

Dati informativi concernenti la legge regionale 30 giugno 2021, n. 19

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 - Note agli articoli
- 4 - Struttura di riferimento

1. Procedimento di formazione

- La proposta di legge è stata presentata al Consiglio regionale in data 16 novembre 2020, dove ha acquisito il n. 20 del registro dei progetti di legge su iniziativa dei Consiglieri Valdegamberi, Rizzotto, Sandonà, Corsi, Michieletto, Barbisan, Dolfin, Zecchinato, Bet, Ciambetti, Sponda, Venturini, Vianello, Bozza, Polato, Soranzo, Centenaro, Formaggio e Cestari;
- Il progetto di legge è stato assegnato alla Seconda Commissione consiliare;
- La Seconda Commissione consiliare ha espresso parere sul progetto di legge in data 10 giugno 2021;
- Il Consiglio regionale, su relazione della Seconda Commissione consiliare, relatore il consigliere Marco Zecchinato, e su relazione di minoranza della Seconda Commissione consiliare, relatore il consigliere Andrea Zanoni, ha esaminato e approvato il progetto di legge con deliberazione legislativa 23 giugno 2021, n. 19.

2. Relazione al Consiglio regionale

- Relazione della Seconda Commissione consiliare, relatore il consigliere Marco Zecchinato, nel testo che segue:

“Signor Presidente, colleghi consiglieri,

il 1° giugno 2021 è entrato in vigore il decreto legge 31 maggio 2021, n. 77, rubricato “Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure” (c.d. “Decreto Semplificazioni”), i cui 2 assi portanti sono la Governance del “Piano nazionale di ripresa e resilienza” e le semplificazioni procedurali, alcune delle quali attengono anche la materia dell’edilizia.

Ed è proprio l’esigenza di una semplificazione del settore edilizio ed urbanistico la finalità del presente progetto di legge che è stato presentato, avendo come scopo principale, appunto, quello di snellire ed accelerare alcuni procedimenti urbanistici ed edilizi, riducendo oneri ed adempimenti, al fine di agevolare la rigenerazione e l’efficientamento del patrimonio edilizio esistente.

Quello edilizio è infatti un settore che, soprattutto a seguito della drammatica pandemia da Covid 19 e delle conseguenti stringenti misure di lock down, è stato fortemente colpito e penalizzato anche nella nostra Regione con pesantissime conseguenze per tutta la filiera, formata da aziende edili, studi professionali e aziende fornitrici di materiali. Per fronteggiare questa crisi, a livello nazionale, il Governo ha emanato diverse misure di sostegno (quali il Superbonus 110%, e il “bonus facciate”), l’introduzione delle quali rende possibile prefigurare un certo recupero dell’edilizia, settore che rimane a tutt’oggi, trainante per molti altri comparti dell’economia.

Il presente progetto di legge, in linea con le misure statali adottate, si pone dunque come obiettivo di semplificare gli interventi nel settore edilizio favorendone così il rilancio e, con esso, la ripresa economica e produttiva anche della Regione Veneto, in particolare puntando ad agevolare la rigenerazione e l’efficientamento del patrimonio edilizio esistente. Il progetto di legge muove dalla considerazione che la variabile tempo ha acquisito sempre più un’importanza fondamentale e, dal momento in cui l’accento si è spostato dal “quanto” al “quando”, diviene prioritario e determinante semplificare e garantire tempi sempre più veloci, allo scopo di restituire fiducia a chi vuole ancora investire in questo settore, assicurando così occupazione e sviluppo per tutta l’economia veneta.

Oltre ai cittadini proprietari di immobili e alle imprese, beneficeranno della nuova normativa anche i comuni, per i quali si prefigurano strumenti volti a rendere più semplici e agevoli le attività di loro competenza.

Il progetto di legge è formato da 13 articoli ed in particolare:

- l’articolo 1 presenta le finalità che la legge intende perseguire;
- l’articolo 2 detta disposizioni attuative dell’articolo 23 del TUE, specificando quali interventi sono considerati in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni planovolumetriche;
- l’articolo 3 chiarisce le diverse fasi e tempistiche delle varianti semplificate previste dall’articolo 14 bis della legge regionale n. 14 del 2001 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio” di cui propone l’integrale sostituzione;
- l’articolo 4, che modifica l’articolo 20 della legge regionale n. 11 del 2004, mira ad ampliare le possibili varianti al Piano degli interventi connesse all’approvazione dei Piani urbanistici attuativi;
- l’articolo 5, al fine di coordinare la legislazione regionale alle vigenti disposizioni contenute all’articolo 23-ter del TUE sul mutamento d’uso urbanisticamente rilevante, introduce nella legge regionale n. 11 del 2004 l’articolo 42 bis che detta la disciplina regionale del mutamento della destinazione d’uso;

- l'articolo 6, detta disposizioni in merito alle modalità per l'eliminazione degli abusi relativi ad interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire di cui all'articolo 34 del TUE, introducendo a tale scopo una specifica disposizione all'articolo 93 della legge regionale n. 61 del 1985 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio";

- l'articolo 7, intende dare attuazione dell'articolo 9 bis, comma 1 bis del TUE, introducendo un nuovo articolo 93 bis nella legge regionale n. 61 del 1985 in materia di stato legittimo degli immobili e tolleranze;

- l'articolo 8, per agevolare l'esecuzione di interventi relativi al Superbonus 110% (l'agevolazione prevista dal Decreto Rilancio), introduce nella legge regionale n. 21 del 1996 "Nuove modalità di calcolo delle volumetrie edilizie, dei rapporti di copertura, delle altezze e delle distanze limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali, per il perseguimento di maggiori livello di coibentazione termo acustica o di inedia termica", l'articolo 2 bis che consente ai comuni di valutare la concessione a determinate condizioni dell'occupazione gratuita di suolo pubblico, finalizzata alla realizzazione degli interventi di isolamento termico delle pareti nel caso di edifici esistenti a confine con spazi pubblici,;

- l'articolo 9, mediante una modifica dell'articolo 5, comma 2, della legge regionale n. 24 del 1991 "Norme in materia di opere concernenti linee e impianti elettrici sino a 150.000 volt", oltre a provvedere all'aggiornamento dei riferimenti legislativi relativi al Codice dei beni culturali e del paesaggio, chiarisce un passaggio relativo all'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica;

- l'articolo 10 modifica l'articolo 10 della legge regionale n. 14 del 2019 "Veneto 2050", con l'introduzione del comma 2 bis che consente di intervenire in via diretta con permesso di costruire o SCIA anche qualora l'intervento ricada in più ampi ambiti territoriali assoggettati a piano urbanistico attuativo dallo strumento urbanistico generale;

- l'articolo 11, infine, mira ad agevolare i comuni nel calcolo del contributo di costruzione di cui al Titolo II, capo II, sezione II del TUE, dando indicazioni alla Giunta regionale affinché predisponga una apposita applicazione informatica (Software e App), anche conferendo a tale scopo un incarico ad aziende o studi professionali del settore.

- l'articolo 12, contiene la norma finanziaria riferita alla spesa prevista all'articolo 11.

L'ultimo articolo è relativo all'entrata in vigore.

In data 23 novembre 2020 il Presidente del Consiglio ha provveduto alla richiesta del parere al Consiglio delle Autonomie Locali (CAL) ai sensi della legge regionale n. 31 del 2017; Il CAL non si è espresso nei termini previsti e, poiché dal 31 marzo 2021 lo stesso non era più operativo, si è ritenuto, attesa l'assenza di diverse richieste nel corso dell'iter istruttorio, ed anche sulla base di quanto previsto dall'Ufficio di Presidenza del Consiglio regionale in data 20 aprile 2021, di dare corso all'iter legislativo.

Nel corso del lungo ed approfondito esame, la Seconda Commissione ha provveduto ad aggiungere alcuni articoli, a modificarne alcuni altri, nonché a stralciarne altri ancora.

In sede di esame la Commissione ha tenuto conto di osservazioni, pareri e proposte provenienti da diversi portatori di interesse (ANCI Veneto; referenti dei Settori Urbanistica/Edilizia Privata/Pianificazione territoriale e sindaci di molti comuni del Veneto; ANCE Veneto; ordini professionali provinciali; associazioni ambientaliste), invitati ad esprimersi per iscritto mediante Consultazione ai sensi dell'articolo 58 del Regolamento del Consiglio regionale, comma 1, lettera b.

Acquisito il parere favorevole della Prima Commissione (seduta del 9 giugno 2021), ai sensi dell'articolo 66 del Regolamento, e avvalendosi, in sede d'esame, dell'assistenza giuridica garantita dal Servizio Affari Giuridici e Legislativi del Consiglio e dell'assistenza tecnica della Direzione pianificazione territoriale della Giunta, la Seconda Commissione nella seduta del 10 giugno ha concluso i propri lavori in ordine al progetto di legge n. 20 e lo ha approvato a maggioranza.

Favorevoli il Presidente Rizzotto ed i Consiglieri Bet, Cavinato, Centenaro, Michieletto, Sponda, Vianello e Zecchinato (Zaia Presidente), Cestari e Dolfin (Liga Veneta per Salvini Premier), Formaggio e Soranzo (Fratelli d'Italia - Giorgia Meloni) e Bozza (Forza Italia - Berlusconi - Autonomia per il Veneto).

Contrari i Consiglieri Montanariello e Zanoni (Partito Democratico Veneto).";

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

"Signor Presidente, colleghi consiglieri,

l'oggetto di questa proposta di legge è lusinghiero perché, almeno nel titolo, tratta di semplificazioni in materia di urbanistica ed edilizia per il rilancio del settore delle costruzioni e la promozione della rigenerazione urbana e del contenimento del consumo del suolo, "Veneto cantiere veloce" per l'appunto. È stata presentata il 16 novembre 2020, ci sono state molte modifiche in Commissione, in realtà, rispetto a quello che dice il titolo, si tratta di tutt'altro.

È un'operazione che, a nostro avviso, in questo momento non è necessaria ai cittadini del Veneto, nessuno sentiva il bisogno di una normativa del genere, che si traduce in un attacco al sistema della pianificazione che la nostra Regione, e soprattutto i nostri comuni, si sono dati in anni di regolamentazioni in materia urbanistica.

Nel titolo si parla di semplificazione ma, nei fatti, in molti dei suoi articoli invece di semplificare vengono introdotte nuove procedure, nuova burocrazia.

Spesso si ricalcano norme statali costringendo poi le Amministrazioni locali a creare nuove procedure che conseguentemente creano confusione e ripercussioni negative anche sui cittadini che assieme ai liberi professionisti le devono seguire.

I famigerati Piani casa dovrebbero averci insegnato che certe scorciatoie invece di portare dei benefici alle nostre comunità portano obbrobri, liti, contenziosi che vanno a far felici i legali perché si innescano ricorsi alla giustizia amministrativa, con effetti deleteri per le nostre comunità e i nostri Comuni, perciò attenzione, perché potrebbe anche essere controproducente. Avevamo veramente bisogno di questa norma?

È stato detto che non genera consumo del suolo, però sappiamo benissimo come questo viaggi veloce in Veneto dato che, lo certifica l'ISPRA, siamo primi in Italia per incremento di consumo del suolo da tre anni a questa parte. Forse più che di un "Veneto cantiere veloce" avremmo bisogno di un "Veneto parchi naturali veloci" e rafforzare le normative di tutela per aumentare la superficie di queste aree visto che siamo gravemente al di sotto della media nazionale; avremmo bisogno di un "Veneto aria pulita", visto che siamo tra le Regioni con l'aria più sporca al mondo. Poveri i polmoni dei nostri cittadini! Avremmo bisogno di un "Veneto sanità veloce", viste le attese inammissibili per visite specialistiche, un tema del quale si parla meno a causa della pandemia, ma che tornerà alla ribalta quando l'avremo archiviata; potremmo avere bisogno una norma "Veneto Comuni veloci" dato che oggi il bonus 110% consente di efficientare sotto un punto di vista energetico ed ambientale le nostre vecchie case, che in Veneto sono la stragrande maggioranza, ma i cittadini impiegano anche cinque mesi per un accesso agli atti presso gli uffici comunali ormai intasati da queste pratiche.

Queste sono le norme di cui abbiamo bisogno, assieme a quelle "Veneto rinnovabili veloci", "Veneto biodiversità veloce": si va a mettere mano dove non serve, mentre dove serve intervenire non si fa nulla: non è certo un bel modo di governare il Veneto, la gloriosa ex Repubblica Serenissima. Con questa legge la burocrazia aumenta anziché diminuire e spero che questo non sia un anticipo di come intendete governare il Veneto in caso di maggiore autonomia. Ma questo ormai è purtroppo il vostro approccio, un altro esempio deriva dal PdL 50, che arriverà prossimamente in Consiglio, che prevede "Veneto ruspa veloce", con la possibilità di scavare quattro volte tanto la ghiaia che si poteva scavare in passato nei letti dei fiumi e in particolare del Piave, in deroga ai piani di estrazione previsti.

Qui si tratta proprio di non voler rispettare la pianificazione che in tante legislature la nostra Regione si è data, che i nostri comuni con impiego di tempo, risorse, personale si sono dati, quelle regole che consentono l'informazione e la partecipazione dei cittadini e quindi la trasparenza, nonché la loro partecipazione nel processo di realizzazione della pianificazione delle attività nei loro Comuni.

Nonostante tutte queste critiche, va comunque detto che la stesura iniziale del PdL era ben peggiore di questa versione arrivata in Aula. Resta il fatto che qui si raschia il barile contro la pianificazione prevista dalla legge 11 del 2004 sull'urbanistica. Quella di oggi è una norma tra l'altro difficilmente emendabile e di pochi articoli, sulla quale abbiamo presentato una quindicina di emendamenti.

Vorrei anche che ci fosse un ripensamento sul titolare la legge "Veneto cantiere veloce", perché i cantieri veloci sono quelli che creano problemi, che creano incidenti. Guardate che ci sono stati numerosissimi infortuni in Veneto, molti anche mortali: sono stati 21 i sinistri mortali fino a marzo di quest'anno, quindi questo "Veneto cantiere veloce" potrebbe essere anche di cattivo auspicio.

L'articolo 2 è un chiaro esempio di come si vada ad appesantire la burocrazia, perché queste sono disposizioni già previste dal DPR 380 del 2001; rischia di essere controproducente perché c'è già una precisa norma statale, il Testo unico sull'edilizia, che va in diretta esecuzione. Per meglio capire la criticità di questo articolo voglio riportare l'osservazione del Comune di Conegliano durante il lavoro di ascolto e confronto fatto in Commissione: "può una norma di rango regionale disporre applicazioni di dettaglio formate, tutto sommato, su un'esegesi di norme regolamentari sovraordinate, come appunto un decreto del Presidente della Repubblica? Questo già, di per sé, ha diretta applicazione nell'edilizia di rango comunale tanto che il Regolamento edilizio è fonte secondaria e non può che conformarsi al Testo Unico dell'edilizia."

Articolo 3: le varianti al PAT approvate in deroga. Anche qui si prevede una lunga casistica per la quale si adottano diverse varianti al PAT, in deroga alle normali procedure. Per fare un PAT viene prevista una concertazione con le categorie, si fanno incontri pubblici, si inoltrano osservazioni, ci sono interventi e fare tutto in deroga significa sacrificare molti dei processi, dei passaggi democratici che prevedono la partecipazione dei cittadini.

Con l'articolo 4 si va a modificare l'articolo 20 della legge sull'urbanistica, la 11 del 2004, che già prevedeva diverse varianti di minima, esentate dai piani; non contenti di queste esenzioni previste dall'articolo 8 bis esistente, adesso si vuole inserire l'8 ter, dove accade che un piano di rango inferiore, il PUA, modifica un piano di rango superiore, il Piano degli Interventi. Una cosa inammissibile.

La migliore descrizione degli effetti di questo dannoso articolo l'ha fatta la Sezione Veneto di Italia Nostra: "l'articolo introduce la possibilità per i PUA di variare, se in coerenza con gli obiettivi e i criteri dei PI, i Piani di Intervento. Stante la genericità e indeterminatezza degli obiettivi e criteri normalmente enunciati nei Piani di Intervento, si ritiene anche in questo caso che tale norma diventerà di fatto uno strumento per la continua estemporanea modifica dei Piani di Intervento, prescindendo proprio da obiettivi e criteri. Quindi si dice una cosa e si fa il contrario. Appare incongruo che uno strumento attuativo per definizione, il PUA, possa diventare di regola la modalità per modificare uno strumento di rango superiore, il PI, in contraddizione con il principio della gerarchia dei piani che governa la pianificazione. Anche in questo caso, la presunta semplificazione denota la sostanziale confusione normativa sui principi base che dovrebbero presiedere una buona legge e un buon governo del territorio, principi che rappresentano la garanzia di una corretta e ordinata pianificazione. La confusione che si continua a creare con queste ripetute e spesso inutili modifiche, non fa bene nemmeno agli operatori economici e ai professionisti del settore che chiedono prima di tutto chiarezza e stabilità per poter lavorare."

L'eventuale entrata in vigore dell'articolo 4 del PdL 20 comporta di fatto che il PUA in deroga, modificativo del piano degli interventi, è suscettibile di incidere indirettamente anche su elementi strutturali del PAT; considerato che si parla solo di generica coerenza con criteri obiettivi, non ponendo limiti per il rispetto di tali elementi strutturali che già vengono normalmente derogati dalla legge, come quella del Piano casa.

Con un emendamento proponiamo la soppressione dell'articolo e con un secondo emendamento proponiamo delle procedure semplificate per ridurre i tempi, quindi ridurre sia la burocrazia e i tempi ma tramite una procedura che modifichi il piano di rango superiore, cioè il piano di interventi, evitando perciò la confusione tra i piani di rango diverso.

Per quanto riguarda poi l'articolo 5, disposizioni in materia di destinazione d'uso, si consente il mutamento della destinazione d'uso di un immobile o singola unità. Anche qui vengono scritte norme che sono già previste a livello nazionale dal Testo Unico dell'edilizia DPR 380/2001. Con un emendamento, in merito al cambio di destinazione d'uso, togliamo la possibilità di deroga agli standard previsti dallo strumento urbanistico, si tratta di parcheggi nei centri storici ovvero eliminiamo la possibilità di monetizzare l'impossibilità di predisporre i parcheggi richiesti. In sostanza, diciamo che se non c'è la possibilità di dotare la nuova attività con la nuova destinazione d'uso degli standard, ovvero dei parcheggi previsti, questa non si può fare. Se non ci sono determinate condizioni non vai a monetizzare, perché altrimenti creiamo ancora dei peggioramenti alle già precarie condizioni di traffico nei centri storici.

L'articolo 6 prevede un limite massimo entro il quale il Comune può intervenire sull'eliminazione di opere abusive mediante demolizione.

L'articolo 7 a nostro avviso è abbastanza pesante. Non è tanto facile capire quello che si prefigge questo articolo, magari spiegatecelo bene perché veramente è molto contorto e tra l'altro è un articolo che va anche contro la norma dello Stato. Questa è una norma ancora peggiore di quella prevista dalla legge 50/2019 - i colleghi della precedente Legislatura se la ricordano - che introdusse delle sanatorie incostituzionali perché venne impugnata dall'allora Consiglio dei Ministri e successivamente dichiarata incostituzionale dalla sentenza n. 77 del 2021 della Corte Costituzionale di poche settimane fa, quindi andiamo a ripercorrere una strada che ci ha portato a sbattere: per questo motivo abbiamo quindi depositato un emendamento soppressivo.

Articolo 8, aumento degli spessori delle pareti esistenti su suolo pubblico e relativa occupazione di suolo pubblico. Questa può essere una norma effettivamente utile: si parla degli effetti, ad esempio, della norma del Bonus 110, dove praticamente per l'efficientamento delle abitazioni si vanno a mettere i cappotti sulle vecchie case che, a causa del nuovo spessore, vanno occupare suolo pubblico. Il relatore ci ha annunciato adesso che ci sarà un emendamento, ma io speravo di vederlo anche prima, devo dire la verità. Io, in quanto correlatore, potevo presentare gli emendamenti anche oggi, ma per evitare sorprese e lungaggini li ho voluti presentare entro i termini previsti per tutti i Consiglieri, a parte quattro, ma proprio minimali, che abbiamo presentato oggi. Devo dire che in certe circostanze sarà impossibile mettere il cappotto esterno perché se abbiamo marciapiedi troppo stretti, soprattutto nei centri cittadini, probabilmente sarà difficile andare a fare questo intervento. Io spero si adottino anche delle tecnologie che consentono a chi deve fare questi isolamenti termici, in determinate situazioni estreme, di poterle fare internamente: invece di aumentare lo spessore dei muri verso l'esterno, li aumenta verso l'interno. Le tecnologie ci sono.

Per quanto riguarda l'articolo 9, si prevede una via breve di autorizzazioni da parte del Genio civile se c'è già il parere favorevole della Soprintendenza, quindi è una cosa che potrebbe funzionare.

L'articolo 10 va a modificare la cosiddetta legge "Veneto 2050", la legge 14 del 2019 - noi la chiamavamo scherzosamente all'epoca "Piano casa e capannoni" - che consente di costruire a prescindere dai PUA, appunto il Piano Urbanistico Attuativo. Perciò, se non c'è alcuna procedura di pubblicazione per i cittadini, i cittadini non hanno la possibilità di venire a conoscenza di determinati interventi e poi si ritrovano col cantiere aperto a sorpresa sotto casa. Ricordate il Piano Casa: quanti contenziosi nei nostri Comuni? Quanti ricorsi al TAR? Quanti problemi? Ciò ancorché il Consiglio comunale, come ricordava prima il relatore, debba comunque esprimersi sulla possibilità di prescindere dal Piano attuativo: era un passaggio in Consiglio ben diverso dalle procedure standard. Con un primo emendamento proponiamo la soppressione dell'articolo, con un secondo emendamento viene invece prevista una variante semplificata al Piano degli Interventi, al posto della semplice deliberazione del Consiglio comunale e così restituiamo ai cittadini la possibilità di presentare osservazioni e, soprattutto, garantiamo che la scelta del Comune sia adottata entro tempi certi e contenuti.

L'articolo 11 è il software per i Comuni per determinate pratiche: sicuramente è una buona idea standardizzare e abbiamo sentito che anche col Piano Nazionale di Resilienza e con il Recovery Fund vengono previsti importanti contributi per la digitalizzazione. Qual è la parte negativa, gli aspetti negativi di questo articolo? Che questo sistema che si vuole dare, unico per tutti i Comuni, può entrare in conflitto con i sistemi informatici già utilizzati. Guardate, con l'intasamento degli uffici tecnici di questo periodo, dovuto al bonus 110 o al sisma bonus, dove già ci sono dei ritardi incredibili, andare ad appesantire ancora di più il lavoro con questo cambio, che come minimo comporterà poi anche la necessità di corsi di formazione, non so se sia la cosa più opportuna. Ecco, quindi bene l'iniziativa, male la tempistica non va bene, perché andiamo a farlo proprio in un periodo poco utile.

Questo è in sostanza il nostro parere, quello che preoccupa è che sull'altare della semplificazione e della velocizzazione vengono sacrificate la trasparenza, la concertazione, l'informazione e la partecipazione dei cittadini. Ricordatevi, colleghi, quanti contenziosi ha creato in tantissimi dei nostri Comuni il Piano casa, nonostante abbia semplificato tutto: proprio perché tutto doveva essere fatto velocemente i cittadini si svegliavano la mattina, vedevano il cartello dei lavori e si ritrovavano la casa del vicino trasformata in una palazzina che gli creava ombra, che creava impossibilità di coltivare l'orto, si ritrovavano con un parco davanti trasformato in cemento e in nuova cubatura.

È una legge alla quale appunto bisogna fare molta attenzione, che ha sicuramente delle criticità e che non dovrebbe essere votata così com'è stata originariamente pensata e poi licenziata dalla commissione.”;

3. Note agli articoli

Nota all'articolo 2

- Il testo dell'art. 23, comma 01 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 è il seguente:

“Art. 23 (L commi 3 e 4 - R commi 1, 2, 5, 6 e 7) Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire (legge 24 dicembre 1993, n. 537, art. 2, comma 10, che sostituisce l'art. 19 della legge 7 agosto 1990, n.

241; decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, art. 4, commi 8-bis, 9, 10, 11, 14, e 15, come modificato dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, nel testo risultante dalle modifiche introdotte dall'art. 10 del decreto-legge 31 dicembre 1996, n. 669

01. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante segnalazione certificata di inizio di attività:

- gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c);
- gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Gli interventi di cui alle lettere precedenti sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16. Le regioni possono individuare con legge gli altri interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività, diversi da quelli di cui alle lettere precedenti, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.”

Nota all'articolo 4

- Il testo dell'art. 20 della legge regionale n. 11/2004, come modificato dalla presente legge, è il seguente:

“Art. 20 – Procedimento di formazione, efficacia e varianti del piano urbanistico attuativo.

1. Il piano urbanistico attuativo (PUA) è adottato ed approvato dalla Giunta comunale. Qualora il piano sia di iniziativa privata la Giunta comunale, entro il termine di settantacinque giorni dal ricevimento della proposta corredata dagli elaborati previsti, adotta il piano oppure lo restituisce qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti, indicando le ragioni della non conformità.

2. omissis

3. Entro cinque giorni dall'adozione il piano è depositato presso la segreteria del comune per la durata di dieci giorni; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato con le modalità di cui all'articolo 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69 “Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, nonché in materia di processo civile.”. Il comune può attuare ogni altra forma di pubblicità ritenuta opportuna. Nei successivi venti giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni mentre chiunque può presentare osservazioni.

4. Entro settantacinque giorni dal decorso del termine di cui al comma 3, la Giunta comunale approva il piano decidendo sulle osservazioni e sulle opposizioni presentate. La Giunta comunale in sede di approvazione del piano dichiara, altresì, la sussistenza delle eventuali disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive contenute nel piano urbanistico attuativo (PUA) al fine di consentire la realizzazione degli interventi mediante denuncia di inizio attività (DIA) ai sensi dell'articolo 22, comma 3, lettera b) del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modificazioni.

4 bis. I termini previsti dai commi 1, 3 e 4 sono perentori; qualora decorrano inutilmente i termini di cui ai commi 1 e 4 il piano si intende adottato o approvato e le opposizioni e osservazioni eventualmente presentate, respinte.

5. Il piano approvato è depositato presso la segreteria del comune ed il relativo deposito, nel caso di piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, è notificato a ciascun proprietario degli immobili vincolati dal piano stesso nelle forme degli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale, entro quindici giorni dall'avviso dell'avvenuto deposito.

6. I piani urbanistici attuativi di iniziativa privata sono redatti e presentati dagli aventi titolo che rappresentino almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo. Il piano approvato è depositato ed il relativo deposito è notificato ai proprietari dissenzienti nelle forme previste per gli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale. Dopo l'entrata in vigore del piano, l'inutile decorso dei termini previsti per la sua attuazione costituisce titolo per procedere all'espropriazione degli immobili degli aventi titolo dissenzienti secondo le modalità e per gli effetti previsti dall'articolo 21.

7. Per i programmi integrati può essere seguita la procedura dell'accordo di programma di cui all' articolo 7.

8. Il piano entra in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del comune del provvedimento di approvazione.

8 bis. Fatte salve le diverse disposizioni dettate dal piano degli interventi (PI) ai sensi dell'articolo 17, comma 2, lettera b), i piani urbanistici attuativi possono prevedere modificazioni delle proprie perimetrazioni entro il limite del 10 per cento in termini di superficie, nonché trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dal PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e quelli attuativi di accordi ai sensi dell'articolo 6 possono, altresì, prevedere la variazione del 15 per cento della densità massima territoriale o fondiaria, dell'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici e della lunghezza massima delle fronti. Le modificazioni di cui al presente comma non costituiscono variante al PI.

8 ter. Nei comuni che hanno adeguato il proprio strumento urbanistico ai sensi dell'articolo 13, comma 10, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004,

n. 11", i piani urbanistici attuativi possono prevedere varianti alle previsioni del piano degli interventi, purché in coerenza ed attuazione con gli obiettivi e i criteri generali del PI. In tale caso, il piano urbanistico attuativo è adottato e approvato dal Consiglio comunale con le procedure previste dai commi 3, 4, 5, 6 e 8.

9. Il piano ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento o il cambio d'uso di quelli esistenti sono ammessi a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione e che siano rispettate le dotazioni territoriali previste dall'articolo 31.

10. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.

11. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del piano urbanistico attuativo è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata. Prima della scadenza, il comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni.

12. L'approvazione del piano comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste per la durata di dieci anni, salvo diverse disposizioni di legge per la singola fattispecie, prorogabile dal comune per un periodo non superiore a cinque anni.

13. Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo entro il termine di efficacia del medesimo.

14. Possono essere approvate varianti sottoscritte dai soli titolari delle aree incluse nella variante, purché le medesime non incidano sui criteri informativi del PUA secondo i parametri definiti dal piano degli interventi.”.

Nota all'articolo 6

- Il testo dell'art. 93 della legge regionale n. 61/1985, come modificato dalla presente legge, è il seguente:

“Art. 93 - (Sanzioni amministrative per interventi in parziale difformità e per ristrutturazioni abusive).

Le opere conseguenti a interventi in parziale difformità dalla concessione o dalla relativa istanza, ove essa sia stata tacitamente assentita, ovvero quelle conseguenti a interventi di ristrutturazione edilizia anche in assenza di concessione o della relativa istanza o in totale difformità o con variazioni essenziali dalla stessa, quando siano in contrasto con la disciplina urbanistica vigente, e adottata, per la parte difforme sono demolite ovvero rimosse in modo da rendere gli edifici conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico - edilizi a cura e spese dei responsabili dell'abuso, oppure, nel caso in cui ciò non possa essere fatto senza pregiudizio della parte conforme, sono soggette a una sanzione amministrativa pari al doppio del costo di produzione della parte realizzata in difformità, determinato ai sensi della L. 27 luglio 1978, n. 392, se a uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato dall'Ufficio Provinciale per la Pianificazione e la Gestione del Territorio e, fino alla sua entrata in funzione, dall'Ufficio Tecnico Erariale per le opere adibite a usi diversi da quello residenziale.

Il provvedimento di demolizione o di irrogazione delle sanzioni è emanato dal Sindaco, rispettivamente con ordinanza o con ingiunzione, previo parere della Commissione Edilizia Comunale.

L'ordinanza o l'ingiunzione del Sindaco deve contenere un termine, comunque non superiore a 120 giorni, per la demolizione o per il pagamento e deve essere notificata ai soggetti secondo le modalità e per gli effetti di cui al quarto e quinto comma dell'art. 91. Il termine è prorogabile ai sensi del quinto comma dell'art. 92.

Qualora gli interventi di ristrutturazione abusiva, di cui al primo comma, siano eseguiti su immobili vincolati da leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese dei responsabili dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, e irroga una sanzione pecuniaria da L. 1.000.000 a L. 10.000.000.

Qualora gli interventi di ristrutturazione edilizia abusiva, di cui al primo comma siano stati eseguiti su immobili non vincolati, compresi nelle zone territoriali omogenee di tipo A, il Sindaco richiede all'autorità competente alla tutela dei beni culturali e ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la sanzione pecuniaria di cui al precedente comma. Qualora il parere non venga reso entro 120 giorni dalla richiesta, il Sindaco provvede autonomamente.

E' comunque dovuto il contributo di concessione, di cui all'art. 81, o il suo conguaglio.

Nei casi previsti dall'articolo 34, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”, l'interessato può chiedere di eliminare le opere abusive mediante la loro demolizione nel contesto di uno degli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d) ed e), del medesimo decreto, a condizione che l'intervento sia conforme agli strumenti urbanistici ed eseguito entro un termine fissato dal Comune.”.

Nota all'articolo 9

- Il testo dell'art. 5 della legge regionale n. 24/1991, come modificato dalla presente legge, è il seguente:

“Art. 5 - Procedimento abbreviato.

1. Per il rilascio delle autorizzazioni di cui alla presente legge, il richiedente può dichiarare nella domanda, producendo la relativa documentazione, di aver ottenuto l'assenso di tutti i proprietari interessati e il parere favorevole delle competenti amministrazioni pubbliche e dell'ENEL, obbligandosi per iscritto ad adempiere alle prescrizioni o alle condizioni che il provvedimento di autorizzazione eventualmente determina a tutela di interessi pubblici e privati. In tal caso l'ufficio regionale del Genio civile omette le pubblicazioni di cui al comma 1 dell'art. 3.

2. L'autorizzazione, purchè l'opera non ricada in zone soggette a vincolo ai sensi *del Capo II, Parte Terza, del 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. 1372" o nel caso in cui il richiedente abbia già ottenuto la relativa autorizzazione paesaggistica*, si intende rilasciata qualora il dirigente dell'ufficio regionale del Genio civile ovvero il dirigente del Dipartimento per i lavori pubblici, rispettivamente competenti ai sensi delle lett. a) e b) del comma 1 dell'art. 4, non si sia pronunciato entro sessanta giorni dal ricevimento della domanda e degli atti relativi.”.

Nota all'articolo 4

- I I testo dell'art. 10 della legge regionale n. 14/2019, come modificato dalla presente legge, è il seguente:

“Art. 10 - Titolo abilitativo e incentivi.

1. Gli interventi di cui al presente titolo, realizzabili anche mediante presentazione di unica istanza, sono subordinati alla presentazione della segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA) di cui all'articolo 23, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, fatta salva la possibilità per l'interessato di richiedere il permesso di costruire e fermo restando quanto previsto dall'articolo 11.

2. Gli interventi di cui al comma 1, qualora comportino una ricomposizione planivolumetrica che determini una modifica sostanziale con la ricostruzione del nuovo edificio su un'area di sedime completamente diversa, sono assentiti mediante permesso di costruire.

2 bis. Fermo restando quanto previsto dai commi 1 e 2 dell'articolo 11, gli interventi sugli edifici esistenti di cui agli articoli 6 e 7, qualora ricadano in uno o più ambiti territoriali assoggettati a piano urbanistico attuativo dallo strumento urbanistico generale, possono comunque essere assentiti con permesso di costruire di cui agli articoli 10 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 o con segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA) di cui all'articolo 23 del medesimo decreto, in presenza delle principali opere di urbanizzazione e previa deliberazione del Consiglio comunale che si esprime in ordine alla possibilità di prescindere dal piano attuativo richiesto.

3. Fermo restando l'applicazione dell'articolo 17, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, per gli interventi di ampliamento di cui all'articolo 6, il contributo relativo al costo di costruzione è ridotto di un ulteriore 20 per cento nel caso in cui l'edificio, o l'unità immobiliare, sia destinato a prima casa di abitazione del proprietario o dell'avente titolo. I consigli comunali possono stabilire un'ulteriore riduzione del contributo relativo al costo di costruzione.

4. Per usufruire delle agevolazioni di cui al comma 3, il proprietario, o l'avente titolo, ha l'obbligo di stabilire la residenza e mantenerla per un periodo non inferiore a cinque anni successivi all'agibilità dell'edificio. Qualora si contravvenga a tale obbligo il comune, a titolo di penale, richiede il versamento dell'intero contributo altrimenti dovuto, maggiorato del 200 per cento.

5. La realizzazione degli interventi di cui al comma 1 funzionali alla fruibilità di edifici adibiti ad abitazione di soggetti riconosciuti invalidi dalla competente commissione, ai sensi dell'articolo 4 della legge 5 febbraio 1992, n. 104 “Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate”, dà diritto alla riduzione delle somme dovute a titolo di costo di costruzione in relazione all'intervento, in misura del 100 per cento, sulla base dei criteri definiti dalla Giunta regionale ai sensi dell' articolo 10, comma 2, della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 .”.

4. Struttura di riferimento

Direzione pianificazione territoriale