CONSIGLIO REGIONALE DEL VENETO

19066

Consiglio Regionale del Veneto
N del 21/09/2015 Prot.: 0019066 Titolario 2.6
CRV CRV spc-UPA

Al Signor Presidente
della SECONDA Commissione Consiliare

Al Signor Presidente
della PRIMA Commissione Consiliare

Sede

X LEGISLATURA

oggetto: Progetto di legge n. 14
Proposta di legge di iniziativa dei Consiglieri Zaia, Finco, Rizzotto Calzavara, Michieletto e Montagnoli relativa a: "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo, la rigenerazione urbana e il miglioramento della qualità insediativa".

Si comunica che i Consiglieri Possamai e Brescacin hanno sottoscritto il progetto di legge indicato in oggetto.

Cordiali saluti.

IL SEGRETARIO GENERALE f.f.
Dott. Roberto Valente

IL PRESIDENTE

(Roberto Ciambetti)

SERVIZIO
ATTIVITÀ E RAPPORTI ISTITUZIONALI
IL DIRIGENTE CAPO
Dott. Roberto Valente
GV/sa
pdl\pdl 014 nuove sottoscrizione 2

SERVIZIO ATTIVITÀ E RAPPORTI ISTITUZIONALI
Unità atti istituzionali
San Marco 2322
Palazzo Ferro Fini
30124 Venezia
+39 041 2701416 tel
+39 041 2701271 fax
uai@consiglioveneto.it
www.consiglioveneto.it

CONSIGLIO REGIONALE DEL VENETO

DECIMA LEGISLATURA

PROGETTO DI LEGGE N. 14

PROPOSTA DI LEGGE d'iniziativa del Consigliere Zaia, Finco, Rizzotto, Montagnoli, Calzavara, Michieletto, Possamai e Brescacin *

DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO, LA RIGENERAZIONE URBANA E IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ INSEDIATIVA

Presentato alla Presidenza del Consiglio il 29 giugno 2015.

---

* Con nota del 31 luglio 2015, prot. 14515 il consigliere Montagnoli ha sottoscritto la proposta di legge.
* Con nota del 31 luglio 2015, prot. 14520 i consiglieri Calzavara e Michieletto hanno sottoscritto la proposta di legge.
* Con nota dell'11 settembre 2015, prot. 18023 il consigliere Possamai ha sottoscritto la proposta di legge.
* Con nota dell'11 settembre 2015, prot. 18026 il consigliere Brescacin ha sottoscritto la proposta di legge.

DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO, LA RIGENERAZIONE URBANA E IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ INSEDIATIVA

Relazione:

La crisi economica e finanziaria, in particolare quella del mercato immobiliare, segna la fine di un'epoca e richiede un ripensamento degli obiettivi e di conseguenza degli strumenti urbanistici e della normativa sul governo del territorio. All'urbanistica dell'espansione subentra l'urbanistica della riqualificazione del tessuto insediativo esistente e della qualità.

Alla rigidità della pianificazione pluriennale subentra la flessibilità e rapidità delle scelte concrete in rapporto a mutevoli esigenze.

Il territorio è la prima risorsa comunitaria, patrimonio anche delle generazioni future. E' risorsa scarsa, da usare in modo intelligente come fattore di sviluppo sia economico che sociale e culturale, senza sprechi. È dunque prioritario ridare utilità e qualità al territorio male utilizzato o sotto utilizzato, prima di antropizzare suolo inedificato; ma è anche necessario valorizzare il suolo libero e quello agricolo per la sua specificità e la sua utilità intrinseca, per la qualità di vita umana, per la biodiversità, per il paesaggio, per le risorse che genera.

Il consumo di suolo si associa quindi ad un uso del territorio sempre più estensivo dei margini urbani, alla perdita dei limiti della città con la progressiva formazione di nuovo edificato, generando discontinuità delle reti ecologiche, perdita di attività colturale, elevati impatti sulle risorse naturali e sul paesaggio e più in generale sulla qualità della vita.

Il presente progetto di legge persegue la finalità di contenere il consumo di suolo, quale bene comune e risorsa non rinnovabile, prevedendo il ricorso a nuove risorse territoriali solo in casi di necessità e comunque dopo aver esperito tutte le altre soluzioni (articolo 1). A tal fine sono previste misure per promuovere e sostenere il riuso e la rigenerazione di aree già interessate da processi di edificazione, nonché la valorizzazione del suolo non edificato. A tal fine i Comuni devono orientare gli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare.

L'articolo 2 prevede che la Giunta regionale definisca modalità e limiti per il conseguimento degli obiettivi di riduzione e contenimento del consumo di suolo (comma 1). Il comma 2 prevede che, dalla data di entrata in vigore della presente legge e fino all'emanazione del provvedimento di Giunta regionale, non siano consentite nei piani territoriali e urbanistici previsioni che comportino nuovo consumo di suolo, salvo che nei casi di realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico.

L'articolo 3 è norma volta a favorire la rimozione di opere che compromettano l'integrità del territorio o ne ledano il valore ambientale, nonché a dare una concreta risposta al problema della messa in sicurezza degli edifici esistenti in aree a rischio idraulico e geologico (comma 1).

Per incentivare l'attuazione degli interventi di cui al comma 1, è consentita la riutilizzazione della volumetria o della superficie utile propria dei manufatti demoliti, parzialmente o totalmente, con destinazioni d'uso anche diverse da quella attuale, in loco e/o in altra area compresa nel tessuto urbano

consolidato, in coerenza con i criteri informatori della pianificazione urbanistica comunale. I comuni possono prevedere, anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, un incremento premiale della volumetria o della superficie utile, rispetto a quanto viene demolito, fino al 15 per cento in considerazione della qualità architettonica, strutturale, paesaggistica ed energetica della nuova edificazione; tale limite è elevabile al 50 per cento nel caso siano perseguiti obiettivi di qualità urbana. In alternativa, è riconosciuto un credito edilizio nella misura indicato.

L'articolo 4 detta disposizioni in materia di credito edilizio.

L'articolo 5 stabilisce che i comuni individuino nel proprio strumento urbanistico le aree urbane degradate da assoggettare a interventi di rigenerazione e di riqualificazione urbana, ambientale e sociale (comma 1). A tal fine definisce quali aree urbane degradate, le aree caratterizzate da degrado edilizio e/o degrado urbanistico e/o degrado socio-economico (comma 2). Gli interventi sono soggetti a permesso di costruire, anche in deroga, qualora riguardino singoli edifici o loro parti o comparti unitari e sono realizzati mediante accordi pubblico-privati, accordi di programma o programmi integrati (anche per i comuni non dotati di PAT). Al fine di agevolare il recupero del degrado urbano, i comun, possono prevedere il riconoscimento di un incentivo, il trasferimento della volumetria o superficie coperta utile ed eventualmente del connesso incentivo su altra area compresa nel tessuto urbano consolidato (come definito dall'articolo 2, comma 5) o ad essa contigua ovvero la conversione in crediti edilizi o la liberalizzazione delle destinazioni d'uso ammesse.

L'articolo 6 definisce l'insieme delle azioni e delle misure finalizzate promuoverla qualità architettonica e le azioni di rigenerazione edilizia e urbana.

L'articolo 7 tratta degli interventi di trasformazione urbanistico - edilizia di interesse regionale che richiedano una deroga al limiti stabiliti dalla nuova legge e dalla legge regionale 11/2004, stabilendo che gli stessi sono approvati dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 32, della legge regionale 29 novembre 2001, n. 35.

L'articolo 8 introduce le modifiche alla legge regionale 11/2004 necessarie per armonizzare la nuova disciplina con i contenuti della legge urbanistica regionale.

L'articolo 9 introduce alcune modifiche alla legge regionale 50/2012, volte ad orientare gli interventi ammessi verso un migliore impiego dei suoli urbanizzati esistenti e ad una più ampia condivisione territoriale degli stessi.

L'articolo 10 definisce e disciplina i procedimenti in itinere, sancisce l'esclusione dall'ambito di applicazione della legge degli interventi disciplinati dalla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 e di quelli di cui alla legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50.

L'articolo 11 definisce infine le modalità di entrata in vigore della legge.

DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO, LA RIGENERAZIONE URBANA E IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ INSEDIATIVA

Art. 1 - Obiettivi.

1. La presente legge, in accordo con quanto previsto dall'articolo 2, comma 2, lettera d), della legge regionale 11/2004, al fine di promuovere e tutelare l'ambiente, il paesaggio e l'attività agricola, detta specifiche disposizioni affinché gli strumenti di governo del territorio, nel rispetto dei criteri di sostenibilità e di contenimento del consumo di suolo, orientino gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia prioritariamente verso le aree già urbanizzate , degradate, o dismesse o sottoutilizzate, ai fini della loro riqualificazione e rigenerazione.

2. Il suolo, quale risorsa limitata e non rinnovabile, è bene comune di fondamentale importanza per l'equilibrio ambientale, la salvaguardia della salute, la produzione agricola finalizzata all'alimentazione umana e animale, la tutela degli ecosistemi naturali e la difesa dal dissesto idrogeologico.

3. In particolare, le misure previste sono volte a conseguire i seguenti obiettivi specifici:

a) ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato per usi insediativi e infrastrutturali, in coerenza con l'obiettivo europeo di azzerarlo entro il 2050, valorizzandone il ruolo di risorsa strategica per l'economia agricola e turistica, per l'ambiente, per il paesaggio e per la preservazione della biodiversità;

b) sostenere strategie ed azioni finalizzate al ripristino della naturalità e delle funzioni eco-sistemiche dei suoli;

c) facilitare il pieno utilizzo delle potenzialità insediative delle aree urbanizzate;

d) riqualificare e valorizzare il tessuto edilizio urbano, incentivando usi appropriati e plurifunzionali degli edifici e degli spazi liberi pubblici e privati e promuovendo la qualità urbana ed architettonica attraverso la diffusione della cultura del progetto e della sostenibilità ambientale ed energetica degli edifici;

e) rivitalizzare la città pubblica promuovendone, attraverso l'attivazione di sinergie tra investimenti pubblici e privati, l'attrattività, la fruibilità, la qualità ambientale ed architettonica, la sicurezza e la rispondenza ai valori identitari e sociali della comunità locale, con particolare attenzione alle specifiche esigenze dei bambini, degli anziani e dei giovani;

f) incentivare la messa in sicurezza degli ambiti territoriali riconosciuti ad alta pericolosità idraulica e geologica, anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione in siti idonei degli edifici ivi ricadenti, compensati dalla restituzione all'uso agricolo o naturale dei sedimi e delle aree di pertinenza esistenti.

Art. 2 - Misure di programmazione e controllo del consumo di suolo per finalità urbanistico-edilizie.

1. Entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, sentita la competente commissione consiliare, la Giunta regionale definisce con proprio provvedimento:

a) i limiti al consumo di suolo per finalità urbanistico-edilizie, integrando la metodologia definita ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera c), della legge regionale n. 11/2004;

b) gli obiettivi di recupero di ambiti urbani degradati o utilizzati in modo improprio;

c) le politiche, gli strumenti e le azioni positive per concorrere in collaborazione con gli altri enti territoriali e locali al conseguimento degli obiettivi di cui all'articolo 1;
d) le correlative procedure di verifica e monitoraggio territoriale, avvalendosi dell'attività dell'osservatorio della pianificazione territoriale ed urbanistica di cui all'articolo 8 della legge regionale 11/2004;
e) i criteri di individuazione degli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le misure e le limitazioni di cui alla presente legge, fermo restando quanto previsto dagli articoli 7 e 10.

2. Dalla data di entrata in vigore della presente legge e fino all'emanazione del provvedimento di cui al comma 1 non è consentita l'introduzione, nei piani territoriali e urbanistici e nelle loro varianti, di nuove previsioni che comportino consumo di suolo, salvo che nei casi di realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico.

3. Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici e territoriali vigenti, i limiti definiti dal provvedimento di cui al comma 1 prevalgono, qualora più stringenti, su quelli previsti dagli strumenti medesimi.

4. Il provvedimento di cui al comma 1 è soggetto a revisione almeno biennale, sulla base dei dati forniti dall'osservatorio della pianificazione territoriale ed urbanistica di cui all'articolo 8 della legge regionale 11/2004.

5. Ai fini della presente legge, per "tessuto urbano consolidato" si intende l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, con esclusione di quelle che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali esterne.

Art. 3 - Rigenerazione edilizia.

1. Rispondono alla finalità della presente legge e sono da considerarsi di interesse pubblico anche ai fini dell'eventuale rilascio di permessi di costruire in deroga ai sensi dell'articolo 14 del DPR n. 380/2001:
a) la demolizione di fabbricati dismessi o non più rispondenti agli standard di qualità edilizia, architettonica, energetica, ambientale e di eco-sostenibilità, purché privi di vincoli di protezione;
b) la demolizione di fabbricati ricadenti in aree soggette a rischio idraulico o geologico;
c) la demolizione di fabbricati e manufatti degradati o che comunque dequalificano il tessuto urbano circostante alterandone negativamente i caratteri ed i valori architettonici, paesaggistici o ambientali.

2. Per incentivare gli interventi indicati al comma 1, è consentita la riutilizzazione parziale o totale delle volumetrie o delle superfici utili dei fabbricati demoliti, anche mutandone le destinazioni d'uso originarie, in loco o in altra area compresa nel tessuto urbano consolidato, in coerenza con i criteri informatori della pianificazione urbanistica comunale.

3. Per promuovere gli interventi di cui al comma 1 i comuni possono prevedere, anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, incrementi premiali delle volumetrie o delle superfici utili, rispetto a quelle dei fabbricati oggetto di demolizione, fino alla percentuale massima del 15 per cento, in considerazione degli standard di qualità e di eco-sostenibilità di cui al comma 1 raggiunti dalla

nuova edificazione. Per le medesime finalità, i comuni possono elevare l'incremento premiale fino ad un massimo del 30 per cento in considerazione del miglioramento della qualità urbana che ne derivi, e prevedere riduzioni del contributo di costruzione, secondo i criteri indicati dalla Giunta regionale nel provvedimento di cui all'articolo 2, comma 1.

4. Nel caso di edifici dismessi ed inutilizzati, la relativa demolizione deve precedere l'avvio dei lavori delle nuove costruzioni, mentre nel caso di edifici ancora utilizzati la relativa demolizione deve avere inizio entro il termine improrogabile di 90 giorni dal rilascio del certificato di agibilità dei nuovi edifici, e concludersi entro il termine massimo di centottanta giorni dall'inizio, comprensivo delle opere di eventuale bonifica e di ripristino della permeabilità dei suoli interessati. In entrambi i casi le aree liberate sono assoggettate a vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, sino ad un'eventuale variazione dello strumento urbanistico che ne stabilisca la nuova destinazione in relazione all'ubicazione nel contesto urbano.

5. Gli incentivi previsti ai commi 2 e 3 possono essere concessi, previa demolizione degli immobili interessati, anche in forma di crediti edilizi , liberamente commerciabili secondo la disciplina dettata dall'articolo 36 della legge regionale 11/2004, nonché dall'articolo 5, comma 3, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 "Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia" convertito in legge 12 luglio 2011, n. 106. L'utilizzo dei crediti edilizi così riconosciuti è disciplinato dall'articolo 4.

Art. 4 - Disposizioni in materia di credito edilizio.

1. Per la gestione urbanistica dei crediti edilizi il Comune stipula apposita convenzione con il titolare dei diritti edificatori riconosciuti, al fine di consentirne l'utilizzazione nelle aree di cui all'articolo 3, comma 2, in accordo con il proprietario qualora si tratti di soggetto diverso dal titolare del credito.

2. L'atto di trasferimento dei crediti edilizi è trascritto ai sensi dell'articolo 2643, comma 1, punto 2 bis del codice civile ed è trasmesso al comune entro 10 giorni dalla trascrizione, ai fini dell'annotazione nel registro dei crediti di cui all'articolo 17, comma 5, lettera e) della legge regionale 11/2004, unitamente ai dati identificativi del titolare e dell'attuatore dell'intervento, nonché degli estremi della convenzione di cui al comma 1.

Art. 5 - Interventi di rigenerazione urbana.

1. I comuni individuano in sede di formazione del PI o di sue varianti gli ambiti urbani degradati da assoggettare a interventi di rigenerazione urbana, ambientale e sociale.

2. Per ambiti urbani degradati si intendono gli ambiti ricadenti nel tessuto urbano consolidato contraddistinti da una o più delle seguenti caratteristiche:

a) degrado edilizio, riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto, inutilizzato, sottoutilizzato o impropriamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale;

b) degrado urbanistico, riferito alla presenza di un impianto urbano eterogeneo, disorganico o incompiuto, alla scarsità di attrezzature e servizi, al degrado o assenza degli spazi pubblici e alla carenza di aree libere, alla presenza di attrezzature ed infrastrutture non utilizzate o non compatibili, dal punto di vista

morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto urbano in cui ricadono;

c) degrado socio-economico, riferito alla presenza di condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, di fenomeni di impoverimento economico e sociale o di emarginazione.

3. Nel PI o nella sua variante di cui al comma 1 sono indicati:

a) la perimetrazione delle aree urbane degradate, da redigere su cartografia adeguata;

b) le schede descrittive di ciascuna area che illustrano la sussistenza delle caratteristiche di cui al comma 2, gli obiettivi generali e gli indirizzi per le azioni di riqualificazione, le eventuali destinazioni d'uso incompatibili e le eventuali ulteriori misure di tutela ritenute necessarie, in accordo con i contenuti del PAT di cui all'articolo 13, comma 1, lettera l) della legge regionale 11/2004.

4. Per i comuni non dotati di PAT, l'individuazione degli ambiti degradati è effettuata mediante variante al piano regolatore generale (PRG) con la procedura di cui all'articolo 50, commi 6 e 7, della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio", in deroga al divieto di cui all'articolo 48, comma 1, della legge regionale 11/2004 e comunque non oltre il termine previsto dall'articolo 18, comma 1, della legge regionale 29 novembre 2013, n. 32 "Nuove disposizioni per il sostegno e la riqualificazione del settore edilizio e modifica di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia".

5. Gli interventi di rigenerazione urbana da attuarsi negli ambiti individuati ai sensi dei commi da 1 a 4 rispondono agli obiettivi della presente legge e sono considerati di pubblico interesse, anche ai fini dell'ammissibilità di deroghe alla vigente disciplina urbanistico-edilizia. Gli interventi possono essere realizzati, in relazione alle caratteristiche proprie di ciascun ambito individuato e secondo le prescrizioni contenute nello strumento urbanistico sulla base di accordi pubblico-privati ovvero di accordi di programma e dei correlativi provvedimenti amministrativi ai sensi degli articoli 6 e 7 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, mediante i programmi integrati di cui all'articolo 19, lettera f) e all'articolo 20, comma 7, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, utilizzabili anche nei comuni non dotati di PAT, attraverso il rilascio di permessi di costruire convenzionati ai sensi dell'articolo 28 bis del DPR n. 380/2001 e di permessi di costruire in deroga ai sensi dell'articolo 14 del medesimo DPR.

6. Per promuovere la rigenerazione urbana i comuni possono prevedere:

a) incentivi volumetrici o di superficie utile fino ad un incremento del 30 per cento rispetto all'esistente;

b) il trasferimento totale o parziale della volumetria o della superficie utile esistente, ed eventualmente anche del connesso incentivo di cui alla lettera a), su altra area compresa nel tessuto urbano consolidato o ad esso contigua, individuata dal piano o sua variante di cui al comma 1;

c) la conversione in tutto o in parte di quanto previsto alla lettera b) in crediti edilizi;

d) la liberalizzazione delle destinazioni d'uso ammesse, salvo motivati limiti specifici, fermo restando il rispetto di eventuali vincoli statali o regionali e di limiti fissati dalla legislazione regionale di settore.

Art. 6 - Politiche attive per la qualità architettonica e per la rigenerazione edilizia ed urbana.

1. La qualità architettonica si persegue mediante una progettazione che, recependo le esigenze di carattere funzionale, formale, paesaggistico, ambientale e sociale poste alla base dell'ideazione e della realizzazione dell'opera, ne garantisca l'armonico inserimento nel contesto urbano o extraurbano, contribuendo in misura apprezzabile al miglioramento dei relativi livelli di vivibilità, fruibilità, sicurezza, decoro e garantendone il mantenimento nel tempo.

2. La Giunta regionale promuove la qualità architettonica:

a) per tutte le opere pubbliche o di interesse pubblico, che non siano statali o da realizzarsi a cura di amministrazioni statali, attraverso la promozione di processi partecipativi che consentano la più ampia condivisione dei progetti attraverso la presentazione di osservazioni, suggerimenti e proposte da parte di soggetti pubblici e privati;

b) per tutti gli edifici privati, attraverso gli incentivi urbanistici ed edilizi per la promozione dell'edilizia sostenibile di cui alla legge regionale 9 marzo 2007, n. 4.

3. Per promuovere le azioni e gli interventi di cui agli articoli 3 e 5, la Giunta regionale:

a) diffonde la conoscenza delle buone pratiche attraverso il sito istituzionale della Regione e con iniziative specifiche, avvalendosi della collaborazione e del contributo attivo di università, enti di studio e ricerca, associazioni professionali ed imprenditoriali;

b) promuove ed attiva concorsi di idee e workshop di progettazione, in collaborazione con i soggetti qualificati di cui alla lettera a);

c) riconosce ai piani ed ai progetti di particolare qualità e rilevanza che abbiano contenuti qualificanti ed innovativi in tema di sostenibilità energetica e ambientale e di qualità architettonica, la possibilità di fregiarsi dello stemma e dello specifico logo della Regione di cui all'articolo 42 della legge regionale 11/2004. Tale riconoscimento rappresenta titolo preferenziale per l'assegnazione di eventuali finanziamenti, premi e incentivi, regionali o a regia regionale, nel campo della pianificazione urbanistica e territoriale e dei programmi ed interventi di rigenerazione urbana.

Art. 7 - Accordi di programma di interesse regionale.

1. Gli accordi di programma di cui all'articolo 32 della legge regionale 29 novembre 2001, n. 35 "Nuove norme sulla programmazione", possono ammettere, per l'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia previsti, una deroga ai limiti e alle condizioni stabiliti dalla presente legge nonché a quelli definiti ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera f) della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11. L'ammissione alla deroga è approvata dalla Giunta regionale in sede di riconoscimento dell'interesse regionale della proposta di accordo.

2. La quantificazione della superficie per la quale è ammessa la deroga, in ragione del prevalente interesse regionale, è precisata in sede di definizione ed approvazione dell'accordo di programma, fermo restando l'obbligo di contenere tale misura entro i limiti strettamente necessari per l'attuazione degli interventi previsti dall'accordo medesimo e di prevedere, quando possibile, adeguati interventi di mitigazione e di compensazione degli effetti del consumo di suolo agricolo e naturale.

Art. 8 – Modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio".

1. Alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" sono apportate le seguenti modifiche:

a) il comma 2 dell'articolo 8 è sostituito con il seguente:

"2. L'osservatorio, di concerto con le competenti strutture regionali e in collaborazione con gli enti locali, raccoglie, gestisce ed elabora le informazioni e i dati forniti dal sistema informativo di cui all'articolo 10, ne promuove la conoscenza e la diffusione, verifica il costante aggiornamento delle banche dati territoriali, collabora con le strutture regionali e locali competenti per l'elaborazione delle politiche urbanistiche e territoriali. L'osservatorio fornisce inoltre alla Giunta i dati necessari per l'attuazione delle misure e delle disposizioni regionali finalizzate a contenere il consumo di suolo e a promuovere i processi di rigenerazione urbana e territoriale.";

b) all'articolo 10 sono aggiunti i seguenti commi:

"3 bis. La Giunta regionale svolge attività di monitoraggio delle previsioni degli strumenti urbanistici comunali e della loro attuazione, anche mediante la rilevazione sistematica di indicatori appositamente individuati. A tal fine la Giunta definisce, con apposito provvedimento, le tipologie, i parametri di valutazione e i valori di riferimento degli indicatori.

3 ter. Per il raggiungimento delle finalità di cui al comma 3 bis, la Regione e gli enti locali concludono specifici protocolli d'intesa nei quali sono definite le modalità di interscambio dei dati e le forme di integrazione delle reti e dei sistemi informativi.";

c) la lettera f), comma 1, dell'articolo 13, è così sostituita:

"f) determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lettera c), tenuto conto del parere dell'autorità ambientale per la VAS di cui all'articolo 4 e nel rispetto delle ulteriori misure e disposizioni regionali finalizzate a contenere il consumo di suolo e a favorire gli interventi di rigenerazione urbana.";

d) la lettera k), comma 1, dell'articolo 13, è così sostituita:

"k) determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, le dotazioni di servizi, i limiti e le condizioni per lo sviluppo degli insediamenti, per i mutamenti di destinazione d'uso e per gli interventi di rigenerazione urbana, perseguendo l'integrazione delle funzioni e degli usi compatibili, il pieno utilizzo delle potenzialità insediative dei tessuti urbani esistenti e il contenimento del consumo di suolo non urbanizzato.";

e) al comma 6 dell'articolo 14 è aggiunta la seguente lettera:

"c bis) l'osservanza del limite quantitativo di cui all'art. 13, comma 1, lettera f).";

f) il comma 4 dell'articolo 17 è sostituito con il seguente:

"4. In attuazione delle finalità di cui all'articolo 2, comma 1, lettera d), il comune verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella relazione programmatica di cui al comma 6, lettera a).";

g) dopo il comma 4 dell'articolo 17 è aggiunto il seguente comma:

"4 bis. Qualora a seguito della verifica di cui al comma 4 risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il comune procede:
a) alla verifica il rispetto dei limiti al consumo di suolo definiti ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera f) sulla base dell'aggiornamento dei dati contenuti nel quadro conoscitivo;
b) all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare eventuali proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6. In sede di adozione dello strumento il comune dà atto dell'avvenuto espletamento delle procedure di cui alla presente lettera e degli esiti delle stesse.";

h) il comma 7 dell'articolo 18 è così sostituito:

"7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. Tale termine è ridotto a due anni per le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati. I termini di decadenza si applicano anche ai PRG. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33.";

i) all'articolo 18 ter è aggiunto il seguente comma:

"4 bis. Ferma restando l'applicazione delle disposizioni regionali finalizzate a limitare il consumo di suolo a fini urbanistico-edilizi, nel valutare le proposte di cui al comma 2 il comune assicura in ogni caso la priorità al recupero di edifici esistenti e di ambiti urbanizzati dismessi o inutilizzati.";

j) all'articolo 36, dopo il comma 5 è aggiunto il seguente comma:

"5 bis. Gli interventi di riordino della zona agricola di cui al comma 1 sono finalizzati alla riqualificazione dell'edificato inutilizzato o incongruo esistente, alla riduzione della dispersione insediativa e alla restituzione all'uso agricolo di suoli impermeabilizzati e di aree occupate da strutture agricolo-produttive e da insediamenti produttivi in zona impropria dismessi. Il piano regolatore comunale individua, nel rispetto dei limiti al consumo di suolo definiti ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera f), gli ambiti e le aree da destinare alla rilocalizzazione e alla ricomposizione insediativa di edifici demoliti per le finalità di cui al presente comma, preferibilmente all'interno delle aree di urbanizzazione diffusa, nonché le modalità di riconoscimento del credito edilizio.";

k) la lettera g), comma 2, dell'articolo 46, è sostituita con la seguente:

"*g) la metodologia per la definizione dei bilanci energetici in ambito comunale ed intercomunale e i sussidi operativi per la messa a punto delle misure e delle azioni di governo del territorio finalizzate al contenimento dei consumi energetici degli insediamenti, al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici e delle strutture pubbliche e private, alla razionalizzazione delle reti di produzione e distribuzione di energia in ambito urbano, in accordo con il piano energetico regionale e con le disposizioni statali e regionali in materia.".*

Art. 9 – Modifiche alla legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto".

1. Alla legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto" sono apportate le seguenti modifiche:

a) alla lettera m), comma 1, dell'articolo 3, la parola "*periferiche*" è abrogata;

b) al comma 2 dell'articolo 26 le parole "*e ai piani territoriali d'area*" sono abrogate;

c) al comma 3 del medesimo articolo 26, il periodo "*La conferenza delibera a maggioranza, con il parere favorevole del comune competente per territorio e della Regione*" è sostituito dai seguenti: "*La conferenza delibera all'unanimità dei soggetti a partecipazione obbligatoria. In caso di accordo di programma in variante al PATI è richiesto l'assenso di tutti i Comuni interessati.*";

d) il comma 5 del medesimo articolo 26 è abrogato;

e) alla fine del comma 6 del medesimo articolo 26 sono aggiunte le parole "*che valuta la compatibilità dell'iniziativa con le previsioni del regolamento regionale di cui all'articolo 4.*".

Art. 10 - Disposizioni transitorie e finali.

1. I procedimenti in corso, relativi all'approvazione di piani degli interventi e di piani urbanistici attuativi, e loro varianti, si concludono secondo le disposizioni della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11. Per procedimenti in corso alla data di entrata in vigore della presente legge si intendono rispettivamente:

a) nel caso di piani degli interventi, i procedimenti per i quali risulti già formalmente avviata la procedura di formazione, ai sensi dell'articolo 18, comma 1, della legge regionale n. 11 del 2004;

b) per i piani urbanistici attuativi, i procedimenti già avviati a seguito della presentazione al comune degli elaborati nelle forme previste dall'articolo 19, comma 2, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

2. È esclusa dall'ambito applicativo della presente legge la disciplina di cui alla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, i cui interventi e premialità sono da considerarsi alternativi a quelli previsti alla presente legge.

3. Sono altresì fatti salvi gli interventi ammessi in attuazione delle disposizioni di cui alla legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto" e i successivi provvedimenti attuativi.

Art. 11 - Entrata in vigore.

1. La presente legge è dichiarata urgente ai sensi dell'articolo 24, comma 1, dello Statuto regionale ed entra in vigore il giorno successivo alla data della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto.

INDICE

Art. 1 - Obiettivi....3
Art. 2 - Misure di programmazione e controllo del consumo di suolo per finalità urbanistico-edilizie....3
Art. 3 - Rigenerazione edilizia....4
Art. 4 - Disposizioni in materia di credito edilizio....5
Art. 5 - Interventi di rigenerazione urbana....5
Art. 6 - Politiche attive per la qualità architettonica e per la rigenerazione edilizia ed urbana....7
Art. 7 - Accordi di programma di interesse regionale....7
Art. 8 – Modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"....8
Art. 9 – Modifiche alla legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto"....10
Art. 10 - Disposizioni transitorie e finali....10
Art. 11 - Entrata in vigore....10

PDLR n. 14

PARTE NOTIZIALE
(aggiornata alla data di presentazione del progetto)

Nota all'articolo 1

Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 (BUR n. 45/2004)
NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO E IN MATERIA DI PAESAGGIO

Art. 2 – *Contenuti e finalità.*
1. La presente legge stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione, per il raggiungimento delle seguenti finalità:
a) promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, finalizzato a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini, senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali;
b) tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani, attraverso la riqualificazione e il recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti, con particolare riferimento alla salvaguardia e valorizzazione dei centri storici;
c) tutela del paesaggio rurale, montano e delle aree di importanza naturalistica;
d) utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente;
e) messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico;
f) coordinamento delle dinamiche del territorio regionale con le politiche di sviluppo nazionali ed europee.
2. Le finalità di cui al comma 1 sono perseguite, nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza, mediante:
a) la semplificazione dei procedimenti di pianificazione, con riduzione di tempi e con garanzia di trasparenza e partecipazione;
b) l'adozione e l'utilizzo di un sistema informativo territoriale unificato e accessibile, al fine di disporre di elementi conoscitivi raffrontabili;
c) il coinvolgimento dei cittadini, delle rappresentanze economico-sociali e delle associazioni individuate ai sensi dell'articolo 13 della legge 8 luglio 1986, n. 349 "Istituzione del Ministero dell'ambiente e norme in materia di danno ambientale" e successive modificazioni, alla formazione degli strumenti di pianificazione e alle scelte che incidono sull'uso delle risorse ambientali;
d) il riconoscimento in capo ai comuni della responsabilità diretta nella gestione del proprio territorio.

Nota all'articolo 2

Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 (BUR n. 45/2004)
NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO E IN MATERIA DI PAESAGGIO

Art. 8 - *Osservatorio della pianificazione territoriale ed urbanistica.*
1. Al fine di diffondere la conoscenza delle dinamiche territoriali del Veneto e di agevolare le valutazioni degli effetti degli strumenti di pianificazione, è istituito presso la Giunta regionale l'osservatorio della pianificazione territoriale ed urbanistica, con la partecipazione di rappresentanti degli enti pubblici e delle categorie professionali interessate.
2. L'osservatorio elabora, pubblica e diffonde dati e analisi riguardanti la pianificazione e ne promuove la conoscenza.
3. La Giunta regionale, sentita la competente commissione consiliare, disciplina la composizione e il funzionamento dell'osservatorio.

Art. 50 – *Disposizioni sull'applicazione della legge.*
1. Gli articoli da 1 a 49 si applicano successivamente all'adozione e alla pubblicazione nel BUR da parte della Giunta regionale di tutti i seguenti provvedimenti: (1)
a) le specifiche tecniche per la formazione e l'aggiornamento delle banche dati di cui agli articoli 13, 17 e 22 nonché per la redazione degli strumenti urbanistici generali su carta tecnica regionale e per l'aggiornamento della relativa base cartografica da parte dei comuni di cui all'articolo 9;
b) i criteri per la suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee;
c) la metodologia per il calcolo, nel piano di assetto del territorio (PAT), del limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazioni diverse da quella agricola definendo, con riferimento ai singoli contesti territoriali, la media regionale del rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC);
d) le specificazioni relative all'edificabilità nelle zone agricole ed in particolare:
1) la definizione dei parametri di redditività minima delle imprese agricole sulla base di quanto stabilito dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 40 e successive modificazioni;
2) i parametri per la redazione e per la valutazione della congruità del piano aziendale di cui all'articolo 44, comma 3;
3) la definizione di strutture agricolo-produttive;
4) i parametri per la valutazione di compatibilità ambientale e sanitaria dei nuovi allevamenti rispetto a quelli esistenti;
5) le modalità di realizzazione degli allevamenti zootecnici intensivi e la definizione delle distanze sulla base del tipo e dimensione dell'allevamento rispetto alla qualità e quantità di inquinamento prodotto;
6) le deroghe, per le aree di montagna, al divieto di edificare sopra i 1.300 metri di cui all'articolo 44, comma 10;
7) i parametri per la determinazione dell'ampiezza del fondo di pertinenza da vincolare ai sensi dell'articolo 45;

e) i criteri per una omogenea elaborazione del piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP);
f) i contenuti essenziali del quadro conoscitivo, della relazione illustrativa, delle norme tecniche del piano di assetto del territorio e del piano degli interventi;
g) le specifiche tecniche per la rappresentazione dei piani, comprensive delle tavole di progetto;
h) la definizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. Entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge la Giunta regionale adotta i provvedimenti di cui al comma 1 previo parere della competente commissione consiliare, che si esprime entro trenta giorni dal ricevimento degli stessi, trascorsi i quali si prescinde dal parere.
3. Fino all'applicazione degli articoli da 1 a 49 le funzioni amministrative relative all'approvazione degli strumenti urbanistici generali e loro varianti continuano ad essere esercitate dalla Regione; a tal fine, ferme restando le attribuzioni della competente commissione consiliare ai sensi del punto 4) dell'articolo 3 della legge regionale 1 settembre 1972, n. 12 , e successive modificazioni, i poteri attribuiti dalla legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 e successive modificazioni, al presidente della provincia sono esercitati dal Presidente della giunta regionale e quelli attribuiti alla giunta e al consiglio provinciale sono esercitati dalla Giunta regionale. (2)
4. Fino all'applicazione degli articoli da 1 a 49, continuano ad applicarsi l'articolo 1, commi 2 e seguenti, della legge regionale 27 dicembre 2002, n. 35 e successive modificazioni con le modifiche di cui al comma 7, e l'articolo 11 della legge regionale 1 agosto 2003, n. 16 .
5. Decorso il termine di cui al comma 2 senza che la Giunta regionale abbia adottato e pubblicato nel BUR tutti i provvedimenti di cui al comma 1 e fino alla loro adozione e pubblicazione, è abrogato il comma 3, restano fermi il comma 4 e la disciplina urbanistica regionale vigente al momento della entrata in vigore della presente legge e le attribuzioni regionali di cui all'articolo 50 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 sono da riferirsi alla provincia.
6. I piani territoriali provinciali già adottati e trasmessi alla Regione alla data di entrata in vigore della presente legge sono inviati alle province per la loro rielaborazione; da tale data decadono le norme di salvaguardia. La Giunta regionale provvede alla costituzione di un ufficio per il coordinamento delle province nella predisposizione dei nuovi piani territoriali di coordinamento provinciale (PTCP) nonché per la coerente elaborazione del provvedimento di cui al comma 1, lettera e).
7. L'articolo 1 della legge regionale 27 dicembre 2002, n. 35 è così modificato:
a) alla fine del comma 5 è aggiunta la seguente frase: "Resta fermo, previa sottoscrizione dell'accordo, quanto consentito dal comma 3; in tale caso l'ampliamento non può essere superiore al 100% della superficie coperta esistente e, comunque, non può interessare una superficie superiore a mq. 1.500";
b) la lettera c) del comma 8 è abrogata.
8. L'ultimo comma dell'articolo 23 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 è così sostituito:
omissis (3)
9. Ai fini dell'applicazione di quanto previsto dalla lettera c) dell'ultimo comma dell'articolo 23 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 come modificato dal comma 8, il comune può approvare varianti al piano regolatore generale con la

procedura dell'articolo 50, commi 6, 7 e 8 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 , avuto riguardo alle particolari connotazioni urbanistiche ed edilizie dei luoghi.

---

(1) Gli atti di indirizzo di cui al presente comma sono stati adottati dalla Giunta regionale con deliberazione n. 3178 dell'8 ottobre 2004 e pubblicati nel BUR n. 105 del 22 ottobre 2004.
(2) L'articolo 13, della legge regionale 26 giugno 2008, n. 4 detta disposizioni di interpretazione autentica disponendo che: "1. Il comma 3 dell'articolo 50 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 , deve essere interpretato nel senso che la decorrenza del termine per l'applicazione degli articoli da 1 a 49 non comporta il venir meno della competenza regionale, dettata in via transitoria dall'articolo 48 della medesima legge, all'approvazione degli strumenti urbanistici generali e loro varianti fino all'approvazione dei PAT e comunque fino all'applicazione del comma 4 dell'articolo 48, di trasferimento delle funzioni alle province.".
(3) Vedi modifiche apportate all'ultimo comma, dell'articolo 23, della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 . La lettera c) dell'ultimo comma, dell'articolo 23, della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 , inserita dall'articolo 50, comma 8, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 , è stata dichiarata illegittima dalla sentenza della Corte Costituzionale 232/2005 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale 22 giugno 2005, n. 25 prima serie speciale.

Nota all'articolo 3

Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380(1) (2).
TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA (Testo A)

Art. 14 (L) *Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici (legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41-quater, introdotto dall'art. 16 della legge 6 agosto 1967, n. 765; decreto legislativo n. 267 del 2000, art. 42, comma 2, lettera b); legge 21 dicembre 1955, n. 1357, art. 3)*
1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
1-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni. (3)

2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, nonché, nei casi di cui al comma 1-bis, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. (4)

---

(1) Pubblicato nella Gazz. Uff. 20 ottobre 2001, n. 245, S.O.
(2) Vedi, anche, l'Accordo 12 giugno 2014, n. 67/CU.
(3) Comma inserito dall'art. 17, comma 1, lett. e), n. 1), D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164.
(4) Comma così modificato dall'art. 17, comma 1, lett. e), n. 2), D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164.

Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 (BUR n. 45/2004)
NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO E IN MATERIA DI PAESAGGIO

Art. 36 – *Riqualificazione ambientale e credito edilizio.*
1. Il comune nell'ambito del piano di assetto del territorio (PAT) individua le eventuali opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola definendo gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare.
2. Il comune con il piano degli interventi (PI) disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi di cui al comma 1.
3. La demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale di cui al comma 1, determinano un credito edilizio.
4. Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma 3 ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'articolo 37. I crediti edilizi sono annotati nel registro di cui all'articolo 17, comma 5, lett. e) e sono liberamente commerciabili. Il PI individua e disciplina gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi, prevedendo l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di cui al comma 1 ovvero delle compensazioni di cui all'articolo 37.
5. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.

Decreto legge 13 maggio 2011, n. 70(1) (2).
SEMESTRE EUROPEO - PRIME DISPOSIZIONI URGENTI PER L'ECONOMIA.

Art. 5 *Costruzioni private*
In vigore dal 13 luglio 2011
1. Per liberalizzare le costruzioni private sono apportate modificazioni alla disciplina vigente nei termini che seguono:
a) introduzione del "silenzio assenso" per il rilascio del permesso di costruire, ad eccezione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici e culturali;
b) estensione della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) agli interventi edilizi precedentemente compiuti con denuncia di inizio attività (DIA); (3)
c) tipizzazione di un nuovo schema contrattuale diffuso nella prassi: la "cessione di cubatura";
d) la registrazione dei contratti di trasferimento immobiliare assorbe l'obbligo di comunicazione all'autorità locale di pubblica sicurezza; (4)
e) per gli edifici adibiti a civile abitazione l'«autocertificazione» asseverata da un tecnico abilitato sostituisce la cosiddetta relazione "acustica";
f) obbligo per i Comuni di pubblicare sul proprio sito istituzionale gli allegati tecnici agli strumenti urbanistici;
g) esclusione della procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) per gli strumenti attuativi di piani urbanistici già sottoposti a valutazione ambientale strategica;
h) legge nazionale quadro per la riqualificazione incentivata delle aree urbane. Termine fisso per eventuali normative regionali;
h-bis) modalità di intervento in presenza di piani attuativi seppur decaduti. (5)
2. Conseguentemente, alla disciplina vigente sono apportate, tra l'altro, le seguenti modificazioni:
a) al Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono apportate le seguenti modifiche:
1) all'articolo 5, comma 3, lettera a), la parola "autocertificazione" è sostituita dalla seguente: "dichiarazione";
1-bis) all'articolo 5, dopo il comma 4 è aggiunto il seguente:
«4-bis. Lo sportello unico per l'edilizia accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica e provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità alle modalità tecniche individuate ai sensi dell'articolo 34-quinquies del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80. Tali modalità assicurano l'interoperabilità con le regole tecniche definite dal regolamento ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e successive modificazioni. Ai predetti adempimenti si provvede nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica»; (6)
[2) all'articolo 16, dopo il comma 2, è inserito il seguente:

«2-bis. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione l'articolo 122, comma 8, del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.»; (7)]
3) l'articolo 20 è sostituito dal seguente:
"Art. 20 - (Procedimento per il rilascio del permesso di costruire)
1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 11, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica.
2. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.
3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, secondo quanto previsto all'articolo 5, commi 3 e 4, i prescritti pareri e gli atti di assenso eventualmente necessari, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.
4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.
5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
6. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di trenta giorni dalla proposta di cui al comma 3, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui all'articolo 5, comma 4. Il termine di cui al primo periodo del presente comma è fissato in quaranta giorni con la medesima decorrenza qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia

comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'articolo 10-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.
7. I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati per i comuni con più di 100.000 abitanti, nonché per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.
8. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui ai commi 9 e 10.
9. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di cui al comma 6 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.
10. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia prodotto dall'interessato, il competente ufficio comunale acquisisce il relativo assenso nell'ambito della conferenza di servizi di cui all'articolo 5, comma 4. Il termine di cui al comma 6 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.
11. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'articolo 22, comma 7, è di settantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda.
12. Fermo restando quanto previsto dalla vigente normativa in relazione agli adempimenti di competenza delle amministrazioni statali coinvolte, sono fatte salve le disposizioni contenute nelle leggi regionali che prevedano misure di ulteriore semplificazione e ulteriori riduzioni di termini procedimentali.
13. Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni di cui al comma 1, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al medesimo comma è punito con la reclusione da uno a tre anni. In tali casi, il responsabile del procedimento informa il competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.";
4) l'articolo 21 è sostituito dal seguente:
"Articolo 21 - (Intervento sostitutivo regionale)
1. Le regioni, con proprie leggi, determinano forme e modalità per l'eventuale esercizio del potere sostitutivo nei confronti dell'ufficio dell'amministrazione comunale competente per il rilascio del permesso di costruire.";
5) all'articolo 34, dopo il comma 2-bis, è aggiunto il seguente:
"2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o

superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.";
6) all'articolo 59, comma 2, le parole: "Il Ministro per le infrastrutture e i trasporti" sono sostituite dalle seguenti: "Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti";
7) all'articolo 82, comma 2, le parole "qualora le autorizzazioni previste dall'articolo 20, commi 6 e 7, non possano venire concesse, per il" sono sostituite dalle seguenti: "nel caso di";
b) alla legge 7 agosto 1990, n. 241, sono apportate le seguenti modifiche:
1) all'articolo 14-quater, comma 3, secondo periodo, le parole "nei successivi" sono sostituite dalla seguente "entro"; (8)
2) all'articolo 19, comma 1, primo periodo, dopo le parole: «nonché di quelli», sono aggiunte le seguenti: «previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e di quelli», alla fine del comma è aggiunto il seguente periodo: «La segnalazione, corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici, può essere presentata mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento, ad eccezione dei procedimenti per cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità telematica; in tal caso la segnalazione si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione.», e dopo il comma 6 è aggiunto, in fine, il seguente comma:
«6-bis. Nei casi di Scia in materia edilizia, il termine di sessanta giorni di cui al primo periodo del comma 3 è ridotto a trenta giorni. Fatta salva l'applicazione delle disposizioni di cui al comma 6, restano altresì ferme le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e dalle leggi regionali.»; (9) (3)
c) le disposizioni di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 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. Le disposizioni di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 si interpretano altresì nel senso che non sostituiscono la disciplina prevista dalle leggi regionali che, in attuazione dell'articolo 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 e nel senso che, nei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, la Scia non sostituisce gli atti di autorizzazione o nulla osta, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela dell'ambiente e del patrimonio culturale. (3)
3. Per garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, all'articolo 2643 del codice civile, dopo il n. 2), è inserito il seguente:
«2-bis) i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale». (10)
3-bis. Per agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari, dopo il comma 49 dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono inseriti i seguenti:
«49-bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di

locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.

49-ter. Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'articolo 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380». (11)

4. Per semplificare le procedure di trasferimento dei beni immobili, la registrazione dei contratti di trasferimento aventi ad oggetto immobili o comunque diritti immobiliari assorbe l'obbligo previsto dall'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. (10)

4-bis. Per agevolare la circolazione delle informazioni concernenti gli immobili, è abolito il divieto di riutilizzazione commerciale dei dati ipotecari e catastali. È consentito il riutilizzo dei documenti, dei dati e delle informazioni catastali e ipotecari a fini commerciali o non commerciali diversi dallo scopo iniziale nell'ambito dei compiti di servizio pubblico per i quali i documenti sono stati prodotti, fermo restando il rispetto della normativa in materia di protezione dei dati personali. È comunque consentita la fornitura di documenti, dati e informazioni da parte dell'Agenzia del territorio, in formato elaborabile, su base convenzionale, secondo modalità, tempi e costi da stabilire con provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio. Il comma 367 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311, è abrogato. Non sono dovuti l'importo fisso annuale e la maggiorazione del 20 per cento di cui al comma 370 del citato articolo 1 della legge n. 311 del 2004, e successive modificazioni. La tabella allegata al testo unico di cui al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347, e successive modificazioni, è sostituita dalla tabella di cui all'allegato 1 annesso al presente decreto. Le disposizioni di cui al presente comma acquistano efficacia a decorrere dal 1° settembre 2011. (11)

5. Per semplificare il procedimento per il rilascio del permesso di costruire relativamente agli edifici adibiti a civile abitazione, alla legge 26 ottobre 1995, n. 447, all'articolo 8, dopo il comma 3, è aggiunto il seguente:

«3-bis. Nei comuni che hanno proceduto al coordinamento degli strumenti urbanistici di cui alla lettera b) del comma 1 dell'articolo 6, per gli edifici adibiti a civile abitazione, ai fini dell'esercizio dell'attività edilizia ovvero del rilascio del permesso di costruire, la relazione acustica è sostituita da una autocertificazione del tecnico abilitato che attesti il rispetto dei requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento». (10)

6. Per semplificare l'accesso di cittadini ed imprese agli elaborati tecnici allegati agli atti di approvazione degli strumenti urbanistici, all'articolo 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69, e successive modificazioni, dopo il comma 1, è aggiunto il seguente:
"1-bis. Per le finalità di cui al comma 1, gli elaborati tecnici allegati alle delibere di adozione o approvazione degli strumenti urbanistici, nonché delle loro varianti, sono pubblicati nei siti informatici delle amministrazioni comunali, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica".
7. La disposizione di cui al comma 6 si applica decorsi sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.
8. Per semplificare le procedure di attuazione dei piani urbanistici ed evitare duplicazioni di adempimenti, all'articolo 16 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni, è aggiunto, in fine, il seguente comma:
«Lo strumento attuativo di piani urbanistici già sottoposti a valutazione ambientale strategica non è sottoposto a valutazione ambientale strategica né a verifica di assoggettabilità qualora non comporti variante e lo strumento sovraordinato in sede di valutazione ambientale strategica definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste. Nei casi in cui lo strumento attuativo di piani urbanistici comporti variante allo strumento sovraordinato, la valutazione ambientale strategica e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di valutazione sui piani sovraordinati. I procedimenti amministrativi di valutazione ambientale strategica e di verifica di assoggettabilità sono ricompresi nel procedimento di adozione e di approvazione del piano urbanistico o di loro varianti non rientranti nelle fattispecie di cui al presente comma».
8-bis. All'articolo 17 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni, è aggiunto, in fine, il seguente comma:
«Qualora, decorsi due anni dal termine per l'esecuzione del piano particolareggiato, non abbia trovato applicazione il secondo comma, nell'interesse improcrastinabile dell'Amministrazione di dotare le aree di infrastrutture e servizi, il comune, limitatamente all'attuazione anche parziale di comparti o comprensori del piano particolareggiato decaduto, accoglie le proposte di formazione e attuazione di singoli sub-comparti, indipendentemente dalla parte restante del comparto, per iniziativa dei privati che abbiano la titolarità dell'intero sub-comparto, purché non modifichino la destinazione d'uso delle aree pubbliche o fondiarie rispettando gli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento attuativo decaduti. I sub-comparti di cui al presente comma non costituiscono variante urbanistica e sono approvati dal consiglio comunale senza l'applicazione delle procedure di cui agli articoli 15 e 16». (11)
9. Al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, le Regioni approvano entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del

presente decreto specifiche leggi per incentivare tali azioni anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano: (12)
a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;
b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;
c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;
d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti. (13) (14)
10. Gli interventi di cui al comma 9 non possono riferirsi ad edifici abusivi o siti nei centri storici o in aree ad inedificabilità assoluta, con esclusione degli edifici per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria. (14)
11. Decorso il termine di cui al comma 9, e sino all'entrata in vigore della normativa regionale, agli interventi di cui al citato comma si applica l'articolo 14 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 anche per il mutamento delle destinazioni d'uso. Resta fermo il rispetto degli standard urbanistici, delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. (14)
12. Le disposizioni dei commi 9, 10 e 11 si applicano anche nelle Regioni a statuto speciale e nelle province autonome di Trento e di Bolzano compatibilmente con le disposizioni degli statuti di autonomia e con le relative norme di attuazione. (14)
13. Nelle Regioni a statuto ordinario, oltre a quanto previsto nei commi precedenti, decorso il termine di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, e sino all'entrata in vigore della normativa regionale, si applicano, altresì, le seguenti disposizioni: (12)
a) è ammesso il rilascio del permesso in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'articolo 14 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 anche per il mutamento delle destinazioni d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;
b) i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale. (15) (14)
14. Decorso il termine di 120 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, le disposizioni contenute nel comma 9, fatto salvo quanto previsto al comma 10, e al secondo periodo del comma 11, sono immediatamente applicabili alle Regioni a statuto ordinario che non hanno provveduto all'approvazione delle specifiche leggi regionali. Fino alla approvazione di tali leggi, la volumetria aggiuntiva da riconoscere quale misura premiale, ai sensi del comma 9, lettera a), è realizzata in misura non superiore complessivamente al venti per cento del volume dell'edificio se destinato ad uso residenziale, o al dieci per cento della superficie coperta per gli edifici adibiti ad uso diverso. Le volumetrie e le superfici di riferimento sono calcolate, rispettivamente, sulle distinte tipologie edificabili e pertinenziali esistenti ed

asseverate dal tecnico abilitato in sede di presentazione della documentazione relativa al titolo abilitativo previsto. (10) (13) (14)
15. All'articolo 2, comma 12, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 le parole "1° maggio 2011" sono sostituite dalle seguenti: "1° luglio 2011".

---

(1) Pubblicato nella Gazz. Uff. 13 maggio 2011, n. 110.
(2) Convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, L. 12 luglio 2011, n. 106.
(3) La Corte costituzionale, con sentenza 20 - 27 giugno 2012, n. 164 (Gazz. Uff. 4 luglio 2012, n. 27, 1ª Serie speciale), ha dichiarato non fondate le questioni di legittimità costituzionale dell'articolo 5, comma 1, lettera b), e comma 2, lettere b) e c), promosse in riferimento agli artt. 3, 9, 97, 114, 117 e 118 Cost. dalla Regione Emilia-Romagna.
(4) Lettera così modificata dalla legge di conversione 12 luglio 2011, n. 106.
(5) Lettera aggiunta dalla legge di conversione 12 luglio 2011, n. 106.
(6) Numero inserito dalla legge di conversione 12 luglio 2011, n. 106.
(7) Numero soppresso dalla legge di conversione 12 luglio 2011, n. 106.
(8) La Corte costituzionale, con ordinanza 17 - 20 luglio 2012, n. 206 (Gazz. Uff. 25 luglio 2012, n. 30, 1ª Serie speciale), ha dichiarato la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale dell'articolo 5, comma 2, lettera b), numero 1), promossa in riferimento agli articoli 117, terzo e quarto comma, e 118, anche sotto il profilo della violazione del principio di leale collaborazione, nonché in relazione all'articolo 120 della Costituzione, dalla Regione Toscana con il ricorso indicato in epigrafe.
(9) Numero così modificato dalla legge di conversione 12 luglio 2011, n. 106.
(10) Comma così modificato dalla legge di conversione 12 luglio 2011, n. 106.
(11) Comma inserito dalla legge di conversione 12 luglio 2011, n. 106.
(12) Alinea così modificato dalla legge di conversione 12 luglio 2011, n. 106.
(13) Per l'interpretazione autentica delle previsioni e delle agevolazioni previste dal presente comma vedi l'art. 1, comma 271, L. 23 dicembre 2014, n. 190.
(14) La Corte costituzionale, con sentenza 04 - 12 luglio 2012, n. 184 (Gazz. Uff. 18 luglio 2012, n. 29, 1ª Serie speciale), ha dichiarato, fra l'altro, non fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 5 commi 9, 10, 11, 12, 13 e 14, promossa dalla Regione autonoma Siciliana, in riferimento agli artt. 14, lettera f), e 20 dello statuto della Regione Siciliana.
(15) Lettera così sostituita dalla legge di conversione 12 luglio 2011, n. 106.

Nota all'articolo 4

CODICE CIVILE
Art. 2643. *Atti soggetti a trascrizione.*
Si devono rendere pubblici [preleggi 26; c.c. 1403] col mezzo della trascrizione [c.c. 2652, n. 5, 2655, 2657, 2658, 2679, n. 1, 2858, 2880, 2914, n. 1; c.n. 250, 865]:
1) i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili [c.c. 769, 812, 1159, 1197, 1250, 1470, 2825, 2914; c.n. 1, 10];

2) i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano il diritto di usufrutto [c.c. 978] su beni immobili, il diritto di superficie [c.c. 952], i diritti del concedente e dell'enfiteuta [c.c. 959, 960, 965, 980, 1350, nn. 2 e 3];
2-bis) i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale (1);
3) i contratti che costituiscono la comunione dei diritti menzionati nei numeri precedenti [c.c. 1100];
4) i contratti che costituiscono o modificano servitù prediali [c.c. 1027, 1032, 1058], il diritto di uso [c.c. 1021] sopra beni immobili, il diritto di abitazione [c.c. 1022, 1350, n. 4];
5) gli atti tra vivi di rinunzia ai diritti menzionati nei numeri precedenti [c.c. 507, 509, 550, 1070, 1350, n. 5];
6) i provvedimenti con i quali nell'esecuzione forzata si trasferiscono la proprietà di beni immobili o altri diritti reali immobiliari [c.c. 2919; c.p.c. 555, 586], eccettuato il caso di vendita seguita nel processo di liberazione degli immobili dalle ipoteche a favore del terzo acquirente [c.c. 2853, 2889, 2896; c.p.c. 574, 590];
7) gli atti e le sentenze di affrancazione del fondo enfiteutico [c.c. 971, 1350, n. 6];
8) i contratti di locazione di beni immobili che hanno durata superiore a nove anni [c.c. 320, 1350, n. 8, 1572, 1573, 1599, 1607, 2923] (2);
9) gli atti e le sentenze da cui risulta liberazione o cessione di pigioni o di fitti non ancora scaduti, per un termine maggiore di tre anni [c.c. 1605, 2918, 2924];
10) i contratti di società [c.c. 2247, 2291, 2313, 2328, n. 6, 2426, 2475, n. 5, 2518] e di associazione [c.c. 2549] con i quali si conferisce il godimento di beni immobili o di altri diritti reali immobiliari, quando la durata della società o dell'associazione eccede i nove anni o è indeterminata [c.c. 1350, n. 9, 2251];
11) gli atti di costituzione dei consorzi che hanno l'effetto indicato dal numero precedente [c.c. 862, 2602];
12) i contratti di anticresi [c.c. 1350, n. 7, 1960];
12-bis) gli accordi di mediazione che accertano l'usucapione con la sottoscrizione del processo verbale autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato (3);
13) le transazioni che hanno per oggetto controversie sui diritti menzionati nei numeri precedenti [c.c. 1350, n. 12, 1965, 1967];
14) le sentenze che operano la costituzione, il trasferimento o la modificazione di uno dei diritti menzionati nei numeri precedenti [c.c. 2646, 2655, 2932] (4).

---

(1) Numero aggiunto dal comma 3 dell'art. 5, D.L. 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla L. 12 luglio 2011, n. 106.
Il testo del presente numero, prima della conversione in legge del citato D.L. n. 70/2011, era il seguente: «2-bis) i contratti che trasferiscono i diritti edificatori comunque denominati nelle normative regionali e nei conseguenti strumenti di pianificazione territoriale, nonché nelle convenzioni urbanistiche ad essi relative.».
(2) La Corte costituzionale, con sentenza 12-21 ottobre 2005, n. 394 (Gazz. Uff. 26 ottobre 2005, n. 43 - Prima serie speciale), ha dichiarato non fondata, nei sensi di cui in motivazione, la questione di legittimità degli artt. 261, 147 e 148, 2643,

numero 8, 2652, 2653 e 2657 del codice civile, in riferimento agli artt. 3 e 30 Cost.
(3) Numero aggiunto dall'art. 84-bis, comma 1, D.L. 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla L. 9 agosto 2013, n. 98.
(4) Vedi la L. 21 gennaio 1983, n. 22, sulla responsabilità dei conservatori dei registri immobiliari; l'art. 45, L. fall. (R.D. 16 marzo 1942, n. 267); per quanto riguarda la trascrizione di atti relativi a brevetti per invenzioni industriali. Vedi gli artt. 66 e sgg., R.D. 29 giugno 1939, n. 1127. Per quanto riguarda la obbligatorietà fiscale delle trascrizioni, vedi il D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347, che disciplina le imposte ipotecaria e catastale.

Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 (BUR n. 45/2004)
NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO E IN MATERIA DI PAESAGGIO

Art. 17 – *Contenuti del Piano degli interventi (PI).*
1. Il piano degli interventi (PI) si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA).
2. Il PI in coerenza e in attuazione del piano di assetto del territorio (PAT) sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a:
a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b);
b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14;
d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37;
j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43;

k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica;
3. Il PI può, altresì, definire minori distanze rispetto a quelle previste dall'articolo 9 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 20 aprile 1968, n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765": (15)
a) nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA planivolumetrici;
b) nei casi di interventi disciplinati puntualmente.
4. Per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6.
5. Il PI è formato da:
a) una relazione programmatica, che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;
b) gli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali;
c) le norme tecniche operative;
d) il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
e) il registro dei crediti edilizi;
f) una banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere a), b), e c).

Nota all'articolo 5

Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 (BUR n. 45/2004)
NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO E IN MATERIA DI PAESAGGIO

Art. 6 - *Accordi tra soggetti pubblici e privati.*
1. I comuni, le province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla presente legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.
2. Gli accordi di cui al comma 1 sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.
3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di

pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni.

Art. 7 - *Accordo di programma.*
1. Per la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di comuni, province, Regione, amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati, può essere promossa la conclusione di accordi di programma ai sensi dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e successive modificazioni. I rapporti con i privati sono disciplinati da un atto unilaterale d'obbligo o da una convenzione da allegare all'accordo di programma.
2. Qualora l'accordo di programma comporti varianti agli strumenti urbanistici, lo stesso è approvato ai sensi dell'articolo 34 del decreto legislativo n. 267 del 2000 e successive modificazioni, come specificato e integrato da quanto previsto dai commi 3, 4, 5, 6 e 7.
3. Verificata la possibilità di un consenso unanime dei soggetti interessati in sede di conferenza di servizi, la proposta di accordo di programma, entro i cinque giorni successivi, è depositata presso la segreteria del comune per dieci giorni. Dell'avvenuto deposito è dato avviso sull'albo pretorio del comune e della provincia interessati e mediante affissione di manifesti. Fino a venti giorni dopo la scadenza del periodo di deposito chiunque può presentare osservazioni.
4. Entro i trenta giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 3, il comune provvede all'istruttoria delle osservazioni e convoca tutte le amministrazioni e i soggetti pubblici interessati che si esprimono definitivamente sull'accordo, anche sulla base delle osservazioni presentate.
5. L'accordo di programma è sottoscritto dai rappresentanti delle amministrazioni e dai soggetti pubblici che partecipano all'accordo. Ove l'accordo di programma comporti variante al piano di assetto del territorio (PAT), è necessaria l'adesione della provincia e l'accordo è approvato dal presidente della provincia. Ove comporti variante al piano degli interventi (PI), l'accordo è approvato dal sindaco.
6. L'adesione del sindaco deve essere ratificata dal consiglio comunale entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'accordo di programma a pena di decadenza. L'accordo di programma acquista efficacia trascorsi quindici giorni dalla sua pubblicazione:
a) nell'albo pretorio del comune qualora comporti varianti al piano degli interventi (PI);
b) nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto (BUR) qualora comporti varianti al piano di assetto del territorio (PAT).
7. Qualora l'accordo di programma non venga realizzato nei termini previsti l'eventuale variante urbanistica decade.

Art. 13 – *Contenuti del Piano di assetto del territorio (PAT).*

1. Il piano di assetto del territorio (PAT), redatto sulla base di previsioni decennali, fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili ed in particolare:

a) verifica ed acquisisce i dati e le informazioni necessari alla costituzione del quadro conoscitivo territoriale comunale;

b) disciplina, attribuendo una specifica normativa di tutela, le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore;

c) individua gli ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;

d) recepisce i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario e definisce le misure idonee ad evitare o ridurre gli effetti negativi sugli habitat e sulle specie floristiche e faunistiche;

e) individua gli ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale;

f) determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c); tale limite può essere derogato previa autorizzazione della Giunta regionale, sentita la provincia interessata, per interventi di rilievo sovracomunale; (1)

g) detta una specifica disciplina di regolamentazione, tutela e salvaguardia con riferimento ai contenuti del piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) di cui all'articolo 22;

h) detta una specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle zone di tutela e alle fasce di rispetto e alle zone agricole in conformità a quanto previsto dagli articoli 40, 41 e 43;

i) assicura il rispetto delle dotazioni minime complessive dei servizi di cui all'articolo 31;

j) individua le infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza e detta i criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate;

k) determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili;

l) definisce le linee preferenziali di sviluppo insediativo e le aree di riqualificazione e riconversione;

m) precisa le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione di cui agli articoli 35 e 37;

n) detta i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, nonché i criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447 "Regolamento

recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'articolo 20, comma 8, della legge 15 marzo 1997, n. 59" e successive modificazioni, in relazione alle specificità territoriali del comune;
o) individua le aree di urbanizzazione consolidata in cui sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle norme tecniche di cui al comma 3, lettera c);
p) individua i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi;
q) stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni;
r) elabora la normativa di carattere strutturale in applicazione di leggi regionali di altri settori.
2. Ai fini della presente legge gli ambiti territoriali omogenei (ATO) in cui il comune suddivide il proprio territorio, vengono individuati per specifici contesti territoriali sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico e insediativo.
3. Il PAT è formato:
a) da una relazione tecnica che espone gli esiti delle analisi e delle verifiche territoriali necessarie per la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale;
b) dagli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali;
c) dalle norme tecniche che definiscono direttive, prescrizioni e vincoli, anche relativamente ai caratteri architettonici degli edifici di pregio, in correlazione con le indicazioni cartografiche;
d) da una banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente il quadro conoscitivo di cui all'articolo 10 e le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere a), b) e c).
4. I comuni con popolazione inferiore a 5.000 abitanti, così come individuati dal PTCP, possono predisporre il PAT in forma semplificata secondo le modalità definite con atto di indirizzo di cui all'articolo 46, comma 2, lettera g).

Art. 19 – *Piani urbanistici attuativi (PUA).*
1. Il piano urbanistico attuativo può essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata. Esso definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento ed assume, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia:
a) del piano particolareggiato e dei piani di lottizzazione, di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni;
b) del piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modificazioni;
c) del piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità, modifiche

ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; legge 18 aprile 1962, n. 167; legge 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata." e successive modificazioni;
d) del piano di recupero di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia popolare" e successive modificazioni;
e) del piano ambientale di cui all'articolo 27 della legge regionale 16 agosto 1984, n. 40 "Nuove norme per la istituzione di parchi e riserve naturali regionali" e successive modificazioni;
f) del programma integrato di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni; in particolare il programma integrato è lo strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale. La riqualificazione si attua mediante il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche con il completamento dell'edificato.
2. In funzione degli specifici contenuti, il piano urbanistico attuativo è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli di seguito elencati:
a) l'estratto del piano di assetto del territorio e del piano degli interventi nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
b) la cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento;
c) la planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;
d) la verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
e) i vincoli gravanti sull'area;
f) l'estratto catastale e l'elenco delle proprietà;
g) il progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti;
h) l'individuazione delle aree da cedere o vincolare;
i) lo schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
j) la relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
k) le norme di attuazione;
l) il prontuario per la mitigazione ambientale;
m) la convenzione o gli atti unilaterali d'obbligo;
n) il capitolato e il preventivo sommario di spesa.
3. I PUA sono attuati dagli aventi titolo, anche mediante comparti urbanistici e relativi consorzi ai sensi dell'articolo 21.
4. Per i PUA di iniziativa privata, l'esecuzione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, come disciplinata dalla normativa vigente, non ricade nella disciplina degli appalti di lavori pubblici quando le singole opere da realizzare abbiano un valore pari o inferiore alla soglia comunitaria di cui alla direttiva 14 giugno 1993, 93/37/CEE "Direttive del Consiglio che coordina le procedure di aggiudicazione degli appalti pubblici di lavori" e successive modificazioni.

Art. 20 – *Procedimento di formazione, efficacia e varianti del piano urbanistico attuativo.* (2)

1. Il piano urbanistico attuativo (PUA) è adottato dalla Giunta comunale ed approvato dal Consiglio comunale. Qualora il piano sia di iniziativa privata la Giunta comunale, entro il termine di settantacinque giorni dal ricevimento della proposta corredata dagli elaborati previsti, adotta il piano oppure lo restituisce qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti. (3)

2. omissis (4)

3. Entro cinque giorni dall'adozione il piano è depositato presso la segreteria del comune per la durata di dieci giorni; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e mediante l'affissione di manifesti. Nei successivi venti giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni mentre chiunque può presentare osservazioni.

4. Entro settantacinque giorni dal decorso del termine di cui al comma 3, il Consiglio comunale approva il piano decidendo sulle osservazioni e sulle opposizioni presentate. Il Consiglio comunale in sede di approvazione del piano dichiara, altresì, la sussistenza delle eventuali disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive contenute nel piano urbanistico attuativo (PUA) al fine di consentire la realizzazione degli interventi mediante denuncia di inizio attività (DIA) ai sensi dell'articolo 22, comma 3, lettera b) del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modificazioni. (5)

4 bis. I termini previsti dai commi 1, 3 e 4 sono perentori; qualora decorrano inutilmente i termini di cui ai commi 1 e 4 il piano si intende adottato o approvato e le opposizioni e osservazioni eventualmente presentate, respinte. (6)

5. Il piano approvato è depositato presso la segreteria del comune ed il relativo deposito, nel caso di piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, è notificato a ciascun proprietario degli immobili vincolati dal piano stesso nelle forme degli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale, entro quindici giorni (7) dall'avviso dell'avvenuto deposito.

6. I piani urbanistici attuativi di iniziativa privata sono redatti e presentati dagli aventi titolo che rappresentino almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo. Il piano approvato è depositato ed il relativo deposito è notificato ai proprietari dissenzienti nelle forme previste per gli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale. Dopo l'entrata in vigore del piano, l'inutile decorso dei termini previsti per la sua attuazione costituisce titolo per procedere all'espropriazione degli immobili degli aventi titolo dissenzienti secondo le modalità e per gli effetti previsti dall'articolo 21.

7. Per i programmi integrati può essere seguita la procedura dell'accordo di programma di cui all'articolo 7.

8. Il piano entra in vigore dieci giorni (8) dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del comune del provvedimento di approvazione.

9. Il piano ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione.

10. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.
11. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del piano urbanistico attuativo è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata. Prima della scadenza, il comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni.
12. L'approvazione del piano comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste per la durata di dieci anni, salvo diverse disposizioni di legge per la singola fattispecie, prorogabile dal comune per un periodo non superiore a cinque anni.
13. Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo entro il termine di efficacia del medesimo.
14. Possono essere approvate varianti sottoscritte dai soli titolari delle aree incluse nella variante, purché le medesime non incidano sui criteri informatori del PUA secondo i parametri definiti dal piano degli interventi.

Art. 48 – *Disposizioni transitorie.* (9)
1. Gli strumenti urbanistici e loro varianti adottati prima che siano applicabili gli articoli da 1 a 49, ai sensi dell'articolo 50, comma 1, sono approvati ai sensi della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" e successive modificazioni e della legge regionale 1 giugno 1999, n. 23 "Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179" e successive modificazioni, fermo restando quanto previsto dall'articolo 50, comma 3. Fino all'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il comune non può adottare varianti allo strumento urbanistico generale vigente salvo quelle finalizzate, o comunque strettamente funzionali, alla realizzazione di opere pubbliche e di impianti di interesse pubblico, al recupero funzionale dei complessi immobiliari dismessi dal Ministero della difesa di cui all'articolo 1, comma 259, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2007)", all'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati, con le procedure di cui all'articolo 50, comma 3, della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 e successive modificazioni (10) nonché quelle disciplinate dall'articolo 50, commi da 4 a 8 e 16, della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 e successive modificazioni; con le medesime procedure possono essere altresì adottate le varianti allo strumento urbanistico generale vigente finalizzate a dare attuazione all'articolo 5 della legge regionale 9 marzo 2007, n. 4 "Iniziative ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile" nonché quelle necessarie per l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici. (11) Con le procedure dei commi da 5 a 8 e 16 del predetto articolo 50, possono essere adottate le varianti allo strumento urbanistico generale finalizzate a dotare di infrastrutture di trasporto, che non determinino volumetria, aree contigue ad altre già destinate dalla pianificazione urbanistica e territoriale, vigente al 30 ottobre 2005, ad attività produttive nel settore della logistica. (12)
[1 bis. In deroga al divieto previsto dal comma 1, e comunque fino all'approvazione del primo PAT, possono essere adottate e approvate, ai sensi della normativa di cui al comma 1, le varianti allo strumento urbanistico generale di cui all'articolo 50, commi 3, 4 e 9, della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 e successive modificazioni, le varianti conseguenti all'approvazione di programmi

integrati ai sensi della legge 1° giugno 1999, n. 23 e successive modificazioni, nonché quelle conseguenti all'approvazione di accordi di programma ai sensi dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000 (13) , n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e successive modificazioni, qualora adottate entro il 28 febbraio 2005; entro la medesima data continua ad applicarsi l'articolo 1, commi da 2 a 6, della legge regionale 27 dicembre 2002, n. 35 e successive modificazioni. (14)] (15)

1 ter. In deroga al divieto previsto dal comma 1, fino all'approvazione del primo PAT, sono consentite, anche in assenza dei requisiti di cui al comma 9 dell'articolo 50 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 e successive modificazioni e con le procedure dei commi 10, 11, 12, 13 e 14 del medesimo articolo 50, le varianti allo strumento urbanistico generale finalizzate all'adeguamento al piano territoriale regionale di coordinamento (PTRC), ai piani territoriali di coordinamento provinciale (PTCP), ai piani di assetto del territorio intercomunale (PATI) aventi ad oggetto i singoli tematismi di cui al comma 1, dell'articolo 16, riferiti agli ambiti e previsioni di cui al comma 2, lettere a) e b) del medesimo articolo 16 limitatamente a temi di interesse pubblico o di pubblica utilità, (16) ai piani di area ed ai piani ambientali di cui all'articolo 9 della legge regionale 16 agosto 1984, n. 40 . (17)

1 quater. Fino all'approvazione del primo PAT continua ad applicarsi l'articolo 11 e terzultimo comma dell'articolo 27 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 e successive modificazioni. (18)

2. I piani di area vigenti sono parte integrante del piano territoriale regionale di coordinamento (PTRC) e possono essere modificati con le procedure di cui all'articolo 25. Con le medesime procedure sono approvati i piani di area adottati prima dell'entrata in vigore della legge regionale 27 dicembre 2002, n. 35 "Modifica della legge regionale 9 maggio 2002, n. 10 "Rideterminazione del termine previsto dell'articolo 58, comma 2, della legge regionale 13 aprile 2001, n. 11 "Conferimento di funzioni e compiti amministrativi alle autonomie locali in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112" e disposizioni transitorie in materia urbanistica" e successive modificazioni, e possono essere adottati e approvati solo i seguenti piani di area:

a) Garda-Baldo;

b) Corridoio metropolitano Padova- Venezia;

c) Grandi Valli Veronesi;

d) Medio Corso del Piave;

e) Valle del Biois e di Gares;

f) Prealpi Vittoriesi e Alta Marca.

[3. L'edificazione in zona agricola continua ad essere disciplinata dalla legge regionale 5 marzo 1985, n. 24 "Tutela ed edificabilità delle zone agricole" e successive modificazioni, ivi comprese le modifiche contenute nell'articolo 1, comma 8, lettere a) e b) della legge regionale 27 dicembre 2002, n. 35 , e successive modificazioni, (19) fino all'approvazione del primo PAT e del primo PI e, comunque, per non più di un anno decorrente dall'applicazione degli articoli da 1 a 49.] (20) Decorso tale termine, fatti salvi i procedimenti autorizzatori in corso per i quali continua ad applicarsi la legge regionale 5 marzo 1985, n. 24 , si applica la normativa di cui agli articoli 43, 44 e 45.

[4. Fino all'approvazione dei piani territoriali di coordinamento provinciali (PTCP) e, comunque, non oltre centottanta giorni dalla loro trasmissione in

Regione per l'approvazione nonché ulteriori novanta giorni per organizzare il passaggio delle competenze alle province, i piani di assetto del territorio (PAT) sono approvati dalla Giunta regionale sentita la provincia. In sede di prima applicazione, per l'acquisizione del parere della competente commissione consiliare, il suddetto termine di centottanta giorni è sospeso, con decorrenza dalla trasmissione in Consiglio regionale del piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP), per una sola volta e per non più di centoventi giorni, trascorsi i quali si prescinde dal parere della commissione consiliare. (21) (22) (23)] (24)
[4 bis. Scaduti i termini di cui al comma 4, la provincia può concordare con la Regione un ulteriore periodo di tempo durante il quale la Giunta regionale continua ad approvare i PAT, in particolare con riferimento ai procedimenti in corso. (25)] (26)
5. I piani regolatori generali vigenti mantengono efficacia fino all'approvazione del primo PAT. (27)
5 bis. A seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il piano degli interventi.
5 ter. Le disposizioni di cui al comma 5 bis non trovano applicazione nel caso di approvazione di PATI che disciplinano solo in parte il territorio dei comuni interessati o affrontano singoli tematismi ai sensi dell'articolo 16, comma 1.
5 quater. Dall'approvazione del primo PAT decorre, per il piano degli interventi di cui al comma 5 bis, il termine di decadenza di cui all'articolo 18, comma 7, ferma restando la specifica disciplina per i vincoli preordinati all'esproprio prevista dalla normativa vigente. (28)
6. Successivamente all'applicazione degli articoli da 1 a 49, viene meno l'obbligo di redigere il piano pluriennale di attuazione di cui all'articolo 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 "Norme per la edificabilità dei suoli".
[7. Fino all'approvazione dei PTCP i comuni di cui all'articolo 13, comma 4, sono individuati con provvedimento del consiglio provinciale entro centottanta giorni dall'applicazione degli articoli da 1 a 49.] (29)
7 bis. L'articolo 27 si applica a decorrere dal 28 febbraio 2005. [Fino a tale data la Commissione tecnica regionale, sezione urbanistica, e il comitato tecnico regionale continuano ad esercitare le rispettive funzioni consultive loro attribuite dalla vigente legislazione regionale ai sensi delle leggi regionali 16 agosto 1984, n. 42 e successive modificazioni e 1° settembre 1993, n. 47 e successive modificazioni. (30)] (31)
[7 bis 1. In deroga al divieto previsto dal comma 1, fino all'approvazione del primo PAT, e comunque non oltre il 30 giugno 2006, possono essere adottate le varianti allo strumento urbanistico generale disciplinate dall'articolo 50, commi da 9 a 16 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 e successive modificazioni ed è necessario il parere favorevole della provincia da rendersi entro sessanta giorni dalla richiesta, trascorsi i quali, se ne prescinde. (32)] (33)
7 bis 2. omissis (34)
[7 bis 3. In deroga al comma 3, fino all'approvazione del primo PAT e del primo PI e, comunque non oltre il 30 giugno 2006, nelle zone agricole sono consentiti esclusivamente gli interventi di ampliamento ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale 5 marzo 1985, n. 24 e successive modificazioni ad eccezione delle zone agricole dei territori classificati montani, ai sensi dell'articolo 1 della legge regionale 18 gennaio 1994, n. 2 "Provvedimenti per il consolidamento e lo

sviluppo dell'agricoltura di montagna e per la tutela e la valorizzazione dei territori montani.", dove sono consentiti tutti gli interventi di edificazione previsti dalla legge regionale 5 marzo 1985, n. 24 e successive modificazioni, ivi comprese le modifiche contenute nell'articolo 1, comma 8, lettere a) e b) della legge regionale 27 dicembre 2002, n. 35 , e successive modificazioni.] (35) Decorso il termine suindicato si applica la normativa di cui agli articoli 43, 44 e 45, fatti salvi i procedimenti autorizzatori in corso per i quali continua ad applicarsi la legge regionale 5 marzo 1985, n. 24 e successive modificazioni. (36)
[7 bis 4. Le varianti allo strumento urbanistico generale, adottate entro il 28 febbraio 2005 ai sensi del comma 1 bis, da trasmettersi in Regione ai fini della loro approvazione, devono essere inviate, a pena di decadenza, entro il 30 giugno 2006; successivamente a tale data le varianti pervenute sono restituite al comune. (37)] (38)
7 ter. Decorso il termine di cui al comma 7 bis 3, fermi restando gli interventi consentiti ai sensi del comma 5 dell'articolo 44, nelle more dell'approvazione del primo PAT e PI:
a) nelle sottozone classificate E1, E2, E3 dal vigente piano regolatore generale comunale sono consentiti, nel rispetto delle previsioni e prescrizioni dello stesso:
1) gli interventi previsti dal vigente strumento urbanistico comunale finalizzati alla tutela del patrimonio storico, ambientale e rurale ai sensi degli articoli 10 e 12 della legge regionale 5 marzo 1985, n. 24 ;
2) per le costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo individuate e disciplinate dallo strumento urbanistico vigente, gli interventi in esso previsti;
3) gli interventi edilizi, compresa la nuova edificazione, in funzione dell'attività agricola destinati a strutture agricolo-produttive con le modalità di cui agli articoli 44 e 45;
b) nelle sottozone classificate E2 e E3 dal vigente piano regolatore generale comunale è, altresì, consentita la realizzazione di nuovi edifici residenziali da destinare ad abitazione principale nel limite di 600 mc., fermo restando quanto previsto ai commi 2 e 3 dell'articolo 44; (39)
c) nelle sottozone classificate E4 - centri rurali - dal vigente piano regolatore generale comunale sono consentiti tutti gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale vigente;
d) oltre agli interventi ammessi per ciascuna tipologia di sottozona ai sensi delle lettere a), b) e c), nelle zone agricole dei territori montani di cui all'articolo 1 della legge regionale 18 gennaio 1994, n. 2"Provvedimenti per il consolidamento e lo sviluppo dell'agricoltura di montagna e per la tutela e la valorizzazione dei territori montani" sono consentiti, altresì, gli interventi finalizzati al mutamento di destinazione d'uso residenziale nei limiti di 300 mc., a condizione che l'edificio sia dichiarato non più funzionale alle esigenze del fondo, sulla base di un'analisi agronomica redatta da un tecnico abilitato e certificata dall'ispettorato regionale dell'agricoltura, e che le eventuali opere necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e per l'accessibilità viaria siano a carico del richiedente; (40)
e) per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del vigente piano regolatore generale ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1° aprile 1968, n. 1404 e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della

Repubblica n. 380 del 2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare. (41)
[7 quater. Per i programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale trasmessi entro il 30 giugno 2006, il termine di cui all'articolo 5, comma 2, della legge regionale 1 giugno 1999, n. 23 è prorogato di ulteriori centoventi giorni. (42)] (43)
7 quinquies. In deroga al divieto di cui al comma 1 e fino all'approvazione del primo PAT e del primo PI, i comuni possono adottare varianti allo strumento urbanistico generale che abbiano ad oggetto la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, su aree o immobili di proprietà di enti pubblici, con le procedure di cui all'articolo 50, comma 3, della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 e successive modificazioni e ferme restando le attribuzioni e le competenze individuate dall'articolo 50 comma 3. (44)
7 sexies. Fino al primo PAT e PI sono sempre ammessi gli interventi di cui all'articolo 18 bis;. (45)
7 septies. In deroga al divieto di cui al comma 1 fino all'approvazione del primo PAT sono consentite, con le procedure di cui all'articolo 50, commi da 5 a 8 e 16 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 , le varianti allo strumento urbanistico generale finalizzate a dettare una nuova disciplina per le aree nelle quali è decaduto un vincolo preordinato all'esproprio, ai sensi dell'articolo 9, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" e successive modificazioni, nonché per le aree che sono oggetto di una specifica disciplina da parte dello strumento urbanistico generale in connessione alla localizzazione dell'opera pubblica, qualora detta opera sia stata realizzata altrove o il relativo vincolo decaduto. (46)
7 octies. In deroga al divieto previsto dal comma 1, e comunque fino all'approvazione del primo PAT, possono essere adottate, con le procedure di cui all'articolo 50, commi 6, 7 e 8 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 , e successive modificazioni, le varianti allo strumento urbanistico generale finalizzate all'insediamento, esclusivamente all'interno del centro storico, di medie o grandi strutture di vendita, come definite dall'articolo 3, comma 1, lettere e) e g) della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto". (47)

---

(1) Lettera così modificata da comma 1 art. 8 legge regionale 26 giugno 2008, n. 4 che ha aggiunto le parole: "tale limite può essere derogato previa autorizzazione della Giunta regionale, sentita la provincia interessata, per interventi di rilievo sovracomunale;".
(2) L'articolo 11, comma 4, della legge regionale 8 luglio 2011, n. 13 detta una disciplina transitoria in relazione alle procedure di attuazione e approvazione dei piani urbanistici attuativi disponendo che "4. Ai procedimenti relativi a piani urbanistici attuativi in corso alla data di entrata in vigore della presente legge, si applica la previgente disciplina dell'articolo 20 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 .".
(3) Comma così modificato da art. 11 comma 1 della legge regionale 8 luglio 2011, n. 13 che ha sostituito le parole "trenta giorni" con le parole "settantacinque

giorni". In precedenza comma sostituito da comma 1 art. 2 della legge regionale 23 dicembre 2010, n. 30 .
(4) Comma abrogato da art. 11 comma 2 della legge regionale 8 luglio 2011, n. 13.
(5) Comma così modificato da art. 11 comma 1 della legge regionale 8 luglio 2011, n. 13 che ha sostituito le parole "trenta giorni" con le parole "settantacinque giorni". In precedenza comma sostituito da comma 2 art. 2 della legge regionale 23 dicembre 2010, n. 30
(6) Comma aggiunto da art. 11 comma 3 della legge regionale 8 luglio 2011, n. 13 .
(7) Comma così modificato dall'articolo 6, comma 3, lettera b), della legge regionale 16 febbraio 2010, n. 11 che ha sostituito le parole "trenta giorni" con le parole "quindici giorni".
(8) Comma così modificato dall'articolo 6, comma 3, lettera c), della legge regionale 16 febbraio 2010, n. 11 che ha sostituito le parole "quindici giorni" con le parole "dieci giorni".
(9) Con riferimento ai termini relativi all'adozione e approvazione di varianti allo strumento urbanistico generale in deroga al divieto di cui al comma 1, vedi art. 18 della legge regionale 29 novembre 2013, n. 32 , e in precedenza, art. 12, comma 1, legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 ; art. 1, comma 1, legge regionale 9 gennaio 2012, n. 2 , art. 6, comma 1, legge regionale 23 dicembre 2010, n. 30 ; art. 4, comma 1, legge regionale 9 ottobre 2009, n. 26 ; art. 6, comma 1, legge regionale 26 giugno 2008, n. 4 . Per ulteriori ipotesi di deroga al divieto di adottare varianti allo strumento urbanistico generale sino all'approvazione del PAT , oltre a quelle previste in questo articolo, vedi: art. 3, comma 2, art. 7, comma 2 e art. 8, comma 4, lett. b), della legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 , art. 35, comma 2, della legge regionale 16 febbraio 2010, n. 11 ,art. 3 della legge regionale 10 agosto 2006, n. 18 . Vedi anche quanto dispone in via transitoria in questa materia l'art. 4, comma 5, della legge regionale 23 dicembre 2010, n. 30 , con riferimento alla trasformazione del PRG in PI a seguito dell'approvazione del PAT.
(10) Comma così modificato da comma 1 art. 7 legge regionale 26 giugno 2008, n. 4 , che dopo le parole "alla realizzazione di opere pubbliche e di impianti di interesse pubblico" ha aggiunto le parole: ", al recupero funzionale dei complessi immobiliari dismessi dal Ministero della difesa di cui all'articolo 1, comma 259, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2007)", all'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati, con le procedure di cui all'articolo 50, comma 3, della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 e successive modificazioni".
(11) Comma così modificato da comma 2 art. 7 legge regionale 26 giugno 2008, n. 4 , che dopo le parole: "dall'articolo 50, commi da 4 a 8 e 16, della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 e successive modificazioni", ha aggiunto le parole: "; con le medesime procedure possono essere altresì adottate le varianti allo strumento urbanistico generale vigente finalizzate a dare attuazione all'articolo 5 della legge regionale 9 marzo 2007, n. 4 "Iniziative ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile" nonché quelle necessarie per l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici.".

(12) L'articolo 2, comma 1, della legge regionale 2 dicembre 2005, n. 23 aggiunge le parole ", o comunque strettamente funzionali," dopo le parole "salvo quelle finalizzate" e le parole "nonché quelle disciplinate dall'articolo 50, commi da 4 a 8 e 16, della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 e successive modificazioni. Con le procedure dei commi da 5 a 8 e 16 del predetto articolo 50, possono essere adottate le varianti allo strumento urbanistico generale finalizzate a dotare di infrastrutture di trasporto, che non determinino volumetria, aree contigue ad altre già destinate dalla pianificazione urbanistica e territoriali, vigente al 30 ottobre 2005, ad attività produttive nel settore della logistica." dopo le parole "impianti di interesse pubblico".
(13) Per mero errore materiale nel testo approvato dal Consiglio è stato scritto decreto legislativo 18 agosto 2001, n. 267.
(14) Comma aggiunto dall'articolo 1, comma 1, della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 20 vedi anche il comma 7 bis 4 del presente articolo come introdotto dal comma 3 dell'articolo 2 della legge regionale 2 dicembre 2005, n. 23 .
(15) Disposizione ad efficacia esaurita.
(16) Comma così modificato dall'articolo 7, comma 3, della legge regionale 26 giugno 2008, n. 4 , che dopo la parola: "(PTCP)" ha aggiunto le parole: ", ai piani di assetto del territorio intercomunale (PATI) aventi ad oggetto i singoli tematismi di cui al comma 1, dell'articolo 16, riferiti agli ambiti e previsioni di cui al comma 2, lettere a) e b) del medesimo articolo 16 limitatamente a temi di interesse pubblico o di pubblica utilità,".
(17) Comma così sostituito dall'articolo 2, comma 2, della legge regionale 2 dicembre 2005, n. 23 , in precedenza aggiunto dall'articolo 1, comma 1, della legge regionale 20/2004.
(18) Comma aggiunto dall'articolo 1, comma 1, della legge regionale 20/2004 e poi così modificato dall'articolo 24, della legge regionale 25 febbraio 2005, n. 8 , che ha aggiunto le parole "e terzultimo comma dell'articolo 27".
(19) Le parole "ivi comprese le modifiche contenute nell'articolo 1, comma 8, lettere a) e b), della legge regionale 27 dicembre 2002, n. 35 , e successive modificazioni" aggiunte dal comma 2 dell'articolo 1 della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 20 .
(20) Disposizione ad efficacia esaurita
(21) L'art. 13 della legge regionale 26 giugno 2008, n. 4 detta disposizioni di interpretazione autentica del comma 3 dell'articolo 50 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 .
(22) Comma così sostituito dall'articolo 3, comma 1, della legge regionale 9 ottobre 2009, n. 26 , vedi anche il comma 2 del medesimo articolo 3 che detta disposizioni transitorie.
(23) Vedi l'art. 6 della legge regionale 16 febbraio 2010, n. 11 che detta disposizioni transitorie in ordine al trasferimento alle Province delle competenze in materia urbanistica.
(24) Disposizione ad efficacia esaurita.
(25) Comma aggiunto dall'articolo 3, comma 1, della legge regionale 9 ottobre 2009, n. 26 , vedi anche il comma 2 del medesimo articolo 3 che detta disposizioni transitorie.
(26) Disposizione ad efficacia esaurita.
(27) Comma così sostituito da comma 1 articolo 4 della legge regionale 23 dicembre 2010, n. 30 .

(28) Commi 5 bis, 5 ter e 5 quater aggiunti dall'articolo 4, comma 2, della legge regionale 23 dicembre 2010, n. 30 .
(29) Disposizione ad efficacia esaurita.
(30) Comma aggiunto dall'articolo 3, comma 1, della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 20.
(31) Disposizione ad efficacia esaurita.
(32) Comma 7 bis 1 aggiunto dall'articolo 2, comma 3, della legge regionale 2 dicembre 2005, n. 23.
(33) Disposizione ad efficacia esaurita.
(34) Comma abrogato da comma 1 art. 8 legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55; in precedenza sostituito dall'art. 7, comma 4 della legge regionale 26 giugno 2008, n. 4 ; il comma 7 bis 2 è stato aggiunto dall'articolo 2, comma 3, della legge regionale 2 dicembre 2005, n. 23.
(35) Disposizione ad efficacia esaurita.
(36) Comma 7 bis 3 aggiunto dall'articolo 2, comma 3, della legge regionale 2 dicembre 2005, n. 23 .
(37) Comma 7 bis 4 aggiunto dall'articolo 2, comma 3, della legge regionale 2 dicembre 2005, n. 23.
(38) Disposizione ad efficacia esaurita.
(39) Lettera così sostituita da comma 3 articolo 4 della legge regionale 23 dicembre 2010, n. 30.
(40) Il comma 4 dell'articolo 4 della legge regionale 23 dicembre 2010, n. 30 ha soppresso le parole "Nelle zone E1, il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali è consentito esclusivamente con gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modificazioni".
(41) Il comma è stato aggiunto dall'articolo 1, comma 1, della legge regionale 10 agosto 2006, n. 18 , poi interamente sostituito dall'articolo 7, comma 7, della legge regionale 26 giugno 2008, n. 4 infine modificato alle lettere b) e d) dall'art. 4 commi 3 e 4 della legge regionale 23 dicembre 2010, n. 30.
(42) Comma così aggiunto dall'articolo 8, comma 1, della legge regionale 10 agosto 2006, n. 18 , il termine previsto dall'articolo 5, comma 2, della legge regionale 23/1999 era di 90 giorni.
(43) Disposizione ad efficacia esaurita.
(44) Comma aggiunto dall'articolo 7, comma 8, della legge regionale 26 giugno 2008, n. 4 .
(45) Comma aggiunto dall'articolo 20, comma 2, della legge regionale 16 febbraio 2010, n. 11 .
(46) Comma aggiunto da comma 1 art. 11 legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 .
(47) Comma aggiunto da comma ,1 art. 16, legge regionale 29 novembre 2013, n. 32

Legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 (BUR n. 27/1985)
NORME PER L'ASSETTO E L'USO DEL TERRITORIO.

[**Art. 50** - *Varianti parziali.* (1)

1. Le varianti del piano regolatore generale diverse da quelle dell'articolo precedente sono parziali.
2. Le varianti generali e parziali indicano nella relazione tecnica gli obiettivi da perseguire e devono contenere l'aggiornamento dello stato di fatto, la verifica dei rapporti e limiti di dimensionamento e lo stato di attuazione del piano.
3. Le varianti parziali diverse da quelle elencate ai commi seguenti sono adottate e approvate con lo stesso procedimento del piano originario, escludendo in ogni caso l'adozione del progetto preliminare.
4. Sono adottate e approvate dal comune con la procedura prevista ai commi 6 e 7 le varianti parziali che interessano:
a) l'individuazione delle zone di degrado di cui all'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e dei perimetri dei piani urbanistici attuativi nonché le modifiche al tipo di strumento urbanistico attuativo previsto dal piano regolatore generale purché tali modifiche rimangano all'interno di ciascuna delle categorie di cui all'articolo 11, comma 1, numeri 1 e 2;
b) le modifiche di indicazioni progettuali puntuali purché non comportino nuova edificazione o cambi di destinazioni d'uso;
c) la realizzazione di programmi di edilizia residenziale pubblica in attuazione di provvedimenti regionali e statali;
d) le modifiche alla zonizzazione connesse all'ampliamento dei cimiteri e alla ridefinizione delle fasce di rispetto;
e) la riconferma delle previsioni di piano regolatore generale relative a vincoli scaduti ai sensi dell'articolo 2 della legge 19 novembre 1968, n. 1187;
f) la realizzazione di opere pubbliche ai sensi del quinto comma dell'articolo 1 della legge 3 gennaio 1978, n. 1, purché dette opere possano essere considerate di modesta entità sulla base degli atti di indirizzo di cui alla lettera d), del comma 1 dell'articolo 120;
g) le modifiche alle previsioni viarie purché non interferiscano con la viabilità di livello superiore;
h) l'individuazione di aree per attrezzature pubbliche, con superficie inferiore ai 10.000 mq., di cui al D.M. LL.PP. 2 aprile 1968, n. 1444 come modificato dall'articolo 25;
i) le trasposizioni cartografiche e la correzione di errori connessi all'assunzione di una nuova base cartografica;
l) le modifiche alle norme tecniche di attuazione e al regolamento edilizio, con esclusione degli indici di edificabilità, delle definizioni e delle modalità di calcolo degli indici e dei parametri urbanistici, nonché delle destinazioni d'uso e delle modalità di attuazione;
m) l'adeguamento dei rapporti e dei limiti di dimensionamento di cui all'articolo 25, conseguente a disposizioni statali e regionali e che non comportino modifiche agli elaborati di cui alla lettera b) del punto 2 del comma primo dell'articolo 10.
5. Le varianti parziali cui al comma 4 non possono interessare le aree circostanti gli edifici vincolati ai sensi dell'articolo 1 della legge 1° giugno 1939, n. 1089, per una fascia non inferiore a metri lineari 200 dai confini dell'edificio, delle sue pertinenze ed eventuali aree a parco.
6. Le varianti parziali di cui al comma 4 sono adottate dal consiglio comunale ed entro cinque giorni sono depositate a disposizione del pubblico per dieci giorni presso la segreteria del comune e della provincia; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato all'albo del comune e della provincia e

mediante l'affissione di manifesti, nonché attraverso altre eventuali forme di pubblicità deliberate dal comune. Nei successivi venti giorni chiunque può presentare osservazioni alla variante adottata.
7. Il consiglio comunale entro trenta giorni dalla scadenza del termine stabilito per la presentazione delle osservazioni, approva la variante apportando le eventuali modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni pertinenti e la trasmette alla Regione per la pubblicazione.
8. La variante approvata viene inviata alla struttura regionale competente e acquista efficacia trascorsi trenta giorni dalla pubblicazione nell'albo pretorio del comune interessato. (2)
9. I comuni dotati di strumento urbanistico generale adeguato alle leggi regionali 31 maggio 1980, n. 80 e 5 marzo 1985, n. 24, nonché ai rapporti e ai limiti di dimensionamento di cui agli articoli 22 e 25, adottano ed approvano, con la procedura prevista ai commi 10, 11, 12 e 13, le varianti parziali che:
a) prevedono ampliamenti finalizzati esclusivamente al completamento delle zone territoriali omogenee esistenti a destinazione residenziale, ovvero modifiche ai parametri urbanistici delle zone stesse secondo gli indirizzi di cui all'articolo 120 corrispondenti ad un numero di abitanti teorici, calcolati sui residenti insediati e rilevati alla data di adozione dello strumento urbanistico generale, come di seguito indicato:
1) non superiore al cinque per cento per i comuni con popolazione fino a 3.000 abitanti
2) non superiore al quattro per cento per i comuni con popolazione compresa tra i 3.001 e i 5.000 abitanti;
3) non superiore al tre per cento per i comuni con popolazione compresa tra i 5.001 e i 10.000 abitanti;
4) non superiore al due per cento per i comuni con popolazione compresa tra i 10.001 e i 15.000 abitanti;
5) non superiore all'uno per cento per i comuni con popolazione compresa tra i 15.001 e i 50.000 abitanti;
6) non superiore al 0,5 per cento per gli altri comuni.
In tali casi deve essere previsto il conseguente adeguamento della dotazione di aree per servizi;
b) prevedono ampliamenti delle superfici territoriali esistenti e incrementi agli indici di edificabilità nelle zone a destinazione produttiva, commerciale, direzionale e turistico ricettiva in misura non superiore al due per cento, delle aree rilevate alla data di adozione dello strumento urbanistico generale, purché detti ampliamenti non comportino nuovi accessi alla viabilità esistente e comunque secondo gli indirizzi di cui all'articolo 120;
c) omissis (3)
10. Le varianti parziali di cui al comma 9 sono adottate e pubblicate con la procedura prevista al comma 6.
11. Il consiglio comunale entro trenta giorni dalla scadenza del termine stabilito per la presentazione delle osservazioni, si pronuncia sulla variante confermandola o apportando le modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni pertinenti e, senza necessità di procedere alla ripubblicazione degli atti, trasmette la variante in Regione per l'acquisizione del parere previsto al comma 12.
12. Il dirigente responsabile della struttura regionale competente, entro il termine perentorio di sessanta giorni dal ricevimento della variante e accertata la

sussistenza dei requisiti di cui al comma 9, esprime un parere relativamente ai punti 1, 3, 4, 5 e 6 dell'articolo 45, nonché sulla pertinenza delle osservazioni accolte e sulla congruenza della variante rispetto agli atti di indirizzo previsti dall'articolo 120. Trascorso detto termine senza che il dirigente si sia espresso, il consiglio comunale procede all'approvazione della variante prescindendo dal parere.
13. Il consiglio comunale approva la variante urbanistica in conformità al parere del dirigente responsabile della struttura regionale competente, ovvero formula, entro sessanta giorni dal ricevimento del parere, opposizione alla Giunta regionale che, nei successivi novanta giorni, decide definitivamente, approvando o restituendo la variante.
14. La variante approvata viene inviata alla struttura regionale competente e acquista efficacia trascorsi trenta giorni dalla pubblicazione nell'albo pretorio del comune interessato. (4)
15. Le percentuali relative agli ampliamenti ed incrementi di cui alle lettere a) e b) del comma 9 non possono essere superate attraverso la predisposizione di varianti successive.
16. Le varianti parziali elencate ai commi 4 e 9, non possono incidere sulle caratteristiche essenziali e sui criteri informatori del piano regolatore generale, né porsi in contrasto con la pianificazione di livello superiore. (5)] (6)

---

(1) Sull'applicazione del presente articolo vedi gli artt. 48 e 49 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 , l'art. 3, comma 2, l'art. 7, comma 2, e l'art. 8, comma 4, lett. b), della legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 , l'art. 35, comma 2, della legge regionale 16 febbraio 2010, n. 11 e l'art. 3 della legge regionale 10 agosto 2006, n. 18 .
(2) Comma così sostituito da art. 42 legge regionale 22 febbraio 1999, n. 7 .
(3) Lettera abrogata ai sensi del combinato disposto dell'art.49 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e dell'art.1, comma 1, della legge regionale 2 dicembre 2005, n. 23 .
(4) Comma così sostituito da art. 14, comma 1, legge regionale 28 gennaio 2000, n. 5 .
(5) Articolo così sostituito da art. 1 legge regionale 5 maggio 1998, n. 21 . L'art. 4 della legge regionale 5 maggio 1998, n. 21 detta disposizioni transitorie per l'applicazione delle disposizioni.
(6) Abrogato da art. 49, comma 1, lett. e), legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 . In ordine all'eventuale applicabilità in via transitoria, vedi, in particolare, l'art. 48 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 .

Legge regionale 29 novembre 2013, n. 32 (BUR n. 103/2013)
NUOVE DISPOSIZIONI PER IL SOSTEGNO E LA RIQUALIFICAZIONE DEL SETTORE EDILIZIO E MODIFICA DI LEGGI REGIONALI IN MATERIA URBANISTICA ED EDILIZIA

Art. 18 - *Disposizioni transitorie in materia di applicazione dell'articolo 48 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e successive modificazioni.*

1. Le varianti allo strumento urbanistico generale consentite in deroga al divieto di cui all'articolo 48, comma 1, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 , alla data di entrata in vigore della presente legge, nonché quella prevista dall'articolo 16, possono essere adottate fino all'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT) e, comunque, non oltre il 31 dicembre 2015.

Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380(1) (2).
TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA (TESTO A)

Art. 14 (L) *Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici (legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41-quater, introdotto dall'art. 16 della legge 6 agosto 1967, n. 765; decreto legislativo n. 267 del 2000, art. 42, comma 2, lettera b); legge 21 dicembre 1955, n. 1357, art. 3)*
1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
1-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni. (3)
2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, nonché, nei casi di cui al comma 1-bis, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. (4)

Art. 28-bis *Permesso di costruire convenzionato* (5)
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.
3. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:
a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;

b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;
c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.
4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.
5. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.
6. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della presente parte. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

---

(1) Pubblicato nella Gazz. Uff. 20 ottobre 2001, n. 245, S.O.
(2) Vedi, anche, l'Accordo 12 giugno 2014, n. 67/CU.
(3) Comma inserito dall'art. 17, comma 1, lett. e), n. 1), D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164.
(4) Comma così modificato dall'art. 17, comma 1, lett. e), n. 2), D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164.
(5) Articolo inserito dall'art. 17, comma 1, lett. q), D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164.

Nota all'articolo 6

Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 (BUR n. 45/2004)
NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO E IN MATERIA DI PAESAGGIO

Art. 42 – *Progetti di particolare rilievo.*
1. La Giunta regionale, in conformità ai parametri del provvedimento di cui all'articolo 46, comma 1, lettera e), riconosce ai piani ed ai progetti di particolare qualità e rilevanza, che siano rappresentativi della specifica cultura urbanistica e architettonica del Veneto, la possibilità di fregiarsi dello stemma e dello specifico logo della Regione.

Nota all'articolo 7

Legge regionale 29 novembre 2001, n. 35 (BUR n. 109/2001)
NUOVE NORME SULLA PROGRAMMAZIONE

Art. 32 - *Accordi di programma.* (1)
1. Fermo restando quanto previsto dalla legge regionale 1 giugno 1999, n. 23 , per l'attuazione organica e coordinata di piani e progetti che richiedono per la loro realizzazione l'esercizio congiunto di competenze regionali e di altre

amministrazioni pubbliche, anche statali ed eventualmente di soggetti privati, il Presidente della Giunta regionale può promuovere la conclusione di un accordo di programma, anche su richiesta di uno o più dei soggetti interessati, per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinarne i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento.
2. L'accordo può prevedere altresì procedimenti di arbitrato, nonché interventi surrogatori di eventuali inadempienze dei soggetti partecipanti, escluse le amministrazioni statali.
3. Per verificare la possibilità di concordare l'accordo di programma, il Presidente della Giunta regionale convoca una conferenza fra i soggetti interessati.
4. L'accordo consiste nel consenso unanime dei soggetti interessati, autorizzati a norma dei rispettivi ordinamenti in ordine alla natura e ai contenuti dell'accordo stesso. Esso è reso esecutivo con decreto del Presidente della Giunta regionale ed è pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto. L'accordo sostituisce ad ogni effetto le intese, i pareri, le autorizzazioni, le approvazioni, i nulla osta previsti da leggi regionali. Esso comporta, per quanto occorra, la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera, nonché l'urgenza e l'indifferibilità dei relativi lavori, e la variazione integrativa agli strumenti urbanistici senza necessità di ulteriori adempimenti.

---

(1) L'art. 18 della legge regionale 14 gennaio 2003, n. 3 ha previsto la stipula di accordi ai sensi del presente articolo per l'attivazione dei servizi di "Autostrada viaggiante" e "Autostrada del mare".

Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 (BUR n. 45/2004)
NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO E IN MATERIA DI PAESAGGIO

Art. 13 – *Contenuti del Piano di assetto del territorio (PAT).*
Vedi nota all'articolo 5.

Nota all'articolo 8

Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 (BUR n. 45/2004)
NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO E IN MATERIA DI PAESAGGIO

Art. 8 - *Osservatorio della pianificazione territoriale ed urbanistica.*
Vedi nota all'articolo 2.

Art. 10 - *Quadro conoscitivo e basi informative.*
1. Il quadro conoscitivo è il sistema integrato delle informazioni e dei dati necessari alla comprensione delle tematiche svolte dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

2. Le basi informative che costituiscono il quadro conoscitivo sono parte del sistema informativo comunale, provinciale, regionale e dei soggetti pubblici e privati, ivi compresi i soggetti gestori di impianti di distribuzione di energia, che svolgono funzioni di raccolta, elaborazione e aggiornamento di dati conoscitivi e di informazioni relativi al territorio e all'ambiente; dette basi informative contengono dati ed informazioni finalizzati alla conoscenza sistematica degli aspetti fisici e socio-economici del territorio, della pianificazione territoriale e della programmazione regionale e locale. (1)
3. La Giunta regionale individua condizioni e modalità per lo scambio e l'integrazione di dati ed informazioni, nonché per il collegamento dei rispettivi sistemi informativi al fine di creare una rete unificata. A tale scopo ciascuna amministrazione utilizza il proprio sistema informativo, anche connesso in rete con i sistemi informativi delle altre amministrazioni pubbliche.

Art. 13 – *Contenuti del Piano di assetto del territorio (PAT).*
Vedi nota all'articolo 5.

Art. 14 – *Procedimento di formazione, efficacia e varianti del piano di assetto del territorio.*
1. La giunta comunale elabora un documento preliminare con i contenuti di cui all'articolo 3, comma 5 e, a seguito della conclusione della fase di concertazione di cui all'articolo 5, lo trasmette al consiglio comunale ai fini dell'adozione del piano.
2. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune, decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale; il comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.
3. Nei trenta giorni successivi allo scadere del termine per proporre osservazioni, il piano adottato è trasmesso alla provincia, unitamente alle osservazioni e alle relative controdeduzioni formulate dal consiglio comunale.
4. La giunta provinciale approva il piano entro duecentoquaranta giorni dal suo ricevimento, trascorsi i quali il piano si intende approvato. (2)
5. Con provvedimento motivato del responsabile del procedimento il termine di cui al comma 4 può essere sospeso, per una sola volta e per non più di novanta giorni, in relazione alla complessità della istruttoria o al fine di acquisire integrazioni documentali. Il termine riprende a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa o, comunque, trascorsi novanta giorni dalla sospensione.
6. La giunta provinciale approva il piano decidendo sulle osservazioni presentate e introducendo d'ufficio le modifiche necessarie ad assicurare:
a) la compatibilità del piano con il PTRC e con il PTCP;
b) la coerenza delle scelte di assetto e sviluppo del territorio rispetto al quadro conoscitivo elaborato;
c) la tutela delle invarianti di natura paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica.
7. Qualora la giunta provinciale rilevi l'incompletezza del quadro conoscitivo, non integrabile ai sensi del comma 5, oppure che il piano necessiti del coordinamento

territoriale di cui all'articolo 16 in conformità alle previsioni del PTRC o del PTCP, lo restituisce al comune indicando le necessarie integrazioni al quadro conoscitivo, o l'ambito cui riferire il piano di assetto del territorio intercomunale (PATI).
8. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione del provvedimento di approvazione nel BUR da effettuarsi a cura della provincia ovvero del comune nel caso in cui lo stesso risulti approvato per decorso del termine ai sensi del comma 4. 9. Il piano approvato è depositato presso la segreteria del comune a disposizione del pubblico ed ha validità a tempo indeterminato.
10. Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure del presente articolo ovvero dell'articolo 15.
11. L'approvazione del piano e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.

Art. 17 – *Contenuti del Piano degli interventi (PI).*
Vedi nota all'articolo 4

Art. 18 – *Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli interventi.*
1. Il sindaco predispone un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale.
2. Il piano degli interventi è adottato e approvato dal consiglio comunale. L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.
3. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale; il comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.
4. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.
5. Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.
6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune. (3)
7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33.

8. Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo. (4)
9. L'approvazione del piano e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.

Art. 18 ter - *Varianti allo strumento urbanistico comunale per aree commerciali destinate a medie strutture di vendita.* (5)
1. Le varianti al piano degli interventi finalizzate all'individuazione di aree commerciali ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'articolo 18, comma 1, e dell'articolo 21, comma 1, della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50"Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto", in deroga a quanto previsto all'articolo 18, comma 8, sono effettuate con le procedure di cui al presente articolo.
2. La giunta comunale, anche su richiesta dei soggetti interessati, può adottare la variante urbanistica di cui al comma 1 e la deposita per dieci giorni presso la segreteria del comune. Dell'avvenuto deposito è dato avviso sull'albo pretorio del comune, il quale può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna; entro i successivi venti giorni chiunque può presentare osservazioni.
3. Entro trenta giorni dalla scadenza del termine per proporre osservazioni, il consiglio comunale delibera sulla variante, decidendo anche sulle osservazioni presentate.

Art. 36 – *Riqualificazione ambientale e credito edilizio.*
Vedi nota all'articolo 3

Art. 46 – *Attività di indirizzo.*
1. La Giunta regionale entro un anno dall'applicazione degli articoli da 1 a 49, ai sensi dell'articolo 50, comma 1, sentita la conferenza Regione-Autonomie locali di cui alla legge regionale 3 giugno 1997, n. 20 "Riordino delle funzioni amministrative e principi in materia di attribuzione e di delega agli enti locali" e successive modificazioni e la competente commissione consiliare, con appositi provvedimenti disciplina:
a) le verifiche di sostenibilità e di compatibilità necessarie per la redazione degli strumenti territoriali ed urbanistici con particolare riferimento alla direttiva comunitaria n. 2001/42/CE in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), nonché le specifiche tecniche per la definizione dell'indice di riequilibrio ecologico;
b) il dimensionamento dei piani e degli standard di aree per servizi;
c) i criteri per l'omogenea applicazione della perequazione, dei crediti edilizi e della compensazione di cui agli articoli 35, 36 e 37;
d) i criteri per la predisposizione dei programmi integrati di riqualificazione urbanistica edilizia ed ambientale con particolare riferimento alle modalità di valutazione economica di cui all'articolo 19, comma 1, lettera f);
e) le modalità di attribuzione dello stemma e dello specifico logo della Regione ai progetti di particolare rilievo di cui all'articolo 42;
f) i criteri per la operatività delle società di trasformazione urbana di cui all'articolo 38.

2. La Giunta regionale entro centottanta giorni dall'applicazione degli articoli da 1 a 49, ai sensi dell'articolo 50, comma 1, adotta appositi atti di indirizzo e coordinamento che riguardano:
a) le modalità di adeguamento dei piani urbanistici comunali alle previsioni degli strumenti di livello superiore;
b) i sussidi operativi per l'edificabilità nei centri storici e nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico;
c) l'elaborazione da parte dei comuni dei criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico di cui all'articolo 13, comma 1, lettera n);
d) i prontuari del verde per il corretto inserimento ed impiego della vegetazione nelle opere di arredo urbano e di mitigazione ambientale;
e) le specifiche tecniche per la predisposizione della mappa dei rischi;
f) il prontuario delle distanze di rispetto;
g) i criteri per la redazione del piano di assetto del territorio (PAT) in forma semplificata, relativamente ai comuni con popolazione inferiore a 5.000 abitanti, così come individuati dal piano territoriale di coordinamento provinciale ai sensi dell'articolo 22, comma 1, lettera o).

---
(1) Comma sostituito da art. 20 legge regionale 25 febbraio 2005, n. 8.
(2) Comma così modificato da comma 1 art. 1 legge regionale 26 giugno 2008, n. 4, che ha sostituito le parole "centoventi giorni" con le parole "duecentoquaranta giorni".
(3) Comma così sostituito da comma 1 art. 1 legge regionale 9 ottobre 2009, n. 26.
(4) Vedi l'articolo 7 della legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 che introduce le varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili individuando le relative procedure.
(5) Articolo aggiunto da comma 1 art. 3 legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 . Vedi anche il comma 2 dell'art. 3 della legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 in materia di varianti in deroga al divieto di cui all'art. 48, comma 1 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

Nota all'articolo 9

Legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 (BUR n. 110/2012)
POLITICHE PER LO SVILUPPO DEL SISTEMA COMMERCIALE NELLA REGIONE DEL VENETO

Art. 3 - *Definizioni.*
1. Ai fini della presente legge si intendono per:
a) superficie di vendita: l'area destinata alla vendita, inclusa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, nonché l'area destinata alle esposizioni, con esclusione dell'area destinata a magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi;
b) superficie lorda di pavimento: la superficie di pavimento complessiva dell'edificio, esclusi i muri perimetrali, riferita all'attività di commercio;

c) esercizio commerciale: il punto vendita nel quale un operatore economico svolge attività di commercio al dettaglio;
d) esercizio di vicinato: l'esercizio commerciale con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati;
e) media struttura di vendita: l'esercizio commerciale singolo o l'aggregazione di più esercizi commerciali in forma di medio centro commerciale, con superficie di vendita compresa tra 251 e 2.500 metri quadrati;
f) medio centro commerciale: una media struttura di vendita costituita da un'aggregazione di esercizi commerciali inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e che usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente;
g) grande struttura di vendita: l'esercizio commerciale singolo o aggregato con superficie di vendita complessiva superiore a 2.500 metri quadrati. L'aggregazione di esercizi commerciali che costituisce una grande struttura di vendita può assumere configurazione di: 1) grande centro commerciale, quando gli esercizi commerciali sono inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente;
2) parco commerciale, quando gli esercizi commerciali sono collocati in una pluralità di strutture edilizie a prevalente destinazione commerciale che, per la loro contiguità urbanistica e per la fruizione di un sistema di accessibilità comune, abbiano un impatto unitario sul territorio e sulle infrastrutture viabilistiche pubbliche;
h) outlet: forma di vendita al dettaglio secondo cui le aziende produttive, in locali diversi dal luogo di produzione, pongono in vendita direttamente o indirettamente l'invenduto, la produzione in eccesso, la fine serie, i prodotti fallati, i campionari o apposita linea di produzione;
i) temporary store: forma di vendita al dettaglio che consente l'utilizzo temporaneo dei locali anche da parte delle aziende di produzione di beni o di servizi interessate alla vendita diretta dal produttore al consumatore e alla promozione del proprio marchio;
j) trasferimento: il trasferimento di sede dell'esercizio commerciale al di fuori della struttura edilizia originaria all'interno del territorio comunale;
k) ampliamento: l'incremento della superficie di vendita; l'ampliamento comprende anche l'accorpamento di superfici di vendita riferite a strutture aventi la medesima titolarità e operanti ovvero in regime di sospensione dell'attività;
l) centri storici: gli agglomerati insediativi urbani aventi le caratteristiche di cui all'articolo 40 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio";
m) centro urbano: porzione di centro abitato, individuato ai sensi dell'articolo 3, comma 1, punto 8), del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada", caratterizzata dal tessuto urbano consolidato, con esclusione delle zone produttive periferiche e delle zone prive di opere di urbanizzazione o di edificazione;
n) distretti del commercio: le aree di rilevanza comunale o intercomunale dove i cittadini e le imprese, liberamente aggregati, esercitano il commercio come fattore di innovazione, integrazione e valorizzazione di tutte le risorse di cui dispone il territorio, al fine di accrescerne l'attrattività, rigenerare il tessuto urbano e sostenere la competitività delle sue polarità commerciali;

o) motivi imperativi di interesse generale: le ragioni di pubblico interesse, quali la tutela dei consumatori e dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, dell'ordine pubblico, della sicurezza pubblica, dell'incolumità pubblica, della sanità pubblica, della sicurezza stradale, dei lavoratori compresa la protezione sociale dei lavoratori, dei destinatari di servizi, il mantenimento dell'equilibrio finanziario del sistema di sicurezza sociale, l'equità delle transazioni commerciali, la lotta alla frode, la tutela della salute degli animali, della proprietà intellettuale, la conservazione del patrimonio nazionale storico e artistico, gli obiettivi di politica sociale e di politica culturale;
p) SUAP: lo sportello unico per le attività produttive del comune competente per territorio o della struttura associativa di enti locali di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e successive modificazioni;
q) SCIA: segnalazione certificata di inizio attività da effettuarsi secondo le modalità di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni;
r) settori merceologici: i settori alimentare e non alimentare nei quali si articola l'attività commerciale;
s) commercio elettronico (e-commerce): le operazioni commerciali svolte on-line e disciplinate dal decreto legislativo 9 aprile 2003, n. 70 "Attuazione della direttiva 2000/31/CE relativa a taluni aspetti giuridici dei servizi della società dell'informazione nel mercato interno, con particolare riferimento al commercio elettronico".

Art. 26 - *Disciplina delle strutture di vendita a rilevanza regionale.*
1. Sono considerati di rilevanza regionale, se situati al di fuori dei centri storici, i seguenti interventi:
a) apertura di grandi strutture con superficie di vendita superiore a 15.000 metri quadrati in area classificata idonea all'insediamento di grandi strutture di vendita dallo strumento urbanistico comunale;
b) ampliamento, anche in più fasi, in misura complessivamente superiore al 30 per cento della superficie autorizzata, delle grandi strutture con superficie di vendita superiore a 15.000 metri quadrati o ampliamento che comporti il superamento della predetta soglia, in area classificata idonea all'insediamento di grandi strutture di vendita dallo strumento urbanistico comunale;
c) apertura di grandi strutture con superficie di vendita superiore a 8.000 metri quadrati qualora l'apertura richieda apposita variante urbanistica di localizzazione;
d) ampliamento, anche in più fasi, in misura complessivamente superiore al 30 per cento della superficie autorizzata, delle grandi strutture con superficie di vendita superiore a 8.000 metri quadrati o ampliamento che comporti il superamento della predetta soglia, qualora l'ampliamento richieda apposita variante urbanistica di localizzazione;
e) apertura di grandi strutture di vendita in aree ricadenti negli ambiti territoriali di rilevanza regionale, come definiti dal regolamento regionale di cui all'articolo 4, qualora l'apertura richieda apposita variante urbanistica di localizzazione.
2. Gli interventi di cui al comma 1 sono soggetti ad un accordo di programma ai sensi dell'articolo 34 del decreto legislativo n. 267 del 2000, anche in variante

urbanistica e ai piani territoriali e d'area, nel rispetto di quanto previsto dal regolamento regionale di cui all'articolo 4.
3. Al fine di addivenire alla conclusione dell'accordo di programma la Regione indice una conferenza di servizi alla quale partecipano necessariamente il comune competente per territorio, la provincia e la Regione medesima. Alle riunioni della conferenza di servizi, svolta in seduta pubblica, partecipano a titolo consultivo le altre amministrazioni pubbliche interessate dall'intervento e i rappresentanti delle associazioni dei consumatori, delle organizzazioni imprenditoriali del commercio e dei lavoratori dipendenti più rappresentative a livello regionale. La conferenza delibera a maggioranza, con il parere favorevole del comune competente per territorio e della Regione. Per gli interventi di cui al comma 1, lettere a) e b), il parere della Regione è reso tramite la struttura regionale competente in materia di commercio, sentita la struttura regionale competente in materia di urbanistica e paesaggio. Per gli interventi di cui al comma 1, lettere c), d) ed e), il parere della Regione è reso tramite la struttura regionale competente in materia di urbanistica e paesaggio, acquisito il parere obbligatorio e vincolante della struttura regionale competente in materia di commercio.
4. L'accordo di programma può, e deve nei casi di variante urbanistica, contenere forme di perequazione urbanistica ai sensi dell'articolo 35 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 , specificamente destinate alla riqualificazione del centro urbano.
5. L'accordo è approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale e sostituisce ad ogni effetto le intese, i pareri, le autorizzazioni, le approvazioni, i nulla osta previsti da leggi regionali. Può altresì sostituire i provvedimenti di competenza comunale. Esso comporta, per quanto occorra, la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera, nonché l'urgenza e l'indifferibilità dei relativi lavori. L'accordo sostituisce l'autorizzazione commerciale qualora la documentazione presentata sia sufficientemente completa in relazione all'intervento da eseguire. In caso contrario l'autorizzazione commerciale è rilasciata secondo la procedura ordinaria di cui all'articolo 19, comma 5.
6. Gli accordi di programma aventi ad oggetto esclusivamente o in misura prevalente gli interventi commerciali di cui al comma 1 sono disciplinati dal presente articolo. Negli altri casi il rilascio dell'autorizzazione commerciale è subordinato all'acquisizione del parere obbligatorio e vincolante della struttura regionale competente in materia di commercio.
7. La Giunta regionale, entro centoventi giorni dall'entrata in vigore della presente legge, detta le disposizioni attuative del presente articolo, prevedendo, in particolare, un termine per la conclusione del procedimento non superiore a centottanta giorni.

Nota all'articolo 10

Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 (BUR n. 45/2004)
NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO E IN MATERIA DI PAESAGGIO

Art. 18 – *Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli interventi.*
Vedi nota all'articolo 8.

Art. 19 – *Piani urbanistici attuativi (PUA).*
Vedi nota all'articolo 5.

Nota all'articolo 11

Legge regionale statutaria 17 aprile 2012, n. 1
STATUTO DEL VENETO

Art. 24 - *Promulgazione delle leggi ed emanazione dei regolamenti.*
1. La legge regionale è promulgata dal Presidente della Giunta regionale entro dieci giorni dalla sua approvazione; se il Consiglio a maggioranza assoluta dei propri componenti ne dichiara l'urgenza, la legge è promulgata nel termine da essa stabilito. La legge è pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione entro i successivi dieci giorni ed entra in vigore quindici giorni dopo la sua pubblicazione, salvo che la legge stessa preveda termini diversi.
2. I regolamenti regionali sono emanati dal Presidente della Giunta regionale entro dieci giorni dalla loro approvazione; se il Consiglio a maggioranza assoluta dei propri componenti ne dichiara l'urgenza, il regolamento è emanato nel termine da esso stabilito. I regolamenti sono pubblicati nel Bollettino Ufficiale della Regione entro i successivi dieci giorni ed entrano in vigore quindici giorni dopo la loro pubblicazione, salvo che i regolamenti stessi prevedano termini diversi.