

Oggetto assembleare n. 227 - Progetto di legge d'iniziativa della Giunta recante: "Disposizioni collegate alla legge regionale di stabilità per il 2025" (Delibera di Giunta n. 233 del 17/02/2025)

Emendamento n. 1

La rubrica del Capo II del Progetto di legge è sostituita dalla seguente:

"Territorio e Ambiente"

Oggetto assembleare n. 227 - Progetto di legge d'iniziativa della Giunta recante: "Disposizioni collegate alla legge regionale di stabilità per il 2025" (Delibera di Giunta n. 233 del 17/02/2025)

Emendamento n. 2

Nel Capo II (Territorio e Ambiente) del Progetto di legge, prima dell'articolo 6 è inserito il seguente articolo:

Art. 5-bis

Modifiche alla disciplina sul mutamento di destinazione d'uso di cui all'articolo 28 della legge regionale n. 15 del 2013

1. All'articolo 28 della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia) sono apportate le seguenti modifiche:

- a) il secondo periodo del comma 2 è sostituito dal seguente:

"Entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente disposizione, i Comuni individuano, con apposito atto ricognitivo del Consiglio comunale, la disciplina degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti relativa al mutamento di destinazione d'uso che continua a trovare applicazione in quanto conforme alle disposizioni del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 (Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica), convertito con modificazioni dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 sopra citato decreto-legge.";

- b) dopo il comma 2, è inserito il seguente:

"2-bis. I Comuni stabiliscono la disciplina dei cambi d'uso nel piano urbanistico generale (PUG) ovvero, nelle more dell'approvazione dello stesso, attraverso una variante specifica allo strumento urbanistico vigente, adottata e approvata con il procedimento semplificato disciplinato dall'articolo 9, comma 2, lettere a), b), c) e d) e comma 4, della legge regionale 23 aprile 2019, n. 3 (Disciplina per l'avvio e l'esercizio dei condhotel e per il recupero delle colonie. Modifiche alla legge regionale 28 luglio 2004, n. 16 "Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità").

Relazione illustrativa

La norma introduce nella disciplina regionale del cambio di destinazione d'uso una previsione urgente, nelle more del recepimento del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 ("Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica", c.d. "Decreto Salva Casa"), che stabilisce numerose modifiche al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, Testo Unico dell'Edilizia (TUE).

La novella statale prevede limitate innovazioni alla disciplina regionale sul cambio d'uso, in quanto già l'articolo 34 della legge regionale 16 luglio 2015, n. 9 (Legge comunitaria regionale per il 2015) aveva introdotto una significativa semplificazione della materia, rispetto alla quale il Decreto "Salva Casa" aggiunge solo talune specificazioni ed integrazioni.

Tuttavia, a seguito della pubblicazione sul sito web del Ministero delle infrastrutture, in data 29 gennaio 2025, di "Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)" sono insorti dubbi, circa il permanere della vigenza della disciplina sui cambi d'uso contenuta negli attuali strumenti di pianificazione urbanistica comunale. Infatti, per quanto le citate Linee Guida precisino che "le linee di indirizzo e criteri interpretativi contenuti nel [presente] documento sono fornite a titolo informativo e non hanno valore vincolante [e che] esse rappresentano orientamenti applicativi che possono essere soggetti ad integrazioni o aggiornamenti" (pag. 3 delle Linee guida), è diffusa la preoccupazione quantomeno dell'insorgenza di un forte contenzioso, in ragione del fatto che in tale atto ministeriale si ipotizza il generalizzato superamento delle previsioni sul mutamento d'uso "desunte dagli strumenti urbanistici comunali vigenti".

Si provvede pertanto ad anticipare, rispetto al completo recepimento del Decreto Salva Casa, due disposizioni relative alla disciplina del mutamento d'uso, allo scopo di assicurare la certezza della disciplina di piano vigente e fornire ai Comuni dotati di piani non adeguati alla riforma regionale del 2015 una modalità per il celere aggiornamento degli stessi.

Più in specifico e passando all'esame della disposizione proposta, si evidenzia che la **lettera a)** abroga in quanto ormai incompatibile con le previsioni della novella statale, il secondo periodo del comma 2 dell'articolo 28 della legge regionale n. 15 del 2013 che, al fine di assicurare la continuità della, disciplina pianificatoria, faceva salva in tutti i casi la disciplina degli strumenti urbanistici previgenti non conformi alla riforma introdotta dalla legge regionale n. 9 del 2015 fino all'assunzione dei nuovi strumenti di pianificazione adeguati alla stessa. Tale previsione viene sostituita dalla precisazione che i Comuni debbano provvedere ad approvare entro sei mesi un atto cognitivo del Consiglio comunale, per accertare quali previsioni dei piani urbanistici vigenti, relative al mutamento di destinazione d'uso,

continuano a trovare applicazione anche a seguito dell'entrata in vigore del D.L. Salva Casa, in quanto stabiliscono condizioni che presentano il requisito di "specificità" richiesto dal medesimo decreto-legge.

La **lettera b)** introduce nell'articolo 28 un nuovo comma 2-bis per stabilire che i Comuni si possono dotare di una disciplina dei cambi d'uso conforme alle prescrizioni del decreto "Salva Casa", non solo attraverso l'approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG), ma anche, in via anticipatoria dello stesso, attraverso una variante specifica allo strumento urbanistico vigente, adottata ed approvata con il procedimento semplificato e accelerato disciplinato dall'articolo 9 della legge regionale 23 aprile 2019, n. 3 (Disciplina per l'avvio e l'esercizio dei condhotel e per il recupero delle colonie. Modifiche alla legge regionale 28 luglio 2004, n. 16 "Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità").

Relazione tecnico-finanziaria

La disposizione si inquadra nell'azione "Adeguamento della legislazione edilizia", dell'obiettivo strategico "Governo Sostenibile del Territorio" (Obiettivo n. 1 dell'Assessorato all'Ambiente, Programmazione territoriale, Mobilità e Trasporti, Infrastrutture, DEFR 2025-2027, Parte II e III), che per il 2025 prevede la "modifica della legislazione regionale sull'attività edilizia ... per recepire le innovazioni della disciplina statale apportate dal D.L. 69/24 c.d. Salva Casa".

Le modifiche normative proposte non comportano oneri finanziari a carico del bilancio regionale.