CONSIGLIO REGIONALE DEL VENETO

DODICESIMA LEGISLATURA

PROGETTO DI LEGGE N. 138

PROPOSTA DI LEGGE d'iniziativa dei consiglieri Besio, Baldan Matteo, Borgia, Barbera, Benetti, Calligaro, Leso, Rucco e Soranzo

ULTERIORI MISURE DI INCENTIVAZIONE AL RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO O INUTILIZZATO

Presentato alla Presidenza del Consiglio il 3 novembre 2026.

ULTERIORI MISURE DI INCENTIVAZIONE AL RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO O INUTILIZZATO

R e l a z i o n e:

Il contenimento del consumo di suolo costituisce da tempo uno dei principi fondamentali delle politiche di governo del territorio della Regione del Veneto. Con la legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"" la Regione ha infatti assunto l'obiettivo di una progressiva riduzione del consumo di suolo, individuando nel recupero, nella riqualificazione e nel riuso del patrimonio edilizio esistente l'alternativa all'espansione insediativa. La 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"" ha dato a quell'obiettivo uno strumento operativo, riconoscendo incrementi volumetrici e di superficie agli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Resta tuttavia una parte consistente del territorio regionale occupata da immobili non più utilizzati: capannoni, strutture commerciali, edifici ricettivi, direzionali e residenziali che l'evoluzione del sistema produttivo e delle abitudini insediative ha progressivamente svuotato. L'immobile dismesso non è soltanto una risorsa inutilizzata: genera costi collettivi in termini di degrado edilizio e urbanistico, di insicurezza e di diminuzione del valore degli immobili situati nel contesto circostante.

L'istituto del riuso temporaneo, introdotto dall'articolo 8 della legge regionale 14/2017 al fine di incentivare il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente e al contempo sviluppare l'interazione tra creatività, innovazione, formazione e produzione culturale, creando anche opportunità di impresa, di occupazione e di start up, ha tuttavia trovato finora un'applicazione limitata. Su tale aspetto ha inciso in parte anche la previsione della durata massima per i progetti di riuso, pari a tre anni prorogabili di altri due. Invero, un termine così breve difficilmente giustifica l'investimento iniziale necessario a rendere l'immobile utilizzabile e non consente ad associazioni di promozione sociale, fondazioni, società e associazioni sportive, enti del Terzo settore, cooperative sociali e altri soggetti senza scopo di lucro di programmare attività di durata apprezzabile.

Il presente progetto di legge muove pertanto dalla necessità di incentivare l'utilizzo dell'istituto del riuso temporaneo, come già disciplinato dall'articolo 8 della legge regionale 14/2017, al fine di riqualificare non soltanto il tessuto edilizio ma anche quello socioeconomico, dando spazio alle realtà associative e del Terzo settore che necessitano di spazi adeguati nei contesti urbani. Il progetto di legge, pertanto, non introduce una disciplina autonoma, ma innesta sull'impianto delle leggi regionali 14/2017 e 14/2019 un meccanismo articolato su tre leve: l'individuazione puntuale degli immobili dismessi da parte dei comuni nell'ambito della variante allo strumento urbanistico prevista dall'articolo 4 della legge regionale 14/2019; un incentivo volumetrico aggiuntivo, riconosciuto a condizione che il proprietario si attivi entro un termine definito con un

intervento che unisca il riuso temporaneo alla riqualificazione; il sostegno agli interventi di riuso temporaneo tramite un apposito fondo regionale.

Il progetto di legge si compone di sette articoli.

L'articolo 1 individua l'oggetto e le finalità dell'intervento normativo, collocandolo espressamente nell'ambito delle finalità delle leggi regionali 14/2017 e 14/2019. Le ulteriori misure di incentivazione al riuso del patrimonio edilizio dismesso sono infatti dirette a contenere il consumo di suolo e a limitare il verificarsi di fenomeni di degrado edilizio, urbanistico, socioeconomico e ambientale, secondo la nozione recata dall'articolo 2, comma 1, lettera g), della legge regionale 14/2017.

L'articolo 2 affida ai comuni l'individuazione del patrimonio edilizio dismesso da destinare ad interventi di riuso temporaneo nell'ambito della variante allo strumento urbanistico comunale di cui all'articolo 4 della legge regionale 14/2019, che già individua i manufatti incongrui la cui demolizione è d'interesse pubblico. Al contenuto già previsto dalla citata disposizione, si aggiunge l'individuazione degli immobili dismessi o inutilizzati presenti nel territorio comunale, quale che sia la loro destinazione d'uso, nei quali realizzare in via prioritaria gli interventi di riuso di cui all'articolo 8 della legge regionale 14/2017. Il comma 2 riconosce ai proprietari la facoltà di chiedere l'inserimento del proprio immobile nell'elenco, allegando adeguata documentazione fotografica e attestando il non uso; il comune si esprime sull'istanza previa verifica dello stato di dismissione. L'elenco è aggiornato ogni tre anni, anche al fine di accogliere le istanze dei privati. Il comma 4 presidia la posizione dei proprietari individuati d'ufficio: entro otto giorni dall'adozione della variante il comune notifica l'inserimento esplicitandone le ragioni e assegna trenta giorni per la presentazione di memorie e documenti diretti a dimostrare l'assenza dei presupposti. Il comma 5 esclude in ogni caso dall'applicazione dell'articolo gli immobili realizzati in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità dallo stesso, salvo il rilascio di titoli in sanatoria e quelli situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta.

L'articolo 3 prevede che, entro un anno o diverso termine individuato dal comune, il privato presenti istanza di rilascio del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione di interventi di riqualificazione oppure un progetto di riuso ai sensi dell'articolo 8 della legge regionale 14/2017, in collaborazione con associazioni di promozione sociale, cooperative sociali, fondazioni, enti del Terzo settore, associazioni e società sportive dilettantistiche e altri soggetti pubblici o privati senza scopo di lucro. Se il privato si attiva entro il termine previsto e realizza un intervento di riuso che preveda anche la riqualificazione del patrimonio edilizio ai sensi degli articoli 6 e 7 della legge regionale 14/2019, può beneficiare di un ulteriore incremento del 20 per cento del volume o della superficie dell'edificio esistente, che si aggiunge alle premialità già previste dalla legge regionale 14/2019. Il comma 4 disciplina le conseguenze dell'inerzia del proprietario di un immobile dismesso, inserito nell'elenco di cui all'articolo 2: decorso il termine di cui ai commi 1 e 2, il proprietario, quand'anche realizzi un intervento di riqualificazione del proprio immobile ai sensi degli articoli 6 e 7 della legge regionale 14/2019, non può più accedere alla premialità ulteriore riconosciuta dalla presente legge. Inoltre, il comune lo invita comunque a presentare un progetto di riuso temporaneo, assegnando un termine proporzionato alla

complessità della situazione riscontrata e comunque compreso fra quattro e dodici mesi.

L'articolo 4 prevede la possibilità di istituire presso ciascun comune un Tavolo d'intesa per i progetti di riuso (di seguito "Tavolo"), quale sede stabile di incontro fra la disponibilità degli immobili dismessi e i soggetti interessati a utilizzarli. Vi partecipano il comune, i proprietari degli immobili inseriti nell'elenco di cui all'articolo 2 e gli enti del Terzo settore, le associazioni di promozione sociale, le cooperative sociali, le associazioni e società sportive dilettantistiche, le fondazioni e gli altri soggetti pubblici e privati senza scopo di lucro interessati alla realizzazione di progetti di riuso temporaneo. Le modalità di costituzione e di funzionamento del Tavolo sono rimesse ai comuni. Nell'ambito del Tavolo possono essere definite le funzioni che sono considerate prioritarie per i progetti di riuso sul territorio comunale, nonché i contenuti della convenzione prevista dall'articolo 8, comma 5, della legge regionale 14/2017, anticipando così in sede partecipativa la definizione del rapporto fra proprietario, comune e soggetto attuatore.

L'articolo 5 interviene direttamente sull'articolo 8 della legge regionale 14/2017, portando da tre anni, prorogabili di due, a cinque anni, prorogabili di altri cinque, la durata massima del riuso temporaneo, e da cinque a dieci anni il termine indicato alla lettera c) del comma 4 del medesimo articolo e specificando che il riuso temporaneo non comporta mutamento della destinazione d'uso. La modifica risponde all'esigenza di rendere sostenibile l'investimento iniziale richiesto per l'utilizzo dell'immobile e di consentire ai soggetti attuatori una programmazione di medio periodo. È inoltre prevista la possibilità di stabilizzare l'uso, per il tramite di apposita variante al piano urbanistico.

L'articolo 6 istituisce il Fondo regionale per il riuso temporaneo, destinato a sostenere la realizzazione degli interventi di cui all'articolo 8 della legge regionale 14/2017. I criteri, le modalità, i termini e le priorità per l'erogazione dei contributi sono stabiliti dalla Giunta regionale entro novanta giorni dall'entrata in vigore della legge, sentita la competente commissione consiliare. Il comma 3 fissa un criterio di priorità a favore degli interventi promossi dai proprietari di immobili inseriti nell'elenco di cui all'articolo 2 che abbiano già stipulato con il comune la convenzione prevista dall'articolo 8, comma 5, della legge regionale 14/2017.

Chiude l'articolato la norma finanziaria.

ULTERIORI MISURE DI INCENTIVAZIONE AL RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO O INUTILIZZATO

Art. 1 - Oggetto e finalità.

1. Nell'ambito delle finalità della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"" e 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", la Regione del Veneto individua ulteriori misure per incentivare il riuso del patrimonio edilizio dismesso o inutilizzato, al fine di contenere il consumo di suolo e limitare il verificarsi di fenomeni di degrado edilizio, urbanistico, socio-economico e ambientale, così come definiti all'articolo 2, comma 1, lettera g), della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14.

Art. 2 - Individuazione del patrimonio edilizio dismesso o inutilizzato per la realizzazione di interventi di riuso temporaneo.

1. Nell'ambito della variante di cui all'articolo 4, comma 2, della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14, i comuni individuano altresì, con apposito elenco, gli immobili dismessi o inutilizzati presenti nel territorio comunale, qualsiasi sia la loro destinazione d'uso, che non presentano caratteristiche di incongruità, il cui riuso temporaneo, di cui all'articolo 8 della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, sia considerato di interesse pubblico.

2. I proprietari di immobili dismessi o inutilizzati possono chiederne l'inserimento nell'elenco di cui al comma 1, allegando adeguata documentazione fotografica e attestando il non uso dell'immobile, nonché indicandone l'ubicazione, la descrizione catastale, la condizione attuale e lo stato di proprietà secondo i registri immobiliari. Il comune, verificato lo stato di dismissione o inutilizzo dell'immobile, si esprime sull'istanza di inserimento dell'immobile nell'elenco di cui al comma 1.

3. L'elenco di cui al comma 1 è aggiornato ogni tre anni, anche al fine di inserire gli immobili di cui al comma 2.

4. I comuni, entro otto giorni dall'adozione della variante, notificano ai proprietari degli immobili dismessi o inutilizzati l'inserimento del loro immobile nell'elenco di cui al comma 1, esplicitando le ragioni dell'individuazione. Entro trenta giorni dalla notificazione, i privati possono presentare memorie scritte e documenti al fine di dimostrare l'assenza dei presupposti per l'inserimento.

5. Le disposizioni del presente articolo non si applicano in ogni caso:

a) agli immobili eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto allo stesso titolo, a esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria;

b) agli immobili situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta.

Art. 3 - Misure d'incentivazione per il riuso del patrimonio edilizio dismesso.

1. Entro un anno dall'inserimento dell'immobile dismesso o inutilizzato nell'elenco di cui all'articolo 2, il privato presenta al comune istanza di rilascio del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione di interventi di riqualificazione o, alternativamente, un progetto di riuso temporaneo ai sensi dell'articolo 8 della

legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, in collaborazione con associazioni di promozione sociale, cooperative sociali, fondazioni, enti del Terzo settore, ai sensi del decreto legislativo 3 luglio 2017, n. 117 "Codice del Terzo settore, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettera b), della legge 6 giugno 2016, n. 106", associazioni e società sportive dilettantistiche e altri soggetti pubblici o privati senza scopo di lucro.

2. I comuni possono prevedere un termine diverso per la presentazione dell'istanza o del progetto di riuso di cui al comma 1, comunque non inferiore a dodici mesi e non superiore a tre anni dall'inserimento nell'elenco.

3. Per promuovere la realizzazione di interventi di riuso temporaneo ai sensi dell'articolo 8 della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, qualora il privato provveda nei termini di cui al comma 1, gli interventi di riuso che comportino anche la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ai sensi degli articoli 6 e 7 della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 possono usufruire di un ulteriore incremento del 20 per cento del volume o della superficie dell'edificio esistente in aggiunta alle percentuali previste dagli articoli 6 e 7 della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14. È conseguentemente incrementata la percentuale massima in aumento prevista dall'articolo 6, comma 4 e dall'articolo 7, comma 3, della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14.

4. Se il proprietario non provvede entro il termine individuato ai sensi dei commi 1 e 2, non può più beneficiare per gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente dell'incremento volumetrico o di superficie ulteriore previsto dal comma 3. Il comune lo invita comunque a presentare un progetto di riuso temporaneo in collaborazione con i soggetti di cui al comma 1, assegnando un termine da definire in ragione della complessità della situazione riscontrata, e comunque non inferiore a mesi quattro e non superiore a mesi dodici.

Art. 4 - Tavolo comunale d'intesa per i progetti di riuso.

1. Al fine di promuovere la più ampia partecipazione ai progetti di riuso temporaneo e la loro attuazione sul territorio comunale, i comuni possono istituire un Tavolo comunale d'intesa per i progetti di riuso, di seguito solo "Tavolo", a cui partecipano il comune, i soggetti privati proprietari di immobili dismessi inseriti nell'elenco di cui all'articolo 2, nonché enti del Terzo settore, associazioni di promozione sociale, cooperative sociali, associazioni e società sportive dilettantistiche, fondazioni e altri soggetti pubblici o privati senza scopo di lucro che siano interessati alla realizzazione di progetti di riuso temporaneo.

2. I comuni disciplinano le modalità di costituzione e il funzionamento del Tavolo.

3. Nell'ambito del Tavolo possono essere definite le funzioni prioritarie per i progetti di riuso sul territorio comunale, ai sensi dell'articolo 8, comma 2, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, nonché i contenuti della convenzione di cui all'articolo 8, comma 5, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14.

Art. 5 - Modifiche all'articolo 8 della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 'Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio'".

1. Il comma 3 dell'articolo 8 della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, è sostituito dal seguente:

"3. Il riuso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate, fermo restando l'obbligo di nuova agibilità per fabbricati o parti di essi nel caso il riuso comporti interventi che modifichino i requisiti e le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e la funzionalità degli impianti. Fatto salvo quanto previsto dal comma 5 bis, il riuso temporaneo è consentito per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a cinque anni, prorogabili di altri cinque, dalla data stabilita dalla convenzione di cui al comma 5."

2. Alla lettera c) del comma 4 dell'articolo 8 della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, le parole *"cinque anni"* sono sostituite dalle seguenti: *"dieci anni, fatto salvo quanto previsto dal comma 5 bis".*

3. Dopo il comma 5 dell'articolo 8 della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, è inserito il seguente:

"5 bis. Alla scadenza del termine fissato per il riuso temporaneo, il comune verifica il ripristino delle destinazioni e delle funzioni previste dallo strumento urbanistico nei termini stabiliti dalla convenzione. Qualora siano stati stabilmente conseguiti i benefici e raggiunte le finalità di cui al presente articolo, il comune può rendere definitivo il nuovo uso mediante l'approvazione di apposita variante urbanistica, con la procedura di cui all'articolo 18, commi da 2 a 6, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 oppure, per i comuni non dotati di piani di assetto del territorio (PAT), con la procedura di cui all'articolo 50, commi da 6 a 8, della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio". In tale ipotesi, l'uso temporaneo è prorogato sino all'approvazione della variante urbanistica.".

Art. 6 - Fondo regionale per il riuso temporaneo.

1. Al fine di incentivare la realizzazione degli interventi di cui all'articolo 8 della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, è istituito il Fondo regionale per il riuso temporaneo.

2. La Giunta regionale, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, sentita la competente commissione consiliare, stabilisce con propria deliberazione i criteri, le modalità, i termini e le priorità per l'erogazione dei contributi di cui al comma 1.

3. Nell'erogazione dei contributi, è attribuita priorità agli interventi promossi da privati proprietari di immobili dismessi, inclusi nell'elenco di cui all'articolo 2, che abbiano stipulato con il comune la convenzione di cui all'articolo 8, comma 5, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14.

Art. 7 - Norma finanziaria.

1. Agli oneri derivanti dall'applicazione dell'articolo 6, quantificati in euro 600.000,00 per ciascuno degli esercizi 2027 e 2028, si fa fronte con le risorse allocate nella Missione 08 "Assetto del territorio ed edilizia abitativa", Programma 1 "Urbanistica e assetto del territorio", Titolo 1 "Spese correnti", la cui dotazione viene aumentata riducendo contestualmente di pari importo per gli esercizi 2027 e 2028 il fondo di cui all'articolo 7, comma 1, della legge regionale 10 aprile 2026, n. 4 "Bilancio di previsione 2026-2028", allocato nella Missione 20 "Fondi e accantonamenti", Programma 3 "Altri fondi", Titolo 1 "Spese correnti" del bilancio di previsione 2026-2028, la cui dotazione è ridefinita in euro 600.000,00 per ciascuno degli esercizi 2027 e 2028, a seguito della riduzione

contestuale di pari importo del Fondo di riserva per spese impreviste di cui all'articolo 18 della legge regionale 29 novembre 2001, n. 39 "Ordinamento del bilancio e della contabilità della Regione", allocato nella Missione 20 "Fondi e accantonamenti", Programma 1 "Fondo di riserva" del bilancio di previsione 2026-2028.

INDICE

Art. 1 - Oggetto e finalità.....5
Art. 2 - Individuazione del patrimonio edilizio dismesso o inutilizzato per la realizzazione di interventi di riuso temporaneo.....5
Art. 3 - Misure d'incentivazione per il riuso del patrimonio edilizio dismesso. 5
Art. 4 - Tavolo comunale d'intesa per i progetti di riuso. 6
Art. 5 - Modifiche all'articolo 8 della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 'Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio'". 6
Art. 6 - Fondo regionale per il riuso temporaneo. 7
Art. 7 - Norma finanziaria. 7