



**ALLEGATO "B" A DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 9 DEL 04/03/2020:
"APPROVAZIONE DEL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO COORDINATO CON LO SCHEMA
APPROVATO DALL'INTESA STATO-REGIONI-COMUNI DEL 20.10.2016 E LINEE GUIDA
DELLA REGIONE VENETO DGR 669 DEL 15.05.2018" – TRASCRIZIONE INTERVENTI.**

PRESIDENTE

Lascio la parola all'Assessore Callegari.

ASSESSORE CALLEGARI IGOR

Prima di tutto volevo ringraziare tutti i membri della Commissione territorio e ambiente per il lavoro svolto nelle due sedute in cui ci siamo incontrati, ringrazio il responsabile dell'Ufficio Tecnico, dott. Bozza, per avere predisposto tutto il testo in maniera adeguata anche accogliendo le indicazioni che i vari componenti della Commissione hanno prodotto per integrare e apportare migliorie a questo testo, che ricorda deriva proprio da questo protocollo di intesa Regioni, Stato ed Enti Locali finalizzato ad avere un regolamento edilizio tipo.

Un adempimento obbligatorio perché consente comunque di aggiornare anche sotto il profilo normativo tutte le norme che purtroppo erano rimaste presenti nel nostro Regolamento e che nel corso del tempo erano state superate.

Inviterei poi il dottor Bozza a fare una sintesi di questo Regolamento. Voglio prima solo precisare alcuni punti in cui abbiamo accolto le indicazioni pervenute da parte delle minoranze inserendole all'interno di più articoli del Regolamento, in particolare per quanto riguarda la Commissione edilizia.

Faccio due precisazioni. Per quanto riguarda la nomina della Commissione edilizia abbiamo accolto l'indicazione che relativamente ai componenti della stessa, mentre sin qui tra i sei eletti dal Consiglio era presente almeno uno della minoranza, ora abbiamo accolto la proposta di portarli almeno a due. Circa la Commissione edilizia però c'è una novità importante, in quanto sarà limitata esclusivamente a interventi che riguardano nuove costruzioni superiori a 800 metri cubi, interventi per strumenti urbanistici attuativi (per fare chiarezza i vecchi piani di lottizzazione), gli abusi edilizi e le opere pubbliche; tutti gli altri interventi non saranno più portati in Commissione edilizia ma seguiranno il procedimento dettato dal D.P.R. 380 che quindi verrà direttamente seguito dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Abbiamo apportato, in accordo anche con il Responsabile, uno snellimento non da poco sulle procedure edilizie per agevolare soprattutto i piccoli e medi interventi.

Questo è un primo passo perché vorremmo poi arrivare a un ulteriore miglioramento nel procedimento, sempre in accordo con l'Ufficio, per arrivare anche a formulare direttamente, assieme ai tecnici che presentano i progetti e gli istruttori, il parere direttamente all'interno dell'Ufficio Tecnico, quindi uscire già con un parere favorevole - si spera su tutte le istanze che

vengono presentate -, quindi concordare e dialogare tra parte pubblica e parte privata che propongono l'istanza.

Questa è una sintesi veloce, però invito il Dottor Bozza ad avvicinarsi e quindi esporre in maniera sintetica quanto è stato fatto.

DOTT. BOZZA GIANNI

Il Regolamento Edilizio è uno strumento di carattere normativo che disciplina le modalità e i procedimenti amministrativi, gli ambienti interni, gli aspetti igienico-sanitari, i controlli e quant'altro. È un atto che ha un'origine remota perché è ancora precedente degli atti di pianificazione urbanistica, ha avuto un suo inquadramento ancora con la Legge Urbanistica del 1942, poi nel tempo ha perso un po' di importanza e il contenuto è stato via via assorbito dal Piano Regolatore e quindi è venuta meno anche l'importanza propria, tanto che con la Legge Regionale Urbanistica 11/2004 non si trova più tra gli atti di pianificazione ma è considerato un regolamento in senso proprio, anche perché è composto da norme di caratteri generali e astratte.

Il Regolamento Edilizio da questo punto di vista si presenta come uno strumento dinamico perché non è più assoggettato come gli altri atti di pianificazione a una doppia approvazione, ma basta un unico passaggio in Consiglio Comunale, conseguentemente può essere modificato e aggiornato ogni qualvolta se ne ravveda l'esigenza.

Il Regolamento Edilizio è un adempimento previsto dall'intesa Stato-Regioni siglata il 20 ottobre 2016 ed è obbligatorio perché qualora non venga recepito dall'amministrazione vanno poi in vigore a settembre 2019 le disposizioni uniformi.

Il Regolamento Edilizio è composto da due parti: la prima è la disciplina generale che contiene praticamente le disposizioni generali autoapplicative (che riguardano le leggi statali e leggi regionali) e un insieme di disposizioni uniformi che sono 42 definizioni urbanistiche; la seconda parte riguarda la disciplina in materia edilizia per quanto riguarda le amministrazioni locali che viene disciplinata secondo un indice predefinito approvato con intesa con Stato-regioni che sviluppa le varie tematiche.

Il problema maggiore è stato quello a riguardo del recepimento delle disposizioni uniformi, perché le disposizioni uniformi sono direttamente connesse alla capacità edificatoria: in sostanza cambiando la definizione uniforme a parità di densità edilizia, cioè di valore numerico, cambia la capacità spendibile sul territorio. Spiego meglio il concetto: al momento attuale il calcolo di un volume di un fabbricato viene fatto sul volume netto (quindi al netto delle murature, degli orizzontamenti, dei piani interrati) mentre con l'applicazione delle nuove disposizioni va fatto sul volume lordo (quindi compresi i muri, compresi i piani interrati).

Cosa vuole dire? Che c'è una differenza tra il prima e il dopo, questo non è assolutamente ragguagliabile o compensabile attraverso un coefficiente numerico di ragguaglio, sono state fatte prove sia dalla Regione e da altri comuni ma danno valori sostanzialmente diversi. L'indicazione

che è stata data dalla Regione Veneto e quella che sembra sostanzialmente più corretta è quella di fare una variante allo strumento urbanistico generale, che prenda in considerazione già dall'inizio queste disposizioni uniformi. Nel frattempo, fintantoché non sarà adottata questa nuova variante (e sarà effettuata nel breve periodo), valgono le disposizioni attuali cioè quelle del volume netto.

La restante disciplina che riguarda il Regolamento Edilizio: ovviamente il Regolamento è stato redatto in funzione delle disposizioni contenute nell'Intesa Stato-regioni e di quelle riportate nelle Linee guida dalla regione stessa e riguarda sostanzialmente la disciplina tecnico-estetica delle costruzioni, gli aspetti igienico-sanitari degli ambienti, la sicurezza, il decoro degli ambienti esterni; è stato di fatto coordinato il testo stesso in funzione della normativa locale perché già il piano degli interventi prevede una normativa abbastanza completa, nel senso che prevede repertori specifici come Linee guida per gli interventi nei nuclei residenziali in zona rurale o ancora come il Prontuario della qualità architettonica e ambientale che comprende una disciplina molto articolata però puntuale al riguardo del costruito, sia sull'ambiente consolidato e sia in ambito rurale e quindi il testo è stato appositamente contestualizzato cercando di argomentare quelle parti che mancavano, che erano carenti e che riguardano principalmente il sistema di misurazione degli ambienti interni, le recinzioni, le pertinenze, le caratteristiche.

Per fare ciò abbiamo dato comunque una forma di pubblicità al testo prima di arrivare alla approvazione perché con l'avvio del procedimento, fatto ancora a maggio 2019, è stato pubblicato un testo di riferimento pubblicizzato con avvisi che ha consentito di avere un confronto con qualche tecnico del posto le cui indicazioni sono anche recepite nel testo stesso, come peraltro avvenuto con le modifiche proposte e accolte in sede di riunione della Commissione del territorio.

Quanto detto era per incardinare un po' il nuovo Regolamento Edilizio.

Al riguardo delle disposizioni contenute, la prima parte riguarda l'organizzazione dell'ente e i procedimenti amministrativi: la maggior parte sono indicazioni di buon senso del costruire perché tante discipline sono normate da normative sovraordinate (come la disciplina dei cantieri), per cui ci si è soffermati sugli altri aspetti in particolare sulle pertinenze, sulle caratteristiche di queste e su quelle che vengono considerate in qualche maniera volumetrica, altre che fanno parte dell'attività libera e che possono essere inserite senza necessità di presentare un procedimento.

Ecco io avrei concluso nell'esposizione.

ASSESSORE CALLEGARI IGOR

Ringrazio il dottor Bozza e quindi per farvi capire che questo aggiornamento ha comportato comunque una serie di normative che sicuramente definiscono abbastanza - quasi del tutto - gli interventi edilizi nel nostro territorio; anche per questo motivo abbiamo cercato di snellire con l'eliminazione della Commissione edilizia per tutti quegli aspetti minori gli interventi edilizi ma ad averla sugli interventi di nuova costruzione (e quindi nuovi volumi che vanno a incidere nel

territorio), posto che rimane sempre comunque data la possibilità del richiedente di chiedere anche per un progetto minore la possibilità di essere assoggettato alla Commissione edilizia.

Ecco la sintesi del lavoro fatto, ricordo partito quasi un anno fa.