

**Legge regionale 5 novembre 2004, n. 21 (BUR n. 113/2004)**

**DISPOSIZIONI IN MATERIA DI CONDONO EDILIZIO (1) (2)**

**Art. 1 - Finalità.**

1. La presente legge, in attuazione di quanto previsto dall'articolo 32 del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269 "Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici", come convertito dalla legge 24 novembre 2003, n. 326 e successive modificazioni, di seguito denominato legge sul condono, e dall'articolo 5 del decreto legge 12 luglio 2004, n. 168 come convertito dalla legge 30 luglio 2004, n. 191, disciplina le condizioni, i limiti e le modalità per l'applicazione della sanatoria edilizia in considerazione delle caratteristiche del territorio della Regione del Veneto.

**Art. 2 – Sanatoria edilizia.**

1. I procedimenti amministrativi relativi alla sanatoria edilizia sono disciplinati dall'articolo 32 della legge sul condono e dall'articolo 5 del decreto legge n. 168 del 2004 come convertito dalla legge n. 191 del 2004, salvo quanto disposto dalla presente legge.

2. Al fine di salvaguardare il principio dell'affidamento, alle domande di sanatoria presentate prima dell'entrata in vigore della presente legge si applica la seguente disciplina:

- a) le domande presentate dall'entrata in vigore della legge sul condono sino al 7 luglio 2004, data di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana della sentenza della Corte Costituzionale n. 196 del 2004, sono disciplinate dall'articolo 32 della medesima legge sul condono;
- b) le domande presentate dal 12 luglio 2004 data di entrata in vigore del decreto legge n. 168 del 2004, al 31 luglio 2004, data di entrata in vigore della legge di conversione n. 191 del 2004 sono disciplinate dalla presente legge.

**Art. 3 – Condizioni e modalità. (3)**

1. Le tipologie di opere di cui all'allegato 1 della legge sul condono sono suscettibili di sanatoria edilizia a condizione che:

- a) gli ampliamenti di costruzioni a destinazione industriale, artigianale e agricolo-produttiva non superino il 20 per cento della superficie coperta, fino ad un massimo di 450 metri quadrati di superficie lorda di pavimento;
- b) gli ampliamenti a destinazione diversa da quella di cui alla lettera a) non superino il 30 per cento della volumetria della costruzione originaria, fino ad un massimo di 450 metri cubi;
- c) le nuove costruzioni siano pertinenze di fabbricati residenziali prive di funzionalità autonoma, fino ad un massimo di 300 metri cubi.

2. Sono, altresì, suscettibili di sanatoria edilizia i mutamenti della destinazione d'uso.

3. Ad integrazione di quanto previsto dall'articolo 32, commi 26 e 27, della legge sul condono, nelle aree assoggettate ai vincoli di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico - edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie" e successive modificazioni, sono suscettibili di sanatoria edilizia, a condizione che l'intervento non sia precluso dalla disciplina di tutela del vincolo, esclusivamente i seguenti interventi, ancorché eseguiti in epoca successiva alla imposizione del relativo vincolo:

- a) i mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, qualora la nuova destinazione d'uso sia residenziale e non comporti ampliamento dell'immobile;
- b) le opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di volume.

4. La domanda relativa alla sanatoria edilizia, con l'attestazione del pagamento dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori, è presentata al comune competente, a pena di decadenza entro il 10 dicembre 2004, unitamente alla documentazione di cui all'articolo 32, comma 35, lettera a), della legge sul condono, nonché alla dichiarazione di cui al modello allegato alla medesima legge.

4 bis. Qualora l'opera abusiva superi i 450 metri cubi, la domanda di sanatoria edilizia è integrata, anche su richiesta del comune, dalla perizia giurata di cui all'articolo 32, comma 35, lettera b) della legge sul condono. (4)

5. Per gli abusi edilizi riconducibili alle tipologie 1, 2 e 3 dell'allegato 1 della legge sul condono la domanda di sanatoria è integrata, su motivata richiesta del comune che ne stabilisce termini e modalità, da una documentazione grafica e descrittiva delle opere di mitigazione e/o riqualificazione ambientale relativa alle opere abusive.

6. omissis (5)

7. I comuni sono tenuti, annualmente, a predisporre ed inviare alla Giunta regionale una relazione sullo stato di attuazione della sanatoria edilizia indicando, in particolare, il numero dei procedimenti ancora in corso e di quelli conclusi.

#### **Art. 4 – Determinazione dell'oblazione e degli oneri concessori. (6)**

1. La misura dell'oblazione prevista dalla legge sul condono è incrementata del 5 per cento e, nelle ipotesi previste dell'articolo 3, comma 3, del 10 per cento. L'incremento dell'oblazione è versato alla Regione che la destina per politiche di repressione degli abusi edilizi e per la promozione di interventi di riqualificazione dei nuclei interessati e compromessi da fenomeni di abusivismo edilizio, ovvero per i rilievi aerofotogrammetrici previsti dall'articolo 23 della legge

n. 47 del 1985.

1 bis. La Regione può, altresì, destinare l'incremento dell'oblazione di cui al comma 1:

- a) ad interventi di valorizzazione e restauro paesaggistico su siti di interesse regionale che sono individuati dalla Giunta regionale, sentita la competente commissione consiliare;
- b) agli interventi, promossi dai comuni singoli o associati, di riqualificazione urbana di cui all'articolo 6 della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"", nonché per le spese di progettazione degli interventi previsti nei programmi di rigenerazione urbana sostenibile, approvati ai sensi dell'articolo 7, comma 4, della medesima legge regionale n. 14 del 2017. La Giunta regionale, sentita la competente commissione consiliare, determina criteri e modalità di assegnazione del contributo. (7)

2. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso senza opere la misura dell'oblazione è calcolata con le seguenti modalità:

- a) per gli immobili con superficie fino a 100 metri quadrati, è esclusivamente quella prevista per la tipologia 6 della tabella C allegata alla legge sul condono;
- b) per gli immobili con superficie superiore a 100 metri quadrati, è quella prevista per la tipologia 6 fino a 100 metri quadrati e, per la parte eccedente, in ragione dei metri quadrati interessati dal mutamento di destinazione d'uso, quella prevista per la tipologia 3 della medesima tabella C.

3. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso con opere la misura dell'oblazione è quella prevista per la tipologia 3 della tabella C allegata alla legge sul condono.

4. Anche nei casi previsti ai commi 2 e 3 l'oblazione è incrementata ai sensi del comma 1.

5. Gli oneri concessori sono quelli stabiliti dalle tabelle comunali che, qualora di importo inferiore a quanto previsto a titolo di anticipazione dalla tabella D allegata alla legge sul condono, possono essere incrementati dal comune fino a tale importo.

6. Gli oneri concessori sono dovuti indipendentemente dall'epoca di realizzazione degli abusi e da eventuali esenzioni soggettive.

#### **Art. 5 – Norma finanziaria.**

1. L'incremento dell'oblazione di cui all'articolo 4 è introitato nell'u.p.b. E0045 "Altre sanzioni amministrative" del bilancio di previsione 2004 e pluriennale 2004-2006.

2. Per gli interventi di cui all'articolo 4, comma 1, si fa fronte, limitatamente agli introiti di cui al comma 1, con le risorse allocate nell'u.p.b. U0087 "Interventi per l'assetto territoriale" del bilancio di previsione 2004 e pluriennale 2004-2006.

**Art. 6 - Entrata in vigore.**

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

1() La legge è stata impugnata innanzi alla Corte Costituzionale con ricorso n. 7/2005 (G.U. 1<sup>a</sup> serie speciale n. 7/2005) con il quale è stata sollevata questione di illegittimità costituzionale dell'articolo 3, comma 1, lett. a) e c) e comma 3, per contrasto con gli articoli della Costituzione: art. 117, comma secondo, lett. a), e), l) e s) e comma terzo, art. 3, comma primo, art. 81 e art. 119, comma secondo. La Corte Costituzionale con sentenza n. 49/2006 (G.U. I° serie speciale n. 7/2006) ha dichiarato inammissibili per vizi procedurali le questioni di legittimità costituzionale proposte nei confronti dell'articolo 3 comma 1 lett. a) e comma 3 (in quanto le questioni sollevate nel ricorso del Governo non sono state esattamente individuate nelle corrispondenti deliberazioni del Governo e nei relativi allegati, essendovi soltanto una generica determinazione di impugnare la legge regionale). Con la medesima sentenza è stata, altresì, dichiarata non fondata la questione sollevata nei confronti dell'articolo 3, comma 1, lett. c), in cui veniva sostanzialmente contestata la riduzione rispetto alla normativa statale dei limiti quantitativi delle volumetrie condonabili. Con riferimento a tale questione la Corte Costituzionale ha ribadito (vedi sentenza n. 196/2004) il riconoscimento in capo al legislatore regionale di un ampio potere discrezionale che si sostanzia nella possibilità di definire i confini entro cui modulare gli effetti, sul piano amministrativo, del condono edilizio ferma restando la spettanza al legislatore statale della individuazione della portata massima del condono edilizio ed in particolare delle volumetrie massime sanabili.

2() Con sentenza n. 44/2023 (G.U. – 1<sup>a</sup> Serie speciale n. 12/2023) la Corte costituzionale ha dichiarato la non fondatezza della questione di legittimità costituzionale dell'articolo 1 della legge regionale n. 27 del 2021 che ha sostituito il comma 1 bis dell'articolo 4 della presente legge, e che era stato impugnato per pretesa violazione dell'art. 117, comma 2, lett. l) della Costituzione in materia di ordinamento penale: in effetti, atteso che l'art. 32, comma 33, del d.l. n. 269 del 2003, come convertito, ha stabilito che «le regioni, ....., emanano norme per la definizione del procedimento amministrativo relativo al rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria e possono prevederne, tra l'altro, un incremento dell'oblazione fino al massimo del 10 per cento della misura determinata nella tabella C allegata al presente decreto, ai fini dell'attivazione di politiche di repressione degli abusi edilizi e per la promozione di interventi di riqualificazione dei nuclei interessati da fenomeni di abusivismo edilizio, nonché per l'attuazione di quanto previsto dall'articolo 23 della legge 28 febbraio 1985, n. 47», ritiene la Corte che resta estranea alla disciplina dell'oblazione, in quanto tale ricadente nell'ambito di competenza esclusiva statale di cui all'art. 117, secondo comma, lettera l) Cost. (ordinamento penale), la destinazione, come quella disposta dall'articolo in esame (ovvero il perseguimento di finalità generali inerenti al governo del territorio), degli introiti che le regioni riscuotono per effetto della norma sopra citata; il Governo aveva impugnato la legge regionale relativamente alle disposizioni contenute nell'articolo 1 con il ricorso n. 66/2021.

3() I commi 1 e 2, dell'articolo 19, della legge regionale 25 febbraio 2005, n. 8 recano interpretazione autentica disponendo che: “1. Ai fini dell'applicazione dell'articolo 3 della legge regionale 5 novembre 2004, n. 21 per ampliamento si intende “l'ampliamento della costruzione esistente all'esterno della sagoma esistente” così come previsto dall'articolo 3, comma 1, lettera e.1) del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”.

2. Ai sensi dell'articolo 3, comma 3, lettera a), della legge regionale 5 novembre 2004, n. 21 devono intendersi sanabili, alle medesime condizioni, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del DPR n. 380 del 2001, ancorché gli stessi non siano connessi ad un mutamento di destinazione d'uso.”.

4() Comma aggiunto dall'articolo 19, comma 3, della legge regionale 25 febbraio 2005, n. 8.

5() Comma abrogato dall'articolo 36, comma 1, della legge regionale 16 febbraio 2010, n. 11; il comma 2, dell'articolo 36, prevede che “2. Fermo restando quanto previsto dalla normativa statale sul condono, i comuni riesaminano le istanze di condono per le quali si era formato il diniego ai sensi del comma 6 dell'articolo 3 della legge regionale 5 novembre 2004, n. 21, abrogato dal comma 1.”.

6() L'articolo 17, della legge regionale 12 gennaio 2009, n. 1 ha istituito il fondo regionale per la riqualificazione e il risanamento del paesaggio veneto stabilendo che in esso confluiscono anche le risorse di cui al presente articolo e prevedendo altresì che la Giunta regionale, sentita la competente commissione consiliare, definisce ogni anno il programma degli interventi, i criteri e le modalità per l'erogazione dei finanziamenti.

7() Comma sostituito dal comma 1 art. 1 della legge regionale 21 settembre 2021 n. 27: in precedenza comma aggiunto dall'articolo 9 comma 1 della legge regionale 26 giugno 2008, n. 4. Con sentenza n. 44/2023 (G.U. – 1<sup>a</sup> Serie speciale n. 12/2023) la Corte costituzionale ha dichiarato la non fondatezza della questione di legittimità costituzionale dell'articolo 1, come sostituito dal comma 1 art. 1 della legge regionale 21 settembre 2021 n. 27, per pretesa violazione dell'art. 117, secondo comma, lett. l) della Costituzione in materia di ordinamento penale: in effetti, atteso che l'art. 32, comma 33, del d.l. n. 269 del 2003, come convertito, ha stabilito che «le regioni, ....., emanano norme per la definizione del procedimento amministrativo relativo al rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria e possono prevederne, tra l'altro, un incremento dell'oblazione fino al massimo del 10 per cento della misura determinata nella tabella C allegata al presente decreto, ai fini dell'attivazione di politiche di repressione degli abusi edilizi e per la promozione di interventi di riqualificazione dei nuclei interessati da fenomeni di abusivismo edilizio, nonché per l'attuazione di quanto previsto dall'articolo 23 della legge 28 febbraio 1985, n. 47», ritiene la Corte che resta estranea alla disciplina dell'oblazione, in quanto tale ricadente nell'ambito di competenza esclusiva statale di cui all'art. 117, secondo comma, lettera l) Cost. (ordinamento penale), la destinazione, come quella disposta dall'articolo in esame (ovvero il perseguimento di finalità generali inerenti al governo del territorio), degli introiti che le regioni riscuotono per effetto della norma sopra citata; il Governo aveva impugnato la legge regionale relativamente alle disposizioni contenute nell'articolo 1 con il ricorso n. 66/2021.