



---

**Deliberazione Consiglio Comunale n. 39 del 30-07-2021**

---

**Oggetto: Nuovo Regolamento Edilizio in attuazione dell'intesa Stato-Regioni-Enti locali del 20.10.2016 e successivi atti regionali di recepimento - Approvazione.**

**Sessione Ordinaria – Seduta Pubblica di Seconda Convocazione**

L'anno **duemilaventuno** addì **trenta** del mese di **luglio** nella **Residenza Municipale** si è riunito il Consiglio Comunale, convocato per le ore 19:00.

Eseguito l'appello risultano:

<b>Canella Daniele</b>		<b>P</b>
<b>Corsini Alberto</b>		<b>P</b>
<b>Pierazzo Stefania</b>		<b>P</b>
<b>Bellotto Caterina</b>		<b>P</b>
<b>Biasibetti Andrea</b>		<b>P</b>
<b>Carnio Andrea</b>		<b>P</b>
<b>Scapolo Claudio</b>		<b>P</b>
<b>Scantamburlo Lisa</b>		<b>P</b>
<b>Costa Debora</b>		<b>P</b>
<b>Prevedello Piergiorgio</b>		<b>P</b>
<b>Scapin Davide</b>		<b>A</b>
<b>Filippi Paolo</b>		<b>P</b>
<b>Lorenzin Angela</b>		<b>P</b>
<b>TOTALE</b>	Presenti: 12	Assenti: 1

Assiste alla seduta Scarangella Luca Segretario Generale.

Scapolo Claudio nella sua qualità di Presidente Consiglio Comunale assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta, e previa designazione a Scrutatori dei Consiglieri:

Bellotto Caterina

Costa Debora

Prevedello Piergiorgio

invita il consiglio a discutere sull'oggetto sopraindicato, compreso nell'ordine del giorno dell'odierna adunanza.

*Alle ore 20:30 entra il Consigliere Angela Lorenzin (Consiglieri comunali presenti n. 12).*

Viene sottoposta al Consiglio Comunale la seguente proposta di deliberazione:

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Premesso che:

- la Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 all'art. 3 articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi;
- l'art. 4, comma 1-sexies, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), introdotto dal D.L. 133/2014 convertito, con modificazioni, dalla Legge 164/2014, ha stabilito che Governo, Regioni ed Autonomie Locali, in sede di Conferenza Unificata, concludessero accordi ai sensi dell'art. 9 del D.Lgs. n. 281/1997 o intese ai sensi dell'art. 8 della legge 5 giugno 2003, n. 131, per l'adozione di uno schema di regolamento edilizio-tipo, al fine di semplificare e uniformare, su tutto il territorio nazionale, le norme e gli adempimenti in materia edilizia;
- il 20 ottobre 2016, nella Conferenza Unificata tra Stato, Regioni ed Autonomie Locali viene sancita l'Intesa, pubblicata nella G.U. n. 268 del 16/11/2018, che all'art. 1 ha approvato il Regolamento edilizio-tipo, costituito dallo schema di regolamento edilizio di cui al citato art. 4, comma 1-sexies, del Testo Unico dell'Edilizia (allegato 1), dalle definizioni uniformi (allegato A) e dalla raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia (allegato B). I passaggi dell'Intesa di maggiore interesse in questa sede, possono essere così sintetizzati:
  - le regioni ordinarie provvedono, entro 180 giorni dalla sua sottoscrizione, al recepimento dello schema di regolamento edilizio-tipo, delle definizioni tecniche uniformi e all'integrazione e modificazione, in conformità alla propria normativa regionale vigente, della raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia;
  - l'atto di recepimento regionale stabilisce anche i metodi, le procedure e i tempi, comunque non superiori a 180 giorni, da seguire per l'adeguamento comunale, comprese specifiche norme transitorie volte a limitare i possibili effetti dell'adeguamento sui procedimenti in itinere (permessi di costruire, Scia, sanatorie, piani attuativi, progetti unitari convenzionati);
  - decorso il termine fissato nell'atto regionale di recepimento entro il quale i comuni sono tenuti ad adeguare i propri regolamenti edilizi, le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia trovano diretta applicazione prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili;
  - lo Stato, le regioni ordinarie e i comuni si impegnano all'aggiornamento della raccolta delle norme che interessano l'edilizia, secondo le proprie competenze, nonché a pubblicarle sui rispettivi siti web istituzionali;
  - il recepimento delle definizioni uniformi non comporta modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti (cd. principio della "invarianza urbanistica");
- la Regione Veneto ha ottemperato all'Intesa con la pubblicazione, nel B.U.R. n. 116 del 1° dicembre 2017, della D.G.R.V. n. 1896 del 22 novembre 2017, con la quale è stato recepito il Regolamento edilizio-tipo approvato dalla Conferenza Unificata e fissato in 180 giorni, dalla data della deliberazione, il termine entro il quale i comuni avrebbero dovuto adeguare i propri regolamenti edilizi. Inoltre, ritenendo opportuno omogeneizzare i contenuti tipici dei regolamenti edilizi comunali, in occasione della loro modifica, anche al fine di semplificare il rapporto con le amministrazioni da parte di cittadini, imprese e tecnici, la Regione ha demandato al TTP (Tavolo Tecnico Permanente) regionale, in collaborazione con l'ANCI, il compito di elaborare apposite Linee-Guida e/o suggerimenti operativi. L'iniziativa regionale volta all'elaborazione di un testo regolamentare il più possibile condiviso si è posta in perfetta continuità, sia con lo spirito dei lavori della Conferenza Unificata Stato, Regioni ed Enti Locali (estendere a tutto il territorio nazionale definizioni identiche dei parametri edilizi), sia con l'esigenza di salvaguardare l'autonomia dei comuni veneti;

- nel B.U.R. n. 51 del 25/05/2018, della D.G.R.V. n. 669 del 15 maggio 2018, di approvazione delle “Linee Guida e suggerimenti operativi” (allegato A) e delle “Definizioni Uniformi” (allegato B). In particolare nell’Allegato B viene riportato il Quadro delle definizioni uniformi di cui all’Allegato A dell’Intesa, con la precisazione della loro “*incidenza sulle previsioni dimensionali*”, mentre l’Allegato A, relativo alle “disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia”, riporta una esemplificazione dei contenuti normativi che i comuni possono utilizzare per l’adeguamento del proprio regolamento; tali contenuti integrabili e/o modificabili da parte dei Comuni dovranno comunque far salvi gli aspetti cogenti dell’Intesa, ovvero lo schema (indice), le “Definizioni Uniformi” e l’elenco delle disposizioni nazionali e regionali incidenti in materia;
- nel rispetto del comma 1, dell’art 4 del DPR 380/2001 che recita “*Il regolamento che i comuni adottano ai sensi dell’articolo 2, comma 4, deve contenere la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.*”, il documento oggetto di approvazione introduce delle innovazioni rispetto al testo precedente, con lo scopo di perseguire obiettivi di: semplificazione per i cittadini e le imprese, qualità del costruire e degli spazi aperti, sostenibilità ed efficienza energetica. In particolare, il nuovo Regolamento Edilizio Comunale, redatto nell’idea di avere uno strumento flessibile ed in grado di reggere all’attuale “*dinamismo legislativo*” introduce le novità principali che possono essere sintetizzate come di seguito:
  - le procedure saranno presentate esclusivamente per via telematica anche per i procedimenti dello Sportello Unico per l’Edilizia (SUE), in analogia allo Sportello Unico per le Attività Produttive;
  - definizione di norme flessibili atte a garantire il riutilizzo ed il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente sia per l’insediamento di attività economiche che residenziali, con specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo o carattere diverso;
  - inserimento di una parte dedicata ai requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all’efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all’utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo;
  - previsione di incentivi finalizzati alla realizzazione di edifici ad energia quasi zero – Edifici NZEB;
  - disposizioni per la realizzazione degli spazi aperti pubblici o di uso pubblico, con particolare attenzione alla disciplina dell’occupazione del suolo pubblico mediante dehors stagionali o permanenti;
  - norme per la tutela del suolo, con l’introduzione di norme rivolte alla salvaguardia idraulica ed alla riduzione delle isole di calore;

Osservato che in merito al recepimento delle “Definizioni Uniformi”, la definizione dei parametri urbanistici ha effetti diretti sul dimensionamento dello strumento urbanistico, la Regione con la citata delibera n. 669/2018, ha “preso atto che, in ossequio al già citato principio di “invarianza urbanistica” anche una volta adeguati i regolamenti edilizi comunali al RET, le definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali potranno esplicare la loro capacità conformativa solo a seguito della successiva approvazione di strumenti urbanistici redatti in funzione di tali definizioni”. Infatti, per evitare che i comuni dovessero attivare appositi procedimenti di variante dei loro strumenti urbanistici una volta adeguati i regolamenti edilizi comunali al RET, il legislatore regionale ha ritenuto opportuno disciplinare tale fattispecie coordinandola con quella concernente la variante urbanistica prevista dalla normativa in tema di contenimento del consumo di suolo, ovvero la variante finalizzata all’adeguamento ai contenuti della deliberazione regionale di cui all’art. 4, comma 1, lett. a) della L.R. 14/2017. A tal fine, l’art. 48 ter della L.R. n. 11/2004, all’uopo introdotto con L.R. n. 15/2018, ha rinviato nel tempo l’applicazione delle definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica, incompatibili con quelle contenute nei regolamenti edilizi e nelle norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti, prevedendo che trovino applicazione a far data dall’efficacia della suddetta variante.

Ritenuto per quanto sopra esposto, quindi, come previsto dall’articolo 2, comma 2, del presente regolamento in discussione, che le seguenti “Definizioni uniformi”, aventi incidenza sulle previsioni dimensionali:

1. Superficie territoriale
2. Superficie fondiaria
3. Indice di edificabilità territoriale

4. Indice di edificabilità fondiaria
5. Carico urbanistico
6. Dotazioni Territoriali
7. Sedime
8. Superficie coperta
11. Indice di copertura
12. Superficie totale
13. Superficie lorda
14. Superficie utile
15. Superficie accessoria
16. Superficie complessiva
17. Superficie calpestabile
18. Sagoma
19. Volume totale o volumetria complessiva
20. Piano fuori terra
21. Piano seminterrato
22. Piano interrato
23. Sottotetto
24. Soppalco
25. Numero dei piani
26. Altezza lorda
28. Altezza dell'edificio
29. Altezza utile
30. Distanze

esplicheranno la loro efficacia giuridica solo dopo l'approvazione della variante generale n.6 al Piano degli Interventi (variante generale) di cui al successivo argomento all'ordine del giorno.

Ritenuto inoltre evidenziare che, come disposto dalla DGRV 1896/2017 e riportato all'art.106 del nuovo RE, le nuove disposizioni non si applicano ai procedimenti in corso alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, nei seguenti casi:

- titoli abilitativi edilizi, i cui procedimenti siano stati avviati con la presentazione allo sportello unico della domanda di permesso di costruire ovvero delle comunicazioni o segnalazioni, comunque denominate, corredate dagli eventuali elaborati richiesti dalla vigente normativa;
- piani urbanistici attuativi, i cui procedimenti siano stati avviati con la presentazione al Comune della proposta corredata dagli elaborati necessari ai sensi dell'articolo 19, comma 2, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11;
- nel caso di opere abusive, i cui procedimenti siano già stati avviati con la presentazione allo sportello unico della domanda di sanatoria, corredata dagli eventuali elaborati richiesti dalla vigente normativa;

inoltre che:

- i procedimenti per il rilascio dei titoli edilizi avviati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento saranno conclusi sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze;
- le segnalazioni certificate di inizio attività e le comunicazioni di inizio lavori asseverate presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento verranno esaminate sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle stesse;
- in merito alla procedura da adottare per l'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio Comunale, si prende atto che la D.G.R.V. n. 669/2018 ha stabilito che, mentre la variante necessaria all'adeguamento del Piano degli Interventi alle nuove definizioni dei parametri edilizi aventi incidenza sul dimensionamento del piano, seguirà la procedura urbanistica di cui alla L.R. n. 11/2004 e s.m.i., le modifiche al Regolamento Edilizio Comunale successive al suddetto adeguamento saranno effettuate ai sensi dell'art. 2, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 3 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- l'entrata in vigore delle norme in approvazione comporterà la contemporanea abrogazione del vecchio Regolamento edilizio e di precedenti norme regolamentari comunali, variamente denominate, in contrasto con quanto stabilito dal nuovo Regolamento Edilizio;
- il presente testo regolamentare è stato inoltre adeguato alle disposizioni della Legge regionale 23 dicembre 2019, n. 51 *“Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti a fini abitativi”*;

Preso atto che l'incarico di redazione del Regolamento Edilizio Comunale è stato affidato allo Studio di

Architettura ed Urbanistica Cavallin Associati – arch. Roberto Cavallin & arch. Renato Cavallin, con sede a Camposampiero (PD) in vicolo Beato Crescenzo n. 12/1 e visto l'elaborato acquisito al protocollo comunale in data 23.07.2021 al n. 9691;

Preso atto che il presente regolamento è stato esaminato dalla Commissione Ambiente e Territorio in data 09.07.2021;

Ritenuto di procedere con l'approvazione del Regolamento Edilizio Comunale;

Vista l'Intesa, sancita in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016, n. 268,

Viste le Deliberazioni di Giunta Regionale del Veneto:

- n. 1896 del 22 novembre 2017, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 116 del 1° dicembre 2017;
- n. 669 del 15 maggio 2018, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 51 del 25 maggio 2018.

Visto il Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 “Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;

Vista la L.R. 23/4/2004, n. 11 e la L.R. 06/06/2017, n. 14;

Visto l'art. 48 ter della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”;

Acquisiti i pareri, resi ai sensi dell'art. 49 del T.U. approvato con Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267, sulla proposta di deliberazione;

### **DELIBERA**

1. Le premesse sono parte integrante del presente provvedimento;
2. Di approvare l'allegato **Regolamento Edilizio Comunale**, che disciplina l'attività edilizia nel Comune di San Giorgio delle Pertiche, ai sensi dell'art. 2, comma 4, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dell'Intesa 20 ottobre 2016, sancita in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, della D.G.R. Veneto n. 1896 del 22 novembre 2017 e della D.G.R. Veneto n. 669 del 15 maggio 2018, redatto dall'arch. Roberto Cavallin ed acquisito in data 23.07.2021 al n°9691 di protocollo, contenuto nel DVD, File ISO con impronta digitale Hash MD5: 9E7470211C618137496D8B839F3EF9A6.
3. Di dare atto che:
  - in relazione a quanto disposto dall'articolo 2, comma 2, del presente Regolamento Edilizio Comunale, le definizioni uniformi esplicheranno la loro efficacia giuridica solo dopo l'approvazione della variante n. 6 al Piano degli Interventi (variante generale) di cui al successivo argomento all'ordine del giorno;
  - ai sensi dell'art.106 del presente Regolamento Edilizio Comunale le “Definizioni Uniformi” non si applicano ai procedimenti in corso alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, nei seguenti casi:
    - titoli abilitativi edilizi, i cui procedimenti siano stati avviati con la presentazione allo sportello unico della domanda di permesso di costruire ovvero delle comunicazioni o segnalazioni, comunque denominate, corredate dagli eventuali elaborati richiesti dalla

vigente normativa;

- piani urbanistici attuativi, i cui procedimenti siano stati avviati con la presentazione al Comune della proposta corredata dagli elaborati necessari ai sensi dell'articolo 19, comma 2, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11;
- nel caso di opere abusive, i cui procedimenti siano già stati avviati con la con la presentazione allo sportello unico della domanda di sanatoria, corredata dagli eventuali elaborati richiesti dalla vigente normativa;

4. Di dare atto che:

- i procedimenti per il rilascio dei titoli edilizi avviati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento saranno conclusi sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze;
- le segnalazioni certificate di inizio attività e le comunicazioni di inizio lavori asseverate presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento verranno esaminate sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle stesse;
- l'entrata in vigore delle norme in approvazione comporterà la contemporanea abrogazione del precedente Regolamento Edilizio e di precedenti norme regolamentari comunali, variamente denominate, in contrasto con quanto stabilito dal nuovo Regolamento Edilizio;

5. Di assicurare che il presente provvedimento sarà pubblicato nel sito internet del Comune, nella sezione "Amministrazione trasparente", ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33, recante il "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni.

\*\*\*\*\*

Il Sindaco Daniele Canella illustra la proposta di deliberazione. E' presente in sala l'urbanista Arch. Cavallin. A seguito di discussione integralmente contenuta nel file audio allegato (allegato 1), il Presidente dà per letto il dispositivo della proposta di deliberazione e la pone ai voti.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Vista la proposta di deliberazione.

Acquisiti i pareri favorevoli ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Udita la relazione e i successivi interventi dei consiglieri comunali,

Posta a votazione la suesposta proposta di deliberazione, la stessa ottiene il seguente risultato legalmente espresso per alzata di mano, accertato dagli scrutatori e proclamato dal Presidente:

Consiglieri presenti:	n.	12
Voti favorevoli:	n.	9
Voti contrari:	n.	/
Astenuti:	n.	3 (Filippi, Prevedello, Lorenzin)

## **DELIBERA**

Di approvare, come approva, la suesposta proposta di deliberazione.

*La registrazione audio della seduta consiliare è altresì disponibile nel file reperibile all'indirizzo:*  
<https://www.comune.sangiorgiodellepertiche.pd.it/c028075/zf/index.php/trasparenza/index/index/categoria/236>

*Il video della seduta è disponibile nel file reperibile all'indirizzo:  
<http://www.digital4democracy.com/seduteonline/sangiorgiodellepertiche/>*

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente Consiglio Comunale  
Scapolo Claudio  
*Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art 21 del  
D.Lgs. n.82 del 2005*

Il Segretario Generale  
Scarangella Luca  
*Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art 21 del  
D.Lgs. n.82 del 2005*

---