

## **Pubblicata la L.R. 19/2021 “Veneto cantiere veloce” Novità utili anche per il superbonus**

*Novità per lo “stato legittimo” degli edifici ante 30.01.1977 e 1.09.1967 e per l’eliminazione delle parziali difformità*

Sul BUR n. 88 del 2 luglio 2021 è stata pubblicata la legge regionale 30 giugno 2021, n. 19, rubricata “*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 provvedimento normativo, come indicato nell’art. 1 “Finalità”, mira a semplificare i procedimenti urbanistici ed edilizi allo scopo di agevolare la rigenerazione e l’efficientamento del patrimonio edilizio esistente e, contestualmente, dare impulso alla ripresa economica e produttiva regionale, con misure coerenti con il contenimento del consumo di suolo.

### **1. Semplificazioni in materia edilizia, di rilievo anche per le pratiche di “superbonus”**

Alcune delle novità paiono idonee ad impattare positivamente sulle procedure edilizie aventi ad oggetto gli interventi su edifici esistenti, con particolare riguardo a quelli d’epoca non recente, oppure caratterizzati dalla presenza di parziali difformità rispetto al titolo edilizio sulla cui base sono stati costruiti.

Si tratta, com’è facile intuire, di novità di particolare interesse soprattutto con riferimento agli interventi relativi al c.d. “superbonus”.

#### ***1.1. L’eliminazione delle opere abusive costituenti parziali difformità dal titolo edilizio mediante la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica (art. 6 L.R. 19/2021)***

La norma stabilisce che in presenza di una difformità parziale dal titolo edilizio originario l’interessato possa richiederne la demolizione nel contesto di un intervento più ampio di ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett d) del DPR 380/2001) o di ristrutturazione urbanistica (art. 3, comma 1, lett. e).

La norma non dispone alcunché riguardo alla sanzionabilità dell’illecito amministrativo edilizio, che deve ritenersi persistere in capo al Comune stante l’imprescrittibilità degli illeciti amministrativi, mentre sul piano penale il corrispondente illecito si prescrive in 4 anni dalla relativa consumazione, laddove non vengano posti in essere atti interruttivi della prescrizione, ed in 5 anni in presenza di tali atti interruttivi.

Ulteriori approfondimenti sono riportati nella presentazione allegata.

#### ***1.2. Lo stato legittimo degli immobili ante 30 gennaio 1977 (art. 7, comma 1, L.R. 19/2021)***

La disposizione stabilisce che **lo stato legittimo degli immobili realizzati anteriormente al 30 gennaio 1977**, seppur caratterizzati da difformità parziali rispetto al titolo edilizio poste in essere durante l’originaria costruzione, qualora:

- a. tali difformità non siano state commesse dal soggetto titolare dell'attuale proprietà o disponibilità dell'immobile;
- b. l'immobile sia dotato del certificato di abitabilità/agibilità;

**coincide con l'assetto dell'immobile al quale si riferisce il predetto certificato**, fatta salva l'efficacia di eventuali interventi realizzati successivamente sulla base di validi titoli abilitativi.

Ulteriori approfondimenti sono riportati nella presentazione allegata.

**1.3. Lo stato legittimo degli immobili ante 1° settembre 1967 (art. 7, comma 2, L.R. 19/2021)**

Per gli immobili realizzati anteriormente al 1° settembre 1967 al di fuori dei centri abitati e delle zone di espansione eventualmente previste dai piani regolatori vigenti all'epoca, lo stato legittimo coincide con l'assetto dell'edificio alla predetta data, senza tener conto del titolo edilizio eventualmente rilasciato per la sua costruzione, ancorché in attuazione di piani urbanistici e/o regolamenti di epoca precedente.

Ulteriori approfondimenti sono riportati nella presentazione allegata.

**1.4. La realizzazione di cappotti termici sulle pareti esterne a confine con suolo pubblico (art. 8 L.R. 19/2021)**

La norma consente l'occupazione gratuita di suolo pubblico confinante con pareti esterne di edifici, laddove sia funzionale alla realizzazione di interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali di cui all'art. 119, comma 1, lett. a), del D.L. 34/2020, istitutivo del c.d. "superbonus".

Le condizioni perché il Comune conceda l'occupazione gratuita del suolo pubblico sono:

- assenza di pregiudizio alla rete delle opere di urbanizzazione
- sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, nonché accessibilità e percorribilità dello spazio pubblico soprattutto per le persone con disabilità (nello specifico, l'applicazione del cappotto non deve rendere difficoltoso il passaggio delle persone con disabilità, e non deve essere in contrasto le prescrizioni tecniche di cui agli artt. 4 e 5 del D.P.R. 24/07/1996, n. 503. Pertanto, in caso di facciate poste a confine con il marciapiede, il passaggio netto, dopo l'intervento, deve essere non inferiore a cm. 90, mentre nel caso di facciate prospettanti su strade e spazi pubblici privi di marciapiede, gli interventi sono ammessi unicamente se mantengono una larghezza delle corsie veicolari di mt. 2,75 per senso di marcia, nonché due camminamenti pedonali di cm. 90 per lato)
- spessore massimo dell'occupazione di suolo pubblico pari a cm. 15, con previsione che nel caso di successiva demolizione e ricostruzione la parete deve essere ricostruita, comprensiva dell'isolamento termico, nella posizione originaria a confine con il suolo pubblico.

## **2. – Ulteriori disposizioni in materia edilizia**

### **2.1. La disciplina del mutamento della destinazione d'uso**

La norma assume rilievo soprattutto nel relativo comma 3, che esplicita il titolo edilizio necessario al passaggio da una ad altra delle categorie funzionali indicate al comma 1 (e che corrispondono a quelle previste dall'art. 23 ter del DPR 380/2001).

I titoli edilizi necessari sono i seguenti:

- a. nel caso di cambio d'uso connesso ad opere edilizie, il titolo richiesto per tali opere;
- b. nel caso di cambio d'uso realizzato senza opere edilizie, la SCIA di cui all'art. 22 del DPR 380/2001;
- c. nel caso di cambio d'uso realizzato senza opere edilizie, all'interno della stessa unità immobiliare e per una superficie lorda di pavimento non superiore a 250 mq., la CILA di cui all'art. 6 bis del DPR 380/2001.

Il mutamento della destinazione d'uso è, inoltre, subordinato:

- al versamento del contributo afferente al costo di costruzione e alla quota degli oneri di urbanizzazione (quest'ultima quale differenza tra gli oneri relativi alla nuova destinazione e quelli relativi alla precedente destinazione);
- al rispetto degli standard previsti dallo strumento urbanistico per la nuova destinazione d'uso o, laddove consentito, alla relativa loro monetizzazione.

## **3. Semplificazioni in materia urbanistica**

### **3.1. Interventi di nuova costruzione realizzabili mediante SCIA, in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche (art. 2 L.R. 19/2021)**

L'art. 2 della L.R. 19/2021 dà attuazione all'art. 23, comma 01, lett. c), del DPR 380/2001, stabilendo che possono essere realizzati previa presentazione di apposita SCIA gli interventi di nuova costruzione che possono ritenersi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche, intendendosi per tali la previsione di 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.

### **3.2. Varianti semplificate al PAT (art. 3 L.R. 19/2021)**

La norma ridisegna il procedimento di formazione e perfezionamento delle varianti semplificate, la cui approvazione è di esclusiva competenza comunale ed assoggetta a tale regime anche le varianti al PAT finalizzate all'individuazione degli ambiti di rigenerazione soggetti a programmi di rigenerazione urbana sostenibile di cui all'art. 7 della L.R. 14/2017.

### **3.3. Piani urbanistici attuativi in deroga/variante al PI (art. 4 L.R. 19/2021)**

La norma consente al PUA di prevedere varianti al PI, purché il Comune abbia già adeguato lo strumento urbanistico generale alla L.R. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo ed ai provvedimenti attuativi di assegnazione a ciascun Comune della quantità di suolo consumabile, e le varianti siano comunque coerenti con gli obiettivi ed i criteri generali del PI.

A queste condizioni il PUA in variante è adottato ed approvato dal Consiglio comunale (si ricorda che nel caso di PUA pienamente coerente con il PI, il primo è adottato ed approvato dalla Giunta comunale).

### **3.4. Interventi di ampliamento e di demo-ricostruzione con ampliamento ex artt. 6 e 7 della L.R. 14/2019 in ambiti soggetti a PUA (art. 10 L.R. 19/2021)**

La disposizione introduce il comma 2-bis nell'art. 10 della L.R. 14/2019 (c.d. "Veneto 2050"), che consente la realizzazione mediante intervento edilizio diretto degli ampliamenti e delle demolizioni e ricostruzioni con ampliamento, disciplinate rispettivamente dagli artt. 6 e 7 della stessa L.R. 14/2019, anche se riguardanti fabbricati siti in ambiti territoriali assoggettati dallo strumento urbanistico generale (PI) a previo piano urbanistico attuativo (PUA).

Tale possibilità è subordinata:

- alla presenza delle principali opere di urbanizzazione;
- alla previa deliberazione del Consiglio comunale.

Allegati:

- LR\_30.06.2021\_n\_19.pdf
- Travaglini\_-\_webinar\_Veneto\_cantiere\_veloce\_-\_artt.\_7\_-\_3\_e\_11.pdf
- Bigolaro\_-\_webinar\_Veneto\_cantiere\_veloce\_-\_artt.-6-e-10.pdf