

Webinar 2 luglio 2021 – Italiaius

Legge regionale Veneto 19/2021 : artt. 6 e 10

Avv. Stefano Bigolaro

Legge reg. 19/2021, art. 6 - Modifica dell'articolo 93 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61

- 1. Alla fine dell'articolo 93 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61, è inserito il seguente comma:
- *“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”.*

DPR 380/2001, Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

- 1. *Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa **ordinanza** del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.*
- 2. *Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una **sanzione** pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale*

Il procedimento

- Dunque, ci sarà un pdc o una scia per l'intervento ex art 3 lett. d) o lett. e) del DPR 380
- con prescrizioni, o con un impegno unilaterale, o un pdc convenzionato, avente a oggetto l'eliminazione delle opere abusive
- Potrebbe esserci un'ordinanza ex art. 34 DPR 380 «parallela» a pdc o scia? Non è quello che vuole la norma. Il senso è che la rimozione degli abusi non sia trattata autonomamente, ma rientri nell'intervento complessivo.
- Ma l'allontanamento dall'art. 34 è un profilo di costituzionalità delicato

Il procedimento (continua)

- Il Comune fissa un termine: di quanto? Forse non i 90 gg, ma forse neanche i tre anni più uno più proroghe per l'esecuzione dell'intervento, perché spesso l'eliminazione dell'abuso è una specie di presupposto.
- Ma il Comune chi? Forse il funzionario, a meno che non sia un pdc convenzionato.
- Il mancato adempimento cosa comporta? Trattandosi di abusi non rimossi, la decadenza del pdc?

Non è una sanatoria

- Profili di incostituzionalità? Diversità rispetto alla L.R. 50/2019 (che voleva mantenere in vita – cioè condonare – quel che non è sanabile).

Con la L.R. 19/2021 l'abuso viene eliminato, ma resta abuso. La serietà è il prezzo per la possibilità che la legge sia costituzionale. Dunque:

- L'abuso va individuato (autodenuncia)
- Rileva penalmente

Ratio

- Si riconduce la situazione a legalità
- Si fanno emergere e si eliminano volontariamente gli abusi
- Si sbloccano situazioni su cui si potrà intervenire

In conclusione

- Intanto, la norma si applica
- Ma c'è alla base un ragionamento meno censurabile di quello alla base della LR. 50/2019
- Certo, era meglio se era una legge statale...
- Magari, però, per una volta passa il modello veneto.

Art. 10 LR 19/2021

Disposizioni per agevolare l'esecuzione degli interventi previsti dalla legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 - **Modifica dell'articolo 10 della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14.**

Dopo il comma 2, dell'articolo 10, della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 (...) è aggiunto il seguente comma:

Art. 10 co. 2 bis L.R. 14/2020 (Veneto 2050)

- *“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”.*

-

il punto di partenza

- **Sentenza TAR Veneto n. 1254 del 2020:** *“da nessuna delle disposizioni della Legge regionale n. 14/2009 emerge la derogabilità delle disposizioni degli strumenti urbanistici che subordinano l’ammissibilità degli interventi edilizi alla pianificazione attuativa”.*
-
- *E’ UNA SENTENZA RIFERITA AL PREVIGENTE PIANO CASA.*
- *MA NEANCHE NEL NUOVO PIANO CASA – CIOE’ VENETO 2050 – E’ PREVISTA ALCUNA DEROGA ALL’OBBLIGO DI PUA (ART. 11 CO. 1 DELLA LEGGE 14/2019)*

Nuovo co. 2 bis, art. 10, L.R. 14/2019: «*Fermo restando quanto previsto dai commi 1 e 2 dell'articolo 11 (...)»*»

- **LR 14/2019 - Art. 11 - Disposizioni generali e di deroga.**
- *1. Fermo restando quanto previsto agli articoli 8 e 9, gli interventi di cui agli articoli 6 e 7 possono derogare ai parametri edilizi di superficie, volume e altezza previsti dai regolamenti e strumenti urbanistici comunali nonché, in attuazione dell'articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, ai parametri edilizi di altezza, densità e distanze di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, purché, in tali ultimi casi, nell'ambito di strumenti urbanistici di tipo attuativo con previsioni planivolumetriche che consentano una valutazione unitaria e complessiva degli interventi.*
- **NON E' PREVISTA LA DEROGA ALL'OBBLIGO DI PUA**

Fuori tema

- Una precisazione al volo: non vi è un limite posto dall'art. 11 co. 1 alla operatività della nuova disciplina in tema di distanze posta dal DL 76/2020, che ha modificato l'art. 2bis DPR 380/2001 quanto alla demoricostruzione.
- Insomma, l'art. 11 co. 1 della L.R. 14/2019 – che richiama espressamente l'art. 2 bis – non ne impedisce la piena e immediata applicazione nel testo via via modificato.
-

Art. 11 co. 2 L.R. 14/2019

- *2. Qualora gli interventi di cui agli articoli 6 e 7 comportino la realizzazione di un edificio con volumetria superiore ai 2.000 metri cubi o con un'altezza superiore al 50 per cento rispetto all'edificio oggetto di intervento, e non ricorra l'ipotesi di deroga al decreto ministeriale n. 1444 del 1968 di cui al comma 1, gli stessi sono sempre autorizzati previo rilascio del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28 bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con previsioni planivolumetriche.*
- Non c'entra con la possibilità di derogare all'obbligo di un PUA imposto dal PRG

Tornando all'art. 10 della nuova legge

- Dopo il comma 2, dell'articolo 10, della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 (...) è aggiunto il seguente comma:
- *“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”.*

C'era già un'altra norma: l'art. 18 bis L.R. 11/2004

- **Art. 18 bis – Interventi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali.**
 1. *Sono sempre ammessi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali, anche in assenza dei piani attuativi dagli stessi richiesti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.*
- (Articolo aggiunto dall'articolo 20, comma 1, della legge 11/2010).

Il rapporto tra le due norme

Cosa c'è di diverso ?

- C'è sovrapposizione ma non coincidenza: una norma riguarda soltanto gli interventi ex art. 6 e 7 della legge «Veneto 2050», mentre l'altra è più generale (ma più limitata).
- Delibera di Consiglio (prevista nella L.R. 19/2021, non nell'art. 18 bis L.R. 11/2004): un'idea sbagliata? Meglio la Giunta? Consentire un intervento senza il PUA prescritto ha più a che fare con le competenze sui PUA o con quelle sui PRG?
- Molte volte, poi, potrà venire in gioco un pdc convenzionato (di competenza consiliare)

Il permesso convenzionato

- **DPR 380, art. 28-bis. Permesso di costruire convenzionato**
(articolo introdotto dalla legge 164/2014)
- 1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.
- 2. La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

...e se non c'è nessuna urbanizzazione da fare?

OPERE DI URBANIZZAZIONE, MONETIZZAZIONE E COMPENSAZIONE

Cfr. L.R. 11/2004 Art. 32 – Dotazioni di aree per servizi nei Piani Urbanistici Attuativi.

Insomma, anche se non c'è nulla da urbanizzare, un piano attuativo pretende comunque la monetizzazione.

E un permesso convenzionato? un permesso non convenzionato, in un ambito PUA senza PUA?

E' giusto che sia l'amministrazione, non il funzionario, a considerare questi profili