

IL NUOVO PIANO CASA DEL VENETO

legge regionale 8 luglio 2011, n. 13

Padova – 22 settembre 2011

Roberto Travaglini – Confindustria Vicenza



CONFINDUSTRIA VICENZA
Associazione Industriali della Provincia di Vicenza



Finalità (art. 1 l.r. 14/2009)

1. La Regione del Veneto promuove misure per il sostegno del settore edilizio attraverso interventi finalizzati al miglioramento della qualità abitativa per preservare, mantenere, ricostituire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente nonché per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabili.

Circolare regionale 4/2009

... la Lr 14/2009 non è una legge urbanistica né edilizia ... ma è, prima di tutto, una legge economico-finanziaria che mira a promuovere gli investimenti privati per il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nel territorio regionale, in modo generalizzato e capillare, attraverso microinterventi idonei ad alimentare soprattutto il mercato delle piccole e medie imprese del settore edilizio



Ampliamento degli edifici esistenti (art. 2 l.r. 14/2009)

1. Per le finalità di cui all'articolo 1, in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali, è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti (**vedi art. 8, comma 7, l.r. 13/2011**) nei limiti del 20 per cento del volume se destinati ad uso residenziale e del 20 per cento della superficie coperta se adibiti ad uso diverso. **Resta fermo che nei limiti dell'ampliamento non vanno calcolati i volumi scomputabili ai sensi della normativa vigente.**

Circolare 4/2009

... per poter essere considerato "esistente" l'edificio deve essere perlomeno caratterizzato dalla presenza delle strutture portanti e della copertura, mentre non ne è richiesta l'agibilità. Di conseguenza restano esclusi dal campo di applicazione della l.r. n. 14/2009 i manufatti di cui all'art. 55, comma 5-ter, della l.r. 11/2004 (*"modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese amovibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo"*)



Ampliamento degli edifici esistenti (art. 2 l.r. 14/2009)

Art. 8, comma 7, l.r. 13/2011

7. Fermo restando quanto previsto dal comma 6, gli interventi di cui agli artt 2 e 4 della l.r. 8 luglio 2009, n. 14, come modificati dalla presente legge, sono consentiti sugli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge (9 luglio 2011) ovvero su quelli il cui progetto, o richiesta di titolo abilitativo edilizio, siano stati presentati al comune entro il 31 maggio 2011 (l'art. 9, c. 6, l.r. 14/2009 indica la data del 31 marzo 2009).

Cosa si intende per “*progetto presentato*”?

L'alternativa con la “*richiesta di titolo abilitativo*” dovrebbe circoscrivere l'ipotesi di progetto presentato all'utilizzo della DIA, che non si sostanzia in una “*richiesta di titolo abilitativo*” bensì in un “*atto privato volto a comunicare l'intenzione di intraprendere un'attività direttamente ammessa dalla legge*” (Cons. Stato; Ad.Plen., 29 luglio 2011, n. 15)

TAR Veneto, Sez. II, 12 agosto 2011, n. 1361, ha ritenuto applicabile la norma (art. 9, comma 6, l.r. 14/2009) all'ipotesi di progetti presentati in sede di pianificazione attuativa.



Ampliamento degli edifici esistenti (art. 2 l.r. 14/2009)

Circolare 4/2009

Ulteriori fondamentali concetti sono quello di “volume” e di “superficie coperta”. Essi devono essere determinati sulla base dei criteri posti a livello locale dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi comunali operando, laddove tali parametri siano espressi in termini diversi, le opportune conversioni sulla base di criteri da stabilirsi nella deliberazione di cui all’articolo 9, comma 5*, se non già indicati nell’apparato normativo dello strumento urbanistico generale.

Relativamente all’ampliamento degli edifici non residenziali, espresso in termini di superficie coperta, il Comune definisce gli eventuali limiti di altezza con la delibera di cui all’art. 9, comma 5*, al fine di assicurare il rispetto delle finalità degli interventi ed il loro corretto inserimento nel contesto edificato.

** ora delibera di cui all’art. 8, comma 4, l.r. 13/2011 (entro 30.11.2011)*

La percentuale va applicata esclusivamente alla consistenza degli edifici esistenti, prescindendo quindi dagli eventuali ampliamenti realizzabili in via ordinaria sulla base degli strumenti urbanistici vigenti



Ampliamento degli edifici esistenti (art. 2 l.r. 14/2009)

2. L'ampliamento di cui al comma 1 deve essere realizzato in aderenza rispetto al fabbricato esistente o utilizzando un corpo edilizio contiguo già esistente; ove ciò non risulti possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato, ~~di carattere accessorio e pertinenziale.~~

Circolare 4/2009

Il termine “aderenza” va qui inteso come sinonimo di “continuità” edilizia: in tal senso, devono assimilarsi agli ampliamenti in aderenza anche quelli realizzati in appoggio o in sopraelevazione. Per quanto concerne il concetto di contiguità esso va inteso nel senso che l'edificio sul quale si realizza l'ampliamento, ancorché non aderente, deve trovarsi in prossimità dell'edificio principale



Ampliamento degli edifici esistenti (art. 2 l.r. 14/2009)

3. Nei limiti dell'ampliamento di cui al comma 1 sono da computare l'eventuale recupero dei sottotetti esistenti al ~~31-marzo-2009~~ **31 maggio 2011** aventi le caratteristiche di cui all'articolo 2, comma 1, lettere a) e b) della legge regionale 6 aprile 1999, n. 12 "Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi" con esclusione dei sottotetti esistenti oggetto di contenzioso in qualsiasi stato e grado del procedimento.

Circolare 4/2009

Tali sottotetti ... concorrono alla determinazione del volume sul quale calcolare la percentuale di ampliamento e consumano in tutto o in parte l'ampliamento così determinato. Sono invece espressamente esclusi dal "recupero" i sottotetti "oggetto di contenzioso a qualsiasi livello", in quanto la legge non può essere utilizzata per legittimare situazioni che abbiano dato luogo a contenzioso.

Attenzione: es. u.i. di 300 mc e sottotetto di 100 mc. Volume su cui calcolare l'ampliamento 400 mc (20% = 80 mc); $80 < 100$. Il sottotetto è maggiore della % consentita di ampliamento!



Ampliamento degli edifici esistenti (art. 2 l.r. 14/2009)

4. In caso di edifici composti da più unità immobiliari l'ampliamento può essere realizzato anche separatamente per ciascuna di esse, compatibilmente con le leggi che disciplinano il condominio negli edifici, fermo restando il limite complessivo stabilito al comma 1. In ipotesi di case a schiera l'ampliamento è ammesso qualora venga realizzato in maniera uniforme con le stesse modalità su tutte le case appartenenti alla schiera.

Circolare 4/2009

Vanno richiamati, ad esempio, l'art 1122 c.c. che consente opere che "non rechino danno alle parti comuni dell'edificio", l'art. 1120 c.c. che vieta le "innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino", e l'art. 1127 c.c. che regola il caso della costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio.

Per quanto riguarda le case a schiera la norma prevede l'obbligo di estendere il progetto all'intero complesso edilizio, preservandone l'armonia architettonica e formale.



Ampliamento degli edifici esistenti (art. 2 l.r. 14/2009)

5. La percentuale di cui al comma 1 è elevata di un ulteriore 10 per cento nel caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 ~~Kwh~~.Kw., ancorché già installati.

5 bis. La percentuale di cui al comma 1 è elevata di un ulteriore 15 per cento per gli edifici residenziali, purché vi sia un contestuale intervento di riqualificazione dell'intero edificio che ne porti la prestazione energetica, come definita dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e dal decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59 "Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia" e successive modificazioni, alla corrispondente classe B.






Ampliamento degli edifici esistenti (art. 2 l.r. 14/2009)

Circolare 4/2009

La DGR n. 2499/2009 precisa che “il riferimento fatto al comma 5 dell’art. 2 vale esclusivamente in caso di ampliamento senza demolizione del fabbricato esistente e deve considerarsi riferito ad una potenza non inferiore ai 3 Kwp (nel caso di impianti fotovoltaici) e 3 Kw per gli altri tipi di impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile”.

Cumulabilità delle % di ampliamento

- ✓ aumento “base”  20%
- ✓ 2° aumento (20% + 10% = 30%)  uso di fonti di energia rinnovabile con potenza \geq 3 Kw (anche se già installate)
- ✓ 3° aumento (20% + 10% + 15% = 45%)  contestuale riqualificazione dell’intero edificio con conseguimento della classe B di prestazione energetica .



Sostituzione edilizia con “*bonus*” (art. 3 l.r. 14/2009)

1. La Regione promuove la sostituzione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente mediante la demolizione e ricostruzione degli edifici realizzati anteriormente al 1989 e legittimati da titoli abilitativi che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza.

2. Per incentivare gli interventi di cui al comma 1 finalizzati al perseguimento degli attuali standard qualitativi architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali, sono consentiti interventi di **integrale** demolizione e ricostruzione **anche parziali** che prevedano aumenti fino al 40 per cento del volume **esistente demolito** per gli edifici residenziali e fino al 40 per cento della superficie coperta **demolita** per quelli adibiti ad uso diverso, purché situati in zona territoriale propria e solo qualora per la ricostruzione vengano utilizzate tecniche costruttive di cui alla l.r. 4/2007 (edilizia sostenibile).



Sostituzione edilizia con “*bonus*” (art. 3 l.r. 14/2009)

Circolare 4/2009

Affinché l'intervento sia ammissibile è richiesta la presenza contestuale dei seguenti requisiti:

- edificio realizzato anteriormente al 1989;
- finalità dell'intervento (perseguimento degli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza);
- edifici situati in zona territoriale propria * *vedi ora art. 9, comma 2-bis, l.r. 14/2009, introdotto dall'art. 6, comma 2, l.r. 13/2011*;
- utilizzazione di tecniche costruttive previste dalla l.r. 4/2007, cioè tecniche di “edilizia sostenibile”.

La determinazione della percentuale di ampliamento deve essere calcolata sulla base dei criteri fissati dalla DGR 2499 del 4/08/2009 che integra le linee guida già emanate ai sensi della l.r. 4/2007 e contenute nella DGR 2063 del 7/07/2009.

Per quanto concerne la localizzazione dell'edificio ricostruito si evidenzia che esso, fatte salve le variazioni conseguenti all'ampliamento, deve mantenere un rapporto con la sua localizzazione originaria, con esclusione quindi della possibilità di ricomporre il volume in altra posizione, quantunque nella stessa area di proprietà.



Sostituzione edilizia con “*bonus*” (art. 3 l.r. 14/2009)

3. La percentuale del 40 per cento può essere elevata al 50 per cento nel caso in cui l'intervento di cui al comma 2 comporti una ricomposizione planivolumetrica con forme architettoniche diverse da quelle esistenti comportanti la modifica dell'area di sedime nonché delle sagome degli edifici originari e sia oggetto di un piano attuativo ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio” e successive modificazioni.

4. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche nel caso che gli edifici siano demoliti o in corso di demolizione sulla base di un regolare titolo abilitativo, purché, all'entrata in vigore della presente legge, non sia già avvenuta la ricostruzione.



Sostituzione edilizia con “*bonus*” (art. 3 l.r. 14/2009)

Circolare 4/2009

Per tale maggiore complessità e consistenza, l'intervento è subordinato alla preventiva presentazione di un piano attuativo, secondo le procedure ordinarie previste dalla Lr n. 11/2004 per la formazione dei PUA. Solo successivamente all'approvazione dei piani attuativi è possibile applicare agli interventi edilizi la regola generale, fissata dall'articolo 6, che sottopone ogni intervento alla denuncia di inizio attività edilizia (DIA).

Il piano attuativo deve indicare nel proprio apparato normativo le caratteristiche degli edifici ai fini della disciplina degli ampliamenti ammessi in applicazione della norma regionale, nonché le aree a servizi necessarie in rapporto alle capacità edificatorie complessivamente previste dallo strumento.

Le previsioni dei commi in esame possono trovare applicazione anche nel caso di strumenti urbanistici attuativi già approvati ed in corso di attuazione, previa approvazione di variante di adeguamento, qualora necessaria in relazione al maggior carico urbanistico ed alla definizione delle caratteristiche dei fabbricati ai fini dell'applicazione dei benefici di legge.



CONFINDUSTRIA VICENZA

Associazione Industriali della Provincia di Vicenza

Interventi per favorire l'installazione di impianti solari e fotovoltaici e di altri sistemi di captazione delle radiazioni solari (art. 5 l.r. 13/2011)

1. Non concorrono a formare cubatura sulle abitazioni esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge:

- a) i sistemi di captazione delle radiazioni solari addossati o integrati negli edifici, quali serre bioclimatiche, pareti ad accumulo e muri collettori, atti allo sfruttamento passivo dell'energia solare, sempre che correlati con il calcolo di progetto degli impianti termomeccanici;**
- b) le pensiline e le tettoie finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici, così come definiti dalla normativa statale, di tipo integrato o parzialmente integrato, con potenza non superiore a 6 kWp.**

2. Le strutture e gli impianti di cui al comma 1 sono realizzabili anche in zona agricola e sono sottoposte a denuncia di inizio attività (DIA) in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali fatto salvo quanto previsto dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".



CONFINDUSTRIA VICENZA

Associazione Industriali della Provincia di Vicenza

Interventi per favorire l'installazione di impianti solari e fotovoltaici e di altri sistemi di captazione delle radiazioni solari (art. 5 l.r. 13/2011)

Art. 3, comma 6, l.r. 13/2011

La Giunta regionale, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, integra il provvedimento di cui al comma 3 dell'articolo 5 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 con riferimento alla lettera a) del comma 1 del medesimo articolo 5, come modificato dalla presente legge.

Circolare 4/2009

Le caratteristiche tipologiche e dimensionali che le pensiline e le tettoie devono possedere, per potersi giovare del beneficio stabilito dal comma 1 del presente articolo, sono state individuate con DGR n. 2508 del 4 agosto 2009: la superficie massima non computabile volumetricamente non può essere maggiore di 10 mq. per ogni kW e/o kWp di potenza dell'impianto, con un massimo di 60 mq. La potenza massima di 6kW (per gli impianti solari termici) e di 6kWp (per gli impianti fotovoltaici) deve intendersi riferita ad ogni singola unità abitativa.



CONFINDUSTRIA VICENZA

Associazione Industriali della Provincia di Vicenza

Interventi per favorire l'installazione di impianti solari e fotovoltaici e di altri sistemi di captazione delle radiazioni solari (art. 5 l.r. 13/2011)

Circolare 4/2009

Le opere individuate dal presente articolo, ossia tettoie e pensiline, non concorrono a formare cubatura, in deroga a ogni eventuale diversa previsione dei piani regolatori.

Tettoie e pensiline destinate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici, con potenza installata non superiore a 6 kW, possono essere realizzate solo su edifici a destinazione abitativa esistenti alla data del 11 luglio 2009 (data di entrata in vigore della l.r. 14/2009).

Tali opere possono essere realizzate sia in zona agricola ... che in tutte le altre ZTO. La disposizione risulta, a seguito dell'emanazione della DGR n. 2508 del 4 agosto 2009, di immediata applicazione considerato che sulla stessa il consiglio comunale non è chiamato ad esprimersi con la deliberazione di cui all'art. 9, comma 5. *(il riferimento è, ora, all'art. 8, comma 4, della l.r. 13/2011)*



Titolo abilitativo edilizio e procedimento (art. 6 l.r. 14/2009)

1. Le disposizioni della presente legge di carattere straordinario prevalgono sulle norme dei regolamenti degli enti locali e sulle norme tecniche dei piani e regolamenti urbanistici contrastanti con esse.
2. Gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 sono sottoposti a denuncia di inizio attività (DIA) ai sensi degli articoli 22 e seguenti del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” e successive modifiche e integrazioni.

Circolare 4/2009

La DIA non può essere utilizzata qualora si intenda eseguire un intervento che in parte esuli dall'ambito di applicazione della legge speciale, essendo in tal caso necessario presentare istanza di permesso di costruire qualora richiesto dalle vigenti disposizioni di legge.

E' comunque facoltà dell'interessato, ex art. 22, comma 7, del DPR 380/2001, richiedere il permesso di costruire in luogo della presentazione della DIA.



Titolo abilitativo edilizio e procedimento (art. 6 l.r. 14/2009)

Art. 5, comma 2, lett. c), d.l. 70/2011, convertito con legge 106/2011

Le disposizioni di cui all'art. 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 *(riguarda la SCIA sostitutiva della DIA)* si interpretano nel senso che le stesse si applicano alle denunce di inizio attività in materia edilizia disciplinate dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, con esclusione dei casi in cui le denunce stesse, in base alla normativa statale o regionale, siano alternative o sostitutive del permesso di costruire ... si interpretano altresì nel senso che non sostituiscono la disciplina prevista dalle leggi regionali che, in attuazione dell'art. 22, comma 4, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, abbiano ampliato l'ambito applicativo delle disposizioni di cui all'articolo 22, comma 3, del medesimo decreto ...



Oneri e incentivi (art. 7 l.r. 14/2009)

1. Per gli interventi di cui agli artt. 2 e 3, il contributo di costruzione è ridotto del 60% nell'ipotesi di edificio o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo.

1 bis. In deroga al comma 1, per gli interventi di cui agli artt. 2 e 3 che utilizzano fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 kwh , il contributo di costruzione:

- a) non è dovuto per gli edifici destinati a prima abitazione del proprietario o avente titolo;
- b) può essere ridotto dal comune nella misura del 50% per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di cui alla lettera a).

2. I comuni possono stabilire ulteriori incentivi di carattere economico in caso di utilizzo delle tecniche costruttive della bioedilizia o che prevedano il ricorso alle energie rinnovabili.



La sorte delle pratiche “pendenti” al 9 luglio 2011

I dati normativi

Art. 9, comma 7, l.r. 14/2009 (testo vigente fino all'8 luglio 2011)

7. Le istanze relative agli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 devono essere presentate entro ventiquattro mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge ed i relativi interventi, ad esclusione di quelli sulla prima casa di abitazione, non possono iniziare prima del decorso del termine di cui al comma 5 * e comunque non prima del rilascio del titolo edilizio ove previsto.

** Il riferimento è alla deliberazione consiliare che i Comuni erano tenuti, entro il termine del 30 ottobre 2009, ad assumere, sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, stabilendo se o con quali ulteriori limiti e modalità applicare la normativa di cui agli articoli 2, 3 e 4.*

Art. 8, comma 2, l.r. 13/2011

2. Con l'entrata in vigore della presente legge non trovano applicazione le deliberazioni adottate dai comuni ai sensi dell'articolo 9, comma 5, della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14.



La sorte delle pratiche “pendenti” al 9 luglio 2011

Qual’era l’intenzione del legislatore?

Testo unificato PDL nn. 73, 79, 91 e 164, licenziato dalla Seconda Commissione Consiliare

Art. 8 (Proroga del termine di cui all’art. 9, comma 7, l.r. 14/2009)

“1. Il termine di ventiquattro mesi di cui all’art. 9, comma 7, della l.r. 8 luglio 2009, n. 14 per la presentazione delle istanze relative agli interventi di cui agli artt. 2, 3 e 4, così come modificati dalla presente legge, è prorogato al 31 luglio 2013.

2. Le disposizioni di cui alla l.r. 8 luglio 2009, n. 14, come modificata dalla presente legge, si applicano sin dall’entrata in vigore della presente legge, non sono derogabili dai comuni e prevalgono sulle deliberazioni dagli stessi adottate ai sensi dell’art. 9, comma 5, della l.r. 8 luglio 2009, n. 14 ...”.

Relazione al Consiglio regionale

*“Si ritiene che anche per gli anni a venire il Piano casa possa essere il principale artefice della ripresa edilizia ... **La proposta all’esame del Consiglio, pertanto, contiene innanzitutto una proroga di 24 mesi all’applicazione della legge ...”.***



La sorte delle pratiche “pendenti” al 9 luglio 2011

Conseguenze della formulazione approvata dal Consiglio regionale

Prima tesi

L'impossibilità di applicare, a partire dal 9 luglio 2011, le deliberazioni comunali comporta il mancato formarsi del titolo edilizio legittimante l'intervento relativamente:

- ✓ alle d.i.a. presentate dopo l'8 giugno 2011, in relazione alle quali non è trascorso il termine di 30 giorni, previsto dall'art. 23, comma 1, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, perché possa darsi inizio ai lavori;
- ✓ alle istanze di permesso di costruire, qualora entro l'8 luglio 2011 non sia stato rilasciato, ex art. 20, comma 7, del d.P.R. 380/2001, il provvedimento richiesto.

Seconda tesi

La l.r. 14/2009 ha delineato una disciplina speciale degli interventi edilizi oggetto del “Piano casa”, assicurandone agli interessati la fattibilità giuridica a condizione che le relative istanze fossero presentate *“entro ventiquattro mesi dalla data di entrata in vigore”* della stessa l.r. 14/2009 (11 luglio 2011). **La l.r. 14/2009 ha sancito il periodo di propria efficacia assumendo a riferimento non già il perfezionamento e/o il rilascio del titolo edilizio, bensì il momento della presentazione della relativa istanza.**



La sorte delle pratiche “pendenti” al 9 luglio 2011

Il criterio “direttore”

Il connotato di legge “speciale”, proprio della l.r. 14/2009, che delinea uno “statuto speciale a tempo” dello *ius aedificandi* conforme ai relativi dettami (ancorché “*in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali*”, ex artt. 2, comma 1 e 3, comma 2, della stessa l.r. 14/2009), purché “*le istanze relative agli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4*” siano presentate entro l’8 luglio 2011 (termine definito in base al combinato disposto dell’art. 9, comma 7, della l.r. 14/2009 e dell’art. 8, comma 2, della l.r. 13/2011), è sufficiente a confutare l’interpretazione secondo cui non potrebbero proseguire l’*iter* di relativo perfezionamento, laddove abbiano ad oggetto edifici diversi dalla prima casa di abitazione, le DIA presentate dopo l’8 giugno 2011 (30 giorni prima dell’entrata in vigore della l.r. 13/2011), nonché le istanze di permesso di costruire per le quali, all’8 luglio 2011, non sia stato rilasciato il corrispondente titolo edilizio.



La sorte delle pratiche “pendenti” al 9 luglio 2011

In particolare per gli interventi oggetto di DIA

Secondo l'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato (29 luglio 2011, n. 15) la denuncia di inizio attività deve essere intesa quale atto privato inerente ad attività edilizia presuntivamente lecita (e non, quindi, come atto amministrativo a formazione tacita e progressiva), con l'importante conseguenza che il titolo edilizio si forma all'atto stesso della sua presentazione (e non allo scadere dei 30 giorni da questa) e che il decorso del tempo attiene esclusivamente al potere comunale di inibizione dell'attività oggetto della denuncia.

Art. 19, c. 6-ter, legge 241/1990 (introdotto dall'art. 6, c. 1, d.l. 138/2011, convertito con modificazioni dalla legge 148/2011 – “Manovra bis”)

6-ter. La segnalazione certificata di inizio attività, la denuncia e la dichiarazione di inizio attività si riferiscono ad attività liberalizzate e non costituiscono provvedimenti taciti direttamente impugnabili. Gli interessati possono sollecitare l'esercizio delle verifiche spettanti all'amministrazione e, in caso di inerzia, esperire esclusivamente l'azione di cui all'articolo 31, commi 1, 2 e 3 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104 (Codice del processo amministrativo).



La sorte delle pratiche “pendenti” al 9 luglio 2011

In particolare per gli interventi oggetto di DIA

Se dopo l'8 luglio il Comune ha formalmente esercitato il potere inibitorio dell'intervento oggetto della DIA ex art. 6 della l.r. 14/2011, motivandolo esclusivamente con la sopravvenienza dell'art. 8, comma 2, della l.r. 13/2011, il provvedimento è illegittimo e può essere impugnato (con successo, purché il ricorso al TAR sia tempestivo).

E' auspicabile che il Comune intervenga annullando in autotutela il provvedimento inibitorio.

Se dopo l'8 luglio il Comune non ha formalmente esercitato il potere inibitorio, ma si è limitato ad “interloquire” con il presentatore della DIA, l'intervenuto decorso del termine di 30 giorni dalla presentazione della DIA ha “consumato” il potere inibitorio, che non può più essere esercitato.

E' comunque opportuno che il Comune concluda l' “interlocazione”, dando atto che la DIA è pienamente efficace e l'intervento che ne è oggetto pienamente lecito.



La sorte delle pratiche “pendenti” al 9 luglio 2011

In particolare per gli interventi oggetto di istanza di permesso di costruire

In questo caso non valgono gli argomenti fondati sulla natura della DIA (Adunanza Plenaria e “Manovra bis”).

Tuttavia, **anche questa fattispecie può essere risolta facendo leva sulla natura di legge “speciale”, propria della l.r. 14/2009**, che delinea uno “statuto speciale a tempo” dello *ius aedificandi* conforme ai relativi dettami (ancorché “*in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali*”, ex artt. 2, comma 1 e 3, comma 2, della stessa l.r. 14/2009), purché “*le istanze relative agli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4*” siano presentate entro l’8 luglio 2011 (termine definito in base al combinato disposto dell’art. 9, comma 7, della l.r. 14/2009 e dell’art. 8, comma 2, della l.r. 13/2011).

Ne consegue che gli interventi disciplinati dagli artt. 2 e 3 della l.r. 14/2009, relativi ad edifici diversi dalla prima casa di abitazione, se oggetto di **istanze di permesso di costruire non ancora rilasciato alla data del 9 luglio 2011**, devono essere istruiti dal competente ufficio comunale, con l’emissione del provvedimento conclusivo da parte del dirigente o del responsabile dell’ufficio.



La sorte delle pratiche “pendenti” al 9 luglio 2011

In particolare per gli interventi oggetto di istanza di permesso di costruire

Se dopo l'8 luglio il Comune ha formalmente denegato il rilascio del permesso di costruire, motivandolo esclusivamente con la sopravvenienza dell'art. 8, comma 2, della l.r. 13/2011, il provvedimento è illegittimo e può essere impugnato (con successo, purché il ricorso al TAR sia tempestivo).

E' auspicabile che il Comune intervenga annullando in autotutela il provvedimento inibitorio.

Se dopo l'8 luglio il Comune non ha formalmente denegato il rilascio del permesso di costruire, ma si è limitato ad “interloquire” con il relativo presentatore, **gli Uffici debbono concludere l'istruttoria, con l'emissione del provvedimento conclusivo da parte del dirigente o del responsabile dell'ufficio.**



La sorte delle pratiche “pendenti” al 9 luglio 2011

Sono quanto mai opportune ed urgenti indicazioni “ufficiali” da parte della Regione Veneto.

Non è vero che il tempo trascorso dal 9 luglio le rende superflue!

C'è comunque bisogno di certezze per i cittadini ed i Comuni.

In ogni caso le istruzioni regionali possono agevolare, laddove ne ricorrano i presupposti:

- ✓ l'esercizio del potere di annullamento in autotutela di eventuali provvedimenti inibitori di interventi oggetto di DIA o di diniego di permessi di costruire;**
- ✓ la positiva conclusione dei procedimenti avviati con istanze di permessi di costruire non ancora decise;**
- ✓ il venir meno di incertezze sulla sorte delle DIA interessate non da provvedimenti inibitori, bensì da comunicazioni “soprassessorie” *extra ordinem*.**