



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



AMBITO TECNICO E GOVERNO DEL TERRITORIO

Area SUE SUAP Attività Economiche

Piazza Castello, 14 - 32100 Belluno - edilizia@comune.belluno.it
tel. 0437.913101 - PEC - belluno.bl@cert.ip-veneto.net

PE 253/26

Suap 00131450256-27052026-1611

Data domanda 29/05/2026

Belluno, 27/08/2026

Alla Responsabile di Area
titolare di elevata qualificazione
dott.ssa arch. Katia Piccin
- Sede -

Ditta:	ACIL S.R.L. e CAV. GIUSEPPE BUZZATTI DI G. BUZZATTI & C. S.A.S
Oggetto:	Richiesta permesso di costruire per la demolizione e ricostruzione con ampliamento, ai sensi della L.R. 14/19 e smi, di immobili esistenti per la realizzazione di un edificio commerciale nel Lotto 2 del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato "Via Vittorio Veneto", approvato dal C.C. con Deliberazione n. 20 del 26.03.2026, su aree censite al Fg. 59 Map. 1310 sub 8-9, Map. 163 sub 11-12-13-14-15-16-17-18, Mapp. 519 e 1427.
PAT: approvato, con prescrizioni, con delibera del Consiglio della Provincia di Belluno n. 69 del 07/11/2023 efficace dal 09/12/2023	tavola vincoli: ----- tavola invarianti: --- tavola fragilità: ---- tavola trasformabilità: area urbana
PRG: (P.I. per le parti compatibili con il PAT)	Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato "Via Vittorio Veneto", approvato dal C.C. con Deliberazione n. 20 del 26.03.2026 (in variante al Piano degli Interventi)

ISTRUTTORIA PER PARERE EDILIZIO

nell'ambito della Conferenza di servizi decisoria ex art. 14, c. 2 Legge n. 241/1990 in forma semplificata e modalità asincrona indetta con nota prot. 27779 in data 08/06/2026

Trattasi di richiesta di permesso di costruire riferita al **Lotto 2 del PUA denominato "Via Vittorio Veneto", approvato dal C.C. con Deliberazione n. 20 del 26.03.2026**, per la demolizione e ricostruzione con ampliamento, ai sensi della L.R. 14/19 e smi, di immobili esistenti per la realizzazione di un edificio commerciale.

La richiesta viene inoltrata a nome della ditta **ACIL S.R.L. proprietaria dei mappali nn. 163, 519 e 1427**, anche per conto della ditta **CAV. GIUSEPPE BUZZATTI DI G. BUZZATTI & C. S.A.S proprietaria del map. 1310** che ha rilasciato apposita autorizzazione.

Sono inoltre previsti interventi su aree di **proprietà comunale e di proprietà privata assoggettata all'uso pubblico**, per le quali si richiama l'**autorizzazione ad intervenire espressamente contenuta nella Delibera di approvazione del PUA**.

In conformità alle indicazioni contenute all'**art. 7 - Titoli Abilitativi Edilizi delle Norme tecniche del PUA**, la presente richiesta è stata trasmessa contestualmente all'istanza di permesso di costruire per le opere

di urbanizzazione contenute nel **Lotto 1**, oggetto di separata istanza Suap n. 00131450256-27052026-1706 Prot. 0183765 del 29/05/2026 (PE 252/26).

Preliminarmente alla presentazione delle istanze è stata stipulata la **convenzione urbanistica in data 25/05/2026 Rep. n. 55149, Racc. n. 27537 Registrata e Trascritta a Belluno il 26/05/2026 e prodotta apposita fidejussione.**

Con separato procedimento, sarà inoltre attuata la realizzazione della **nuova rotatoria stradale "Agosti"**, finalizzata alla riqualificazione e messa in sicurezza del nodo viabilistico compreso tra Via S. Giuseppe, Piazza S. Giovanni Bosco e Via Francesco Agosti, quale opera connessa al **contributo straordinario**, che dovrà essere collaudata e ceduta prima dell'agibilità dell'immobile come stabilito nella Delibera di approvazione del PUA.

STATO DI FATTO

Gli immobili esistenti oggetto di demolizione e ricostruzione con ampliamento risultano essere;

- (Map. 1310) **fabbricato commerciale (ex distributore di carburante)** prospiciente Via Vittorio Veneto, interessato per ultimo dall'intervento di manutenzione straordinaria oggetto della Scia presentata in data 05.07.2022 (PE 272/2022 – SUAP 1219);
- (Map. 163) **edificio residenziale plurifamiliare** accessibile dalla viabilità ad uso pubblico posta lungo il confine nord-est della proprietà, di collegamento tra Via Vittorio Veneto e Piazzale della Resistenza. L'immobile in precedenza è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:
 - **PE 362/05** (ex Sitran Bruno, poi di proprietà di "Andrea Da Pian e C. sas" dal 2012): richiesta Pdc per realizzazione fabbricato residenziale plurifamiliare, previa demolizione del volume residenziale esistente - **non rilasciato alcun titolo abilitativo**;
 - **PE 1532/13**: richiesta Pdc per l'intervento di ampliamento del fabbricato ai sensi dell'ex della L.R. 14/09 e ss.mm.ii. sulla scorta della precedente PE 362/05 in quanto presentata prima del 31/03/2009 - **non rilasciato alcun titolo abilitativo**;
 - **PE 154/19**: richiesta Pdc realizzazione edificio commerciale in applicazione della L.R. 14/09 interessando i Mapp. 1310, 1427, 163 519, - **non rilasciato alcun titolo abilitativo**;

Il progettista ha specificato, nella nota di trasmissione delle integrazioni del 23/07/2026, che verrà presentata specifica richiesta di archiviazione a seguito del rilascio del titolo abilitativo inerente la presente istanza.

STATO DI PROGETTO

L'intervento in progetto finalizzato alla **costruzione di un edificio a destinazione commerciale (supermercato)**, con una superficie di vendita non superiore a 1.500 mq, è strutturato come segue:

- | |
|--|
| A) demolizione degli edifici esistenti e successiva ricostruzione con ampliamento di un unico fabbricato , avvalendosi anche della premialità massima del 60% in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 7 della L.R. 14/2019 "Veneto 2050" ; |
| B) realizzazione delle superfici a standard urbanistico interne al Lotto 2 , da assoggettare ad uso pubblico; |
| C) realizzazione opere extra ambito. |

A) DEMOLIZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI E SUCCESSIVA RICOSTRUZIONE DI UN UNICO FABBRICATO CON AMPLIAMENTO AI SENSI DELLA L.R. 14/19 E SMI

Al piano terra dell'immobile in progetto, impostato a quota più bassa rispetto al piano stradale di via Vittorio Veneto, viene collocata la **superficie commerciale**, mentre al piano sottostrada vengono ricavati **gli spazi ad uso deposito, locali tecnici, magazzino, spazi di servizio per il personale (spogliatoi e bagni) e un'autorimessa privata**, funzionali all'attività principale sovrastante.

In copertura è previsto il ricavo dei **parcheggi privati (L.122/89)** e **quelli da convenzionare ad uso pubblico**, come stabilito dal PUA, accessibili da una rampa carrabile e tramite un vano scala ed ascensore.

Di seguito si elencano i parametri metrici di progetto calcolati dal progettista in conformità alle definizioni contenute nell'allegato C del REC vigente, precisando che:

- nel **volume urbanistico e nella superficie lorda** è stata ricompresa anche la porzione di immobile sottostante la quota di riferimento fissata dal PUA (+387.00), con la sola esclusione del locale

- “cabina elettrica e contatori” (destinato a contenere le apparecchiature dell’ente fornitore dell’energia elettrica – vedi rel. VVFF);
- in copertura è prevista l’installazione di una pensilina priva di copertura a sostegno di pannelli fotovoltaici, non comportante la creazione di volume urbanistico e superficie lorda/coperta (All. A Decreto 190/24 “Decreto FER” Sez. 1 - punto 1) - lett. b) impianti solari fotovoltaici a servizio di edifici collocati al di fuori della zona A) di cui all’articolo 2 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, di potenza: 1) inferiore a 12 MW, se installati su strutture o edifici esistenti o sulle relative pertinenze o posti su strutture o manufatti fuori terra diversi dagli edifici);
- in conformità al piano urbanistico, al piano sottostada è prevista la realizzazione del **portico destinato ad uso pubblico**, non comportante creazione di volume e superficie come da definizioni contenute nell’Allegato C del REC vigente;

Parametri edificatori massimi art. 4 Norme Tecniche del PUA calcolati in applicazione del PRG e della L.R. n. 14/2019 – Veneto 2050				Parametri di progetto			
SUPERFICIE COPERTA mq	SUPERFICIE LORDA mq	VOLUME URBANISTICO O mc	SUPERFICIE MEDIA STRUTTURA DI VENDITA mq	SUPERFICI E COPERTA mq	SUPERFICIE LORDA mq	VOLUME URBANISTICO mc	SUPERFICIE MEDIA STRUTTURA DI VENDITA mq
1.454,45	2.070,00	8.942,91	1.500,00	1.449,70	2.053,29	8.903,46	1.004,04

In conformità all’art. 4 delle Norme tecniche del PUA risultano rispettate:

- la distanza minima di 5,00 m dai confini;
- la distanza minima di 5,00 m dagli spazi pubblici, con riduzione ammessa a 0,00 m verso Piazzale Resistenza;
- la distanza minima di 10,00 m tra fabbricati. A tal proposito si evidenzia che il progetto aggiornato prevede la costruzione di una **muratura di contenimento del terreno**, con maggior riporto verso Piazzale Resistenza, per la quale il progettista specifica “che:” *la muratura progettata risulta pienamente coerente con l’ubicazione pianificata per le opere confinarie, così come individuate dalla grafia planimetrica del Piano Urbanistico Attuativo. In piena coerenza con tali indicazioni del PUA, la muratura si sviluppa principalmente in aderenza fisica con le limitrofe costruzioni poste sui fondi confinanti (non creando, quindi, alcun distacco legale) e/o integra nelle parti non aderenti una tipica lavorazione di mero contenimento del dislivello naturale” – vedi tav. P19;*
- l’altezza massima dalle quote di riferimento urbanistico (max 16,00 m);
- la linea di massima edificazione indicata negli elaborati P1 e P2;
- l’insediamento di una **media struttura di vendita** ai sensi della L.R. n. 50/2012, avente una superficie di vendita inferiore ai 1500 mq ammessi dal Piano.

VERIFICA REQUISITI L.R. 14/19 e smi “VENETO 2050”

Ai sensi dell’art. 9 delle Norme tecniche del PUA, la dimostrazione della sussistenza delle condizioni per l’applicazione delle agevolazioni concesse dalla LR 14/19 e smi è un requisito prescrittivo.

In conformità all’art. 7 c. 1 della LR 14/19 e smi **gli immobili oggetto di demolizione e ricostruzione sono esistenti alla data di entrata in vigore della Legge**.

Il progetto prevede di usufruire della **percentuale massima di ampliamento del 60%** derivante dalle seguenti condizioni:

- 25%** in applicazione dell’art. 7 c. 1 mediante dimostrazione:
 - lett. a) che per la ricostruzione vengano utilizzate tecniche costruttive che consentano di certificare la prestazione energetica dell’edificio almeno alla corrispondente classe A1, per cui è stata allegata la dichiarazione a firma dell’ing. Pietro Canton;
 - lett. 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. Per tale dimostrazione è stata allegata la dichiarazione a firma dell’ing. Pietro Canton;

- **35%** in applicazione dell'art. 7 c. 2, con le modalità stabilite dall'allegato A della LR 14/19, in funzione della presenza dei seguenti elementi:
 - **10% Eliminazione barriere architettoniche su tutto edificio:** trattandosi della costruzione di un nuovo edificio che deve comunque conformarsi obbligatoriamente alla normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche, nell'**apposita relazione integrativa pervenuta il 23/07/2026, il progettista ha specificato che:** *"Al fine di beneficiare dell'incremento volumetrico del 10% previsto dalla Scheda A dell'Allegato A alla L.R. 14/2019, il progetto non si limita al rispetto dei requisiti minimi comunque obbligatori in materia di superamento delle barriere architettoniche, ma, in coerenza con il criterio interpretativo espresso dalla Regione del Veneto nella FAQ D4/R4, consegue un grado di accessibilità e di fruibilità autonoma superiore rispetto al requisito minimo previsto dalla normativa vigente, rendendo pienamente accessibili tutti i livelli, gli spazi e i locali destinati all'attività commerciale e ai relativi servizi, mediante i seguenti accorgimenti...omissis"*;
 - **15% Prestazione energetica dell'intero edificio corrispondente alla classe A4:** è stata prodotta **dichiarazione a firma dell'ing. Pietro Canton;**
 - **5% Isolamento acustico classe II:** è stata prodotta **relazione acustica a firma dell'ing. Federico Moretti contenente specifica dichiarazione ai fini della legge "Veneto 2050";**
 - **5% Utilizzo del BACS nella progettazione dell'intervento:** è stata prodotta **dichiarazione a firma dell'ing. Pietro Canton per il raggiungimento della classe A** come indicato nella norma stessa;

Si precisa inoltre che:

- l'art. 7 c. 6 della LR 14/19 e smi prevede che trascorsi quattro mesi dalla scadenza del termine ultimo previsto per l'approvazione 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. Tale aspetto è rimasto invariato rispetto a quanto già affrontato nell'istruttoria del PUA, considerato che ad oggi è stato istituito solo il **registro dei crediti con Delibera Consiglio Comunale n. 19 del 06/06/2019**, rinviando ad un successivo atto l'approvazione del Regolamento per la gestione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione;
- il successivo c. 7 stabilisce che gli interventi di ampliamento sono consentiti purché gli edifici siano situati in zona territoriale omogenea propria, questione già affrontata in sede di istruttoria del PUA;
- ai sensi dell'art. 11 c. 3 della LR 14/19 risulta consumata la capacità edificatoria residua del lotto come calcolata nel PUA, inoltre in conformità al c. 4, i parametri metrici sono stati determinati sulla base dei parametri edificatori stabiliti dallo strumento urbanistico, senza calcolare i volumi scomputabili ai sensi della normativa vigente.

B) SUPERFICIA STANDARD

Ai sensi dell'art. 4 della convenzione, con riferimento al **Lotto 2**, è prevista la realizzazione di:

- **una superficie totale 2.486,19 mq su area in proprietà della Ditta proponente da vincolare all'uso pubblico suddivisa in:**
 - Aiuole a verde 25,92 mq;
 - Muretti in cls 30,87 mq.;
 - Percorsi ciclopedonali/marciapiedi 120,65 mq.;
 - Percorsi pedonali e porticato a livello di P.Le della Resistenza 177,32 mq.;
 - Stalli a parcheggio a livello di Via V. Veneto 679,60 mq.;
 - Parcheggio a livello della copertura del fabbricato ipotizzato e rampa carraia 596,52 mq.;
 - Viabilità e aree di manovra stalli a parcheggio 855,31 mq.;
- **una superficie di viabilità pari a 8,78 mq su area di proprietà comunale;**

oltre alla realizzazione:

- delle **reti tecnologiche** di illuminazione pubblica, rete acque meteoriche, e rete dati;
- ridefinizione e l'allargamento della viabilità ad uso pubblico esistente lungo il lato est, in corrispondenza del complesso "Millennio", con realizzazione delle necessarie opere di raccordo infrastrutturale esterne al perimetro del Lotto 2.

Come da tabella di raffronto contenuta nella relazione illustrativa integrativa **tav. 001**, si rileva che vengono reperite delle superfici a standard leggermente superiori alla quantificazione indicata in convenzione.

VERIFICA STANDARD URBANISTICI ART. 25 NORME TECNICHE DEL PAT

Richiamati i seguenti articoli delle Norme Tecniche del PUA:

- **art. 5 - STANDARD URBANISTICI** che prevede il reperimento della seguente dotazione minima di parcheggi:
 - **80%** della superficie lorda di pavimento da gravare ad uso pubblico;
 - ulteriore quantitativo per le attività commerciali e direzionali di standard a servizi, pari al **20%** della superficie lorda di pavimento, al fine di raggiungere la dotazione minima non inferiore al 100%, in adempimento alle disposizioni di cui all'articolo 25 - Dimensionamento dei servizi delle Norme Tecniche del PAT, **ammettendone anche la monetizzazione;**
- **art. 9 - ELEMENTI PRESCRITTIVI ED INDICATIVI** - che al **comma 1** dispone che sono elementi prescrittivi del PUA e pertanto vincolanti in sede di progettazione edilizia la localizzazione dei parcheggi previsti ad uso pubblico di fronte a via Vittorio Veneto, mentre al **comma 2** deve considerarsi indicativa e pertanto non vincolante la disposizione del parcheggio previsto in copertura del fabbricato ipotizzato, che troverà la sua conformazione definitiva in sede di progettazione edilizia;

Pertanto:

- **Superficie lorda utilizzata per calcolo standard pubblico** = 2.053,29 mq – 155,94 mq (parch. coperto già standard privato L.122/89) = **1.897,35 mq**
- **Volume urbanistico per calcolo parcheggio privato L. 122/89** = 8.903,46 mc

<u>DIMENSIONAMENTO AREE A STANDARD AD USO PUBBLICO E PRIVATO PREVISTE DAL PUA</u>				<u>DIMENSIONAMENTO IN PROGETTO</u>			
STANDARD Art. 25 Norme Tecniche del PAT calcolate su 100% sup lorda max realizzabile			PARCHEGGIO PRIVATO L. 122/89 pari a 1 mq/10 mc di volume urbanistico	STANDARD Art. 25 Norme Tecniche del PAT calcolato su 100% sup. lorda di progetto pari a 1.897,35 mq al netto dell'autorimessa privata (L. 122/89)			PARCHEGGIO PRIVATO L. 122/89 pari a 1 mq/10 mc di volume urbanistico (minimo 8.903,46 mc/10= 890,35 mq)
Parcheggio da gravare a uso pubblico 80% della superficie lorda di pavimento (tav P5 PUA)		ulteriore 20% per raggiungere dotazione minima non inferiore al 100% con possibilità di monetizzare	---	Parcheggio da gravare a uso pubblico (reperita superficie maggiore dell' 80% della superficie lorda di pavimento)		Restante superficie inferiore alla misura del 20% monetizzabile	Reperito: 155,94 mq autorimessa coperta + 708,87 mq in copertura + 28,96 mq livello via V.Veneto
Elemento vincolante art. 9 c. 1 N.T. PUA parcheggio fronte via V. Veneto	Elemento non vincolante art. 9 c. 2 N.T. PUA parcheggio in copertura		---	Elemento vincolante art. 9 c. 1 N.T. PUA parcheggio reperito fronte via V. Veneto	Elemento non vincolante art. 9 c. 2 N.T. PUA parcheggio reperito in copertura		
mq	1.300,09	365,20	---	---	1.300,09	414,04	183,22
Tot.	---		---	1.897,35			893,77

C) OPERA EXTRA AMBITO

È prevista l'opera complementare e strettamente funzionale all'assetto infrastrutturale previsto dal PUA, ovvero la ridefinizione e l'allargamento della viabilità ad uso pubblico esistente lungo il lato est dell'ambito di intervento, in corrispondenza del complesso "Millennio", con realizzazione delle necessarie opere di raccordo infrastrutturale esterne al perimetro del Lotto 2.

In merito all'assenso all'esecuzione delle opere da parte del Centro Millenio richiesta come elemento integrativo, il progettista ha richiamato:

- quanto già riportato nella Deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del PUA, con cui è stata autorizzata l'esecuzione delle modifiche allo stato dei luoghi connesse alla realizzazione delle opere di urbanizzazione insistenti su aree di proprietà comunale e su aree private assoggettate all'uso pubblico, relative alla viabilità in prossimità del complesso "Millennio", secondo quanto previsto dagli elaborati progettuali approvati e richiamati nella medesima deliberazione,
- la comunicazione PEC dell'Amministratore pro-tempore del Centro Direzionale Millennio del 12.01.2023, dalla quale risulta che la documentazione trasmessa dal Comune di Belluno, nell'ambito di approvazione del PUA, è stata inoltrata ai Condomini e che non erano pervenute allo stesso motivazioni ostative o richieste di modifica al progetto, per cui l'assenso del centro condominiale risulta essere espresso dal momento che, ai sensi dell'art. 1131 c.c. "l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio" a nome del condominio o dell'assemblea.

Infine, con riferimento alle integrazioni richieste per gli aspetti edilizi si precisa che:

- 1) ai sensi dell'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUA è pervenuta la progettazione di dettaglio delle opere previste fuori ambito, come indicato nella Delibera di approvazione del PUA;
- 2) è stata aggiornata la verifica del rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche, anche con richiamo al DPR 24/07/96 n. 503 "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici";
- 3) come stabilito dalla Deliberazione C.C. n. 20 del 26.03.2026 di approvazione del PUA, è pervenuta apposita **dichiarazione del progettista**, corredata di apposita tabella riferita anche al Lotto 1, circa il rispetto:
 - delle indicazioni contenute nei pareri allegati alla determinazione conclusiva n. 274 del 06/04/2023;
 - delle prescrizioni imposte nel parere VAS n. 20 del 05/02/2026 e richiamate all'art. 15 delle Norme tecniche di attuazione del PUA;
 - delle prescrizioni finalizzate alla salute pubblica ed alla riduzione del rischio inquinamento ambientale come richiesto dall'art. 14 delle Norme tecniche di attuazione del PUA.
 accompagnata da apposite relazioni di verifica dei criteri Urban Health a firma del dott. Giampaolo De March e del rispetto delle prescrizioni dei pareri, compresa la VAS, a firma dell'ing. Eugenio De Demo.

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E QUALIFICAZIONE GIURIDICA DELL'INTERVENTO

Ai fini della determinazione del contributo di costruzione, si palesano alcune perplessità sulle modalità di calcolo da applicare, considerato che il piano urbanistico non specifica nulla a riguardo.

In primo luogo, per stabilire il costo a mq da applicare si è provveduto, col supporto dell'ufficio urbanistica, ad individuare l'indice fondiario del lotto sulla scorta della SLE (3.935 mq) e del Volume urbanistico massimo realizzabile (8.942,91 mc). L'indice risulterebbe pari a 2,27 mc/mq, per cui nella tabella degli oneri di urbanizzazione, Tab. A3 – commercio – nell'ipotesi trovino applicazione i parametri della zona B, risulterebbe applicabile un'aliquota 18,74 €/mq per le opere di urbanizzazione secondaria (le primarie sono scomputabili come stabilito dal piano)

Considerato che è previsto il recupero di volumetrie esistenti con l'aggiunta di un volume in ampliamento derivante dalla potenzialità residua del lotto in zona B.SB e dall'applicazione delle premialità volumetriche concesse dalla LR 14/19 e s.m.i, si riscontrano delle incertezze sulle modalità di calcolo dell'importo in funzione anche della qualificazione giuridica dell'intervento.

Tenuto conto che nel parere di competenza dell'Ufficio Urbanistica, reso nell'ambito della determinazione n. 274 del 06/04/2023 conclusiva della conferenza dei servizi per l'adozione del PUA, viene specificato che:

- il Consiglio Comunale ha individuato l'area d'intervento come zona di degrado del patrimonio edilizio esistente, rientrando in un ambito di recupero unitario da attuare a mezzo di un piano di recupero, allo scopo di promuovere interventi di rigenerazione urbana;
- **l'art. 3 comma 1 lett. d) del DPR 380/01 e s.m.i** nel definire gli interventi di ristrutturazione edilizia recita: *"Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti*

tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza”;

- l'esistenza di un complesso da recuperare, attestata dal consiglio comunale, consente di applicare anche la lett. d) dell'art. 3 del DPR 380/01 ai sensi del comma 4 dell'art. 27 della L. 457/78;

ne deriva che l'intervento in questione è già stato qualificato nell'ambito delle opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'art. 3 c. 1 lett. d) del DPR 380/01 e s.m.i, trattandosi di un intervento di rigenerazione urbana promossa dal Consiglio Comunale.

Si aggiunge che, portando ad un organismo edilizio diverso dal precedente, l'intervento rientrerebbe nella definizione della ristrutturazione edilizia pesante di cui all'art. 10 c. 1 lett. c) del medesimo DPR.

Pertanto, resta da definire se:

- risultano applicabili per l'intero edificio le modalità di calcolo del contributo di costruzione previste per le opere di ristrutturazione edilizia;
- in alternativa, debba invece essere differenziata la porzione recuperata da quella in ampliamento indipendentemente dalla qualificazione giuridica dell'intervento.

Per tale aspetto si riportano alcune considerazioni, a valenza generale, citate in un approfondimento dell'Associazione veneta degli avvocati amministrativisti per cui: "La giurisprudenza afferma come il fondamento del contributo di costruzione non si rinvienga nel titolo edilizio in sé, ma nell'aumento del carico urbanistico e nell'esigenza di ridistribuire i costi sociali di tale incremento (Cons. St., sez. V, 30.8.2013, n. 4326; TAR Campania, Napoli, sez. VIII, 7.4.2016, n. 1769). Questa, quindi, sembra essere la chiave di lettura da utilizzare, per individuare nell'aumento del carico urbanistico la causa del contributo, a prescindere dal titolo. Seguendo questo filo interpretativo, si può più facilmente dedurre che anche titoli d'ordinario non soggetti a contributo, possano a talune condizioni esserlo. Si pensi, ad esempio, alla SCIA ordinaria per cambio di destinazione d'uso meramente funzionale o senza opere (art. 10, comma 2, D.P.R. n. 380/2001), ove il carico urbanistico aumenti; si pensi anche all'ipotesi della SCIA in variante, ai sensi dell'art. 22, comma 2-bis, T.U.Ed. In combinato disposto con l'art. 92 della L.R. n. 61/1985, ossia al caso in cui con la variante si aumenti la cubatura dell'edificio nei limiti del 20%. Ciò si può fare, perché entro questi limiti la variante non comporta una variazione essenziale, ma l'aumento della cubatura conduce necessariamente al pagamento del contributo di costruzione, perché vi è un aumento del carico urbanistico. Per converso, specularmente, anche il permesso di costruire – d'ordinario soggetto a contributo di costruzione – può andare esente da esso, ad esempio quando si opti per il permesso di costruire in luogo della SCIA ordinaria, ai sensi dell'art. 22, comma 7, D.P.R. n. 380/2001."

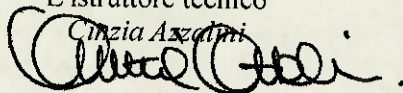
CONCLUSIONI:

Alla luce di quanto sopra, richiamata anche l'autocertificazione di conformità del progetto ai sensi dell'art. 20, 1° comma del D.P.R. n. 380/2001 allegata all'istanza, si propone di esprimere parere favorevole per quanto attiene gli aspetti edilizi del progetto, con le seguenti prescrizioni:

- le recinzioni siano adeguate alle caratteristiche costruttive indicate all'art. 54 del REC vigente;
- l'eventuale modifica alla destinazione d'uso dei locali interrati comporterà la verifica dell'applicazione delle procedure previste per gli insediamenti commerciali ai sensi della norma vigente.

Si rimanda invece per indicazioni in merito alle modalità di determinazione del contributo di costruzione.

L'istruttore tecnico

Cinzia Azzatini


Il Funzionario titolare di p.o.

Responsabile Sue-Suap-Att. economiche
dott.ssa arch. Katia Piccin

Katia Piccin

Re: parere ACIL 253-26.

Da : Katia Piccin <kpiccin@comune.belluno.it>

gio, 10 set 2026, 08:49

Oggetto : Re: parere ACIL 253-26

 1 allegato

A : Cinzia Azzalini <cazzalini@comune.belluno.it>

Riguardo il contributo di costruzione, come da riunione con il Dirigente, considerato che l'intervento in oggetto (ristrutturazione ed ampliamento) - trattandosi di un intervento di rigenerazione urbana promossa dal Consiglio Comunale - è già stato qualificato nell'ambito delle opere di ristrutturazione edilizia, come definite dall'art. 3 c. 1 lett. d) del DPR 380/01 e smi: *"L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana"*, pare ragionevole ritenere, in questo specifico caso, che l'intero contributo di costruzione vada calcolato come ristrutturazione.

Katia