caratteristiche della L.R. 12/1999;*
  - *possibilità di usufruire degli incrementi volumetrici ancorati all'uso di tecniche costruttive dell'edilizia sostenibile ai sensi della L.R. 4/2007, anche in presenza di una parziale anziché integrale demolizione dell'edificio interessato;*
  - *possibilità di modificare la destinazione d'uso degli edifici in casi particolari;*
  - *ulteriore chiarimento sul concetto di “prima casa di abitazione”;*
  - *inclusione dei sistemi di captazione dell'energia solare, quali le serre bioclimatiche, tra gli impianti che non contribuiscono a formare cubatura, accanto alle pensiline e tettoie finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici già previste dall'art. 5 della L.R. 14/2009;*

Considerato che l'art. 8 della citata L.R. 13/2011:

- al comma 2, indica che con l'entrata in vigore della legge non trovano applicazione le deliberazioni adottate dai Comuni ai sensi dell'art. 9, comma 5, della Legge Regionale 8 luglio 2009, n. 14;
- al comma 4 indica che, i Comuni entro il 30 novembre 2011 possono deliberare se e con quali limiti e modalità applicare la normativa di cui agli articoli 2 e 3 della L.R. 14/2009 come modificati dalla L.R. 13/2011 con riferimento a:
  - a) *edifici residenziali non destinati a prima casa di abitazione, così come definita all'art. 8 della Legge Regionale 9 ottobre 2009, n. 26, come modificata dalla presente legge;*
  - b) *strutture ricettive di cui agli articoli 22 e 25 della Legge Regionale 4 novembre 2002, n. 33 “Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo” e successive modificazioni;*
  - c) *edifici produttivi;*
  - d) *edifici commerciali e direzionali;*
- al comma 5 così recita: *“Decorso inutilmente il termine di cui al comma 4 [n.d.r. 30 novembre 2011], gli articoli 2 e 3 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, come modificati dalla presente legge, trovano integrale applicazione”;*

Preso atto delle analisi urbanistiche, geologiche, paesaggistico-ambientali e storico-monumentali del P.A.T.I. della Comunità Metropolitana di Padova, le disposizioni allegato sub “A” definiscono per il Comune di Ponte San Nicolò le modalità ed i limiti applicativi della legge allo scopo:

1. di mantenere gli indirizzi urbanistici definiti nel PATI, che sono in sintesi:

- a) salvaguardare l'ambiente naturale, culturale ed i paesaggi, valorizzando contestualmente le risorse umane, naturali e culturali;
  - b) sviluppare in modo equilibrato le opportunità insediative e produttive;
  - c) garantire a tutti (singoli, famiglie ed imprese) l'accesso alle dotazioni di servizi dislocate e da dislocare sul territorio;
  - d) perseguire sui piani funzionale, morfologico e paesaggistico, la qualità dell'insediamento residenziale/produttivo, sia della intera rete urbana, sia delle singole realtà, con l'obiettivo di ridurre l'occupazione di suolo, grazie ad una incisiva azione di rinnovo e recupero urbano;
  - e) incrementare la mobilità, di persone, cose e informazioni per le esigenze sociali, economiche, finanziarie, in modo sostenibile per l'ambiente;
2. di tutelare gli edifici e gli ambiti di pregio architettonico ed ambientale;
  3. di governare l'impatto degli interventi nel tessuto urbano ed agricolo, con l'obiettivo di perseguire il cosiddetto "sviluppo sostenibile", come punto di giusto equilibrio tra sviluppo economico, protezione dell'ambiente e aumento della qualità della vita;

Considerato che dette finalità, mediante le sotto elencate strategie di intervento, intendono perseguire:

1. la possibilità di ampliamento degli edifici residenziali nei limiti del 20% del volume esistente e degli edifici non residenziali nei limiti del 20% della superficie coperta esistente con possibilità di incrementare tali percentuali di un ulteriore 10% qualora si utilizzino fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 Kw ancorché già installati;
2. la possibilità di incrementare di un ulteriore 15% l'ampliamento di cui al comma precedente, purché vi sia un contestuale intervento di riqualificazione dell'intero edificio esistente e oggetto dell'ampliamento, che ne porti la prestazione energetica alla classe B;
3. la possibilità di demolizione e ricostruzione anche parziali degli edifici realizzati anteriormente al 1989, che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, con un aumento di cubatura fino al 40% del volume demolito per gli edifici residenziali e fino al 40% della superficie coperta demolita per quelli ad uso non residenziale;
4. la possibilità di elevare la percentuale di cui al punto precedente fino al 50% qualora l'intervento comporti una ricomposizione planivolumetrica con forme architettoniche diverse da quelle esistenti comportanti la modifica dell'area di sedime nonché delle sagome degli edifici originari e sia oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo, purché gli edifici stessi siano ubicati in zona territoriale propria;
5. l'esclusione dal computo della cubature sulle abitazioni esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 13/2011:
  - a) dei sistemi di captazione delle radiazioni solari addossati o integrati negli edifici (serre bioclimatiche, pareti ad accumulo, muri collettori) atti allo sfruttamento passivo dell'energia solare, sempreché correlati con il calcolo di progetto degli impianti termomeccanici;
  - b) delle pensiline e tettoie finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici, così come definiti dalla normativa statale, di tipo integrato o parzialmente integrato, con potenza non superiore a 6 kW;
6. l'esclusione dalla corresponsione dal contributo di costruzione per la realizzazione delle opere indicate negli articoli 2 e 3 negli edifici o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo che utilizzino fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 Kw;

Dato atto che:

1. le disposizioni di cui alla L.R. 14/2009, come modificate dalla L.R. 13/2011, per la prima casa di abitazione, si applicano sin dall'entrata in vigore della legge di modifica;
2. è fatta salva per i comuni la possibilità riconosciuta dalla legge di deliberare entro il 30.11.2011, al fine di valutare se e con quali limiti e modalità applicare agli edifici diversi dalla prima casa di abitazione la normativa di cui agli articoli 2, 3 e 4 della L.R. 14/2009, come modificati dalla L.R. 13/2011;
3. 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. Per la finalità dell'applicazione della legge e delle presenti disposizioni per familiari si intendono i parenti fino al 2° grado anche se non conviventi;
4. il termine per la presentazione delle istanze relative agli interventi previsti dagli articoli 2, 3, 4 della L.R. 14/2009, come novellata dalla L.R. 13/2011, è stato fissato al **30 novembre 2013**;
5. nell'ambito discrezionale del Comune non rientrano le realizzazioni degli interventi previsti dall'art. 5 della Legge 14/2009, come modificati dalla L.R. 13/2011;
6. gli interventi previsti dagli articoli 2 e 3 della L.R. 14/2009, per la prima casa di abitazione, sono realizzati in deroga alle previsioni di P.R.G., ma per gli stessi devono essere rispettate tutte le norme

statali tra le quali le principali sono: codice civile, disciplina statale in merito alle distanze tra i fabbricati, dalle strade e dagli elementi idrologici Legge 122/89 sulla dotazione di parcheggi, normativa sul risparmio energetico, sulla sicurezza degli impianti, sull'abbattimento delle barriere architettoniche, sulla sicurezza dei cantieri, sulla prevenzioni incendi, ecc.;

Rilevata, inoltre, la necessità, alla luce delle considerazioni sopra esposte al fine di rendere chiara e univoca l'applicazione della normativa in esame a tutte le tipologie di intervento, di formulare le seguenti precisazioni:

1. in caso di presentazione di una richiesta di intervento contestuale in applicazione di ampliamento ordinario, previsto da P.R.G. e straordinario, previsto dal Piano Casa, è necessario che nella stessa siano chiaramente differenziati i volumi, le superfici, le normative riferite ai due distinti regimi; infatti tali interventi comportano istruttorie differenziate perché riferite a norme ed a contributo di costruzione diversi;
2. ai fini dell'applicazione della percentuale del 10% legata all'utilizzo di energia da fonte rinnovabile si evidenzia che i 3 kw devono essere installati da ciascuna delle unità immobiliari che beneficiano dell'ampliamento e/o dalle nuove unità sorte dall'ampliamento stesso;
3. al fine dell'applicazione dell'art. 2 della L.R. 14/2009, come modificata dalla L.R. 13/2011 l'edificio deve "esistere" al 9 luglio 2011 – data di entrata in vigore della L.R. 13/2011 – o, perlomeno, avere la richiesta di titolo abilitativo protocollata in entrata al Comune entro la data del 31 maggio 2011. In caso contrario non si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 14/2009 e successive modifiche ed integrazioni;
4. la realizzazione dell'ampliamento attraverso la costruzione di un corpo edilizio staccato, consentito esclusivamente per la prima casa di abitazione, è ammessa solo nei casi in cui non risulti possibile l'ampliamento in aderenza o sopraelevazione, oppure nei casi in cui l'ampliamento in aderenza comprometta l'armonia estetica dell'edificio originario, sempreché tale edificio abbia una valenza estetica meritevole di tutela;
5. le percentuali di cui ai commi 5 e 5-bis dell'art. 2 della L.R. 14/2009, come modificata dalla L.R. 13/2011, potranno essere sommate; il rispetto dei requisiti di cui ai commi 5 e 5-bis dovranno essere attestati dal tecnico progettista e la loro corretta esecuzione dovrà essere asseverata dal direttore dei lavori in sede di comunicazione di fine dei lavori;
6. non si prevedono riduzioni del contributo di costruzione per i casi previsti dall'articolo 7, comma 1-bis, lett. b);
7. il rispetto della definizione di "prima casa" di abitazione deve essere contenuta, dichiarata e costituire impegno del richiedente in sede di presentazione di DIA (Denuncia Inizio Attività) o PdC (Permesso di Costruire). Qualora tale condizione non venga rispettata:
  - a) nelle Z.T.O. nelle quali, anche agli immobili non destinati a prima casa di abitazione, sia comunque consentita l'applicazione degli art. 2 e 3 della L.R. 14/2009, come modificata dalla L.R. 13/2011, dovranno essere versati i maggiori oneri dovuti incrementati degli interessi legali per il mancato versamento delle somme dovute;
  - b) nelle Z.T.O. nelle quali, agli immobili non destinati a prima casa di abitazione, non sia consentita l'applicazione degli artt. 2 e 3 della L.R. 14/2009, come modificata dalla L.R. 13/2011, dovrà essere corrisposto al comune, la sanzione di cui all'art. 34, comma 2 del D.P.R. 380/2001, oltre ai maggiori oneri dovuti aumentati degli interessi legali per il mancato versamento delle somme dovute;
8. gli ampliamenti di edifici plurifamiliari caratterizzati dalla ripetizione seriale di una tipologia abitativa, quadri-familiari e schiere, devono essere realizzati in maniera uniforme e con le stesse modalità per tutte le case appartenenti al complesso. Lo stesso vale nel caso in cui il complesso edilizio sia composto da più unità edilizie realizzate in aderenza con tipologie non omogenee. In tutti i casi dovrà essere richiesto un parere preventivo che permetta di valutare che l'armonia estetica del fabbricato non venga compromessa dalla realizzazione dell'intervento. Nella richiesta di parere preventivo dovrà essere data dimostrazione che tutti gli altri proprietari del complesso edilizio hanno avuto informazione delle opere che si intendono realizzare con l'intervento. Nel caso in cui vengano presentate in fasi successive istanze relative allo stesso complesso, su unità immobiliari diverse, gli interventi dovranno essere realizzati in coerenza con i progetti precedentemente presentati;
9. tutti gli interventi devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri tipologici degli edifici, dettati dal Regolamento Edilizio Comunale e dalle N.T.A. del P.R.G., nonché nel rispetto delle caratteristiche dell'edificio esistente e dell'intorno, inserendosi armoniosamente nel contesto;
10. gli immobili residenziali che hanno già sfruttato gli ampliamenti ai sensi della L.R. 14/2009 come emanata nel luglio 2009, possono comunque usufruire dell'ulteriore 15% ai sensi dell'art. 2, comma 5-bis della legge, calcolata sulla volumetria originaria;



Ritenuto di formulare le modalità e i limiti di applicazione degli interventi previsti dalla L.R. 8 luglio 2009, n. 14 "Piano Casa" secondo l'allegato "A" al presente atto, alla luce delle novità introdotte dalla L.R. 8 luglio 2011, n. 13;

Visto l'allegato "A" al presente atto che individua le modalità e i limiti di applicazione degli interventi previsti dalla L.R. 14/2009, aggiornata con L.R. 13/2011;

Visto che la Terza Commissione Consiliare ha esaminato l'argomento nella seduta del 23 novembre 2011;

Acquisiti i pareri, resi ai sensi dell'art. 49 del T.U. approvato con Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267, sulla proposta di deliberazione;

Con voti:

FAVOREVOLI 15 (Ponte San Nicolò Democratico, Vivere a Ponte San Nicolò, Boccon, Masiero)

ASTENUTI 4 (Zaramella, Schiavon Marco, Zoppello, Buson)

espressi per alzata di mano, controllati dagli scrutatori e proclamati dal Presidente,

### DELIBERA

1. Di recepire ed approvare integralmente quanto esposto nelle premesse;
2. Di approvare le **Modalità e limiti di applicazione degli interventi previsti dalla L.R. 8 luglio 2009, n. 14 come modificata dalla L.R. 8 luglio 2011, n. 13**, articolate come nell'allegato sub "A" che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
3. Di dare atto che le limitazioni di cui all'allegato "A" sono da riferire esclusivamente agli interventi realizzati ai sensi e per gli effetti degli articoli 2, 3 e 4 della L.R. 14/2009, come modificata dalla L.R. 13/2011;
4. Di dare atto che le modalità applicative, avendo natura di specifica operativa/attuativa della L.R. 14/2009, come modificata dalla L.R. 13/2011 non costituiscono variante al P.R.G. vigente e, le stesse, prevalgono sulle altre disposizioni comunali in materia urbanistico-edilizia esclusivamente in riferimento agli interventi previsti dagli artt. 2, 3 e 4 della citata legge regionale;
5. Di incaricare, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 14/2009, il responsabile del Settore Uso e Assetto del Territorio ad istituire ed aggiornare un apposito registro con indicati i dati generali e statistici degli interventi realizzati ai sensi degli artt. 2, 3 e 4 della citata legge regionale;
6. Di demandare al Responsabile del Settore Uso e Assetto del Territorio gli adempimenti conseguenti all'approvazione del presente provvedimento.

ALLEGATI:

- A) Modalità e limiti di applicazione degli interventi previsti dalla L.R. 08.07.2009, n. 14 come modificata dalla L.R. 08.07.2011, n. 13.

---

Successivamente, su conforme proposta del Sindaco,

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

Ritenuta l'urgenza di cui all'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000;

Con voti:

FAVOREVOLI 15 (Ponte San Nicolò Democratico, Vivere a Ponte San Nicolò, Boccon, Masiero)

ASTENUTI 4 (Zaramella, Schiavon Marco, Zoppello, Buson)

espressi nei modi di legge,

**DELIBERA**

Di dichiarare immediatamente eseguibile il presente atto.

---

**Oggetto:** MODALITÀ E LIMITI DI APPLICAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI DALLA L.R. 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", COME MODIFICATA DALLA L.R. 13/2011 (PIANO CASA).

---

**PARERI, RESI AI SENSI DELL'ART. 49 DEL T.U. APPROVATO CON D.LGS. 18.08.2000, N. 267, SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE.**

Il sottoscritto BETTIO ROBERTO, Responsabile del Servizio interessato, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, esprime **parere Favorevole** in merito alla **regolarità tecnica** sulla proposta di deliberazione.

21-11-2011

Il Responsabile del Servizio  
F.to BETTIO ROBERTO

**Visto:** la proposta di deliberazione non presenta aspetti contabili.

21-11-2011

Il Responsabile del Servizio Finanziario  
F.to QUESTORI LUCIO