CITTA' DI VENEZIA
COMUNE DI VENEZIA
AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO E CITTA' SOSTENIBILE
Settore Sportello Unico Edilizia
San Marco n. 4023 - Campo Manin - C.A.P. 30124 – VENEZIA
Viale Ancona n. 59 - C.A.P. 30172 – MESTRE
P.E.C. edilizia@pec.comune.venezia.it – mail: emanuele.ferronato@comune.venezia.it
telefono 0412747654 - 0412749848

Il Dirigente – Arch. Emanuele Paolo Ferronato

*Data e numero di Protocollo indicati nel timbro informatico*

OGGETTO: Titoli abilitativi edilizi in sanatoria ai sensi della L. 326/2003 e della L.R. 21/2004 (terzo condono).
Tipologie ammesse a sanatoria. Precisazioni.

Al Responsabile del Servizio Controllo Edilizio, Condono e L.R. 22/2002

e p.c. Al Dirigente del Settore Autorizzazioni Ambientali

Alla Direzione Avvocatura Civica

Al fine di individuare in misura più puntuale gli interventi edilizi ammissibili a sanatoria ai sensi delle leggi in oggetto, si ritiene utile, a beneficio degli uffici in indirizzo, richiamare le previsioni normative che disciplinano le diverse tipologie di cui all'allegato 1 della Legge 326/2003, ponendo particolare riguardo alle modifiche intervenute a seguito della pronuncia della Corte Costituzionale n. 196 del 28 giugno 2004 che ha dichiarato illegittimo il comma 26 dell'art. 32 della predetta Legge nella parte in cui non prevede che la legge regionale possa determinare la possibilità, le condizioni e le modalità per l'ammissibilità a sanatoria di tutte le tipologie di abuso edilizio di cui all'Allegato 1.

L'originario comma 26, infatti, limitava la potestà regionale di normare l'applicabilità del condono edilizio alle sole tipologie "minori" (numeri 4, 5, 6) nelle aree non soggette ai vincoli, riservando alla disciplina nazionale le restanti tipologie.

In esecuzione della Corte Costituzionale, l'art. 5 comma 1 della Legge n. 191 del 2004 ha in sostanza attribuito alle Regioni la possibilità, le condizioni e le modalità per l'ammissibilità a sanatoria di tutte le tipologie di abuso edilizio, salve, per il principio dell'affidamento, le domande già presentate fino alla data di pubblicazione della sentenza – 7 luglio 2004 – le quali, come previsto dalla ns. legge regionale, restano disciplinate dalla legge nazionale.

La Legge Regionale del Veneto n. 21 del 5 novembre 2004 all'art. 3 ha quindi rimodulato condizioni e modalità per le tipologie di opere di cui all'allegato 1 della Legge n. 326/2003, ammettendo a sanatoria i seguenti interventi:

- ✓ In ambito non vincolato
  - gli ampliamenti di costruzioni a destinazione industriale, artigianale e agricolo-produttiva che non superino il 20 per cento della superficie coperta, fino ad un massimo di 450 metri quadrati di superficie lorda di pavimento;



Comune di Venezia
Data: 30/09/2021, PG/2021/0444595

- gli ampliamenti a destinazione diversa da quella di cui alla lettera a) che non superino il 30 per cento della volumetria della costruzione originaria, fino ad un massimo di 450 metri cubi;

- le nuove costruzioni siano pertinenze di fabbricati residenziali prive di funzionalità autonoma, fino ad un massimo di 300 metri cubi;

- i mutamenti della destinazione d'uso.

✓ In ambito vincolato

- per i vincoli di cui all'art. 32 della Legge 47/1985;

- a condizione che l'intervento non sia precluso dalla disciplina di tutela del vincolo (quindi, a fronte del parere favorevole da parte dell'Autorità preposta);

- esclusivamente i seguenti interventi, eseguiti prima e dopo dell'imposizione del relativo vincolo:

  - i mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, qualora la nuova destinazione d'uso sia residenziale e non comporti ampliamento dell'immobile;

  - le opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di volume.

Ciò premesso, si ritiene che tutti gli interventi realizzati in ambito vincolato, ascrivibili alle tipologie dell'allegato 1 della Legge n. 326/2003, possono essere suscettibili di sanatoria alle condizioni e modalità fissate dalla legge regionale purché non comportino creazione di nuove volumetrie o incremento di quelle esistenti.

In osservanza alle ipotesi di esclusione e di limitazione previste dal comma 27 della Legge n. 326/2003, ed in particolare quelle di cui alla lettera d), gli interventi eseguiti dopo l'apposizione del vincolo per essere ammessi a sanatoria devono altresì essere conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

A fine esemplificativo possono quindi essere ammessi a sanatoria anche gli interventi di ristrutturazione, la creazione di nuove superfici interne/esterne, i soppalchi all'interno di volumetrie esistenti, …se eseguiti prima dell'apposizione del vincolo a fronte del solo parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo stesso e della conformità urbanistico-edilizia.

Si chiede alla Responsabile in indirizzo di estendere la presente disposizione per la sua osservanza a tutti i dipendenti interessati.

Il Dirigente*
Arch. Emanuele Paolo Ferronato

*Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. D.Lgs n. 82/2005 e s.m.i. ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia. L'eventuale copia del presente documento informativo viene resa ai sensi degli artt. 22, 23 e 23 ter D.Lgs 82 del 07/03/2005.



Comune di Venezia
Data: 30/09/2021, PG/2021/0444595

| | | |
|---|---|---|
| AMBITI SOTTOPOSTI A VINCOLO PAESAGGISTICO | LEGGE 326/2003<br>Art. 32 comma 27 lettera d) | Sono sanabili, previa acquisizione parere:<br><br>limitatamente alle tipologie 4, 5, 6<br><br>- opere eseguite prima dell'apposizione del vincolo;<br><br>- opere eseguite dopo l'apposizione del vincolo ma conformi alle norme urbanistiche. |
| | LEGGE REGIONALE 21/2004<br>Art. 3 comma 3 | Sono sanabili, previa acquisizione parere:<br><br>prima e dopo l'apposizione del vincolo<br><br>- cambi d'uso a residenza, con o senza opere;<br><br>- opere ascrivibili a tutte le tipologie purché senza aumento di volume.<br><br>Se eseguite dopo l'apposizione del vincolo, le opere devono essere conformi alle norme urbanistiche. |

Si ricorda che, ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale n. 21/2004, le domande di condono presentate dal 2 ottobre 2003 sino al 7 luglio 2004 sono disciplinate dall'art. 32 della Legge 326/2003.

Le domanda presentate dal 12 luglio 2004 (data di entrata in vigore del D.L. n. 168/2004) al 31 luglio 2004 (data di entrata in vigore della Legge di conversione n. 191/2004) sono disciplinate dalla L.R. 21/2004.



Comune di Venezia
Data: 30/09/2021, PG/2021/0444595