

(Codice interno: 410572)

LEGGE REGIONALE 23 dicembre 2019, n. 50

Disposizioni per la regolarizzazione delle opere edilizie eseguite in parziale difformità prima dell'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 "Norme in materia di edificabilità dei suoli".

Il Consiglio regionale ha approvato

Il Presidente della Giunta regionale

p r o m u l g a

la seguente legge regionale:

Art. 1**Finalità.**

1. Nelle more dell'entrata in vigore della normativa regionale di riordino della disciplina edilizia, la Regione del Veneto, in attuazione dei principi di tutela del legittimo affidamento dei soggetti interessati e di semplificazione dell'azione amministrativa, promuove, in coerenza con quanto previsto dalla 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"", il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, consentendo la regolarizzazione amministrativa delle parziali difformità edilizie risalenti nel tempo, secondo le modalità e le procedure di cui alla presente legge.

Art. 2**Ambito e modalità di applicazione.**

1. Le disposizioni della presente legge si applicano alle opere edilizie, provviste di titolo edilizio abilitativo o di certificato di abitabilità od agibilità, eseguite in parziale difformità dai titoli edilizi rilasciati o dai progetti approvati prima dell'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 "Norme per la edificabilità dei suoli" che:

- a) comportino un aumento fino a un quinto del volume dell'edificio e comunque in misura non superiore a 90 metri cubi;
- b) comportino un aumento fino a un quinto della superficie dell'edificio e comunque in misura non superiore a 30 metri quadrati;
- c) comportino un diverso utilizzo dei vani, ferma restando la destinazione d'uso consentita per l'edificio;
- d) comportino modifiche non sostanziali della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza, rispetto a quella indicata nel progetto approvato, purché non in violazione delle normative in tema di distanze tra fabbricati, dai confini e dalle strade;
- e) non rilevino in termini di superfici o volume e non siano modificative della struttura e dell'aspetto complessivo dell'edificio.

2. Il calcolo dell'aumento in termini di volume o superficie di cui al comma 1 è determinato sulla base dei parametri edificatori stabiliti dallo strumento urbanistico.

3. Fatti salvi gli effetti civili e penali dell'illecito e fermo restando il pagamento del contributo di costruzione, ove dovuto, le difformità edilizie di cui al comma 1 possono essere regolarizzate mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e previo pagamento delle seguenti sanzioni pecuniarie:

- a) 70 euro al metro cubo per aumento di volumi di cui alla lettera a);
- b) 210 euro al metro quadrato per aumento delle superfici di cui alla lettera b);
- c) 500 euro a vano nel caso di cui alla lettera c);
- d) 1.000 euro per le modifiche di cui alla lettera d);
- e) 750 euro per le opere di cui alla lettera e).

4. Resta ferma l'applicazione della disciplina sanzionatoria di settore, tra cui la normativa antisismica, idraulica, idrogeologica, di sicurezza, igienico-sanitaria e quella di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 del 2004".

Art. 3**Destinazione dei proventi delle sanzioni pecuniarie.**

1. I proventi derivanti dal pagamento delle sanzioni pecuniarie previste dalla presente legge sono riscossi dal Comune e sono destinati, preferibilmente, al finanziamento di programmi locali per la riqualificazione urbana e al potenziamento delle attività di controllo e di accertamento delle violazioni in materia edilizia.
2. Ogni cinque anni l'importo delle sanzioni di cui all'articolo 2 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. 4**Clausola valutativa.**

1. Al fine di verificare i risultati e lo stato di attuazione della presente legge, la Giunta regionale, trascorsi tre anni dall'entrata in vigore della legge e successivamente con cadenza biennale, invia una relazione alla competente commissione consiliare, indicando in particolare:
 - a) il numero delle SCIA presentate ai sensi dell'articolo 2, comma 3;
 - b) il numero delle difformità edilizie regolarizzate suddivise per tipologie edilizie e per comune;
 - c) i proventi totali derivanti dal pagamento delle sanzioni ai sensi dell'articolo 3 e quelli destinati agli interventi di riqualificazione urbana.

Art. 5**Clausola di neutralità finanziaria.**

1. All'attuazione della presente legge si provvede nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente e, comunque, senza nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio della Regione.

Art. 6**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.

La presente legge regionale sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione veneta.

Venezia, 23 dicembre 2019

Luca Zaia

INDICE

Art. 1 - Finalità.

Art. 2 - Ambito e modalità di applicazione.

Art. 3 - Destinazione dei proventi delle sanzioni pecuniarie.

Art. 4 - Clausola valutativa.

Art. 5 - Clausola di neutralità finanziaria.

Art. 6 - Entrata in vigore.

Dati informativi concernenti la legge regionale 23 dicembre 2019, n. 50

Il presente elaborato ha carattere meramente informativo, per cui è sprovvisto di qualsiasi valenza vincolante o di carattere interpretativo. Pertanto, si declina ogni responsabilità conseguente a eventuali errori od omissioni.

Per comodità del lettore sono qui di seguito pubblicati:

- 1 - Procedimento di formazione
- 2 - Relazione al Consiglio regionale
- 3 - Struttura di riferimento

1. Procedimento di formazione

- La proposta di legge è stata presentata al Consiglio regionale in data 23 aprile 2019, dove ha acquisito il n. 436 del registro dei progetti di legge su iniziativa dei Consiglieri Calzavara, Rizzotto, Gidoni, Michieletto, Fabiano Barbisan, Villanova, Colman, Semenzato, Montagnoli e Barison;
- Il progetto di legge è stato assegnato alla Seconda Commissione consiliare;
- La Seconda Commissione consiliare ha espresso parere sul progetto di legge in data 5 dicembre 2019;
- Il Consiglio regionale, su relazione della Seconda Commissione consiliare, relatore il Presidente della stessa, consigliere Francesco Calzavara, e su relazione di minoranza della Seconda Commissione consiliare, consigliere Stefano Fracasso, ha esaminato e approvato il progetto di legge con deliberazione legislativa 17 dicembre 2019, n. 50.

2. Relazione al Consiglio regionale

- Relazione della Seconda Commissione consiliare, relatore il Presidente della stessa, consigliere Francesco Calzavara, nel testo che segue:

“Signor Presidente, colleghi consiglieri,

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 e ‘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 regionale n. 14 del 2017 per il contenimento del consumo di suolo ed infine alla recente legge regionale 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 o al progetto approvato 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 (RD n. 1265 del 1934).

Nel testo licenziato dalla Seconda Commissione, la normativa proposta contempla la sanabilità di opere realizzate in parziale difformità dal regolare titolo edilizio o, in alternativa, da un progetto approvato dando luogo a quelle che possono essere considerate infrazioni 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 altri termini, 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 PA. La sanzione amministrativa segue il bene nelle sue vicende circolatorie, configurandosi come una sorta di onere reale.

Il progetto di legge, quindi, intende fornire ai comuni uno strumento di governo del territorio utile per definire, tramite lo strumento della segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento di sanzioni pecuniarie, numerose situazioni edilizie ancora irrisolte, caratterizzate da un abusivismo minore e risalente al periodo anteriore all’entrata in vigore della citata legge 10/1977, salvaguardando l’affidamento maturato dai soggetti privati alla conservazione, alla libera circolazione nonché alla trasformazione edilizia consentita dallo strumento urbanistico comunale dei suddetti edifici.

L’intervento legislativo in oggetto prende a modello analoga norma emanata dalla Regione Emilia Romagna (articolo 17 bis della legge 21 ottobre 2004, n. 23) e, analogamente attiene esclusivamente il piano della regolarizzazione amministrativa sotto il

profilo urbanistico-edilizio dell'immobile, non intendendo, né del resto potendo, incidere in alcun modo, pena l'incostituzionalità della norma, sugli aspetti e sugli effetti civili e penali dell'abuso edilizio, di esclusiva competenza del legislatore statale.

Il progetto di legge è composto di cinque articoli.

In particolare, la disposizione dell'articolo 1 identifica la finalità della proposta di legge nel recupero e nella riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, attraverso la regolarizzazione delle parziali difformità edilizie risalenti nel tempo.

L'articolo 2 identifica l'ambito di applicazione della proposta di legge nelle opere edilizie, provviste di titolo edilizio abilitativo o di certificato di abitabilità od agibilità, eseguite in parziale difformità dai titoli edilizi rilasciati o dai progetti approvati, prima dell'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10. La stessa disposizione, inoltre, definisce la casistica delle parziali difformità e ne prevede la regolarizzazione mediante la presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e previo pagamento di sanzioni pecuniarie diversificate per fattispecie, ferma restando la disciplina statale nelle materie di relativa competenza.

L'articolo 3 destina ai Comuni i proventi derivanti dal pagamento delle sanzioni pecuniarie previste dalla legge, indirizzandoli prioritariamente al finanziamento di programmi locali per la riqualificazione urbana.

L'articolo 4 prevede e disciplina la modalità e gli strumenti per la valutazione degli effetti e dello stato di attuazione della legge.

L'articolo 5. sancisce la neutralità finanziaria della nuova normativa.

Da ultimo, l'articolo 6 dispone in merito all'entrata in vigore della legge.

Sulla proposta di legge la Seconda Commissione consiliare, nella seduta del 5 dicembre 2019, ha espresso a maggioranza (favorevoli il Presidente Calzavara e i consiglieri Michieletto e Rizzotto del Gruppo consiliare Zaia Presidente, Gidoni del Gruppo consiliare Liga Veneta-Lega Nord e Barison del Gruppo consiliare Veneti Uniti; astenuti: Zanoni e Fracasso del Gruppo consiliare Partito Democratico; contrario Ruzzante del Gruppo consiliare Veneto 2020 - Liberi e Uguali) parere favorevole alla sua approvazione da parte del Consiglio regionale.”;

- Relazione di minoranza della Seconda Commissione consiliare, relatore il consigliere Stefano Fracasso, nel testo che segue:

“Signor Presidente, colleghi consiglieri,

chiunque abbia un minimo di esperienza amministrativa soprattutto nei Comuni sa che esiste tutto un “micro contenzioso” riguardante le opere, soprattutto quelle precedenti il 1977. Questo micro contenzioso coinvolge le Amministrazioni, quindi gli uffici tecnici che poi devono gestirlo, i professionisti architetti e ingegneri e coinvolgono anche i cittadini, soprattutto quando questo micro contenzioso, interviene rispetto alla possibilità di perfezionare atti di trasferimento della proprietà.

Questo dunque è un intervento necessario quanto scivoloso, permettetemi, nel senso che si rischia di scivolare in una competenza statale dove poi la Corte è costretta ad intervenire.

Io non faccio previsioni se questa scivoli o non scivoli rispetto a quelle competenze, dico che in altre occasioni si sono viste poi queste sovrapposizioni; detto ciò, è altrettanto vero che c'è la necessità di tentare di mettere ordine alla materia, nella sostanza noi non abbiamo particolari manovre emendative, se non di dettaglio, proprio per questa incertezza che abbiamo cercato di affrontare anche con professionisti nel campo di diritto amministrativo.

In Commissione ci siamo astenuti e manterremo la stessa linea anche nel caso del voto in Aula.”.

3. Struttura di riferimento

Direzione pianificazione territoriale