



# CONSIGLIO REGIONALE DEL VENETO

DECIMA LEGISLATURA

---

## PROGETTO DI LEGGE N. 20

---

PROPOSTA DI LEGGE d'iniziativa dei Consiglieri Valdegamberi, Rizzotto, Sandonà, Corsi, Michieletto, Barbisan, Dolfìn, Zecchinato, Bet, Ciambetti, Sponda, Venturini, Vianello, Bozza, Polato, Soranzo, Centenaro, Formaggio e Cestari \*

### **SEMPLIFICAZIONI IN MATERIA URBANISTICA ED EDILIZIA PER IL RILANCIO DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI E LA PROMOZIONE DELLA RIGENERAZIONE URBANA E DEL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO - “VENETO CANTIERE VELOCE”**

Presentato alla Presidenza del Consiglio il 16 novembre 2020.

---

\* Con nota del 24 novembre 2020, prot. 15682 la consigliera Sponda ha sottoscritto la proposta di legge.

\* Con nota del 25 novembre 2020, prot. 15771 la consigliera Venturini ha sottoscritto la proposta di legge.

\* Con nota del 9 dicembre 2020, prot. 16753 la consigliera Vianello ha sottoscritto la proposta di legge.

\* Con nota del 10 dicembre 2020, prot. 16811 il consigliere Bozza ha sottoscritto la proposta di legge.

\* Con nota del 17 dicembre 2020, prot. 17220 i consiglieri Polato e Soranzo hanno sottoscritto la proposta di legge.

\* Con nota del 20 gennaio 2021, prot. 889 il consigliere Centenaro ha sottoscritto la proposta di legge.

\* Con nota del 20 gennaio 2021, prot. 929 il consigliere Formaggio ha sottoscritto la proposta di legge.

\* Con nota del 23 aprile 2021, prot. 6937 la consigliera Cestari ha sottoscritto la proposta di legge.

## **SEMPLIFICAZIONI IN MATERIA URBANISTICA ED EDILIZIA PER IL RILANCIO DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI E LA PROMOZIONE DELLA RIGENERAZIONE URBANA E DEL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO - “VENETO CANTIERE VELOCE”**

*Relazione:*

*La drammatica epidemia Covid 19 e le conseguenti stringenti misure di lock down hanno colpito profondamente l'economia ed, in particolare, anche nella nostra regione, il settore dell'edilizia con pesantissime conseguenze per tutta la filiera formata da aziende edili, studi professionali e aziende fornitrici di materiali, al punto che l'edilizia rischia di essere tra i settori che pagheranno maggiormente le ripercussioni della pandemia. L'edilizia, infatti, è trainante per molti altri comparti e dunque una crisi in questo settore può avere effetti drammatici per l'intera economia regionale.*

*Il presente progetto di legge si pone come obiettivo di agevolare il rilancio del settore edilizio, tramite l'adozione di misure di semplificazione e accelerazione dell'iter di alcuni procedimenti amministrativi e di riduzione di oneri e adempimenti in materia edilizia e urbanistica.*

*Il Progetto di legge muove dalla considerazione che in questo particolare e delicato momento la variabile tempo ha acquisito un'importanza fondamentale; nel momento in cui l'accento si è spostato dal “quanto” al “quando”, diviene prioritario, cruciale e determinante semplificare e garantire tempi sempre più veloci, allo scopo di restituire fiducia a chi vuole ancora investire in questo settore, garantendo così occupazione e sviluppo per tutta l'economia veneta.*

*Cambi di destinazione d'uso più semplici, ricorso più esteso alle procedure di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) e di Segnalazione Certificata di inizio Attività (SCIA) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” (Testo Unico dell'edilizia), di permesso di costruire convenzionato e sgravi contributivi, sono alcune delle proposte contenute nel progetto di legge che ha nella semplificazione e nella velocizzazione delle pratiche edilizie la sua ragione.*

*In particolare:*

- *l'articolo 1 presenta le finalità che la legge intende perseguire;*
- *l'articolo 2 mira ad estendere ad ulteriori interventi la disciplina della (CILA) come previsto dal comma 4 dell'art. 6 bis del Testo Unico dell'edilizia;*
- *l'articolo 3 detta disposizioni attuative dell'art. 23 del Testo Unico dell'edilizia con riferimento all'applicabilità della SCIA alternativa al Permesso di Costruire per gli interventi di nuova costruzione in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche;*
- *l'articolo 4, che modifica l'articolo 20 della l.r. 61/1985, mira ad ampliare le possibili varianti al Piano degli interventi connesse all'approvazione di Piani attuativi: la rigidità della gerarchia degli strumenti urbanistici impedisce in molti casi di tenere conto, in sede di attuazione delle generali previsioni del Piano degli Interventi, di esigenze particolari o proposte di miglioramento e modifica che emergono durante la fase di progettazione attuativa. La norma proposta semplifica questo tipo di interventi, garantendo tuttavia la competenza del*

*consiglio comunale sulla decisione di eventuali osservazioni e sull'approvazione del piano attuativo e le esigenze di trasparenza e partecipazione;*

*- l'articolo 5, che introduce l'art. 17 nella l.r. 61/1985, ha il fine di coordinare la legislazione regionale alle vigenti disposizioni contenute all'art. 23-ter del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 in tema di destinazioni d'uso uniformando le definizioni contenute negli strumenti urbanistici comunali, molto spesso eterogenee. Viene inoltre riaffermato il principio dell'indifferenza funzionale rispetto alla destinazione d'uso nell'ambito di categorie omogenee, rendendo più facile il riutilizzo degli spazi vuoti soprattutto nei centri storici (si pensi ai negozi chiusi). La proposta peraltro considera anche la competenza e l'autonomia dei comuni, assegnando loro un termine congruo per adeguare i propri strumenti urbanistici, uniformandoli alle definizioni della legge ed individuando, per specifiche porzioni del loro territorio, eventuali destinazioni incompatibili;*

*- l'articolo 6, che modifica l'articolo 18 bis della l.r.11/2004, ha il fine di favorire la diffusione del modulo procedimentale semplificato del permesso di costruire convenzionato nell'attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici, nei casi in cui, per la scarsa entità delle urbanizzazioni necessarie, si presenti inutilmente lunga e dispendiosa l'approvazione di un piano urbanistico attuativo. La norma è destinata a trovare applicazione soprattutto per gli interventi in aree già urbanizzate, e dunque per lo più con riferimento ad interventi di recupero e riqualificazione di aree urbane degradate;*

*- l'articolo 7 prevede l'esenzione temporanea (due anni) del contributo straordinario di cui alla lettera d-ter) del comma 4 dell'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 relativo agli interventi edilizi autorizzati in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici generali, ciò al fine di promuovere la realizzazione degli interventi edilizi e sostenere il settore delle costruzioni, fortemente penalizzato dall'attuale emergenza sanitaria;*

*- l'articolo 8, che modifica l'art. 10 della l.r 14/2019, prevede semplificazioni in materia edilizia per agevolare l'esecuzione degli interventi previsti da quella legge regionale, consentendo comunque 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 9 modifica la normativa delle aree non pianificate dettata dall'art. 33 della l.r. 61/1985 consentendo all'interno delle c.d. aree bianche di realizzare anche alcuni degli interventi previsti dalla legge regionale n. 14/2017 in materia di contenimento di consumo del suolo e della legge regionale n. 14/2019, "Veneto 2050";*

*- l'articolo 10 contiene disposizioni in materia di fiscalizzazione delle opere edilizie irregolari nonché sugli effetti sananti della fiscalizzazione con conseguente modifica dell'art. 93 della l.r. 61/1985;*

*- 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 DPR 380/2001, dando indicazioni alla Giunta regionale affinché predisponga una apposita applicazione informatica (Software e App).*

## **SEMPLIFICAZIONI IN MATERIA URBANISTICA ED EDILIZIA PER IL RILANCIO DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI E LA PROMOZIONE DELLA RIGENERAZIONE URBANA E DEL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO - “VENETO CANTIERE VELOCE”**

### **Art. 1. - Finalità.**

1. In considerazione dell'emergenza epidemiologica da Covid-19, al fine di agevolare la ripresa economica e produttiva della Regione, la rigenerazione e l'efficientamento del patrimonio edilizio esistente e l'attività delle imprese operanti nel settore edilizio e prevenire negativi impatti occupazionali, sono stabilite misure straordinarie per la semplificazione dell'azione amministrativa e per il rilancio dell'edilizia.

### **Art. 2 - Estensione dell'applicabilità della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA).**

1. Ai sensi dell'art.6 bis c.4 lett. a) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”, sono realizzabili mediante Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA), nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.

### **Art. 3 - Attuazione dell'art. 23 del Testo Unico dell'edilizia per l'applicabilità della Segnalazione Certificata di inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire.**

1. Ai sensi dell'articolo 23, comma 01, lettera c) del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, si intendono in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche gli interventi ricadenti nelle zone B e D di cui al DM 1444/68 di completamento o comunque denominate, soggette ad intervento edilizio diretto per le quali nelle Norme Tecniche dello strumento urbanistico generale siano definiti almeno 4 di questi parametri:

- a) Superficie coperta o Superficie impermeabile massima;
- b) Volume o superficie lorda di pavimento massima;
- c) Altezza massima o numero dei piani;
- d) Distanza minima dai confini;
- e) Distanza minima dai fabbricati.

2. Si intendono altresì precise disposizioni plano-volumetriche, le schede progettuali puntali dello strumento urbanistico generale che presentino i parametri di cui sopra.

**Art. 4 - Piani urbanistici attuativi in deroga al Piano degli Interventi - Modifiche dell'articolo 20 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.**

1. All'articolo 20, comma 7 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", dopo la parola "*integrati*" sono aggiunte le seguenti parole: "*... anche in variante al PI,*".

2. Dopo il comma 8 bis dell'articolo 20 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", è aggiunto il seguente comma:

*"8 ter. I piani urbanistici attuativi possono prevedere delle varianti alle previsioni del piano degli interventi anche oltre i limiti previsti dal comma 8-bis, purché in coerenza ed attuazione del PAT. In queste ipotesi, il piano urbanistico attuativo è adottato dalla giunta comunale e si osservano le formalità previste dai commi 3, 4 e 6 che precedono ed è approvato dal consiglio comunale. Non trova applicazione il silenzio-assenso disciplinato dal comma 4-bis."*

**Art. 5 - Disposizioni in materia di destinazione d'uso- Modifica della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.**

1. Dopo l'articolo 17 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", è aggiunto il seguente articolo: "*Art. 17 bis - Destinazioni d'uso.*"

*1. Ai sensi dell'art. 23 ter del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sottoelencate:*

- a) residenziale;*
- b) turistico-ricettiva;*
- c) produttiva (artigianale - industriale)*
- d) direzionale - servizi;*
- e) commerciale;*
- f) rurale- agricolo produttiva.*

*2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.*

*3. Fatto salvo quanto previsto dalla lett. c), del comma 1, dell'art.10 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, il mutamento di destinazione d'uso da una all'altra delle categorie di cui al comma 1, realizzato nel rispetto della disciplina dello strumento urbanistico:*

- a) se connesso ad opere edilizie, è soggetto al titolo edilizio richiesto per le opere;*
- b) se realizzato senza opere edilizie o al di fuori dei casi previsti alla lettera a), è soggetto a Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui all'art.22 del DPR 380/01 previo versamento del relativo contributo di costruzione se dovuto, nonché della quota degli oneri di urbanizzazione eventualmente dovuta rispetto all'uso precedente.*

*4. È sempre consentito e rientra nell'attività edilizia libera di cui all'art.6 c.1 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, il mutamento della destinazione d'uso:*

a) tra destinazioni commerciale, direzionale e artigianale, all'interno delle unità immobiliari fino a 250 mq. di superficie;

b) tra destinazioni residenziale, direzionale- servizi (uffici, studi, direzionale sanitario e assimilabili), all'interno di unità immobiliari fino a 250 mq. di superficie.

5. È fatto salvo il rispetto delle specifiche normative di Settore relative alle attività, di igiene, sicurezza, ecc., il rispetto dei Regolamenti Comunali e dei Regolamenti condominiali.

6. Dovrà essere garantito il rispetto degli standard previsti dallo strumento urbanistico, salva la possibilità di prevederne la monetizzazione.

7. Le presenti disposizioni prevalgono sulle definizioni contenute negli strumenti urbanistici e nei regolamenti edilizi.

8. I Comuni entro 60 giorni possono stabilire con Delibera di Consiglio Comunale i limiti e le modalità applicative del presente articolo nel proprio territorio.”.

#### **Art. 6 - Semplificazioni in materia di permesso di costruire convenzionato- Modifica dell'articolo 18 bis della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.**

1. Dopo il comma 1 dell'articolo 18-bis della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”, è aggiunto il seguente comma:

*“1 bis. Nelle altre ipotesi, qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con modalità semplificata, è sempre possibile il rilascio di un o più permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”, anche in assenza dei piani attuativi richiesti dagli strumenti urbanistici generali. Il Permesso di costruire può essere subordinato alla stipula di una convenzione, il cui schema è approvato dalla giunta comunale o alla produzione di un atto di impegno unilaterale del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi.”*

#### **Art. 7 - Esenzione temporanea del contributo straordinario di cui lettera d-ter) del comma 4 dell'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 per gli interventi di recupero e riqualificazione edilizia ed urbanistica.**

1. In considerazione del periodo di emergenza anche economica, al fine di favorire gli interventi di recupero e riqualificazione edilizia ed urbanistica, gli interventi edilizi autorizzati ai sensi 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 “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" sono esentati, per la durata di due anni, dal contributo straordinario di cui lettera d-ter) del comma 4 dell'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” .

**Art. 8 - Semplificazioni in materia edilizia per agevolare l'esecuzione degli interventi previsti dalla legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 - Modifica dell'art. 10 della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14.**

1. Dopo il comma 2 dell'articolo 10 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", è aggiunto il seguente comma:

*"2 bis. Fermo restando quanto previsto ai commi 1 e 2 dell'art. 11 gli interventi sugli edifici esistenti di cui agli articoli 6 e 7 sono comunque ammessi in via diretta con permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA) di cui all'articolo 23, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, anche qualora ricadano in più ampi ambiti territoriali assoggettati a piano urbanistico attuativo dallo strumento urbanistico generale"*

**Art. 9 - Modifica dell'articolo 33 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.**

1. Alla fine del comma 2 dell'articolo 33 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", è aggiunto il seguente periodo: *"...nonché gli interventi di cui all'art. 8 della legge regionale 4 aprile 2019 n. 14."*

2. Alla fine del comma 3 dell'articolo 33 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 è aggiunto il seguente periodo: *"...nonché gli interventi di cui agli articoli 5 e 6 della legge regionale 9 giugno 2017, n. 14 e gli interventi di cui agli articoli 6 e 7 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""*.

**Art. 10 - Misure di semplificazione in materia di fiscalizzazione delle opere edilizie irregolari- Modifica dell'art. 93 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61.**

1. Alla fine del comma 1 dell'articolo 93, della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 è aggiunto il seguente periodo:

*"Nel caso di edifici residenziali, si applicano i seguenti parametri:*

*a) se l'abuso è stato commesso prima del 31.12.1975, si applica solo il costo base di cui all'art. 14 della L. 27 luglio 1978, n. 392;*

*b) se l'abuso è stato commesso tra il 01.01.1976 ed il 31.12.1997, si applica il costo di produzione calcolato ai sensi degli artt, 15 e 22 della L. 27 luglio 1978, n. 392;*

*c) se l'abuso è stato commesso dopo dal 01.01.1998 o in caso di mancanza di prova sulla data di realizzazione dello stesso, si applica il costo di produzione previsto dal D.M. 18.12.1998, corretto dall'art. 15 della L. 27 luglio 1978, n. 392 ed attualizzato al momento di applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria."*

2. Dopo il comma 1, dell'articolo 93 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61, è aggiunto il seguente comma:

*" 1 bis. Il pagamento integrale della sanzione amministrativa pecuniaria prevista comporta esclusivamente la sanatoria amministrativa degli interventi di cui al comma 1."*

**Art. 11 - Intervento finalizzato ad agevolare i comuni nel calcolo del contributo di costruzione.**

1. Al fine di agevolare e rendere omogeneo nei Comuni il calcolo del contributo di costruzione di cui al Titolo II, capo II, sezione II del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, la Giunta regionale, entro 120 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, predispone una apposita applicazione informatica (Software e App), anche conferendo a tale scopo un incarico ad aziende o studi professionale del settore.

2. L'applicazione dovrà essere condivisa dalla Direzione ICT-Azienda Digitale in implementazione del programma GPE (gestione pratiche edilizie) e dalla Direzione Pianificazione Territoriale in ottemperanza alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti.

3. Agli oneri derivanti dall'applicazione del presente articolo, quantificati in euro 10.000,00 (diecimila) per l'esercizio 2020, si fa fronte con le risorse allocate nella Missione 08 "Assetto del territorio ed edilizia abitativa", Programma 01 "Urbanistica e assetto del territorio", Titolo 2 "Spese investimento", la cui dotazione è aumentata riducendo contestualmente di pari importo le risorse allocate nella Missione 20 "Fondi e accantonamenti", Programma 03 "Altri fondi", del bilancio di previsione 2020-2022.





## INDICE

Art. 1. - Finalità.....	3
Art. 2 - Estensione dell'applicabilità della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA). .....	3
Art. 3 - Attuazione dell'art. 23 del Testo Unico dell'edilizia per l'applicabilità della Segnalazione Certificata di inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire. ....	3
Art. 4 - Piani urbanistici attuativi in deroga al Piano degli Interventi - Modifiche dell'articolo 20 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11. ....	4
Art. 5 - Disposizioni in materia di destinazione d'uso- Modifica della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.....	4
Art. 6 - Semplificazioni in materia di permesso di costruire convenzionato- Modifica dell'articolo 18 bis della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11. ....	5
Art. 7 - Esenzione temporanea del contributo straordinario di cui lettera d-ter) del comma 4 dell'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 per gli interventi di recupero e riqualificazione edilizia ed urbanistica. ....	5
Art. 8 - Semplificazioni in materia edilizia per agevolare l'esecuzione degli interventi previsti dalla legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 - Modifica dell'art. 10 della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14.....	6
Art. 9 - Modifica dell'articolo 33 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11. ....	6
Art. 10 -Misure di semplificazione in materia di fiscalizzazione delle opere edilizie irregolari- Modifica dell'art. 93 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61. ....	6
Art. 11 - Intervento finalizzato ad agevolare i comuni nel calcolo del contributo di costruzione. ....	7