

LEGGE REGIONALE 04 aprile 2019, n. 14 Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"

#### Art. 1 Finalità

→ **contenimento del consumo di suolo** nonché di **rigenerazione** e **riqualificazione** del patrimonio immobiliare, nonché alla **sicurezza** delle aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica.

→ a tal fine la Regione promuove politiche per la **densificazione** degli ambiti di urbanizzazione consolidata, mediante la demolizione di manufatti incongrui e la riqualificazione edilizia ed ambientale, contemplando specifiche premialità e incrementi volumetrici connessi all'utilizzo di **crediti edilizi** da rinaturalizzazione.

#### Art. 2 Definizioni

*Alcune definizioni da tenere a mente:*

**manufatti incongrui:** le opere incongrue o gli elementi di opere incongrue o elementi di degrado: gli edifici e gli altri manufatti che per caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche od estetiche, costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, o sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza. **Individuati, anche su istanza di soggetti privati, dallo strumento urbanistico comunale, secondo quanto previsto dall'articolo 4;**

**rinaturalizzazione del suolo:** intervento di restituzione di un terreno antropizzato alle condizioni naturali o seminaturali: tutte le superfici non impermeabilizzate, comprese quelle situate all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata e utilizzate, o destinate, a verde pubblico o ad uso pubblico, quelle costituenti continuità ambientale, ecologica e naturalistica con le superfici esterne della medesima natura, nonché quelle destinate all'attività agricola; **attraverso la demolizione** di edifici e superfici che hanno reso un'area impermeabile, **ripristinando le naturali condizioni di permeabilità**, ed effettuando le eventuali operazioni di bonifica ambientale; la superficie così ripristinata deve consentire il naturale deflusso delle acque meteoriche e, ove possibile, di raggiungere la falda acquifera;

**crediti edilizi da rinaturalizzazione:** (Ex articolo 36, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11)

1. Il comune nell'ambito del piano di assetto del territorio (PAT) individua le eventuali opere incongrue,
2. Il comune con il piano degli interventi (PI) disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare
3. La demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale di cui al comma 1, e gli interventi di riordino delle zone agricole di cui al comma 5 bis, determinano un credito edilizio.

→ **Per credito edilizio si intende** una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui sopra (comma 3) ovvero a seguito delle compensazioni per i proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio. I crediti edilizi sono annotati nel **Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)** e **sono liberamente commerciabili.**

Il PI individua e disciplina gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi, mediante l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati, ovvero di previsioni edificatorie localizzate.

**ambiti di urbanizzazione consolidata:** l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione, nonché le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato e i nuclei insediativi in zona agricola.

Art. 3 Ambito di applicazione.

→ **Gli interventi** di cui agli articoli 6 e 7 si applicano agli edifici con qualsiasi destinazione d'uso **negli ambiti di urbanizzazione consolidata**, nonché nelle zone agricole nei limiti e con le modalità previsti dall'articolo 8.

Gli interventi **non trovano applicazione** per gli edifici:

**vincolati**, oggetto di specifiche norme di tutela da parte degli strumenti urbanistici e territoriali; anche parzialmente **abusivi**; 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...", 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; ricadenti nelle aree con **vincoli di inedificabilità**, o dichiarate inedificabili per sentenza o provvedimento amministrativo; ricadenti in aree dichiarate di **pericolosità idraulica** o idrogeologica molto elevata (P4) o elevata (P3) dai Piani stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico; che **abbiano già usufruito delle premialità** di cui ai precedenti piani Casa

## TITOLO II

Misure per promuovere la rinaturalizzazione del suolo

Art. 4 **Crediti edilizi da rinaturalizzazione.** (→ *Pezzo della legge da attuare entro fine luglio*)

→ **Entro quattro mesi dall'entrata in vigore della presente legge**, la Giunta regionale, detta una **specifico disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione**, prevedendo in particolare: a) i criteri attuativi e le modalità operative da osservarsi per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione; b) le modalità applicative e i termini da osservarsi per l'iscrizione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione in apposita sezione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) d) i criteri operativi da osservare da parte dei comuni per la cessione sul mercato di crediti edilizi da rinaturalizzazione generati da immobili pubblici comunali.

→ **Entro dodici mesi dall'adozione del provvedimento della Giunta regionale** di cui al comma 1, e successivamente con cadenza annuale, **i comuni approvano** una variante al proprio strumento urbanistico finalizzata: a) all'individuazione dei manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, attribuendo crediti edilizi da rinaturalizzazione

→ Ai fini dell'individuazione dei manufatti incongrui di cui alla lettera a), del comma 2, **i comuni pubblicano un avviso con il quale invitano gli aventi titolo a presentare, entro i successivi sessanta giorni, la richiesta di classificazione di manufatti incongrui.**

→ **I comuni non dotati di PAT istituiscono il RECRED, entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge**, garantendo adeguate forme di pubblicità. Fino all'istituzione del RECRED non possono essere adottate varianti al piano regolatore generale, ad eccezione di quelle che si rendono necessarie per l'adeguamento obbligatorio a disposizioni di legge.

Art. 5 Disposizioni per gli immobili pubblici.

Gli immobili appartenenti ai comuni o ad altri enti pubblici possono generare crediti edilizi da rinaturalizzazione, anche in deroga ai criteri generali. I comuni possono concludere accordi o intese con gli enti pubblici proprietari di edifici degradati per addivenire alla loro demolizione e alla rinaturalizzazione dell'area, riconoscendo agli enti proprietari adeguati crediti edilizi da rinaturalizzazione

## TITOLO III

### Riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

#### **Art. 6 Interventi edilizi di ampliamento. → fino al 70% Caso ampliamento**

1. È consentito l'ampliamento degli edifici esistenti, nei limiti del **15 per cento** del volume o della superficie, in presenza delle seguenti condizioni:

a) che le caratteristiche costruttive siano tali da garantire la prestazione energetica almeno in **classe A1** della parte ampliata;

b) che vengano utilizzate tecnologie che prevedono l'uso di fonti energetiche rinnovabili, secondo quanto previsto dall'Allegato 3 del decreto legislativo n. 28 del 2011. (*Obbiettivi perciò già previsti per legge*)

2. L'ampliamento può essere realizzato in aderenza, in sopraelevazione o utilizzando un corpo edilizio già esistente all'interno dello stesso lotto.

3. La percentuale di ampliamento è **elevata fino ad un ulteriore 25 per cento** con le modalità stabilite **dall'allegato A**, in funzione della **presenza di uno o più dei seguenti elementi di riqualificazione** dell'edificio e della sua destinazione d'uso residenziale o non residenziale

#### PERCENTUALE BONUS PER AMPLIAMENTO

##### **Residenziale e assimilabile**

A Eliminazione barriere architettoniche su tutto edificio 10%

B Prestazione energetica dell'intero edificio corrispondente alla classe A4 15%

C Messa in sicurezza sismica dell'intero edificio 15%

D Utilizzo di materiali di recupero per ampliamento 5%

E Utilizzo di coperture a verde per 50 mq su ampliamento 5%

F Realizzazione di pareti ventilate 10%

G Isolamento acustico classe II su ampliamento 5%

H Adozione di sistemi di recupero per le acque piovane su ampliamento 5%

I Rimozione e smaltimento cemento amianto sull'edificio esistente 10%

L Utilizzo del BACS (Building Automation Control System) nella progettazione dell'intervento 5%

M Utilizzo di tecnologie, che prevedono l'uso delle fonti energetiche rinnovabili, con una potenza non inferiore a 3 kw 5%

##### **non Residenziale**

A Eliminazione barriere architettoniche su tutto edificio 10%

B Prestazione energetica dell'intero edificio corrispondente alla classe A4 15%

C Messa in sicurezza sismica dell'intero edificio 15%

D Utilizzo di materiali di recupero per ampliamento 5%

E Utilizzo di coperture a verde per 50% della nuova superficie coperta per ampliamento 5%

F Realizzazione di pareti ventilate 10%

G Isolamento acustico classe II su ampliamento 5%

H Adozione di sistemi di recupero per le acque piovane su ampliamento 5%

I Rimozione e smaltimento cemento amianto sull'edificio esistente 10%

L Utilizzo del BACS (Building Automation Control System) nella progettazione dell'intervento 5%

M Utilizzo di tecnologie, che prevedono l'uso delle fonti energetiche rinnovabili, con una potenza non inferiore a 3 kw 5%

4. Le percentuali di cui ai commi 1 e 3 **non possono comportare complessivamente un aumento superiore al 40 per cento del volume o della superficie dell'edificio esistente.**

5. Per promuovere l'efficientamento energetico, **fino al 31 dicembre 2020**, gli interventi di cui al presente articolo che **garantiscono la prestazione energetica dell'intero edificio corrispondente alla classe A4**, possono usufruire di un **ulteriore incremento del 10 per cento** del volume o della superficie dell'edificio esistente; in tale caso è conseguentemente incrementata la percentuale in aumento prevista al comma 4.

6. Le percentuali di cui ai commi 1 e 3 **possono essere elevate fino al 60 per cento** in caso di **utilizzo**, parziale od esclusivo, dei **crediti edilizi** da rinaturalizzazione. **→ Max 70% in caso di classe A4 e crediti:40+10+20**

8. In caso di 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, fermo restando il limite complessivo

9. Qualora l'ampliamento sia realizzato a favore delle attività produttive di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133", e sia superiore al 20 per cento della superficie esistente, o comunque superiore a 1.500 metri quadri, trova applicazione il Capo I della legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante".

Art. 7 Interventi di riqualificazione del tessuto edilizio. **→ Caso Demolizione fino al 100% ampliamento**

1. Sono consentiti interventi di riqualificazione, sostituzione, rinnovamento e densificazione del patrimonio edilizio esistente, **mediante integrale demolizione e ricostruzione** degli edifici che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, nonché a tutela delle disabilità, **con incremento fino al 25 per cento** del volume o della superficie esistente in presenza delle seguenti condizioni:

a) che per la ricostruzione vengano utilizzate tecniche costruttive che consentano di certificare la **prestazione energetica dell'edificio almeno alla corrispondente classe A1;**

b) che vengano utilizzate tecnologie che prevedono l'uso di fonti di energia rinnovabile **con una potenza incrementata di almeno il 10 per cento rispetto al valore obbligatorio** ai sensi dell'Allegato 3 del decreto legislativo n. 28 del 2011.

2. La percentuale di cui al comma 1 è elevata fino a un ulteriore 35 per cento, con le modalità stabilite dall'allegato A, (già sintetizzate all'art.6 comma 3)
3. Le percentuali di cui ai commi 1 e 2 non possono comportare complessivamente un aumento superiore al **60 per cento** del volume o della superficie dell'edificio esistente.
4. Per promuovere l'efficientamento energetico, **fino al 31 dicembre 2020**, gli interventi di cui al presente articolo che garantiscono la prestazione energetica dell'intero edificio corrispondente alla **classe A4**, possono usufruire di **un ulteriore incremento del 20 per cento** del volume o della superficie dell'edificio esistente; in tale caso è conseguentemente incrementata la percentuale in aumento prevista al comma 3.
5. Le percentuali di cui ai commi 1 e 2 possono essere elevate **fino al 100 per cento** in caso di **utilizzo, parziale od esclusivo, dei crediti edilizi** da rinaturalizzazione.
6. Trascorsi quattro mesi dalla scadenza del termine ultimo previsto per l'adozione della variante urbanistica di cui al comma 2, dell'articolo 4, la percentuale di cui al comma 1 è ridotta al 15 per cento qualora non sia utilizzato credito edilizio da rinaturalizzazione nella misura almeno del 10 per cento, laddove esistente. Sono fatti salvi i procedimenti in corso per i quali, alla medesima data, siano già state presentate la segnalazione certificata di inizio lavori o la richiesta del permesso di costruire.

#### Art. 8 Interventi in **zona agricola**.

1. **Nelle zone agricole** è escluso l'utilizzo del credito edilizio da rinaturalizzazione e **gli interventi** di cui agli articoli 6 e 7 **sono consentiti esclusivamente**:

- a) per la prima casa di abitazione e relative pertinenze;
- b) in aderenza o sopra elevazione;
- c) in deroga ai soli parametri edilizi di superficie e volume.

#### Art. 9 Interventi su edifici in aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica.

1. Per gli edifici ricadenti nelle aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica molto elevata (P4) o elevata (P3) dai Piani stralcio di bacino per l'assetto, è consentita l'integrale demolizione e la successiva ricostruzione in zona territoriale omogenea propria non dichiarata di pericolosità idraulica o idrogeologica, individuata a tale scopo dal consiglio comunale, con incrementi fino al 100 per cento del volume o della superficie, anche in deroga ai parametri dello strumento urbanistico comunale. Limitatamente agli edifici a destinazione residenziale, la ricostruzione di cui al comma 1 è consentita anche in zona agricola, purché caratterizzata dalla presenza di un edificato già consolidato e sempre che l'area non sia oggetto di specifiche norme di tutela da parte degli strumenti urbanistici o territoriali

#### Art. 10 Titolo abilitativo e incentivi.

1. Gli interventi di cui al presente titolo, sono subordinati alla presentazione della segnalazione certificata di inizio di attività (**SCIA**), fatta salva la possibilità per l'interessato di richiedere il permesso di costruire
2. Gli interventi di cui al comma 1, qualora comportino una ricomposizione planivolumetrica che determini una modifica sostanziale con la ricostruzione del nuovo edificio su un'area di sedime completamente diversa, sono assentiti mediante **permesso di costruire**.

3 Per gli interventi di ampliamento di cui all'articolo 6, il contributo relativo al costo di costruzione è ridotto di un ulteriore 20 per cento nel caso in cui l'edificio, o l'unità immobiliare, sia destinato a prima casa di abitazione del proprietario o dell'avente titolo. I consigli comunali possono stabilire un'ulteriore riduzione del contributo relativo al costo di costruzione.

4. Per usufruire delle agevolazioni di cui al comma 3, il proprietario, o l'avente titolo, ha l'obbligo di stabilire la **residenza** e mantenerla per un periodo non inferiore a cinque anni successivi all'agibilità dell'edificio. Qualora si contravvenga a tale obbligo il comune, a titolo di penale, richiede il versamento dell'intero contributo altrimenti dovuto, maggiorato del 200 per cento.

Art. 11 Disposizioni generali e di deroga.

1. Fermo restando quanto previsto agli articoli 8 e 9, **gli interventi di cui agli articoli 6 e 7 possono derogare ai parametri edilizi di superficie, volume e altezza previsti dai regolamenti e strumenti urbanistici comunali** nonché, in attuazione dell'articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, ai parametri edilizi di altezza, densità e distanze di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, purché, in tali ultimi casi, nell'ambito di strumenti urbanistici di tipo attuativo con previsioni planivolumetriche che consentano una valutazione unitaria e complessiva degli interventi.

2. Qualora gli interventi di cui agli articoli 6 e 7 comportino la realizzazione di un edificio con volumetria **superiore ai 2.000 metri cubi o con un'altezza superiore al 50 per cento** rispetto all'edificio oggetto di intervento, e non ricorra l'ipotesi di deroga al decreto ministeriale n. 1444 del 1968 di cui al comma 1, gli stessi **sono sempre autorizzati previo rilascio del permesso di costruire** convenzionato di cui all'articolo 28 bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con previsioni planivolumetriche.

TITOLO IV Disposizioni per il monitoraggio e la qualità architettonica

Art. 12 Elenchi e monitoraggio. 1. I comuni, a fini conoscitivi, istituiscono e aggiornano l'elenco degli interventi autorizzati ai sensi della presente legge e lo inviano, entro il 31 gennaio di ogni anno, alla Giunta regionale.

2. L'elenco di cui al comma 1 indica, per ciascun tipo di intervento, il volume o la superficie di ampliamento o di incremento autorizzati, la localizzazione, l'impiego di energia da fonti rinnovabili, l'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione e se si tratta di prima casa di abitazione

3. I volumi e le superfici di ampliamento o di incremento autorizzati ai sensi della presente legge sono inseriti nel quadro conoscitivo di cui all'articolo 10 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

Art. 13 Commissione regionale per la qualità e la bellezza architettonica.

1. È istituita, presso la struttura regionale competente in materia di governo del territorio, la Commissione per la qualità e la bellezza architettonica, nominata dal Consiglio regionale.

2. La composizione, le modalità di funzionamento e la durata della Commissione sono stabilite con provvedimento di Giunta regionale.

3. La Commissione predisponde studi, raccoglie dati e formula proposte finalizzate alla promozione della qualità e della bellezza nella progettazione architettonica, urbanistica e del paesaggio e redige, con cadenza biennale, un rapporto contenente il monitoraggio delle attività svolte e dei risultati conseguiti.

4. La Commissione può svolgere, altresì, funzione consultiva non vincolante per gli interventi di particolare rilevanza sotto il profilo della loro complessità ed incidenza sulla forma urbana, sull'assetto territoriale e sul paesaggio.

5. Per gli interventi di cui al comma 4, per i quali la Commissione ritenga di segnalare l'elevata qualità progettuale raggiunta, i comuni possono ridurre il contributo di costruzione di una percentuale compresa tra un minimo del 20 e un massimo del 50 per cento.

art. 14 Premio per la qualità e la bellezza architettonica.

1. È istituito il premio "Qualità e Bellezza Architettonica" che il Consiglio regionale assegna annualmente, sulla base di una proposta formulata dalla Commissione di cui all'articolo 13, ai due migliori progetti realizzati ai sensi della presente legge, di cui uno elaborato da progettisti con età inferiore ai quarant'anni.

2. La Giunta regionale definisce i tempi, le procedure e l'entità del premio che è assegnato alla committenza.

Art. 15 Clausola valutativa.

1. Al fine di verificare lo stato di attuazione della presente legge, in particolare con riferimento alla riqualificazione edilizia ed al miglioramento della qualità della vita nelle città, la Giunta regionale, trascorsi tre anni dall'entrata in vigore della legge e successivamente con cadenza biennale, invia alla competente commissione consiliare una relazione sullo stato di attuazione della legge nei comuni.

TITOLO V Modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"

TITOLO VI Norme transitorie e finali

Art. 17 Disposizioni transitorie e finali.

3. Le premialità volumetriche o di superficie previste dalla presente legge sono alternative e non cumulabili con quelle previste da altre leggi regionali.

4. È fatta salva la legislazione statale vigente in materia di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

6. L'allegato A alla presente legge può essere modificato con deliberazione di Giunta regionale, sentita la competente commissione consiliare. → **Premialità elastiche, modificabili dalla Giunta**