



**COMUNE DI BELLUNO**  
Piazza Duomo, 1 - 32100 Belluno  
C.F. 00132550252 - P. IVA 00132550252



**SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E SERVIZI ALLA CITTA'**  
**Servizio Edilizia Privata**

## **DISPOSIZIONE DI SERVIZIO**

### **ART. 2, COMMA 4, L.R. 14/09 e ss.mm. e ii. INTERVENTI PIANO CASA IN IPOTESI DI CASE A SCHIERA**

La normativa di cui all'art. 2, comma 4, L.R. 14/09 e ss.mm. e ii. specifica che l'ampliamento di cui al comma 1 del medesimo articolo, in ipotesi di case a schiera *"è ammesso qualora venga realizzato in maniera uniforme con le stesse modalità su tutte le case appartenenti alla schiera"*.

#### **Rilevato che:**

- nella L.R. 14/09 e ss. mm. e ii. non sono presenti indicazioni in merito alle procedure attraverso le quali vada garantita la realizzazione dell'ampliamento nelle modalità prescritte dal comma sopra citato;
- nella Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 24.08.2011 (relativa agli adempimenti di competenza comunale ai sensi dell'art. 6, comma 1 e art. 8, comma 4 della L.R.08.07.2011 n. 13 di proroga, modifica ed integrazioni della L.R. 08.07.2009 n. 14) non sono state inserite specificazioni in merito alle procedure da seguire per l'applicazione del Piano Casa alle case a schiere;
- la Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 1 del 08.11.2011 si limita a precisare che:
  - per quanto riguarda le case a schiera la norma prevede l'obbligo di estendere il progetto all'intero complesso edilizio, preservandone l'armonia architettonica e formale
  - ciò può avvenire mediante presentazione di un'istanza edilizia comune da parte di tutti i proprietari;
  - la norma è finalizzata a garantire la conservazione dei caratteri architettonici del complesso;
  - il requisito dell'"uniformità" va quindi inteso come coerenza delle forme architettoniche;
- il commentario "Secondo Piano Casa del Veneto" a cura di Bruno Barel e Vincenzo Fabris rileva che una interpretazione letterale delle norma comporterebbe *"non solo che l'ampliamento sia "uguale", ma anche che venga eseguito da tutti i proprietari delle case riunite in schiera ("o tutti o nessuno" in sostanza), mediante presentazione di un'unica istanza o denuncia edilizia comune"*, lettura che *"oltre a frustrare le finalità della legge, appare anche inutilmente restrittiva"*;

#### **SI DISPONE CHE:**

- in analogia a quanto previsto da altre Amministrazioni del Veneto;

- nel rispetto di quanto esplicitato nella Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 1 del 08.11.2011;
- in coerenza con quanto indicato nel commentario “Secondo Piano Casa del Veneto” a cura di Bruno Barel e Vincenzo Fabris, dove viene indicata come possibilità alternativa all’istanza edilizia comune a tutti i proprietari della schiera la presentazione di una “*sorta di piano guida*”, sottoscritto da tutti, avente la funzione di studio di insieme, volto a garantire la conservazione dei caratteri architettonici del complesso; (...) il progetto potrà avere ad oggetto ampliamenti anche limitati a singole unità della schiera. Starà poi al Comune verificare se il progetto rispetti il requisito dell’”uniformità”, intesa come coerenza delle forme architettoniche”;

**nel caso di unità immobiliari facenti parte di fabbricati rientranti nella tipologia della casa a schiera, anche per l’intervento su una singola unità, ai fini dell’applicazione della normativa di cui all’art. 2 comma 4 L.R. 14/09 e ss.mm. e ii, all’istanza di Permesso di Costruire o alla Denuncia Inizio Attività debba essere allegato un “Piano Guida”, costituito da un progetto edilizio con le seguenti caratteristiche:**

- sia esteso all’intero complesso edilizio;
- definisca le modalità di intervento in ampliamento che preservino l’armonia architettonica e formale del complesso, garantendo la coerenza delle forme architettoniche;
- risulti assentito da tutti i proprietari delle unità immobiliari appartenenti alla schiera, che si impegnano a prevedere eventuali ampliamenti Piano Casa riferiti alle loro unità immobiliari in coerenza con il progetto unitario depositato.

Resta inteso che, una volta depositato il sopra citato Piano Guida, con la prima istanza/denuncia riferita ad una o più unità del complesso a schiera, la realizzazione del progetto unitario potrà avvenire per parti, in fasi differenti e per iniziativa dei diversi soggetti.

Il Piano Guida costituirà elemento di riferimento per gli interventi da effettuare sull’intero complesso edilizio, senza che tuttavia si configuri una difformità rispetto al titolo abilitativo, con riferimento ai singoli interventi di ampliamento autorizzati, in caso di mancata realizzazione integrale dello stesso.

19-10-2012

*f.to* Il Dirigente  
arch. Carlo Erranti