

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 1235

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEL

**CONSIGLIO REGIONALE DEL VENETO**

Modifica all'articolo 9-*bis* del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, in materia di regolarizzazione edilizia

*Presentata il 20 giugno 2023*

ONOREVOLI DEPUTATI! — Con legge regionale 30 giugno 2021, n. 19, non a caso battezzata «Veneto cantiere veloce», la regione Veneto ha approvato una serie di norme ispirate all'esigenza di semplificare alcune procedure in materia urbanistica ed edilizia al fine di rilanciare un settore nevralgico e garantire certezza di diritto ai cittadini.

La Presidenza del Consiglio dei ministri ha promosso la questione di legittimità costituzionale dell'articolo 7 della predetta legge, che aveva introdotto all'interno della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61, il nuovo articolo 93-*bis*.

A seguito del giudizio di legittimità costituzionale in via principale la Corte

costituzionale, con sentenza n. 217 del 14 settembre 2022, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale della suddetta norma regionale.

In buona sostanza ed estrema sintesi, la sentenza della Corte costituzionale ha precisato che la norma regionale ha esorbitato dall'ambito di competenza legislativa regionale attribuita in via concorrente relativamente alla materia «governo del territorio», introducendo una definizione dello stato di legittimità degli immobili difforme da quella prevista dal testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, generando così una poten-

ziale difformità rispetto alla disciplina vigente in altre parti del territorio nazionale.

Ritenendo la Corte che i criteri di determinazione dello stato legittimo dell'immobile rappresentino un principio fondamentale della materia urbanistica ed edilizia, ne deriva la non derogabilità con norma regionale rispetto a tale principio.

Tanto premesso, è indubitabile che le motivazioni che avevano indotto il legislatore regionale ad intervenire in tale materia restano tuttora valide, con la conseguenza che si ritiene necessario un intervento normativo statale per venire incontro alle esigenze dei cittadini che restano esposti ad una situazione di incertezza.

Infatti, pur prendendo doverosamente atto della decisione assunta dalla Corte costituzionale, va sottolineato che la regione Veneto ha inteso intervenire, nell'interesse dei cittadini e ritenendo comunque di preservare il rispetto delle norme, per risolvere un'oggettiva situazione di incertezza determinatasi, dopo il decorso di un lunghissimo arco di tempo, per situazioni evidentemente marginali e di trascurabile rilevanza generale, afferendo a situazioni di parziale difformità per la sussistenza di variazioni non essenziali.

La normativa statale ha lasciato invece decantare situazioni che determinano situazioni di oggettiva incertezza per gli attuali proprietari, omettendo così di intervenire per consentire la certezza nella circolazione dei diritti su beni immobili.

Il concetto di « parziale difformità » peraltro, previsto dall'articolo 34 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, risulta non chiaramente codificato nel suo perimetro applicativo, al punto che per definire tale fattispecie ci si richiama alle interpretazioni fatte proprie dalla giurisprudenza civile e penale, che in buona sostanza porta a ritenere parzialmente difforme l'intervento che, sebbene contemplato dal titolo abilitativo, risulti realizzato secondo modalità diverse da quelle previste a livello progettuale, rientrando in tali ipotesi ad esempio aumenti di cubatura o di superficie di scarsa consistenza e le variazioni di

parti accessorie prive di specifica rilevanza, applicando il limite di tolleranza del 2 per cento previsto dal citato articolo 34-bis.

La norma proposta riproduce l'orientamento già espresso dalla Sesta sezione del Consiglio di Stato con la sentenza n. 3372 del 2018, che ha ritenuto non sanzionabili difformità parziali rilevate in immobili appartenenti a soggetti non autori delle predette difformità, riguardanti abusi di antica data, con rilascio senza riserve da parte del comune del certificato di abitabilità/agibilità.

Si consideri inoltre che, durante la vigenza dell'articolo 93-bis della legge regionale n. 61 del 1985, come introdotto dall'articolo 7 della legge regionale n. 19 del 2021, dichiarata costituzionalmente illegittima, sono state avviate procedure e presentate pratiche edilizie che ora espongono i proprietari ad un'ulteriore e potenzialmente più grave situazione di incertezza, paventandosi anche ipotesi di sanzioni ed eventuali obblighi di demolizione delle parti di immobili ritenute abusive; infatti, nell'ambito dei casi di specie, si può anche non vertere sull'ipotesi di situazioni divenute irrevocabili e già compiutamente definite sulla base della norma poi dichiarata costituzionalmente illegittima, ma invece su rapporti giuridici tuttora pendenti e non esauriti, a maggior ragione nei casi in cui il proprietario abbia avviato interventi di ristrutturazione chiedendo di avvalersi dei *bonus* edilizi.

Si ritiene pertanto urgente che sia proposta allo Stato l'approvazione di una normativa che affronti e definisca, in un quadro generale di certezza del diritto, temi quale quello posto dal legislatore regionale del Veneto, ma dichiarato dalla Corte costituzionale come di competenza statale.

Non deve inoltre essere trascurato l'aspetto relativo alla circostanza che l'adozione di una normativa a livello statale consentirebbe ai proprietari di poter accedere ai benefici fiscali in termini di detrazione o cessione del credito avvalendosi dei vari *bonus* edilizi introdotti nell'ordinamento allo scopo di perseguire la finalità dell'efficientamento energetico e quindi di

minuendo l'utilizzo di fonti energetiche di origine fossile.

Con l'articolo 1 si propone pertanto l'introduzione di una norma che, analogamente all'articolo 7 della legge regionale n. 19 del 2021 dichiarato costituzional-

mente illegittimo, preveda le modalità per poter ritenere regolarizzabile una situazione di parziale e trascurabile difformità edilizia rispetto al titolo abilitativo.

L'articolo 2 reca la clausola di neutralità finanziaria.

## RELAZIONE TECNICA

*(Articolo 17, comma 6, della legge 31 dicembre 2009, n. 196).*

Il legislatore regionale del Veneto, conformemente ad un percorso legislativo consolidato, ha dato corso, ed approvato negli anni, un insieme di iniziative legislative ispirate all'esigenza di semplificare alcune procedure in materia urbanistica ed edilizia al fine di rilanciare un settore nevralgico e garantire certezza di diritto ai cittadini.

Peraltro, per quanto concerne il tema dello stato legittimo dell'immobile e delle relative tolleranze ammesse, reiterati interventi del legislatore regionale sono stati impugnati dal Governo ed oggetto di sentenze della Corte costituzionale con le quali si è statuito che le relative norme regionali hanno esorbitato dall'ambito di competenza legislativa regionale, attribuita in via concorrente allo Stato e alle regioni relativamente alla materia « governo del territorio », atteso che i criteri di determinazione dello stato legittimo dell'immobile rappresentano un principio fondamentale della materia urbanistica ed edilizia da cui discende la non derogabilità con norma regionale rispetto a tale principio e che quindi l'introdurre una definizione dello stato di legittimità degli immobili difforme da quella prevista dal testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 generava una potenziale difformità rispetto alla disciplina vigente in altre parti del territorio nazionale.

Atteso che le motivazioni che avevano indotto il legislatore regionale ad intervenire in tale materia restano tuttora valide, preso atto dei pronunciamenti della Corte, si è dato corso alla presente iniziativa, ritenendo, con la soluzione proposta, nel contempo, di preservare il rispetto delle norme e di risolvere un'oggettiva situazione di incertezza determinatasi, dopo il decorso di un lungo arco di tempo, per situazioni evidentemente marginali e di trascurabile rilevanza generale, afferendo a situazioni di parziale difformità per la sussistenza di variazioni non essenziali.

Quanto sopra muovendosi sulla scorta di un orientamento del Consiglio di Stato che ha ritenuto non sanzionabili difformità parziali rilevate in immobili appartenenti a soggetti non autori delle predette difformità, cui è comunque seguito un rilascio da parte del comune del certificato di abitabilità/agibilità, e codificandolo nella presente proposta di legge statale di iniziativa regionale.

Non ultima finalità dell'iniziativa è il consentire ai proprietari di poter accedere ai benefici fiscali in termini di detrazione o cessione del credito, avvalendosi dei vari *bonus* edilizi introdotti nell'ordinamento allo scopo di perseguire la finalità dell'efficientamento energetico e quindi diminuendo l'utilizzo di fonti energetiche di origine fossile.

Dal punto di vista finanziario, a valere sul bilancio dello Stato, consegue, e si attesta come da espressa previsione normativa recata

dall'articolo 2 della proposta di legge, la neutralità finanziaria delle disposizioni della presente proposta di legge statale, la cui attuazione è presidiata a valere sulle risorse umane, strumentali e finanziarie previste a legislazione vigente e, comunque, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

PROPOSTA DI LEGGE  
D'INIZIATIVA REGIONALE

—

Art. 1.

*(Modifica all'articolo 9-bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380)*

1. Dopo il comma 1-*bis* dell'articolo 9-*bis* del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, è aggiunto il seguente:

« 1-*ter*. È altresì considerato in stato legittimo l'immobile che presenta parziali difformità realizzate in data anteriore al 30 gennaio 1977, durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguito il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità nelle forme previste dalla legge ».

Art. 2.

*(Clausola di invarianza finanziaria)*

1. All'attuazione delle disposizioni di cui alla presente legge si provvede senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente.

PAGINA BIANCA



\*19PDL0042740\*