

Settore tecnico
U.O. Edilizia Privata

Prot. n. 2020/22513 del 09/04/2020
Dirigente settore Dott. Claudio Vanin

All'AS Edilizia Privata
Alla PO Edilizia Privata
Ai tecnici istruttori dell'ufficio Edilizia Privata
e p.c. Al responsabile dell'ufficio Urbanistica

OGGETTO: Quesiti in ordine alla disciplina applicabile alle variazioni e/o integrazioni di progetti edilizi presentati entro il 31.03.2019 ai sensi della L.R. 14/2009 e successive modifiche.

Quesito 1. *Qual è la normativa che disciplina gli interventi edilizi la cui istanza sia stata presentata ai sensi della L.R. 14/2009, entro il 31 marzo 2019?*

La L.R. 14/2019 (“Veneto 2050”), nell’abrogare la L.R. 14/2009, con una specifica disposizione ha sancito che “*gli interventi per i quali la segnalazione certificata d’inizio lavori o la richiesta del permesso di costruire siano presentati, ai sensi della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, entro il 31 marzo 2019, continuano ad essere disciplinati dalla medesima legge regionale*”.

La sopra richiamata disposizione di cui all’art. 17 della L.R. 14/2019 consente la chiusura dei procedimenti in base alla previgente normativa di cui alla L.R. 14/2009, ma deve ritenersi non renda “ultrattiva” in via generale quest’ultima normativa consentendone l’applicazione anche al di fuori dei presupposti di legge e dei limiti in cui ne è stata fatta applicazione nelle domande pendenti.

Quesito 2. *Integrazioni documentali intervenute successivamente al 31.03.2019 consentano la realizzazione di un intervento diverso per tipologia edilizia e sagoma (ad esempio, passando da un edificio bifamiliare a uno trifamiliare ovvero ad un blocco di*

più appartamenti), pur mantenendo inalterato il volume complessivo ed applicando le stesse norme poste a base del progetto presentato?

I progetti presentati in base al previgente “Piano Casa” non possono essere considerati integralmente sottratti alla successiva disciplina edilizia che vale per la totalità delle costruzioni, ma non devono per ciò rimanere “ingessati” nella loro configurazione originaria, potendo ammettersi delle variazioni in fase di integrazione documentale qualora non si traducano in una nuova e diversa progettazione “fuori termine”.

A tal fine può avere rilievo e trovare applicazione la generale distinzione tra variazione essenziale e non essenziale contemplata dall’art. 92 della L.R. 61/1985, tutt’ora in vigore in virtù dell’art. 13 della L.R. 16/2003. In particolare è stato osservato che, mentre le varianti in senso proprio, ovvero le modificazioni qualitative o quantitative di non rilevante consistenza rispetto al progetto approvato, sono soggette al permesso in variante, complementare ed accessorio, anche sotto il profilo temporale della normativa operante, rispetto all’originario permesso di costruire; diversamente, le varianti essenziali, sono soggette al rilascio di un permesso di costruire del tutto nuovo ed autonomo rispetto a quello originario e per il quale valgono le disposizioni vigenti al momento della realizzazione della variante.

Peraltro, va rilevato come in alcune pronunce il Consiglio di Stato abbia affermato che la realizzazione di una modifica del progetto che comporti un minor carico urbanistico rispetto al progetto originario e che presenti una compatibilità con il disegno ispiratore inizialmente approvato, deve qualificarsi come variante non essenziale (Cons. Stato, Sez. VI, 9 giugno 2010, n. 3670; Cfr. Cons. Stato, Sez. V, 30 luglio 2002, n. 4081).

Dunque, in ragione della normativa generale in materia di edilizia e della giurisprudenza del Consiglio di Stato richiamata, si possono ritenere assentibili tutte quelle varianti o integrazioni documentali intervenute successivamente al 31.03.2019 che risultino possibili alla stregua di quanto previsto L.R. 14/2009, ovvero che comportino un minor carico urbanistico rispetto al progetto originario.

Quesito 3. *E’ possibile una modifica progettuale, attraverso un’integrazione documentale in corso di procedimento, qualora la stessa sia assentibile in base agli strumenti di pianificazione urbanistica generale e alla normativa sopravvenuta?*

A tal riguardo, il ragionamento più semplice e coerente è quello di considerare se, una volta ultimato l’intervento assentito in base alla L.R. 14/2009, risulterebbe possibile trasformare l’edificio (ad esempio modificando la sagoma di progetto da bifamiliare in trifamiliare o in blocco di più appartamenti) in virtù di quanto previsto dal P.R.G. vigente.

In tale ipotesi, esigenze di ragionevolezza e di economicità giustificano che, prescindendo dalla nozione di variante essenziale o non essenziale, si consenta già in corso d'opera o in corso di procedimento edilizio quella modifica dell'intervento che trova nella conformità alla disciplina urbanistica il proprio fondamento.

Si ritiene invece che non possano essere assentiti quegli interventi in variante in corso d'opera o attraverso un'integrazione documentale che, successivamente al 31.03.2019, prevedano incrementi di cubatura o ulteriori modifiche alla consistenza originaria dell'intervento in forza di norme del "vecchio" Piano Casa non già applicate in origine. Questo naturalmente se non attraverso un nuovo procedimento che preveda l'applicazione della nuova normativa "Veneto 2050".

Qualora comunque il progetto originariamente presentato entro il 31 marzo 2019, avesse previsto già in origine l'applicazione di determinati articoli del "vecchio" Piano Casa dimostrandone, in base ai relativi bonus volumetrici, la massima volumetria realizzabile, detta volumetria massima sarà comunque raggiungibile, anche attraverso integrazioni documentali che rappresentino soluzioni diverse da quella originaria, nel corso del procedimento della pratica e comunque prima della sua conclusione. Per fare un esempio, supponiamo che entro il 31 marzo 2019 sia stato presentato un progetto di demolizione e ricostruzione di un edificio esistente con volumetria pari a 1.000 mc, ai sensi dell'art. 3 del "vecchio" Piano Casa. E che in fase di presentazione sia stato dimostrato che il 70% di ampliamento riconosciuto da detta norma, avrebbe potuto consentire una volumetria massima realizzabile pari a 1.700 mc. Il progetto presentato però sviluppava una volumetria di 1.500 mc, inferiori ai 1.700 mc massimi ammissibili, con un residuo pertanto pari a 200 mc. In questo caso, sarà assentibile una integrazione documentale che preveda l'utilizzo anche di quei 200 mc residui ma già previsti e dimostrati fin dall'origine. Si badi bene, questo nel corso del procedimento, fintanto che il medesimo non venga chiuso con il rilascio di un provvedimento finale.

Diversa è l'ipotesi in cui vengano integrate documentazioni a progetti presentati entro il 31 marzo 2019, per chiedere l'utilizzo di quote premiali precedentemente non utilizzate (ad esempio, aggiungendo la percentuale di volumetria prevista da altri articoli o commi di legge, la cui applicazione non era stata prevista al momento della presentazione dell'istanza e comunque entro il 31 marzo 2019). In tal caso non si ritiene possibile assentire dette integrazioni.

Quesito 4. *E' possibile la modifica del progetto originario ove essa interessi i limiti di distanze e altezza?*

A tal proposito, va richiamato quanto disposto dall'art. 9, comma 8, della L.R. 14/2009, il quale prevedeva che *“sono fatte salve le disposizioni in materia di distanze previste dalla normativa statale vigente”*, norma inizialmente interpretata dalla giurisprudenza come idonea a consentire la deroga delle distanze dai confini come previste dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti locali (Cfr. Tar Veneto, Sez. II, 24 ottobre 2013; Tar Veneto Sez. II, 21 ottobre 2010). Come noto, in ragione del cambio di orientamento del medesimo Tar e della situazione d'incertezza in seguito creatasi, il legislatore regionale è intervenuto attraverso una norma d'interpretazione autentica (art. 64 L.R. n. 30/2016) in base alla quale ha chiarito che il *“Piano Casa”* deroga alle distanze dai confini. Tale tema è però oggi al vaglio della Corte Costituzionale.

Va sottolineato come tali dubbi di costituzionalità siano stati considerati e, per così dire, recepiti dal legislatore regionale che, in sede di emanazione di *“Veneto 2050”*, si è mosso con particolare cautela. In particolare, l'art. 11, comma 1, L.R. 14/2019 dispone ora che la deroga ai parametri edilizi di altezza, densità e distanze di cui al D.M. 1444/1968 è ammessa solamente *“nell'ambito di strumenti urbanistici di tipo attuativo con previsioni planivolumetriche che consentano una valutazione unitaria e complessiva degli interventi”*, e cioè nelle medesime ipotesi in cui è ammessa dal D.M. 1444/1968.

Dunque, in ragione del rapporto che si è venuto a determinare tra *“vecchio Piano Casa”* e *“Veneto 2050”* con riferimento al loro differente modo di affrontare gli aspetti normati dal D.M. 1444/1968, sembra corretto ritenere che un'eventuale variante o integrazione documentale ad un progetto già presentato in conformità a quanto disposto dalla L.R. 14/2009 e che abbia ad oggetto la modifica della distanza dai confini già individuata nel progetto originario in una misura inferiore rispetto a quella prevista dagli strumenti urbanistici comunali, possa venir assentita solamente ove la modifica al progetto originario sia in arretramento e non in avanzamento.

Quesito 5. *Qual è la documentazione minima necessaria al fine di poter considerare un progetto correttamente presentato, entro il termine del 31.03.2019, ai sensi della L.R. 14/2009.*

A tal proposito, si ritiene opportuno sottolineare preliminarmente come, nel silenzio della L.R. 14/2019, al fine di poter ritenere il progetto correttamente presentato entro il termine del 31.03.2019, questi dovrà essere accompagnato dagli elaborati necessari a consentire la determinazione dell'intervento nelle sue caratteristiche essenziali e ad individuare le deroghe alla strumentazione urbanistica vigente.

In particolare la genericità del progetto e la non puntuale indicazione delle deroghe di cui ci si è avvalsi, con conseguente difficoltà di individuazione, precluderà la loro utilizzazione in sede di integrazione documentale.

Jesolo, 09.04.2020

Il dirigente u.o. Edilizia Privata
Dott. Claudio Vanin

Documento informatico sottoscritto con firma elettronica ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs. del 7/03/2005, n. 82 e ss.mm.; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa