

## VENETO CANTIERE VELOCE

PROGETTO DI LEGGE REGIONALE N. 20 *“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””*

Il Consiglio Regionale del Veneto nella seduta n. 24 del 22 giugno u.s. (punto 8 dell'ordine del giorno) ha iniziato la discussione riguardante il Progetto di Legge Regionale n. 20 *“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 16.11.2020, testo licenziato dalla Seconda Commissione Permanente – Politiche del Territorio, Infrastrutture, trasporti e lavori pubblici, politiche dell'ambiente, difesa del suolo, cave, torbiere e miniere – il 10.06.2021 nella seduta n. 26).

La discussione è continuata nella seduta del Consiglio Regionale n. 25 del 23 giugno u.s. (prima convocazione) e si è conclusa con l'approvazione (34 favorevoli, 8 contrari, 1 non espresso).

Il Relatore ha premesso che la *“finalità del presente progetto di legge”* è riconducibile alla *“esigenza di una semplificazione del settore edilizio ed urbanistico”*.

*“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;*  
(nдр: ossia la rigenerazione e l'efficientamento del patrimonio edilizio esistente, nonché sostenere la ripresa economica e produttiva della Regione, in particolare del comparto edilizio attraverso misure per la semplificazione dei procedimenti amministrativi urbanistici ed edilizi)
- *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;*  
(nдр: con riferimento agli interventi subordinati a S.C.I.A. in alternativa al P.d.C. di cui all'art. 23, del D.P.R. n. 380/2001, possono essere realizzati mediante S.C.I.A. (c. 1) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche (lett. c); si considerano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni planovolumetriche, gli interventi di nuova costruzione per i quali lo strumento urbanistico generale definisca tutti i seguenti parametri:

- a) volume o superficie coperta;
- b) altezza massima o numero dei piani;
- c) distanza minima dai confini;
- d) distanza minima dai fabbricati;

fermo restando quanto previsto dall'articolo 23-bis (autorizzazioni preliminari alla segnalazione certificata di inizio attività e alla comunicazione dell'inizio dei lavori), c. 4, del D.P.R. n. 380/2001 per le zone omogenee A) di cui al D.M. n. 1444/1968 e in quelle equipollenti)

- *l'articolo 3 chiarisce le diverse fasi e tempistiche delle varianti semplificate previste dall'articolo 14 bis della legge regionale n. 11 del 2004 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" di cui propone l'integrale sostituzione;*  
(n.d.r: l'art. 14 bis "Varianti urbanistiche semplificate al piano di assetto del territorio comunale" della L.R. n. 11/2004 – articolo inserito dall'art. 5, c. 1, della L.R. n. 29/2019 (legge regionale di adeguamento ordinamentale 2018 in materia di governo del territorio e paesaggio, altro) – viene integralmente sostituito)
- *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;*  
(n.d.r: dopo il c. 8 bis – inserito dall'art. 8, c. 1, della citata L.R. n. 29/2019 – viene inserito il c. 8 ter: nei Comuni che hanno adeguato il proprio strumento urbanistico alla L.R. n. 14/2017 i P.U.A. possono prevedere varianti alle previsioni del P.I., purché in coerenza ed attuazione con gli obiettivi e i criteri generali del P.I. medesimo; in tal caso, il P.U.A. è adottato e approvato dal Consiglio comunale)
- *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;*  
(n.d.r: con riferimento all'art. 23-ter "mutamento d'uso urbanisticamente rilevante" del D.P.R. n. 380/2001, con particolare riferimento al c. 1 (che fa salva la diversa previsione da parte delle leggi regionali), al TITOLO IV "Norme specifiche" della L.R. n. 11/2004, viene introdotto l'art. 42 bis recante la "Disciplina 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";*  
(n.d.r: all'art. 93 "Sanzioni amministrative per interventi in parziale difformità e per ristrutturazioni abusive" della L.R. n. 61/1985 (Norme per l'assetto e l'uso del territorio) è stato inserito, a fine articolo, un nuovo comma riferito ai casi previsti dall'art. 34 "Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire" del D.P.R. n. 380/2001)
- *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;*  
(n.d.r: dopo al sopra citato art. 93 della L.R. n. 61/1985, viene inserito l'art. 93 bis "Stato legittimo dell'immobile – Tolleranze" in attuazione dell'art. 9-bis "Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili", con particolare riferimento al c. 1-bis)
- *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 livelli 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;*

*(n.d.r.: considerato che l'art. 13 del D. Lgs. n. 73/14.07.2020 (attuazione della direttiva (UE) 2018/2002 che modifica la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica) – entrato in vigore il 29.07.2020 – ha abrogato il comma 6 dell'art. 14 del D. Lgs. n. 102/2014, permane quanto previsto a livello regionale dalla L.R. n. 21/1996; tenuto conto delle finalità di cui alla L.R. n. 21/1996, così come indicate all'art. 1 – ossia agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici – dopo l'art. 2 (Modalità di calcolo) viene inserito l'art. 2-bis "Interventi di isolamento termico nelle pareti degli edifici" con particolare riferimento alla possibile occupazione gratuita di suolo pubblico per la realizzazione di interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali di cui all'art. 119, c. 1, lett. a) del D.L. 19 maggio 2020, n. 34 "Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19")*

- *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;*

*(n.d.r.: la L.R. n. 24/1991 disciplina le funzioni trasferite alla Regione in materia di autorizzazione alla costruzione e all'esercizio di opere per la trasmissione, lo smistamento, la trasformazione e la distribuzione di energia elettrica comunque prodotta e di ogni altra opera accessoria, avente tensione nominale non superiore a 150.000 volt; l'art. 5 "Procedimento abbreviato", c. 2, viene aggiornato rispetto ai riferimenti normativi precedentemente citati e specificata la casistica con riferimento all'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;*

*(n.d.r.: nell'ambito delle finalità di contenimento del consumo di suolo, nonché di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare, la L.R. n. 14/2019 promuove politiche per la densificazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, mediante la demolizione di manufatti incongrui e la riqualificazione (edilizia ed ambientale) del patrimonio edilizio (Titolo III) attraverso gli articoli: 6 (Interventi di ampliamento), modificato dall'art. 15, c. 1 e dall'art. 16, c. 1, della L.R. n. 29/2019, nonché dall'art. 1, c. 1, della L.R. n. 43/2020 (che ha sostituito la data 31.12.2020 con la da data 31.12.2021), con i rinvii alla L.R. n. 51/2019 in merito alle nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti a fini abitativi; 7 (Interventi di riqualificazione del tessuto edilizio), con i riferimenti alla L.R. n. 51/2019 e con le modifiche introdotte dagli articoli 17, c. 1 e 18, c. 1, della L.R. n. 29/2019, nonché dall'art. 1, c. 2, della L.R. n. 43/2020 che ha sostituito la data 31.12.2020 con la da data 31.12.2021; 8 (Interventi in zona*

agricola); 9 (Interventi su edifici in aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica); all'art. 10 (Titolo abilitativo e incentivi) della L.R. n. 14/2019 viene aggiunto il comma 2 bis di interesse per gli interventi sugli edifici esistenti di cui agli articoli 6 e 7 sopra richiamati, fermo restando quanto previsto dai commi 1 e 2 dell'art. 11 (Disposizioni generali e di deroga), previa deliberazione del Consiglio comunale che si esprime in ordine alla possibilità di prescindere dal P.U.A. richiesto)

- *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;*

(n.d.r: l'art. 11 è finalizzato ad agevolare i comuni nel calcolo del contributo di costruzione tramite la predisposizione, a cura della Giunta regionale entro 120 giorni dall'entrata in vigore della legge, di specifica applicazione informatica)

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

- *L'ultimo articolo è relativo all'entrata in vigore;*

(n.d.r: l'art. 13 fissa l'entrata in vigore della legge il giorno successivo alla sua pubblicazione nel B.U.R. del Veneto).

Infine viene rammentato che 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).

Viene allegato il testo licenziato dalla Seconda Commissione Permanente il 10.06.2021 nella seduta n. 26 (36 voti favorevoli – 6 voti contrari)

Incaricato a relazionare in aula: Consigliere Marco ZECCHINATO  
Correlatore: Consigliere Andrea ZANONI

Rubano (PD), 27.06.2021

Arch. Giancarlo Ghinello

(S.G.A. Studio Giotto ass.to – [www.studiogiottoassociato.com](http://www.studiogiottoassociato.com))