



CITTA' DI THIENE

Segreteria generale

Nota interna

Thiene, 29 novembre 2016

Spett.le Arch. Marco Farro
SEDE

e p.c. Ing. Antonio Thiella
SEDE

OGGETTO: Criteri di applicazione del "piano casa" regionale (L.R. 8 luglio 2009 n. 14) dopo la sentenza del T.A.R. Veneto n. 1128 del 2016.

Riscontro la Sua richiesta pervenuta per posta elettronica, nella quale si chiede di affrontare la problematica della derogabilità delle norme tipologiche e delle distanze dai confini, nonché della possibilità di attivare il "Piano casa" anche se non si siano saturati gli indici ordinari; in altre parole si chiede se l'ambito applicativo della disciplina di deroga riguardi i soli indici del volume e della superficie o possa estendersi ad altre fattispecie.

In primo luogo deve osservarsi che la L.R. 8 luglio 2009 n. 14, definita "Piano casa", è stata nel corso degli anni fatta oggetto di modifiche normative (L.R. 9 ottobre 2009, n. 26 , L.R. 8 luglio 2011, n. 13, L.R. 29 novembre 2013, n. 32, L.R. 16 marzo 2015, n. 4), nonché di circolari interpretative (la n. 4 del 29 settembre 2009, la n. 1 dell'8 novembre 2011, la n. 1 del 13 novembre 2014); tale produzione normativa e interpretativa rende conto delle difficoltà attuative di tale disciplina legislativa, difficoltà, peraltro, testimoniata anche dalla giurisprudenza amministrativa formatasi in materia.

In particolare, in un primo momento l'orientamento giurisprudenziale del T.A.R. Veneto riteneva che l'ampia locuzione usata dal legislatore regionale includesse tutti i contenuti territoriali, urbanistici ed edilizi degli atti di pianificazione di ogni livello, con la sola esclusione, in quanto estranei al campo applicativo della L.r. n. 14/2009, dei contenuti ambientali o paesaggistici; con la conseguenza, quindi, che la legge citata consentiva di derogare, non solo alle norme sulle distanze (diverse da quelle di fonte statale), ma anche a tutte le altre previsioni poste da fonti locali in materia urbanistico-edilizia (in terminis, T.A.R. Veneto, sez. II, 13 giugno 2013, n. 835). L'orientamento giurisprudenziale formatosi nella materia del



CITTA' DI THIENE

Segreteria generale

rapporto tra il Piano casa e la disciplina delle distanze era concorde nell'affermare (si veda, ad esempio, oltre alla citata decisione n. 835, anche la n. 1213, sempre sez. II, del 24 ottobre 2013) che la legge regionale in esame "consente di derogare a tutte le norme in tema di distanze (diverse da quelle di fonte statale), poste da fonti locali in materia urbanistico-edilizia, ivi comprese, quindi, le previsioni che subordinano la facoltà di costruire sul confine al previo consenso del vicino". Ricordo anche che una sentenza ascrivibile al medesimo orientamento giurisprudenziale era stata emanata in un caso che aveva riguardato il Comune di Thiene, laddove il T.A.R. Veneto aveva sostenuto che le "previsioni derivanti dalla legge regionale del cosiddetto secondo piano casa ... consentono di derogare a tutte le norme in tema di distanze (diverse da quelle di fonte statale), poste da fonti locali in materia urbanistico edilizia per quanto concerne gli interventi sulla prima casa di abitazione" (T.A.R. Veneto, sez. II, 6 febbraio 2014, n. 151).

Recentemente, peraltro, tale orientamento è stato rimeditato dalla giurisprudenza. In particolare, la sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto n. 1329/2015 depositata il 14 dicembre 2015, sostiene che la "natura eccezionale della legge regionale n° 14 del 2009 impone di considerare le citate norme regionali che consentono l'ampliamento come norme di stretta interpretazione ossia nel senso che la deroga ha ad oggetto esclusivamente i parametri di regolamento o di piano che fissano la quantità di volume o di superficie. Altre tipologie di deroga sono astrattamente possibili solo se siano specificamente previste dalla legge regionale". Sulla necessità di applicazione delle stesse regole ermeneutiche, si veda anche Consiglio di Stato sez. VI, 9 maggio 2016, n. 1861, laddove viene *"rammentata la natura derogatoria e temporanea del Piano casa, il che implica una stretta interpretazione delle sue norme, senza interpretazioni estensive"*. Recentemente, poi, è stata emanata la sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto n. 1128/2016 in data 28 settembre 2016, con la quale il Collegio [confermando i principi posti a base della sentenza n. 1329/2015] considera meritevole di "rimeditazione" anche il tema della derogabilità delle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali e decide che, in mancanza di una deroga espressa dagli strumenti urbanistici, le stesse non possono ritenersi derogate.

Il consolidarsi di tale nuovo orientamento giurisprudenziale impone, quindi, una rimeditazione della prassi operativa degli uffici competenti; in particolare, in questa sede, ribadito che la deroga può avere ad oggetto esclusivamente i parametri di regolamento o di



CITTA' DI THIENE

Segreteria generale

piano che fissano la quantità di volume o di superficie, devono essere evidenziati i seguenti tre aspetti (oggetto della Sua richiesta), per i quali si ritiene necessario adeguarsi ai principi espressi dalla giurisprudenza amministrativa:

Distanza dai confini

Come puntualmente argomentato dal T.A.R. del Veneto nella recente sentenza n. 1128 del 2016 la normativa sul Piano casa regionale non ha forza derogatoria delle previsioni contenute nello strumento urbanistico generale del Comune, disciplinanti la distanza dai confini; con la conseguenza che la deroga, ove ammissibile, potrà essere richiesta solo previa acquisizione del parere favorevole del confinante.

Ambito oggettivo di applicazione del Piano casa

Finora l'ufficio competente del Comune ha considerato utilizzabile il "piano casa" anche laddove fossero ancora applicabili residuali parametri urbanistici definiti dagli strumenti urbanistici comunali; il "piano casa", insomma è stato considerato come una possibilità di intervento "una tantum", tale da consentire al cittadino di fruire delle possibilità derogatorie previste anche non utilizzando tutte le capacità edificatorie ordinarie già sussistenti, che, in tal modo, continuano ad essere utilizzabili per successivi interventi.

L'orientamento giurisprudenziale citato, però, laddove precisa la natura eccezionale della normativa sul "piano casa" e, quindi, la necessità di una stretta interpretazione delle norme in esso contenute, impone una rimeditazione anche di tale aspetto.

Se, quindi, il "piano casa" non può che trovare applicazione laddove si richiede di eseguire un intervento in deroga ai parametri del volume e della superficie, ne deriva la necessità che prima siano utilizzate tutte le possibilità edificatorie che la disciplina urbanistica comunale già consente; solo una volta saturate tali possibilità è attivabile la disciplina derogatoria. Per motivi di economia procedimentale si ritiene, peraltro, che le due fattispecie edificatorie (quella ordinaria e quella in deroga) possano essere cumulate in un unico procedimento; quanto al contributo di costruzione, lo stesso dovrà essere richiesto per la parte di intervento consentita in via ordinaria dalla disciplina urbanistica, oltre che secondo le riduzioni previste dalla disciplina del piano casa. Tale indicazione, peraltro, trova presupposto anche nella Circolare n. 1 del 13 novembre 2014, in cui la Regione del Veneto puntualizza che *"le disposizioni del piano casa, in quanto norme di carattere straordinario, prevalgono sulle norme dei regolamenti degli enti locali e sulle norme tecniche dei piani contrastanti con esse, mentre, all'evidenza, le norme dei regolamenti e degli strumenti urbanistici non incompatibili con il progetto di*



CITTA' DI THIENE

Segreteria generale

ampliamento continuano ad applicarsi" e ancora che "la deroga agli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi vigenti, per sua natura, si applica solo qualora non risulti possibile realizzare l'intervento oggetto di richiesta nel rispetto degli strumenti e regolamenti suddetti" .

Norme tipologiche

La decisione n. 1329/2015 depositata il 14 dicembre 2015, sopra richiamata, espressamente afferma che *"non sono consentite deroghe ai requisiti ... della tipologia delle nuove costruzioni"*. Anche per tale aspetto appare, quindi, opportuno adeguarsi al nuovo orientamento giurisprudenziale.

La soluzione proposta è quella che a me pare la più aderente al dato normativo, oltre che quella idonea a creare minori problematiche nell'applicazione della legge regionale. Si suggerisce, peraltro, di applicare le indicazioni sopra descritte esclusivamente per quanto riguarda i procedimenti i cui esiti non sono ancora stati definiti con la notifica al richiedente della decisione comunale, ad esclusione delle pratiche di variante in corso d'opera che non modificano i parametri di volume e superficie, che potranno essere istruite secondo i precedenti criteri applicativi.

Nel restare a disposizione per ulteriori chiarimenti porgo cordiali saluti.

IL SEGRETARIO GENERALE

dr. Luigi Alfidi