

CITTA' DI SPINEA
Città Metropolitana di Venezia

OGGETTO : IL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO CONTENENTE L'ADEGUAMENTO ALLA L.R. 51/2019 PER IL RECUPERO DEI SOTTOTETTI AD USO ABITATIVO - APPROVAZIONE -

Il Sindaco Martina Vesnaver riferisce quanto segue:

Il comma 1 sexsies dell'articolo 4 del Testo unico in materia edilizia d.P.r. 380/2001 - Art. 4 (L) - Contenuto necessario dei regolamenti edilizi comunali - in forza delle modifiche apportate dall'articolo 17 bis della legge n. 164/2014, stabilisce quanto segue:

"1-sexies. Il Governo, le regioni e le autonomie locali, in attuazione del principio di leale collaborazione, concludono in sede di Conferenza unificata accordi ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, o intese ai sensi dell'articolo 8 della legge 5 giugno 2003, n. 131, per l'adozione di uno schema di regolamento edilizio-tipo, al fine di semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti. Ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettere e) e m), della Costituzione, tali accordi costituiscono livello essenziale delle prestazioni, concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale. Il regolamento edilizio-tipo, che indica i requisiti prestazionali degli edifici, con particolare riguardo alla sicurezza e al risparmio energetico, e' adottato dai comuni nei termini fissati dai suddetti accordi, comunque entro i termini previsti dall'articolo 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni."

In attuazione di tale previsione normativa, il 20.10.2016 viene raggiunta l'intesa tra Stato, Regioni e Associazione nazionale dei Comuni Italiani - Anci (G.U. n. 268 del 16.11.2016) -e viene approvato il Regolamento Edilizio Tipo, in seguito RET, composto da tre documenti:

- a. lo schema del Regolamento edilizio tipo** che prevede un indice suddiviso in due parti: la prima presenta i principi generali su cui deve essere basata l'attività edilizia, la seconda raccoglie le specifiche disposizioni regolamentari locali definite da ogni Comune secondo le peculiarità del proprio territorio;
- b. l'insieme di 42 definizioni edilizie-urbanistiche uniformi** che rappresentano il glossario comune valevole su tutto il territorio nazionale;
- c. la raccolta della normativa sovraordinata statale** in materia edilizia che costituisce il riferimento per i regolamenti comunali, e che non deve essere riportata al loro interno.

La redazione dell'insieme dei tre documenti risponde all'esigenza del legislatore nazionale, espressa con la modifica all'art. 4 del D.P.R. n. 380 del 2001 (sopra riportato), che mira a **semplificare e uniformare la norma e gli adempimenti**, a **garantire parità di trattamento a tutti** - cittadini e operatori del settore - sull'intero territorio nazionale, a **incrementare la qualità in edilizia** aggiornando i contenuti dei regolamenti degli 8000 Comuni italiani soprattutto in materia di **sicurezza** e di **risparmio energetico**.

La Regione Veneto, con la deliberazione della Giunta regionale **n. 1896 del 22.11.2017** ha recepito il Ret approvato dall'Intesa tra Stato Regione e Anci del 20.10.2016, ha stabilito modalità e tempi di recepimento di tale provvedimento da parte dei comuni (il termine del 21 maggio 2018 assegnato ai comuni, con tale provvedimento, per il recepimento del RET è stato successivamente più volte prorogato) e ha, tra le varie disposizioni, dato mandato al Tavolo Tecnico Permanente (TTP) **[nota 1]** di avviare la collaborazione con ANCI al fine di procedere all'elaborazione di **linee guida o suggerimenti operativi** su alcuni contenuti tipici del regolamento edilizio. **[nota 1]** Il Tavolo Tecnico Permanente è stato istituito con deliberazione della Giunta regionale n. 4010 del 22 dicembre 2009.

A tal fine, mediante il **Tavolo Tecnico Permanente TTP**, sono state organizzate, di concerto con ANCI Veneto, diverse giornate di studio e approfondimento a cui ha partecipato attivamente anche il **Comune di Spinea - Settore Pianificazione e tutela del territorio**. Contestualmente si sono svolti vari incontri volti ad illustrare, alle Amministrazioni comunali e alle varie categorie economiche e professionali, il percorso seguito, dal recepimento del Regolamento Edilizio Tipo (RET) alla predisposizione delle "Linee guida".

Il TTP, con la collaborazione di ANCI Veneto, ha valutato gli apporti collaborativi pervenuti, in particolare dalle categorie economiche e produttive e dagli Enti Locali e, a seguito di tale lavoro, sono state predisposte le **“Linee guida e suggerimenti operativi”** che sono stati approvati con la **deliberazione della Giunta regionale n. 669 del 15.05.2018** "Linee guida e suggerimenti operativi rivolti ai Comuni per l'adeguamento al Regolamento Edilizio-Tipo (RET), di cui all'Intesa sancita in sede di Conferenza Governo-Regioni e Comuni il 20 ottobre 2016, recepito con DGR 22 novembre 2017, n. 1896."

Tali linee guida (**Allegato A della d.G.r.V. n. 669/2018**) contengono una proposta di contenuti del regolamento edilizio comunale - ovviamente adeguato al RET - **che i Comuni possono utilizzare per l'adeguamento del proprio regolamento edilizio, in misura totale o parziale, o, eventualmente, modificare ed integrare.** Tali sussidi operativi - precisa la deliberazione regionale n. 669/2018 - potranno quindi essere considerati da parte dei Comuni quale una **bozza di regolamento edilizio** dalla quale si riterranno liberi di attingere i contenuti ritenuti più opportuni, **facendo naturalmente salvi gli elementi cogenti dell'Intesa, ovvero lo schema (indice), le “Definizioni Uniformi” e l'elenco delle disposizioni nazionali e regionali incidenti in materia.** .

De ricordarsi inoltre che, con legge regionale 20.04.2018, n. 15 articolo 19 comma 1 è stato inserito il nuovo articolo 48 ter della legge regionale 11/2004 **"Disposizioni per l'attuazione dell'Intesa concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380."** che definisce le modalità e i termini con cui i Comuni devono recepire il RET. I termini previsti dall'articolo per l'adeguamento dei Comuni allo schema di Regolamento Edilizio Tipo (RET) sono stati successivamente rideterminati dapprima al 31 dicembre 2019 ai sensi del comma 7 dell'art. 17 della legge regionale 04.04.2019, n. 14 e successivamente al **30 settembre 2020** ai sensi del comma 1 dell'art. 1 della legge regionale 23.12.2019, n. 49. Ad oggi quindi, il Comune deve adeguare il proprio Regolamento edilizio al Ret entro il prossimo 30 settembre 2020 [fatte salve eventuali proroghe derivanti dai decreti legge sull'emergenza sanitaria da Covid 19].

Sulla base di questo quadro normativo a livello statale e regionale, il Comune di Spinea, con deliberazione consiliare n. 8 del 6 aprile 2018 ha approvato la Variante generale al piano degli interventi con cui **ha recepito le definizioni uniformi all'interno delle proprie norme tecniche operative** adeguando quindi il proprio strumento urbanistico, già a partire da aprile del 2018, ai rinnovati criteri di misurazione degli interventi secondo i nuovi parametri previsti dalle definizioni uniformi contenute nell'allegato B della d.G.r.V. 669/2018. Pertanto, già a partire dalla data di entrata in vigore della Variante generale al Piano degli interventi *alias* Primo Piano degli interventi - ovvero dal 15 maggio 2018 - il Comune di Spinea - forse primo tra i comuni del Veneto - aveva già sostituito i precedenti criteri di misurazione e le vecchie definizioni urbanistiche (una per tutte, la superficie netta di pavimento - s.n.p.) con le nuove definizioni contenute nel Ret (superficie complessiva, superficie utile, superficie accessoria, ecc.) associando tale "aggiornamento" alla correlata variante urbanistica e introducendo specifici coefficienti di conversione dai vecchi ai nuovi parametri.

Preso atto del già avvenuto recepimento delle definizioni uniformi all'interno delle Norme tecniche operative della Variante generale al Pi entrata in vigore il 15 maggio 2018, è ora necessario procedere con l'approvazione del Nuovo Regolamento Edilizio nel rispetto di quanto previsto dal sopra richiamato articolo 48 ter della l.r. 11/2004 e delle linee guida di cui alla d.G.r.V. n. 669/2018.

Il comune di Spinea con il **contributo e la collaborazione di tutto il personale tecnico del settore pianificazione e tutela del territorio** oltre che dei tecnici incaricati della redazione della correlata variante di adeguamento del Piano degli interventi alle leggi regionali sul contenimento del consumo di suolo (l.r. 14/2017) e sui crediti edilizi da rinaturalizzazione (l.r. 14/2019), ha predisposto la proposta di Regolamento edilizio che è oggetto di approvazione con il presente provvedimento.

La proposta di Regolamento edilizio è stata **illustrata alla Seconda commissione consiliare** nella seduta svoltasi presso la sala Giunta della sede municipale il giorno **21.11.2019** e, successivamente, anche nella seduta pubblica - alla quale sono stati invitati anche i professionisti e gli operatori del settore - svoltasi presso la sala parrocchiale della Chiesa dei Santi Vito e Modesto il giorno **30.01.2020** e ulteriori modifiche sono state illustrate nella seduta della seconda commissione consiliare svoltasi martedì **26.05.2020**.

In occasione dell'illustrazione della proposta del nuovo Rec, è stato anche spiegato che il Regolamento edilizio, diversamente dagli elaborati di variante urbanistica, non segue il procedimento tipico e complesso di approvazione degli strumenti urbanistici - per i quali, si ricorda, è prevista, l'adozione, il deposito, la pubblicazione, la presentazione delle osservazioni e quindi la controdeduzione della stesse con la contestuale approvazione del provvedimento e la sua successiva efficacia - ma viene approvato "in unica battuta" dal Consiglio comunale ed entra

in vigore secondo le ordinarie modalità di efficacia delle delibere consiliari. Per tali ragioni, proprio quindi al fine di consentire un **percorso partecipato** che desse la possibilità agli operatori del settore di valutare con maggior attenzione la proposta elaborata, dopo l'illustrazione della proposta di Nuovo regolamento nella seduta pubblica dello scorso 30 gennaio, si è assegnato un termine con scadenza al 20 febbraio 2019 (poi prorogato di dieci giorni) per la presentazioni di pre - osservazioni/contributi/suggerimenti in relazione alla proposta di provvedimento illustrata e consultabile sul sito del comune.

In accoglimento dell'invito avanzato dall'amministrazione comunale nella seduta pubblica del 30 gennaio scorso, sono pervenute le osservazioni elaborate da un gruppo di operatori del settore (per lo più tecnici professionisti architetti, ingegneri e geometri). Queste osservazioni sono state esaminate puntualmente dai tecnici del settore e dai tecnici professionisti esterni e, dopo attenta e puntuale verifica, sono state pressochè interamente accolte in quanto ritenute pertinenti e migliorative del testo predisposto originariamente (le pochissime osservazioni che non sono state accolte sono quelle "non pertinenti" in quanto riferite ad aspetti e profili non oggetto del Regolamento edilizio).

A quanto sopra esposto, devono aggiungersi anche queste ulteriori valutazioni fatte dall'amministrazione comunale ed esposte in seduta pubblica svoltasi lo scorso 30 gennaio. Dopo la redazione della prima proposta del Nuovo Rec, e più precisamente lo scorso 11 gennaio, è entrata in vigore la legge regionale **n. 51 del 23 dicembre 2019** (Bur n. 150 del 27 dicembre 2019) "**Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti a fini abitativi**". con cui la Regione Veneto ha stabilito condizioni, limiti e disposizioni attuative affinché i comuni adeguino i propri strumenti urbanistici alle nuove disposizioni in essa contenute **entro 120 giorni** dalla data di entrata in vigore della legge **[nota 2]** e ciò **al fine di agevolare il recupero dei sottotetti legittimamente realizzati alla data del 6 aprile 2019**. **[nota 2]** Considerato che la legge regionale n. 51 del 23 dicembre 2019 è stata pubblicata sul Bur n. 150 del 27 dicembre ed è entrata in vigore il giorno 11 gennaio 2020, il termine di 120 giorni assegnato ai Comuni per l'adeguamento dei propri strumenti urbanistici scade il giorno **10 maggio 2020** [fatte salve eventuali proroghe derivanti dall'art. 103 del d.l. 18/2020 e dal successivo d.l. 23/2020 e che regolano le misure sanitarie emergenziali da Covid 19].

L'amministrazione comunale, come illustrato nella seduta pubblica della Seconda commissione consiliare svoltasi lo scorso 30 gennaio, ha quindi ritenuto importante e opportuno già **adeguare il redigendo Nuovo Regolamento edilizio alle previsioni e possibilità ammesse per il recupero dei sottotetti esistenti dalla l.r. 51/2019**. Tale adeguamento ha sostanzialmente mantenuto inalterati i criteri contenuti nella stessa legge e **l'amministrazione comunale non ha ritenuto introdurre correttivi, specificità o limitazioni al recupero di tali superfici se non quanto già previsto per legge** ovvero: la loro esistenza alla data 6 aprile 2019, il rispetto di specifici parametri di altezza e superficie aero-illuminante, la destinazione residenziale, il divieto di incremento del numero di unità abitative, la realizzazione di opere di isolamento termico, (art. 2), la qualificazione nella categoria edilizia di opere di ristrutturazione, ma il conteggio, ai fini contributivi (contributo di costruzione) come opere di nuova costruzione (art. 3), ecc.. L'Amministrazione comunale ha ritenuto, al tempo stesso, necessario precisare che, ai fini del recupero di tali superfici/volumi, sarà comunque necessario dimostrare il rispetto della normativa ordinaria prevista dai vigenti/adottati strumenti urbanistici (ad eccezione della potenzialità edificatoria, come oltre meglio argomentato) tra cui anche quella relativa ai parcheggi **[nota 3]**

[nota 3] Al riguardo, si segnala il doveroso rispetto dei parametri della legge n. 122/1989 e dei posti auto previsti per ogni nuova unità abitativa dalle Nto del PL, norme che comunque non dovrebbero comportare eccessive limitazioni alla possibilità di recupero di tali superfici in quanto:

- a. solitamente, per le destinazioni residenziali, le superfici a parcheggio prescritte dalla legge n. 122/1989 sono ampiamente compensate dalla necessità, prevista dalle attuali Norme tecniche operative, di reperire almeno due posti auto per ogni unità abitativa;
- b: il recupero dei sottotetti non può comportare aumento del numero di unità abitative [art. 2 comma 1 lett. d) della l.r. 51/2019], e quindi non determina, ordinariamente, la necessità di reperire ulteriori posti auto rispetto a quelli già previsti dalle vigenti NTO in relazione al numero di unità abitative in quanto tale numero resta invariato.

L'amministrazione comunale ha poi ritenuto che, alla luce delle caratteristiche territoriali, ambientali e paesaggistiche del proprio territorio, **non vi fossero aree/immobili/ambiti per i quali si dovessero prevedere esclusioni o limitazioni comunali ai fini dell'applicazione di tale norma** (si ricorda che, in caso di immobili sottoposti a vincolo quale bene culturale ai sensi articolo 10 del d. lgs. 42/2004, sarà comunque necessario l'ottenimento del parere favorevole emesso dalla Soprintendenza e ancora, in caso di intervento che prevede l'alterazione dell'aspetto esteriore di un immobile che ricade all'interno delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi artt. 136 e 142 del d. lgs. 42/2004, dovrà essere ottenuta la preliminare autorizzazione paesaggistica ai sensi art. 146 del d. lgs 42/2004) anche considerato che **tale norma consente il recupero di superfici e volumi esistenti senza alcun consumo ulteriore di suolo** e che quindi si tratta di provvedimento assolutamente coerente con i principi di contenimento di consumo di suolo e di ottimizzazione e razionalizzazione di utilizzo di superfici e volumi già costruiti.

Ad ogni buon conto, al fine di **chiarire i criteri di recepimento della l.r. 51/2019 nel Nuovo Regolamento edilizio e della sua applicazione** ed evitare incertezze da parte dei vari operatori del settore (sia pubblici che privati), l'amministrazione comunale intende **precisare quanto segue:**

- a. ai fini della regolarizzazione di tali superfici, **non è prevista alcuna verifica della potenzialità edificatoria del lotto** in quanto la regolarizzazione di questi sottotetti, seppure possa comportare l'aumento della superficie utile/accessoria/complessiva originaria, e una facoltà assegnata di diritto - certo nel rispetto delle condizioni indicate dalla norma stessa (altezza, superficie aeroilluminata, data di esistenza, parcheggi, ecc.) - indipendentemente appunto dalla potenzialità edificatoria dell'area/lotto;
- b. il **contributo di costruzione dovuto**, come previsto dalla l.r. 51/2019, corrisponde a quello determinato per le **nuove costruzioni** in relazione alla zona territoriale omogenea di riferimento corrispondente.

A quanto sopra deve aggiungersi un'ulteriore considerazione: se è ben vero che tale norma regionale è stata impugnata dal Governo per supposta violazione dell'articolo 117 terzo comma della Costituzione, è altrettanto vero che la sua efficacia non è stata sospesa e pertanto la **L.R. n. 51/2019 risulta a tutt'oggi valida** e deve essere applicata, con l'avvertenza che, se in linea generale è vero che gli effetti delle sentenze della Corte Costituzionale retroagiscono, ciò però non avviene con riferimento ai rapporti giuridici consolidati. Per tale ragione, **l'amministrazione comunale ritiene doveroso dare attuazione alle indicazioni contenute nella legge regionale n. 51/2019** adeguando il Nuovo Regolamento edilizio al recepimento di tale normativa entro i termini da questa assegnati [il 10 maggio 2020] **al fine di consentire che**, per l'appunto, nel rispetto delle competenze assegnate ai diversi livelli decisionali, **tale adeguamento consenta ai cittadini di utilizzare le opportunità offerte dalla legge stessa.**

Infine, si ritiene utile precisare **alcun importanti principi ai fini dell'applicazione delle norme contenute nel Nuovo Rec:**

- a. il Nuovo Regolamento edilizio, nel recepire - seppur adeguandoli - i contenuti del RET, rinnova e adegua anche articoli contenuti nelle attuali Norme tecniche operative del vigente e/o adottato Piano degli interventi, Norme tecniche operative (NTO) che potranno essere definitivamente allineate ai contenuti del Nuovo Rec solo successivamente all'adozione/approvazione delle nuove Norme tecniche operative della **variante al Piano degli interventi** di adeguamento alle leggi regionali sul contenimento di consumo di suolo (l.r. 14/2017) e sui crediti da rinaturalizzazione (l.r. 14/2019) attualmente in fase di elaborazione. Pertanto, è importante precisare fin d'ora che, **qualora le norme del Nuovo Regolamento edilizio risultino in contrasto o si sovrappongano o non corrispondano a quelle delle Norme tecniche di attuazione vigenti e/o adottate, le norme contenute nel Nuovo Rec prevarranno sulle norme delle NTO.**
- b. inoltre, proprio in ragione del fatto che, come sopra meglio descritto, il regolamento edilizio non prevede norme di salvaguardia ed entra in vigore secondo le modalità ordinariamente previste per le delibere consiliari aventi ad oggetto l'approvazione di regolamenti, si ritiene legittimo e opportuno prevedere, ai fini dell'applicazione delle norme in esso contenute, un differimento rispetto alla data ordinaria di entrata in vigore di questo provvedimento e ciò al fine di consentire agli operatori del settore una maggiore conoscenza di tale provvedimento e, al tempo stesso di **far salvi i procedimenti avviati/presentati, prima dell'entrata in vigore di tale nuove norme** così da evitare che, appunto in assenza ancora di una specifica conoscenza del nuovo strumento, si debbano rielaborare progetti e interventi che sono già stati studiati con la precedente normativa. Per tale ragione, si ritiene di prevedere, quel termine per l'applicazione delle norme contenute nel presente regolamento la data del **1° luglio 2020.**

Alla luce di tutte le valutazioni sopra esposte e argomentate, è stata predisposta dai tecnici del settore Pianificazione e tutela del territorio e dai tecnici professionisti esterni incaricati anche della redazione della Variante urbanistica di adeguamento alle ll. rr. 14/2017 e 14/2019, la proposta di regolamento edilizio pervenuta al protocollo del comune in data 14/04/2020 prot. n. 11965. Tale proposta è stata quindi successivamente adeguata a ulteriori contributi pervenuti all'amministrazione comunale e illustrati nelle sedute della seconda commissione consiliare come sopra descritto.

Visto l'art. 48 "Competenze delle Giunte" del D.Lgs. n. 267/2000;

Visto il parere espresso ai sensi dell'art. 49 "Pareri dei responsabili dei servizi" del D.Lgs. n. 267/2000 in merito alla regolarità tecnica del presente provvedimento;

tutto quanto premesso e argomentato;

Con votazione, effettuata a scrutinio palese, con il seguente esito:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udite le dichiarazioni di voto dei consiglieri:

Con votazione, effettuata a scrutinio palese, con il seguente esito:

PRESENTI		ASSENTI		VOTANTI	
FAVOREVOLI		CONTRARI		ASTENUTI	

delibera

1. **di approvare il Nuovo regolamento edilizio** pervenuto agli atti del comune di Spinea in data 14/04/2020 prot. n. 11965 , ai sensi articolo 48 ter, della legge regionale 23 aprile 2011, n. 11 “Norme per il governo del territorio” e succ. mod. e int., .
2. di dare atto che il Nuovo Regolamento Edilizio contiene anche le **norme di adeguamento alla legge regionale n. 51 del 23 dicembre 2019** (Bur n. 150 del 27 dicembre 2019) "**Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti a fini abitativi**";
3. che il recepimento della legge regionale n. 51/2019 prevede che **la superficie/volume dei sottotetti recuperati debba intendersi in deroga alle previsioni edificatorie in termini di superficie/volume prevista dallo strumento urbanistico**;
4. che il recepimento delle norme sui sottotetti **non contiene specifiche e ulteriori limitazioni** rispetto a quelle previste dalla stessa legge regionale 51/2019 e dalle ordinarie norme del Piano degli Interventi in relazione alle aree in cui si trovano gli edifici oggetto di intervento;
5. che il **Nuovo Regolamento edilizio entrerà in vigore a partire dal 1° luglio 2020**, termine dal quale opera la conseguente **abrogazione del previgente Regolamento edilizio**;
6. che le **richieste/istanze presentate fino al 30 giugno 2020** (compreso) verranno esaminate sulla base dell'attuale Regolamento edilizio (ovvero il regolamento previgente rispetto al Nuovo regolamento approvato con il presente provvedimento);
7. che in caso di **sovrapposizione o contrasto tra le norme contenute nel Nuovo Regolamento Edilizio e le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, le prime prevarranno sulle seconde**;
8. di **inviare copia di questo provvedimento alla Regione Veneto e ad Anci** ai fini dello svolgimento dell'attività di monitoraggio ad essi attribuita;
9. di **dare mandato al Settore Pianificazione e tutela del territorio** affinché provveda all'assunzione degli atti conseguenti per dare adeguata pubblicità e pubblicazione del Nuovo Regolamento Edilizio approvato.