

**Legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 (BUR n. 27/2015)
(Novellazione)**

**MODIFICHE DI LEGGI REGIONALI E DISPOSIZIONI IN
MATERIA DI GOVERNO DEL TERRITORIO E DI AREE
NATURALI PROTETTE REGIONALI (1) (2)**

Art. 1 - Modifica dell'articolo 79 bis della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" e successive modificazioni, e disposizioni attuative e transitorie.

1. Dopo il comma 1 dell'articolo 79 bis della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 è aggiunto il seguente:

omissis (3)

2. Il comma 2 dell'articolo 79 bis della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61, è così sostituito:

omissis (4)

3. Dopo il comma 4 dell'articolo 79 bis della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 è aggiunto il seguente:

omissis (5)

Art. 2 - Sostituzione della tabella A4 allegata alla legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" e successive modificazioni e disposizioni transitorie.

1. In attuazione di quanto previsto dal comma 9 dell'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 30 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", la tabella A4, allegata alla legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 è sostituita dalla seguente:

TABELLA A4 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 16, comma 9. Parametri per la determinazione della quota del costo di costruzione relativo alla residenza					
Caratteristiche dell'edificio (1)	%	Tipologia dell'edificio	%	Ubicazione e zona territoriale omogenea	%
di lusso	4	A blocco con più di due alloggi	2	A e B *	2
medie	2,5	A schiera con più di due alloggi	2	C *	2,5
economiche	1	Fino a due alloggi	3	altre zone (2)	4
<p><i>* o altre zone a queste assimilabili previste dal piano degli interventi (PI) di cui alla L.R. 11/2004.</i></p> <p><i>(1) Ai fini dell'applicazione della presente tabella e con riferimento all'art. 8 del D.M. LL.PP. 10 maggio 1977, concernente la determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici, sono considerati edifici o abitazioni con caratteristiche di:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- lusso: quelli compresi nelle classi IX, X e XI;</i> <i>- tipo medio: quelli compresi nelle classi V, VI, VII e VIII (e non compresi nelle categorie di cui all'art. 17, comma 3, lett. c) del D.P.R. 380/2001;</i> <i>- tipo economico: quelli compresi nelle classi I, II, III e IV.</i> <p><i>(2) Sono esclusi gli alloggi la cui costruzione è ammessa dagli strumenti urbanistici in zona artigianale o industriale (alloggio del custode o del proprietario): per questi valgono i parametri relativi alle case a schiera e alla zona territoriale omogenea C.</i></p>					

2. I parametri della tabella di cui comma 1 si applicano anche ai procedimenti in corso relativi ai permessi di costruire nei quali il comune non abbia ancora provveduto a determinare la quota del costo di costruzione.

3. Resta fermo quanto già determinato dal comune, in relazione alla quota del costo di costruzione, prima dell'entrata in vigore della presente legge in diretta attuazione del comma 9 dell'articolo 16 del

decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, [*purché la determinazione sia avvenuta all'atto del rilascio del permesso di costruire e non con una successiva richiesta di conguaglio*].⁽⁶⁾

Art. 3 - Modifica della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio” e disposizioni in materia di varianti in deroga ai sensi dell’articolo 48.

1. Dopo l'[articolo 18 bis](#) della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 è aggiunto il seguente:

omissis ⁽⁷⁾

2. In deroga al divieto di cui all'articolo 48, comma 1, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive modificazioni, possono essere adottate, fino all'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT) e, comunque, non oltre il termine previsto dall'articolo 18, comma 1, della legge regionale 29 novembre 2013, n. 32 “Nuove disposizioni per il sostegno e la riqualificazione del settore edilizio e modifica di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia”, le varianti allo strumento urbanistico generale finalizzate all'individuazione di aree commerciali di cui agli articoli 18, comma 1, e 21, comma 1, della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 “Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto”. Dette varianti possono essere adottate e approvate con la procedura di cui all'articolo 18 ter della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, come introdotto dal comma 1 del presente articolo.

Art. 4 - Modifica dell’articolo 41 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”.

1. Dopo il comma 4 dell'[articolo 41](#) della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 è aggiunto il seguente:

omissis ⁽⁸⁾

Art. 5 - Modifica dell’articolo 44 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio” e successive modificazioni.

1. Dopo il comma 5 ter dell'[articolo 44](#), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 è aggiunto il seguente:

omissis ⁽⁹⁾

Art. 6 - Modifica dell’articolo 2 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 “Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche” e successive modificazioni.

omissis ⁽¹⁰⁾

Art. 7 - Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili.

1. Entro il termine di centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, e successivamente entro il 31 gennaio di ogni anno, i comuni pubblicano nell'albo pretorio, anche con modalità on-line, ai sensi dell'articolo 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69 "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile", un avviso con il quale invitano gli aventi titolo, che abbiano interesse, a presentare entro i successivi sessanta giorni la richiesta di riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili.

2. Il comune, entro sessanta giorni dal ricevimento, valuta le istanze e, qualora ritenga le stesse coerenti con le finalità di contenimento del consumo del suolo, le accoglie mediante approvazione di apposita variante al piano degli interventi (PI) secondo la procedura di cui all'articolo 18, commi da 2 a 6, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" ovvero, in assenza del piano di assetto del territorio (PAT), di variante al piano regolatore generale (PRG) con la procedura prevista dai commi 6 e 7 dell'articolo 50 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" e successive modificazioni.

3. La variante di cui al presente articolo non influisce sul dimensionamento del PAT e sul calcolo della superficie agricola utilizzata (SAU).

Art. 8 - Disposizioni attuative dell'articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

1. In attuazione di quanto previsto dall'articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, lo strumento urbanistico generale, con le procedure di cui al comma 4, può fissare limiti di densità, di altezza e di distanza in deroga a quelli stabiliti dagli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765":
a) nei casi di cui all'articolo 17, comma 3, lettere a) e b), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", con riferimento ai limiti di distanza da rispettarsi all'interno degli ambiti dei piani urbanistici attuativi

(PUA) [*e degli ambiti degli interventi disciplinati puntualmente*]; ⁽¹¹⁾
b) in specifiche zone o ambiti, individuati all'interno delle zone di completamento, comunque denominate nello strumento urbanistico comunale, qualora i diversi limiti fissati siano funzionali a confermare un assetto morfologicamente ordinato ed unitario di tessuti urbani consolidati prevalentemente composti da fabbricati realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

2. Le deroghe sono comunque ammesse per gli interventi di ristrutturazione edilizia, realizzati all'interno della sagoma esistente, ancorché attuati mediante integrale demolizione e ricostruzione, fatte salve disposizioni più restrittive dello strumento urbanistico comunale.

3. I limiti di densità, di altezza e di distanza, in deroga a quelli stabiliti dagli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, fissati dallo strumento urbanistico generale ai sensi del comma 1, non devono compromettere le condizioni di sicurezza e igienico-sanitarie degli insediamenti e degli edifici e devono assicurare il mantenimento di spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio adeguati alle necessità delle zone o ambiti individuati secondo quanto stabilito dallo strumento urbanistico generale.

4. Lo strumento urbanistico comunale individua le zone o ambiti di cui al comma 1, lettera b), nonché i limiti di densità, di altezza e di distanza in deroga a quelli stabiliti dagli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, da osservarsi all'interno degli stessi, sulla base dei criteri di cui al comma 3 e con le seguenti modalità:

a) per i comuni dotati del piano di assetto del territorio (PAT), in sede di formazione del piano degli interventi (PI) o mediante variante al PI con la procedura di cui all'articolo 18 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, nel rispetto del dimensionamento del PAT e dei singoli ambiti territoriali omogenei (ATO);

b) per i comuni non dotati di PAT, mediante variante al piano regolatore generale (PRG) con la procedura di cui all'articolo 50, commi 6 e 7, della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio", nel rispetto del dimensionamento dello strumento urbanistico generale, in deroga al divieto di cui all'articolo 48, comma 1, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e comunque non oltre il termine previsto dall'articolo 18, comma 1, della legge regionale 29 novembre 2013, n. 32 "Nuove disposizioni per il sostegno e la riqualificazione del settore edilizio e modifica di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia".

4 bis. In attuazione dell'articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, ai fini del calcolo della distanza minima tra pareti finestrate di cui all'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, non sono computati gli sporti e gli elementi a sbalzo, compresi terrazze e

balconi non chiusi, aggettanti dalla facciata dell'edificio per non più di metri 1,50. Resta fermo il rispetto delle disposizioni del codice civile relative alle distanze tra costruzioni nonché quelle relative all'apertura di vedute dirette e balconi sul fondo del vicino. ⁽¹²⁾

Art. 9 - Disposizioni in materia di aree naturali protette regionali. ⁽¹³⁾

1. L'ente parco che abbia regolamentato i prelievi faunistici e gli abbattimenti selettivi necessari per ricomporre squilibri ecologici, in conformità a quanto previsto dall'articolo 22 della legge 6 dicembre 1991, n. 394 "Legge quadro sulle aree protette" e successive modificazioni, può autorizzare i soggetti privati residenti nel territorio del parco che abbiano riscontrato danni nel proprio fondo a dotarsi di specifici chiusini, secondo le modalità e con le procedure definite dall'ente parco medesimo.

Art. 10 - Neutralità finanziaria.

1. La presente legge non comporta nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio della Regione.

1() La legge è stata impugnata dal Governo innanzi alla Corte Costituzionale con ricorso n. 54/2015 (G.U. - 1^a Serie Speciale n. 24/2015) limitatamente all'articolo 8, comma 1, lettera a), per violazione dell'articolo 117, secondo comma, lettera l), della Costituzione, con riferimento alla competenza esclusiva dello Stato in materia di ordinamento civile. La norma regionale, infatti, secondo il ricorrente, non rispetterebbe quanto previsto dal DPR 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, articolo 2 bis, recante disposizioni in materia di deroghe ai limiti di distanze tra fabbricati.

Con sentenza n.41 del 2017 (G.U. n. 9 del 1 marzo 2017) la Corte costituzionale ha ritenuto fondata la questione di legittimità costituzionale, limitatamente al rinvio effettuato dalla norma impugnata alla lettera b), del comma 3, dell'art. 17, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e alle parole «e negli ambiti degli interventi disciplinati puntualmente», per violazione della normativa sulle distanze tra gli edifici posta dal d.m. n. 1444 del 1968 e conseguente invasione nella materia ordinamento civile, di competenza esclusiva dello Stato ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettera l), della Costituzione. La Corte ha precisato che le deroghe alle distanze tra edifici sono consentite, e sussumibili nella materia governo del territorio, solo «se inserite in strumenti urbanistici, funzionali a conformare un assetto complessivo e unitario di determinate zone del territorio», concetto questo che presuppone una pluralità di edifici mentre l'espressione utilizzata dalla norma regionale cassata "ambiti disciplinati puntualmente", può prestarsi a legittimare anche interventi diretti a singoli edifici, in violazione quindi dell'art. 9, ultimo comma del d.m. n. 1444 del 1968.

2() La legge è stata impugnata innanzi alla Corte Costituzionale, in via incidentale dal TAR del Veneto, con ordinanza n. 95 del 5 febbraio 2019 (G.U. - 1^a Serie speciale n. 26/2019) limitatamente al comma 3 dell'articolo 2, nella parte in cui incide sulla pretesa creditoria dei comuni ad ottenere il pagamento della quota del costo di costruzione nella misura determinata ai sensi del comma 9 dell'articolo 16, del D.P.R. 380 del 2001, per violazione degli articoli 3, 5, 97, 114, 117, 118 e 119 della Costituzione. Con sentenza n.64 del 2020 (G.U. - 1^a Serie speciale n. 16/2020) la Corte costituzionale ha dichiarato costituzionalmente illegittimo il comma 3 dell'articolo 2 nella parte in cui fa salve le determinazioni della quota del costo di costruzione in base all'art. 16, comma 9, del D.P.R. 380 del 2001, soltanto ove avvenute all'atto del rilascio del permesso di costruire, e non con una successiva richiesta di conguaglio, per contrasto con l'art. 117, comma terzo, della Costituzione.

3() Testo riportato dopo il comma 1 dell'articolo 79 bis della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61.

4() Testo riportato al comma 2 dell'articolo 79 bis della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61.

5() Testo riportato dopo il comma 4 dell'articolo 79 bis della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61.

6() La legge è stata impugnata innanzi alla Corte Costituzionale, in via incidentale dal TAR del Veneto, con ordinanza n. 95 del 5 febbraio 2019 (G.U. - 1^a Serie speciale n. 26/2019) limitatamente al comma 3 dell'articolo 2, nella parte in cui incide sulla pretesa creditoria dei comuni ad ottenere il pagamento della quota del costo di costruzione nella misura determinata ai sensi del comma 9 dell'articolo 16, del D.P.R. 380 del 2001, per violazione degli articoli 3, 5, 97, 114, 117, 118 e 119 della Costituzione. Con sentenza n.64 del 2020 (G.U. - 1^a Serie speciale n. 16/2020) la Corte costituzionale ha

dichiarato costituzionalmente illegittimo il comma 3 dell'articolo 2 nella parte in cui fa salve le determinazioni della quota del costo di costruzione in base all'art. 16, comma 9, del D.P.R. 380 del 2001, soltanto ove avvenute all'atto del rilascio del permesso di costruire, e non con una successiva richiesta di conguaglio, per contrasto con l'art. 117, comma terzo, della Costituzione.

7() Testo riportato dopo l'articolo 18 bis della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

8() Testo riportato dopo il comma 4 dell'articolo 41 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

9() Testo riportato dopo il comma 5 ter dell'articolo 44 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

10() Articolo abrogato da lett. e) comma 1 art. 19 legge regionale 4 aprile 2019, n. 14; in precedenza il comma 2 aveva aggiunto il comma 2 bis all'art. 2 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14.

11() L'articolo 8, comma 1, lettera a) è stato impugnato dal Governo innanzi alla Corte Costituzionale con ricorso n. 54/2015 (G.U. - 1^a Serie Speciale n. 24/2015) per violazione dell'articolo 117, secondo comma, lettera l), della Costituzione, con riferimento alla competenza esclusiva dello Stato in materia di ordinamento civile. La norma regionale, infatti, secondo il ricorrente, non rispetterebbe quanto previsto dal DPR 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, articolo 2 bis, recante disposizioni in materia di deroghe ai limiti di distanze tra fabbricati.

Con sentenza n.41 del 2017 (G.U. n. 9 del 1 marzo 2017) la Corte costituzionale ha ritenuto fondata la questione di legittimità costituzionale, limitatamente al rinvio effettuato dalla norma impugnata alla lettera b), del comma 3, dell'art. 17, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e alle parole «e negli ambiti degli interventi disciplinati puntualmente», per violazione della normativa sulle distanze tra gli edifici posta dal d.m. n. 1444 del 1968 e conseguente invasione nella materia ordinamento civile, di competenza esclusiva dello Stato ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettera l), della Costituzione. La Corte ha precisato che le deroghe alle distanze tra edifici sono consentite, e sussumibili nella materia governo del territorio, solo «se inserite in strumenti urbanistici, funzionali a conformare un assetto complessivo e unitario di determinate zone del territorio», concetto questo che presuppone una pluralità di edifici mentre l'espressione utilizzata dalla norma regionale cassata "ambiti disciplinati puntualmente", può prestarsi a legittimare anche interventi diretti a singoli edifici, in violazione quindi dell'art. 9, ultimo comma del d.m. n. 1444 del 1968.

12() Comma aggiunto da comma 1 art. 66 della legge regionale 30 dicembre 2016, n. 30.

13() Vedi anche quanto disposto dall'articolo 97 della legge regionale 30 dicembre 2016, n. 30 in materia di contenimento e di eradicazione delle popolazioni di ungulati nel parco regionale dei Colli Euganei.