

## INFORMAZIONE REGIONALE SUL PIANO CASA



Venezia 15.03.2013



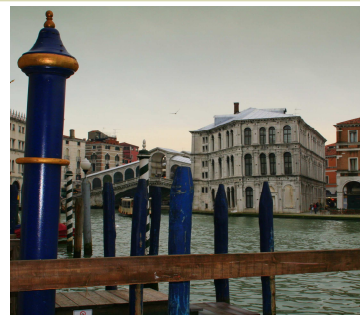
REGIONE DEL VENETO

### Presentazione

Vice Presidente e Assessore al Territorio, alla Cultura, agli Affari Generali  
**On. Marino Zorzato**

Il Piano Casa del Veneto è una legge per molti aspetti fortemente innovativa. Una norma, è bene ricordarlo, di *'carattere straordinario'* che prevale sulle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali. I dati di cui disponiamo ne attestano il *'successo'* sin qui conseguito su scala regionale. Recentemente, molte Regioni, hanno già provveduto ad un'ulteriore proroga dei termini di applicazione del Piano Casa. E' d'obbligo quindi chiedersi quali potranno essere le prospettive per il futuro? Gli scenari macroeconomici non sono certo incoraggianti, il crollo del mercato immobiliare, la crisi nel settore delle costruzioni con la conseguente perdita di posti di lavoro è sotto gli occhi di tutto ed ha mietuto parecchie *'vittime'* anche nella nostra Regione. Uscirne non sarà facile. I tempi per una *'ripartenza'* dell'economia, non saranno rapidi, ma nonostante ciò dobbiamo concentrare i nostri sforzi e le nostre energie per cercare di

ribaltare tali fosche previsioni. Gli strumenti legislativi ci sono, ora si tratta di metterli a regime, in maniera strutturata ed organica sfruttando sinergie, migliorandone l'efficacia e la politica rivolta agli incentivi. Stabilizzare definitivamente il Piano Casa, semplificare ulteriormente le procedure limando i costi e i tempi di attesa per Cittadini e Imprese, attuare una serie di misure volte a mettere in comunicazione le principali Categorie produttive presenti nella Regione e non solo, attraverso interventi che possano rendersi attrattivi con benefiche ricadute in termini occupazionali e di investimenti. In tale ottica andrebbero quindi sfruttate al meglio le iniezioni di risorse provenienti dal Piano Città e le potenzialità contenute nel Decreto Sviluppo. Si rende infine necessario ripensare l'urbanistica del Veneto per il prossimo futuro. Rigenerazione Urbana, edilizia sostenibile, riqualificazione energetica degli immobili in un'ottica di sviluppo sostenibile per la città. Su tali prospettive e in questo scenario, il



Piano Casa del Veneto, ha dato valide risposte. In un mercato edilizio saturo, con un grande stock di immobili invenduti, che stanno progressivamente perdendo valore, la legge regionale ha fornito gli strumenti legislativi che, incentivando e premiando la riqualificazione energetica degli edifici e il ricorso a fonti di energie rinnovabili, ha portato ad un miglioramento della qualità edilizia ed architettonica degli edifici, primo tassello per un più generale miglioramento della qualità della vita. (On. Marino Zorzato)

### Piano Casa: scenari e strategie

Direzione Urbanistica e Paesaggio  
**Arch. Vincenzo Fabris**

Sono trascorsi alcuni anni dall'entrata in vigore della Legge Regionale sul Piano Casa (LR 14/2009 e LR 13/2011) e in questo arco di tempo, pur con alcune difficoltà interpretative e applicative, è indubbio che il

Piano Casa del Veneto abbia rappresentato, per tutti i soggetti interessati quali, cittadini, imprese, tecnici e Amministrazioni comunali, una *'boccata di ossigeno'* in un contesto di crisi altrimenti generaliz-

zata. Dall'analisi dei dati trasmessi dai Comuni alla Regione, all'applicazione della legge sul piano casa nel Veneto, emerge, nel complesso, un panorama che vede un consistente .... (segue a pag. 2)

### Sommario:

Presentazione del periodico regionale	1
Piano Casa: scenari e strategie	1
Le Buone Pratiche	2
Dati sul monitoraggio del Piano Casa	3
Piano Casa: una domanda una risposta	4





## Piano Casa: scenari e strategie



(segue dalla prima pagina) .... consistente rallentamento di interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di nuove opere a fronte di un notevole aumento di interventi di ampliamento e riqualificazione energetica degli edifici. Per tali ultimi interventi, il Piano Casa è di gran lunga lo 'strumento normativo' più utilizzato, che ha saputo dare risposte valide in tale difficile congiuntura economica. L'Amministrazione Regionale valuta positivamente i risultati sin qui ottenuti con il Piano Casa e in Consiglio Regionale sono già stati presentati alcuni Progetti di Legge,

ora all'esame della Seconda Commissione. Essi prevedono, se approvati, alcune modifiche volte a incentivare ulteriormente l'attività edilizia. Tra queste segnalo un'ulteriore proroga o l'eventuale stabilizzazione della norma (attualmente la scadenza del Piano Casa è fissata al 30.11.2013), ulteriori incentivi in termini di bonus volumetrici, agevolazioni per gli interventi di bonifica delle coperture in amianto e altro ancora. E' con grande piacere, pertanto, che presento questo che è il primo numero dell'opuscolo regionale di informazione sul Piano

Casa predisposto dagli Uffici della Direzione Urbanistica e Paesaggio. Uno strumento sintetico, di facile lettura che, sotto forma di newsletter, pubblicherà i dati sul monitoraggio effettuato dalla Regione, in collaborazione con i Comuni, relativamente all'applicazione del Piano Casa nel Veneto, e fornirà alcune delle risposte fornite dalla Regione ai Comuni, in merito ai quesiti 'più sentiti' in materia di applicazione della legge e altre iniziative che, sono sicuro, saranno gradite agli operatori del settore e non solo. (arch. Vincenzo Fabris)

## Le Buone Pratiche

### Interessanti esempi di applicazione del Piano Casa

**Soluzioni  
architettoniche  
che coniugano  
l'ampliamento  
con tecniche  
edilizie  
sostenibili**

Come si può notare dai dati che pubblichiamo nella pagina seguente, dall'entrata in vigore della legge regionale sul Piano Casa (luglio 2009), gli interventi edilizi che hanno usufruito delle agevolazioni e incentivazioni previste dalla legge, sono molto numerosi, nell'ordine di decine di migliaia. Tra i vari obiettivi della legge, tra l'altro, vi è la promozione e l'incentivazione agli interventi di rinnovamento del patrimonio edilizio esistente con la riqualificazione energetica degli edifici e

l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile. Le soluzioni architettoniche ideate dai progettisti per coniugare le possibilità di ampliamento consentite dalla legge e l'utilizzo di tecniche costruttive e materiali che aumentano le prestazioni energetiche degli edifici, hanno prodotto, in alcuni casi, interessanti interventi di recupero e riqualificazione architettonica. Questo spazio è stato pensato per illustrare, brevemente, qualcuno di questi interventi che hanno saputo applicare in

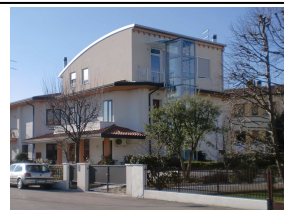
maniera ottimale i benefici previsti dalle legge sul Piano Casa. Invitiamo pertanto gli Uffici Tecnici Comunali e i Progettisti a comunicarci interventi eseguiti con la legge sul Piano Casa, meritevoli di segnalazione. Gli interventi che pubblicheremo, a insindacabile giudizio della Direzione Urbanistica e Paesaggio, hanno unicamente lo scopo di illustrare, senza alcuna valutazione di merito, idee progettuali innovative e interessanti che possano fornire ulteriori spunti di riflessione.

### Intervento su edificio residenziale a Castelfranco Veneto

L'intervento che segnaliamo in questo numero riguarda l'applicazione del Piano Casa in Comune di Castelfranco Veneto. Progettista dell'intervento è l'arch. Aldo Valente di Castelfranco Veneto e riguarda la sopraelevazione di un fabbricato residenziale con l'utilizzo di tecniche di bio edilizia con strutture in legno e impiantistica di ultima generazione.



SITUAZIONE PRIMA DELL'INTERVENTO



AD INTERVENTO ULTIMATO

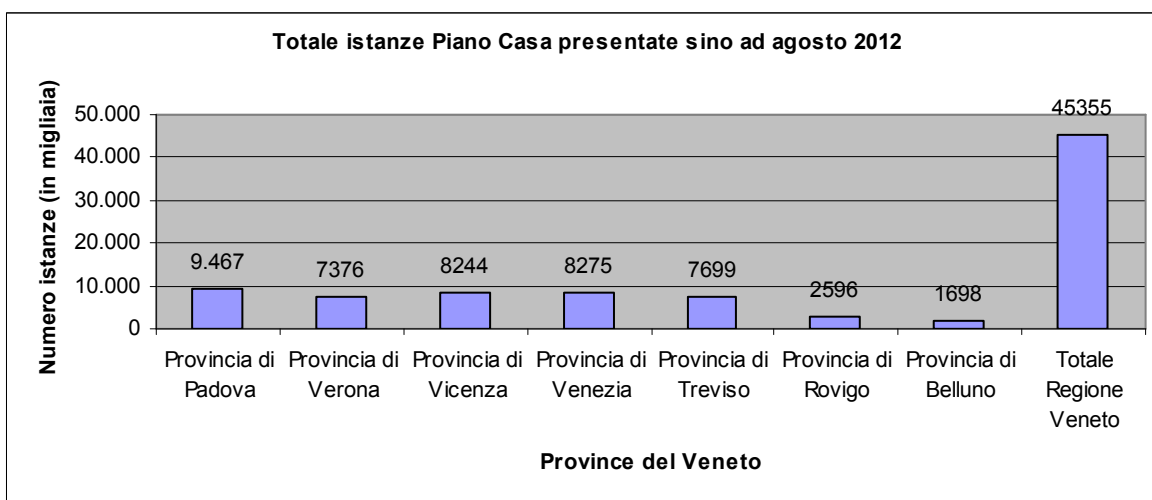
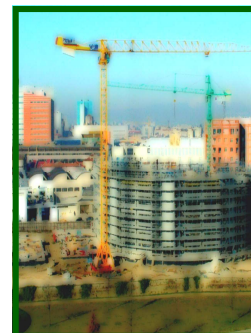


### Monitoraggio effettuato

La Direzione Urbanistica e Paesaggio, con la preziosa collaborazione di tutti i Comuni del Veneto, ha iniziato a raccogliere ed elaborare, dal mese di novembre 2009, i dati relativi agli interventi edilizi che utilizzano la legge regionale sul Piano Casa. Riteniamo pertanto di fare cosa gradita e utile pubblicando alcuni dei dati salienti circa l'applicazione

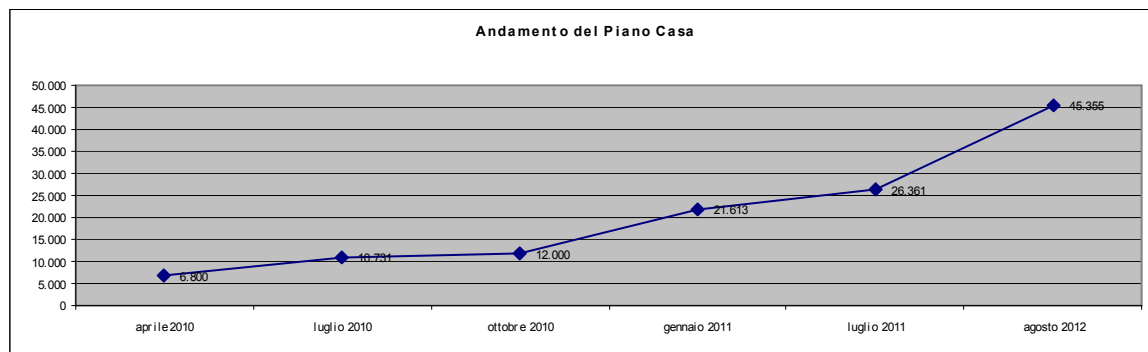
del Piano Casa nel Veneto. Principalmente il monitoraggio ha riguardato il conteggio delle istanze presentate nei vari Comuni in base all'articolo 8 della LR 14/2009: "I Comuni, a fini conoscitivi, provvedono ad istituire ed aggiornare l'elenco degli ampliamenti autorizzati ai sensi degli articoli 2, 3 e 4". Successivamente, con la modifica e integrazione

apportata a tale articolo dalla LR 13/2011, che ha introdotto il comma 1-bis: "L'elenco di cui al comma 1 indica per ciascun tipo di intervento di cui agli articoli 2,3 e 4, il volume o la superficie di ampliamento autorizzato", oltre al numero delle istanze totali si sono conteggiati anche gli articoli 2 e 3 con rispettivo volume e/o superficie di ampliamento.



I dati riportati nel presente rapporto, sono l'esito di un lungo lavoro di raccolta presso i 581 Comuni del Veneto che si sono resi disponibili in un arco di tempo compreso tra marzo ed agosto 2012. Il singolo dato comunale può quindi essere 'già datato' e di conseguenza il conteggio totale delle istanze risulta sempre approssimato per difetto ed è soggetto a variazione continua.

### Trend del Piano Casa



A scala regionale si assiste ad una sostanziale tenuta degli interventi edilizi, anche di misura ridotta, che riguardano ampliamenti di edifici esistenti. In questo primo 'scorcio' di 2013, le informazioni che quotidianamente riceviamo dai Comuni, confermano che il Piano Casa, nonostante la crisi che coinvolge pesantemente il settore edilizio, è di gran lunga lo strumento normativo più usato per gli interventi edilizi. nel Veneto.

Se si osserva l'andamento nel tempo si può notare che nell'ultimo anno di applicazione si è avuto un incremento di istanze di circa il 40%. Tra breve verrà

attivata una nuova procedura di raccolta dati utilizzando la posta elettronica che consentirà di avere ulteriori e più dettagliate informazioni circa il trend del Piano

Casa. Tali informazioni saranno particolarmente utili anche in previsioni di future novità legislative regionali in materia di Piano Casa, in merito alla verifica sull'effica

cia della legge e su eventuali correttivi da apportare. A tale scopo la collaborazione dei Comuni con la Regione è fondamentale.



**VICE PRESIDENTE E ASSESSORE AL TERRITORIO,  
ALLA CULTURA, AGLI AFFARI GENERALI**  
*On. Marino Zorzato*



**DIREZIONE REGIONALE  
URBANISTICA E PAESAGGIO**

Calle Priuli - Cannaregio 99  
30121 Venezia

tel. 041 2792508  
Fax: 041 279 3210  
E-mail: pianocasa@regione.veneto.it

**DIREZIONE URBANISTICA E PAESAGGIO**

Dirigente Regionale  
*arch. Vincenzo Fabris*

Dirigente del Servizio  
*dott. Bruno Berto*

Responsabile Piano Casa  
*arch. Giorgio Migotto*

Responsabile Monitoraggio Piano Casa  
*geom. Lucio Lion*

Segreteria Monitoraggio  
*rag. Carlo Urlo - sig.ra Lucia Sinibaldi*

Consulente esperto Piano Casa  
*arch. Valeria Molin*

Coordinamento grafico e Web-editor  
*arch. Fabio Mattiuzzo*



<http://www.regione.veneto.it/web/ambiente-e-territorio/piano-casa>

## PIANO CASA: Una domanda una risposta

**Il Comune può  
deliberare  
nuovamente sul Piano  
Casa ?**

Quotidianamente pervengono agli Uffici della Direzione Urbanistica e Paesaggio che si occupano del Piano Casa, da parte di Cittadini, professionisti e tecnici comunali, numerose richieste di chiarimento in ordine a casi concreti di applicazione della legge regionale. Questo spazio è stato quindi pensato per pubblicare una risposta ad un quesito, un problema relativo all'applicazione o di interpretazione della legge sul Piano Casa, che abbia un interesse generale e che possa quindi essere di aiuto a tutti coloro i

quali intendono avvalersi di tale importante strumento legislativo. Il quesito che intendiamo affrontare in questo primo numero del 'Notiziario', riguarda la possibilità per i Comuni di predisporre ulteriori delibere sul Piano Casa, dopo il 30.11.2011. Al riguardo, l'art. 8, comma 4, della LR 13/2011 dava la possibilità ai Comuni di deliberare se e con quali limiti e modalità applicare, con esclusione degli edifici destinati a prima casa di abitazione, il Piano Casa nel territorio comunale. La norma, in effetti, nulla dice se sia possibile per il Comune predisporre ulteriori delibere dopo tale data per integrare o modificare la delibera iniziale. A tale riguardo, si rileva che le opinioni espresse in questi anni su tale argomento da giuristi, esperti di urbanistica, Amministrazioni comunali e operatori del settore su tali aspetti, sono state le più variegate, con posizioni a volte antitetiche tra di loro, formando una sorta

di due ideali schieramenti, l'uno rigorosamente contrario a qualsiasi nuovo provvedimento da parte del Comune, l'altro più possibilista che lasciava in qualche modo aperta la porta al Comune per chiarire alcuni aspetti relativi all'applicazione del Piano Casa nel proprio territorio con una o più delibere successive alla iniziale. Al riguardo, si ritiene ammissibile una nuova deliberazione del Consiglio Comunale ad integrazione della prima deliberazione consiliare di recepimento, purché con tale provvedimento non vengano poste in essere nuove e più restrittive disposizioni che configurerebbero una disparità di trattamento rispetto al regime previgente, sempre nell'integrale rispetto delle vigenti disposizioni legislative statali e regionali.

