



CONSIGLIO REGIONALE DEL VENETO

DECIMA LEGISLATURA

PROGETTO DI LEGGE N. 436

PROPOSTA DI LEGGE d’iniziativa dei Consiglieri Calzavara, Rizzotto, Gidoni, Michieletto, Fabiano Barbisan, Villanova, Colman, Semenzato e Montagnoli *

**MODIFICA DELLA LEGGE REGIONALE 4 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””**

Presentato alla Presidenza del Consiglio il 23 aprile 2019.

* Con nota del 10 giugno 2019, prot. 8424 il consigliere Montagnoli ha sottoscritto la proposta di legge.

**MODIFICA DELLA LEGGE REGIONALE 4 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””**

Relazione:

Nell’ambito delle politiche per il governo del territorio e per il contenimento del consumo di suolo, una delle finalità più importanti perseguite dalla Regione Veneto è quella di facilitare il processo di recupero e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, in particolare nella città consolidata.

Si tratta di quella parte della città che ha avuto il suo massimo incremento a seguito del boom edilizio degli anni 60-70 e che presenta un patrimonio edilizio ormai datato e, proprio per questo, oggetto negli ultimi dieci anni di diverse leggi regionali che mirano a incentivarne la riqualificazione: ci si riferisce innanzitutto alla legge regionale n. 14 del 2009, c.d. Piano casa (con le due modifiche del 2011 e del 2013), poi alla legge n. 14 del 2017 per il Contenimento del consumo di suolo ed infine alla recente legge n. 14 del 2019 “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””.

Anche il presente progetto di legge si colloca nel solco di queste normative regionali con lo scopo, questa volta, di far chiarezza sulla situazione urbanistica dei manufatti da recuperare; la normativa proposta, infatti, intende offrire alle amministrazioni comunali, su istanza dei soggetti privati, un utile strumento per definire e regolarizzare sotto il profilo urbanistico una considerevole porzione del patrimonio edilizio esistente.

Si tratta in particolare degli immobili oggetto di modeste difformità edilizie relative ad opere edilizie eseguite in parziale difformità al titolo abilitativo rilasciato prima dell’entrata in vigore della legge n. 10 del 1977, legge che, per prima, ha differenziato le sanzioni applicabili alle ipotesi di illecito urbanistico in funzione della loro diversa gravità mentre, in precedenza, le varianti in corso d’opera che non comportavano notevoli difformità di altezza o di impianto rispetto a quanto autorizzato, restavano in qualche modo superate dal certificato di abitabilità, rilasciato ai sensi del Testo unico delle leggi sanitarie allora vigente (R.D. n. 1265 del 1934).

Oggetto della presente proposta legislativa, pertanto, sono opere assistite da un regolare titolo edilizio dal quale, in fase attuativa, ci si è discostati dando luogo a quelli che possono essere considerati “abusi minori” e che, tuttavia, seppur non impediscono la commerciabilità del bene, la rendono indubbiamente meno vantaggiosa economicamente in quanto l’edificio (laddove non ricorra l’ipotesi di sanatoria ordinariamente prevista) rimane esposto alla possibilità di essere sanzionato per le difformità riscontrate; “In pratica l’abuso edilizio “minore”, pur non determinando l’incommerciabilità del bene, tuttavia espone il proprietario (e quindi l’acquirente ignaro dell’esistenza dell’abuso stesso) al “potere sanzionatorio” della P.A. La sanzione amministrativa “segue” il bene nelle sue vicende circolatorie, costituendo una sorta di “onere” a carico del

bene....” (Giovanni Rizzi, Circolazione degli immobili e normativa edilizia, Notariato, 2015, 5, 483).

Il progetto di legge, quindi, intende fornire ai comuni uno strumento di governo del territorio utile per definire numerose situazioni edilizie ancora irrisolte, “sub iudice”, caratterizzate da un abusivismo minore e risalente prima del 1977, salvaguardando l’affidamento maturato dai soggetti privati alla conservazione, alla libera circolazione nonché alla trasformazione edilizia ammessa dallo strumento urbanistico comunale dei suddetti edifici.

L’intervento legislativo in oggetto prende a modello analoga norma emanata dalla Regione Emilia Romagna (art. 17 bis della legge 21 ottobre 2004, n. 23) ed, all’evidenza, attiene esclusivamente il piano della regolarizzazione amministrativa sotto il profilo urbanistico-edilizio dell’immobile, non intendendo, né del resto potendo, incidere in alcun modo sugli aspetti e sugli effetti, civili e penali, dell’abuso edilizio, di esclusiva competenza del legislatore statale.

**MODIFICA DELLA LEGGE REGIONALE 4 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 - Modifica della legge regionale 4 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””.

1. Dopo l’articolo 17 della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14, è aggiunto il seguente:

“Art. 17 bis - Disposizioni relative alle varianti in corso d’opera a titoli edilizi rilasciati prima dell’entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

1. Al fine di promuovere il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, secondo quanto previsto dalla presente legge e dalla legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 e di salvaguardare il legittimo affidamento dei soggetti interessati, fatti salvi gli effetti civili e penali dell’illecito, le opere edilizie eseguite in parziale difformità durante i lavori per l’attuazione dei titoli abilitativi rilasciati prima dell’entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 “Norme per la edificabilità dei suoli” e provvisti di certificato di abitabilità od agibilità possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di una SCIA e il previo pagamento delle seguenti sanzioni pecuniarie:

- a) modifiche prospettiche: 500 euro;*
- b) aumento di superfici sino ad un massimo di 30 mq: 200 euro al mq;*
- c) aumento di volumi sino ad un massimo di 90 mc: 70 euro al mc;*
- d) diverse destinazioni d’uso dei vani interni: 500 euro a vano;*
- e) opere che non rilevino in termini di superfici o volume: 2.500 euro;*
- f) nei restanti casi, di una somma, da 1.000 euro a 5.000 euro, stabilita dallo Sportello unico per l’edilizia in relazione all’aumento di valore dell’immobile.*

2. Resta ferma l’applicazione della disciplina sanzionatoria di settore, tra cui la normativa antisismica, idraulica, idrogeologica, di sicurezza, igienico sanitaria e quella contenuta nel Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004.

3. Ogni cinque anni l’importo delle sanzioni di cui al comma 1, è automaticamente rivalutato e adeguato all’intervenuta variazione ISTAT del costo della vita in base all’indice FOI (indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati).”.

Art. 2 - Entrata in vigore.

1. La presente legge entra in vigore il sessantesimo giorno successivo alla data della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto.

INDICE

Art. 1 - Modifica della legge regionale 4 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””.	3
Art. 2 - Entrata in vigore.....	3