



COMUNE DI MASSANZAGO

PROVINCIA DI PADOVA

COPIA

Prot. n. _____

Del _____

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 27

OGGETTO:

APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE (REC) ADEGUATO AL REGOLAMENTO TIPO (RET) DI CUI ALL'INTESA COFERENZA GOVERNO REGIONI DEL 20 OTTOBRE 2016, RECEPITO CON CON DGRV N. 1896 DEL 22/11/2017 E CON DGRV N. 669 DEL 15/05/2018.

L'anno **duemilaventuno** addì **trentuno** del mese di **maggio** alle ore **20:30**, nella sala destinata alle adunanze, previa convocazione con avvisi scritti si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Straordinaria seduta Pubblica di Prima convocazione, convocato in videoconferenza ai sensi dell'art. 73 del D.L. 17 marzo 2020, n. 18 e nel rispetto dei criteri fissati con decreto del Sindaco n. 3 del 22.04.2020.

Sono presenti i Signori:

SCATTOLIN STEFANO	Presente
SCHIAVON SABRINA	Presente
CAMPELLO FRANCO	Presente
GALLO ALFIO	Presente
MANDURINO DOMENICO	Presente
BARIN MARCO	Presente
CREMA LAURA	Presente
FORT ANTONELLA	Presente
BERTATO SABINA	Presente
BOVO FILIPPO	Presente
BARBAN LUCA	Presente
CERVESATO SABRINA	Presente
TREVISAN NICOLA	Assente

Partecipa alla seduta il Sig. Peraro Paola in qualità di Segretario Comunale che riscontra il collegamento simultaneo dei presenti e, riscontrato il numero legale, illustra preventivamente le modalità di svolgimento della seduta, accertandosi che i presenti: a) abbiano potuto visionare gli atti all'o.d.g.; b) possano intervenire nella discussione in corso; c) scambiare i documenti; d) manifestare il voto; attraverso lo strumento di comunicazione denominato Jitsi Meet

Il Sig. SCATTOLIN STEFANO nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Scrutatori Sigg.:

BARIN MARCO
BERTATO SABINA
BARBAN LUCA

Si mette a verbale che il Consigliere Comunale d.ssa Cervesato Sabrina ha partecipato alla seduta in videoconferenza.

Viene sottoposta al Consiglio Comunale la seguente proposta di deliberazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- il Comune di Massanzago ha provveduto al rinnovo della propria strumentazione di governo del territorio attraverso l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT), avvenuta con la deliberazione di Giunta Provinciale n. 165 del 28.6.2012;
- in conseguenza dell'approvazione del PAT, il Piano Regolatore Generale (PRG), come previsto dall'art. 48, comma 5bis della LR 11/2004, limitatamente alle parti compatibili con il PAT, si è venuto a costituire il Primo Piano degli Interventi (PRG/PI) e, relativamente allo stesso, l'Amministrazione ha provveduto alla redazione, di tre varianti parziali:
 - la variante parziale n. 1 al Primo Piano degli Interventi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 10.10.2012;
 - la variante parziale n. 2 al Primo Piano degli Interventi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 21.01.2013;
 - la variante parziale n. 3 al Primo Piano degli Interventi con procedura SUAP approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 30.04.2013;
- nel seguito l'Amministrazione, al fine di dare completa attuazione alla maggior parte degli obiettivi strategici individuati dal PAT, ha provveduto alla redazione del Piano degli Interventi (PI), relativo all'intero territorio comunale, che è stato adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 21.12.2012 e quindi approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 22.4.2013;
- successivamente all'approvazione del Piano degli Interventi relativo all'intero territorio comunale, si è provveduto all'approvazione/adozione di n. 7 varianti parziali, come di seguito indicato:
 - Variante parziale n. 1, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 23.10.2013;
 - Variante parziale n. 2, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 17.05.2016;
 - Variante parziale n. 3, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 26.10.2017;
 - Variante parziale n. 4, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 25.10.2018;
 - Variante parziale n. 5, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 29.12.2020;
 - Variante parziale n. 6, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 30.04.2021;
 - Variante parziale n. 7, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 25.02.2021;
- Infine, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 09.06.2020, veniva approvata la variante n. 1 al PAT in adeguamento alle disposizioni della L.R. 14/2017;

PREMESSO ALTRESI' CHE:

- 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;
- in data 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 Tipo" di cui al citato art. 4, comma 1-sexies, del "Testo Unico dell'Edilizia", dalle Definizioni Uniformi" e dalla "Raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia";
- la Regione Veneto con D.G.R.V. n. 1896 del 22 novembre 2017 ha ottemperato all'Intesa con recepimento dello schema del Regolamento Edilizio tipo ed i relativi allegati recanti le definizioni uniformi e la raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia;
- con successiva DGRV n. 669/2018 la Regione ha inoltre approvato le "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". In particolare:
 - o l'allegato A che contiene una *"proposta di contenuti del regolamento edilizio comunale che i comuni potranno utilizzare per l'adeguamento del proprio regolamento edilizio, in misura totale o parziale, od eventualmente modificare ed integrare"*;
 - o l'Allegato B avente ad oggetto *"l'individuazione delle "Definizioni Uniformi" aventi incidenza sulle previsioni dimensionali, ai sensi dell'art. 2, comma 1 dell'intesa sancita in sede di Conferenza Stato – Regioni –ed Enti Locali il 20/10/2016"*;
- tempi e modi di adeguamento del RET da parte dei Comuni sono disciplinati dall'articolo 48 ter della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", introdotto con l'articolo 19 della L.R. 20.04.2018, n. 15, dando atto che i tempi sono stati poi rideterminati con successivi provvedimenti regionali;

DATO ATTO che ai sensi del comma 4 dell'art. 48 ter della L.R. 11/2004, i Comuni una volta adeguato il REC allo schema di Regolamento Edilizio Tipo, dovranno adeguare lo strumento urbanistico comunale alle nuove definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica, per garantire l'invarianza urbanistica, come evidenziato dall'Intesa del 20 ottobre 2016 e ribadito nella DGRV 1896/2017, in quanto il recepimento delle definizioni uniformi non deve comportare la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici comunali vigenti;

DATO ATTO altresì che 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 esplicitare la loro capacità conformativa solo a seguito della successiva approvazione di strumenti urbanistici redatti in funzione di tali definizioni"*;

RICHIAMATA la determinazione n. 169 del 18.12.2019 con la quale è stato affidato, tra l'altro, l'incarico di redazione del Regolamento Edilizio Comunale in adeguamento alle disposizioni

dell'art. 48 ter della L.R. 11/2001 e ss.mm.ii., allo studio D-Recta srl con sede in 31020 S.Fior (TV), Via Ferrovia n.28 c/o Villa Liccer, CF/P:IVA 03396970265, in possesso di idonea esperienza professionale;

VISTO che lo studio D-Recta srl con sede in 31020 S.Fior (TV), Via Ferrovia n.28 c/o Villa Liccer, ha depositato in data 24.05.2021 prot. n. 5897, il Regolamento Edilizio (allegato sub A), corredato da Relazione Tecnica di supporto (allegato sub B), che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

DATO ATTO che:

- il REC è stato redatto secondo lo schema di RET approvato dalla Conferenza Unificata Stato - Regioni - Comuni del 20 ottobre 2016, recepito dalla Regione del Veneto con DGRV n. 1896 del 22 novembre 2017, considerando le linee guida contenute nell'allegato A della DGRV n.669/2018, come sussidio operativo (testo base) modificabile, facendo comunque salvi gli elementi cogenti dell'Intesa, ovvero lo schema (indice), le "Definizioni Uniformi" e l'elenco delle disposizioni nazionali e regionali incidenti in materia;
- il testo base del Regolamento Edilizio di cui all'allegato A della DGRV n. 669/2018 è stato modificato ed integrato tenendo conto delle specificità e caratteristiche dell'edilizia del territorio comunale nonché delle disposizioni di cui alle Norme Tecniche Operative del PI, così da rendere coerente la normativa urbanistica ed edilizia comunale, mantenendo l'assetto pianificatorio vigente;
- il Regolamento Edilizio si articola, in particolare, in:
 - o Prima Parte denominata "*Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia*";
 - o Seconda Parte denominata "*Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia*";
- il Regolamento Edilizio, ai sensi dell'art. 2 comma 4 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., disciplina l'attività edilizia, nell'ambito dell'autonomia normativa riconosciuta ai Comuni dall'art. 3 del D.Lgs n. 267/2000, e ai sensi dell'art. 4 comma 1 del medesimo D.P.R. contiene la disciplina delle modalità costruttive e delle caratteristiche degli edifici, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili, delle pertinenze degli stessi, degli spazi scoperti, del verde e dell'arredo urbano, sia negli ambiti privati che nelle attrezzature e nei servizi pubblici e privati;
- le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio troveranno applicazione in tutto il territorio comunale e perseguono finalità di pubblico interesse, quali un ordinato sviluppo edilizio ed una migliore fruizione dell'ambiente urbano, promuovendone uno sviluppo sostenibile e durevole;

RICHIAMATO l'art. 32 comma 1 della Legge n. 69 del 18/06/2009 e ss.mm.ii. che prevede che *"...gli obblighi di pubblicazione di atti e provvedimenti amministrativi aventi effetto di pubblicità legale si intendono assolti con la pubblicazione nei propri siti informatici da parte delle amministrazioni e degli enti pubblici obbligati. La pubblicazione è effettuata nel rispetto dei principi di eguaglianza e di non discriminazione..."* ed al comma 1-bis che *"Per le finalità di cui al comma 1, gli elaborati tecnici allegati alle delibere di adozione o approvazione degli strumenti urbanistici, nonché delle loro varianti, sono pubblicati nei siti informatici delle amministrazioni comunali, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica"*;

RITENUTO pertanto necessario procedere alla approvazione del Regolamento Edilizio in recepimento della normativa precitata;

DATO ATTO che il Regolamento Edilizio Comunale è stato oggetto di preliminare valutazione da parte della competente Commissione Consiliare tenutasi nella seduta del 24.05.2021;

VISTO l'art. 4, comma 1 del DPR 380/2001 e s.m.i.;

VISTA la L.R. 11/2004 e s.m.i., la L.R. 14/2019 e la L.R. 49/2019;

VISTA l'Intesa Governo - Regioni - Autonomie Locali del 20/10/2016 pubblicata sulla G.U. n. 268 del 16/11/2016 nonché la DGRV n. 1896/2017 e n. 669/2018;

VISTO l'art. 42 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e s.m.i., relativo alle competenze dei Consigli Comunali;

VISTO lo Statuto Comunale;

VISTO il D.Lgs. 33/2013;

ACQUISITI i pareri ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e s.m.i. in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente atto;

DATO ATTO che sul presente provvedimento non sussiste situazione di conflitto di interessi, ai sensi del combinato disposto di cui agli art. 6 bis della L. n. 241/1990 e art. 7 del DPR n. 62/2013 in capo al soggetto che ha istruito il provvedimento ed ha sottoscritto il parere di cui all'art. 49 del T.U.E.L.;

CON l'assistenza del Segretario Generale, ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni;

DELIBERA

- 1) **DI DARE ATTO** delle premesse quale parte integrante e sostanziale della presente;
- 2) **DI APPROVARE** il Regolamento Edilizio Comunale (allegato sub A) corredato della Relazione Tecnica di supporto (allegato sub B), che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, come redatti dalla Studio D-RECTA S.R.L con sede a San Fior (TV) in via Ferrovia n. 28, depositati in data 24.05.2021 prot. n. 5897;
- 3) **DI DARE ATTO** che:
 - il REC è stato redatto secondo lo schema di RET approvato dalla Conferenza Unificata Stato - Regioni - Comuni del 20 ottobre 2016, recepito dalla Regione del Veneto con DGRV n. 1896 del 22 novembre 2017, considerando le linee guida contenute nell'allegato A della DGRV n.669/2018, come sussidio operativo (testo base) modificabile, facendo comunque salvi gli elementi cogenti dell'Intesa, ovvero lo schema (indice), le "Definizioni Uniformi" e l'elenco delle disposizioni nazionali e regionali incidenti in materia;
 - 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”*;

- il testo base del Regolamento Edilizio di cui all'allegato A della DGRV n. 669/2018 è stato modificato ed integrato tenendo conto dei contenuti edilizi della strumentazione urbanistica vigente, con particolare riferimento alle Norme Tecniche Operative del PI, così da rendere coerente la normativa urbanistica ed edilizia comunale, mantenendo l'assetto pianificatorio vigente;
 - ai sensi del comma 4 dell'art. 48 ter della L.R. 11/2004, i Comuni una volta adeguato il REC allo schema di Regolamento Edilizio Tipo, dovranno adeguare lo strumento urbanistico comunale alle nuove definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica, per garantire l'invarianza urbanistica, come evidenziato dall'Intesa del 20 ottobre 2016 e ribadito nella DGRV 1896/2017, per il quale il recepimento delle definizioni uniformi non deve comportare la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici comunali vigenti;
 - il Nuovo Regolamento edilizio entrerà in vigore a partire dal giorno successivo alla data di esecutività della presente deliberazione;
 - le richieste/istanze presentate fino all'entrata in vigore del nuovo regolamento verranno esaminate sulla base della strumentazione urbanistica previgente rispetto al Nuovo regolamento approvato con il presente provvedimento;
 - 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;
- 4) di incaricare il Responsabile del Settore Territorio, nell'ambito dei propri poteri gestionali, di dare attuazione al presente atto mediante l'adozione di ogni conseguente procedura e provvedimento nel rispetto dei criteri di economicità, efficacia e trasparenza, nonché dei principi dell'ordinamento vigente;
 - 5) di dare atto che il nuovo regolamento edilizio non comporta, in relazione alla natura delle variazioni trattate, variazioni negli stanziamenti di bilancio per l'anno corrente;
 - 6) di assolvere all'obbligo di pubblicazione della presente deliberazione sul sito web del Comune nell'apposita sezione "Amministrazione Trasparente", ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs n. 33/2013;
 - 7) di dare atto che in ordine al presente provvedimento saranno osservate le disposizioni in materia di trasparenza come previsto dal D.Lgs n. 33/2013;
 - 8) di dichiarare, con separata votazione, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del TUE (D.Lgs 267/2000);

Discussione

Il Sindaco introduce l'argomento e presenta la proposta di deliberazione.

>>Si riportano di seguito la relazione e il dibattito così come trascritti dalla registrazione. <<

Sindaco: *"Gli argomenti all'ordine del giorno sono solo quattro, cinque con le comunicazioni.*

Però, vista la presenza dell'architetto De Zan, propongo di anticipare la trattazione dei punti all'odg. n. 3 "Approvazione del Regolamento Edilizio comunale" e n. 4 "Approvazione Variante parziale n. 8 al P.I." rispetto agli argomenti n. 1 e n. 2 e quindi discutere prima questi due, e dopo gli altri due.

La proposta viene accolta all'unanimità dei voti legalmente espressi dagli 12 Consiglieri presenti e votanti.

"Dovrebbero esserci anche il Responsabile dell'Ufficio Tecnico e l'arch. Stangherlin, dovrebbero arrivare.

Allora, questi argomenti sono importanti. Tutti e quattro, quelli di stasera, sono pochi ma importanti, perché questi dal punto di vista edilizio e urbanistico ci permettono di adempiere a una impostazione che la Conferenza Stato-Regioni chiede ai Comuni, cioè quella di uniformare i regolamenti edilizi secondo uno schema tipo, che è appunto il Regolamento Edilizio Tipo. Però ci sono state delle difficoltà nel tempo, perché questa norma statale è del 2016, e dopo ci sono state delle problematiche che qualcun altro poi spiegherà. Una volta approvati i regolamenti avremo la possibilità di procedere con delle varianti, e quindi di rispondere a esigenze dei cittadini che riguardano l'urbanizzazione del nostro territorio, anche dal punto di vista della salvaguardia della rigenerazione urbana. Gli altri due riguardano, invece, regolamenti che interessano il sociale, dopo ne parleremo. Se il Consigliere Domenico Mandurino vuole introdurre i due argomenti, numero tre e numero quattro.

Consigliere Mandurino Domenico: buonasera a tutti. Allora, per quanto riguarda l'argomento sul RET - Regolamento Edilizio Tipo, come ha già introdotto il Sindaco, è uno strumento che tornerà utile per quanto riguarda la gestione se non altro di alcuni parametri che sono un po' di ordine quotidiano per quanto riguarda l'edificabilità del nostro territorio. Va a disciplinare, in particolar modo, anche manufatti minori in un certo senso, come per esempio pergolati, le classiche casettine in legno, strutture per il ricovero delle automobili e cose di questo tipo. Fondamentale, come già ha accennato il Sindaco, in particolar modo, è quello che riguarda il quadro delle definizioni difformi, che è un po' il nocciolo, il tema caldo se mi passate il termine, che riguarda un po' tutti quanti i Comuni che sono chiamati a recepire il Regolamento Edilizio Tipo. Questo qua, in particolar modo, nel rispetto del principio dell'invarianza urbanistica in particolare le definizioni difformi che hanno incidenza dimensionale sulle previsioni dimensionali del Piano regolatore comunale, manifesteranno la loro capacità conformativa solo ed esclusivamente con successivo adeguamento, che verrà fatto tramite l'approvazione di una variante ai sensi della Legge Regionale 11 del 2004. Questo diciamo che è il primo tema, il primo argomento che andremo ad affrontare. In seconda battuta, non ho molto da aggiungere rispetto a quello che ha introdotto il Sindaco prima, ovvero la modifica all'articolo 11 delle Norme Tecniche Operative, che va in buona sostanza a disciplinare quello che è il credito edilizio e va a introdurre il registro di crediti edilizi. Normativa che modifica- e anche questo strumento è molto importante per quanto riguarda soprattutto una rinaturalizzazione del territorio- ed è volta a eliminare gli elementi incongrui del territorio e anche a riconoscere, appunto, una premialità per chi si impegna in questo senso, mediante appunto l'iscrizione degli immobili in un determinato registro. Modifica fondamentale, e concludo, che è stata tra virgolette imposta dalla Regione: i Comuni che non adottano questo strumento all'interno del proprio Piano Regolatore Comunale, praticamente non possono procedere ad ulteriori varianti allo strumento stesso. Eventuali approfondimenti li vedremo in fase di dibattito.

Sindaco: grazie Consigliere. Io chiedo già all'architetto De Zan, che ha seguito l'impostazione fino alla fine e anche i suggerimenti e le osservazioni che sono stati apportati dall'Ufficio Tecnico, che ringrazio per il lavoro svolto. Chiedo se l'architetto De Zan ci spiega un attimo alcuni concetti importanti, per esempio quello del dimensionamento, cioè come cambia il nuovo regolamento con il dimensionamento e cioè con la capacità edificatoria del nostro territorio, e dopo che problemi ci sono di applicabilità, e già che ha la parola, se ci spiega un attimo i concetti del "credito edilizio" e della "rigenerazioni", cioè delle opportunità che ci sono e cosa può cambiare effettivamente per i nostri cittadini.

Arch. De Zan: Buonasera a tutti. Allora, sono due argomenti un po' complicati, nel senso che il Regolamento Edilizio ha un corpo normativo abbastanza complesso. Il tentativo che è stato fatto dallo Stato è quello di cercare di uniformare i termini, nel senso che ogni Comune è una parrocchia a parte. Dicevo appunto che il Regolamento Edilizio è uno dei regolamenti più importanti del Comune, perché regola un po' tutta la parte edilizia e igienico-sanitaria. Quindi il tentativo dello Stato di uniformare alcune definizioni è stato una benedizione sotto certi punti di vista. Però, come diceva il collega prima, ovviamente i Comuni sono anche diversi, quindi alcune terminologie non sono state imposte. Probabilmente sarebbe un po' difficile capire la differenza tra un metodo di concetto anche tipologico in montagna e al mare... sono completamente diversi. Però alcuni termini, soprattutto quelli parametrici, sono quelli della definizione di volume, per esempio, sono quelli che hanno creato più difficoltà di interpretazione. La definizione di volume, da parte dello Stato, è una definizione complessiva, cioè non solo tutto quello che emerge dal terreno, ma anche quello che è sotto il terreno. Quindi anche gli interrati fanno volume. Questo potete capire che, rispetto ai parametri che

utilizziamo adesso, e quindi agli indici che utilizziamo adesso nei nostri Comuni, questo ovviamente comporta una revisione completa delle modalità di calcolo dei volumi. E' quello che diceva giustamente prima il collega è che bisognerà fare una variante di adeguamento del PI, del Piano degli Interventi, proprio per fare in modo che chi presenta una pratica sappia che non è più un indice 1, ad esempio, ma è magari un indice molto più alto, proprio perché si devono conteggiare alcuni volumi che prima non venivano conteggiati. Quindi, ecco, questo è il cambiamento un po' radicale. Però il tentativo è quello di uniformare, in modo che in qualsiasi parte i percorsi vadano, poi alla fine qualsiasi professionista o cittadino che chiede informazioni trova la stessa definizione. Quindi c'è una parte che ovviamente rimane congelata, fintanto che non viene approvata la variante di adeguamento al Piano degli interventi. Quindi questo sarà un passaggio non proprio così facile, perché ci saranno da fare un po' di calcoli con il bilancino su come non, come dire, scontentare oppure non agire in maniera un po' banale sul cittadino e sull'operatore. Perché ovviamente questo comporta anche tutti gli aspetti fiscali che non sono proprio secondari. E questo è il primo aspetto di cui tenere conto. Dopo, il resto, ovviamente sono state aggiunte alcune cose sul Regolamento Edilizio che prima non c'erano, ma sono appunto piccoli aggiustamenti che abbiamo fatto con il Sindaco e con gli uffici. Per quanto riguarda, invece, il "credito edilizio", sono due crediti edilizi in realtà, se li guardate bene. Sono due articoli che abbiamo sistemato. L'articolo 11 del Credito Edilizio normale, quello rivisto dalla legge, ormai vecchia, del 2004, la Legge 11, e invece il cosiddetto Recred, il credito edilizio da rinaturalizzazione, che è quella legge che è stata inserita da poco. Allora, le differenze quali sono? Mentre il primo è un "credito edilizio" che prevede, non dico una premialità, ma insomma premia chi demolisce alcuni fabbricati che sono diciamo degradati, oppure sono in una posizione tale per cui se serve fare una pista ciclabile, fare un allargamento di una strada, che in quel caso si chiama "compensazione" ma è comunque un credito edilizio, in questo caso diciamo che sono un po' più semplici le modalità di calcolo... se voi avete dato un'occhiata alla normativa che abbiamo inserito: abbiamo cercato di mettere alcuni coefficienti di correzione, noi diciamo da dove parte, da dove decolla il credito, il volume che andiamo a considerare e dove atterra il volume stesso. Allora, questo punto di partenza e punto di atterraggio sono variabili e dipendono dalla zona da dove parte, dalla zona da dove arriva, da che destinazione d'uso aveva il fabbricato iniziale e che destinazione d'uso vogliamo dare al fabbricato finale. Sono tutti parametri, ovviamente coefficienti, che alla fine ruotano un po' attorno a un colore economico, perché di questo trattasi. In sostanza è un bene che viene venduto, viene anzi prima registrato su un registro che ha l'Ufficio Tecnico, questo bene è commerciabile, cioè che io posso venderlo a chiunque, ovviamente devo dire però al Comune dove dopo lo spendo, cioè dove vado ad atterrare. Quindi questo è un po' complicato, ma insomma non così... Un po' più complicato, invece, è il Recred. Il Recred, in realtà, non è il credito da rinaturalizzazione, non è che io prendo il volume e lo sposto da un'altra parte, ma in realtà devo obbligarmi comunque a ripristinare a terreno vegetale il terreno da dove faccio partire il mio volume. Quindi in questo caso ho un obbligo di ripristinare il suolo naturale, questo è il senso del credito da rinaturalizzazione. Questo credito, generalmente, viene individuato sulle aree dismesse, cioè dove ho problemi di riqualificazione di tipo anche ambientale, bonifiche da fare, quindi in questo caso c'è un calcolo molto più complicato, nel senso che deve tenere conto di tutta una serie di parametri e coefficienti, che non sono solo destinazione d'uso e la partenza, da dove parte il credito e da dove atterra, ma anche ad esempio se ci sono zone dismesse, il costo della bonifica del terreno. In realtà il Comune, dice la legge, dovrebbe per ognuna di queste zone, dovrebbe calcolare la dimensione e il volume, calcolare quanto mi costa demolirlo, quanto mi costa bonificarlo, se c'è del materiale inquinante, e quanto mi costa ripristinarlo. Tutto di questo costo, perché alla fine di questo si tratta, dovrei tradurlo in volumetria e registrarlo quindi presso questo registro che è diverso da quello che abbiamo visto prima. Allora, questa è un po' più complicato, per ora non ho visto nessuno di questi crediti edilizi da rinaturalizzazione partire, e penso che partiranno ovviamente su aree più complesse, più anche appetibili dal punto di vista economico, quindi nelle grosse città probabilmente Questo credito è l'unico spendibile per utilizzare il piano casa, cioè nel senso che voi sapete che il piano casa è stato stabilizzato adesso con la legge regionale e nei vari coefficienti/percentuali che io posso ampliare la mia unità abitativa o il mio fabbricato, posso arrivare anche al 100% però utilizzando solo il credito edilizio proveniente solo da rinaturalizzazione. Quindi è un sistema premiale per chi vuole far un intervento pesante utilizzando solo ed esclusivamente questi crediti. Quindi ha solo questo scopo. Mentre gli altri, come dicevo, sono più facili e gli ho visti utilizzati più facilmente, perché lì generalmente il cittadino demolisce una parte di fabbricato o tutto il fabbricato, in quel caso allora anche per gli uffici e per noi è più facile calcolare, con questi coefficienti che abbiamo

inserito nella normativa, le modalità di trasformazione del volume da zona a zona e da destinazione d'uso a destinazione d'uso. Penso di essere stato chiaro. Sono a disposizione, grazie.

Consigliere Bovo Filippo: *Buonasera a tutti. Avevo già chiesto anche a Campello e a Stangherlin: volevo sapere l'opinione per quanto concerne la prescrizione dei crediti edilizi, si prescrivono, non si prescrivono?*

Arch. De Zan: *dicevo che i crediti edilizi hanno una durata temporale, nel senso che dopo dieci anni decadono.*

Sindaco: *quella dei crediti edilizi pare una bella opportunità per intervenire nel territorio, appunto migliorando situazioni anche magari degradate, per poter andare incontro proprio alle esigenze. E' un'opportunità che potrebbe dare dei benefici per migliorare il nostro territorio e la realtà delle costruzioni che ci sono, magari datate nel tempo, che potrebbero essere appunto eliminate e sostituite con adeguate costruzioni, oppure migliorate anche esteticamente dal punto di vista architettonico.*

Dott. Gianni Campello: *il Regolamento Edilizio, diciamo per le parti non legate alle definizioni uniformi, come è stato spiegato dall'architetto De Zan, entreranno in vigore solo dopo che il Comune avrà recepito con apposita variante sul Piano degli interventi appunto queste nuove norme, nuove definizioni del Regolamento Edilizio, esclusa questa parte, che ha bisogno di una variante per essere recepita, tutto il resto entrerà in vigore con l'efficacia della delibera, e quindi da subito. Fatta esclusione, ovviamente, per le domande già presentate, già protocollate, che seguiranno il vecchio iter e la vecchia strumentazione. Però per tutto il resto, da subito, entra in vigore.*

Sindaco: *Bene, grazie. Ecco, allora grazie ai Tecnici. Noi andiamo avanti con gli altri due argomenti all'ordine del giorno. Architetto De Zan, grazie. Anche all'arch. Davide Stangherlin e al dott. Gianni Campello".*

Terminata la discussione, il Sindaco pone in votazione l'argomento all'ordine del giorno

Terminata la discussione, il Sindaco pone in votazione l'argomento all'ordine del giorno

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la suestesa proposta di deliberazione;

VISTI i pareri tecnico e contabile formulati dai Responsabili dei Servizi interessati ai sensi dell'art. 49 e 147 bis del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

DATO ATTO che, in ordine alla presente proposta di deliberazione, il Segretario Generale non ha sollevato alcun rilievo in ordine alla conformità alle leggi, allo statuto e ai regolamenti, ai sensi dell'art. 97, comma 2° del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

UDITA la relazione del Sindaco;

CON voti favorevoli n. 12, contrari n.////, espressi per alzata di mano da n. 12 Consiglieri votanti su n. 12 Consiglieri presenti, nessun astenuto

DELIBERA

Di approvare integralmente la sujestesa proposta di deliberazione.

Successivamente, con separata votazione

DELIBERA

Altresì, di dichiarare con voti favorevoli n. 12, contrari n. //, espressi per alzata di mano da n. 12 Consiglieri votanti su n. 12 Consiglieri presenti, nessun astenuto, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Visto: si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione.

Massanzago, li 25-05-2021

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Campello Gianni

 Firmato

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Visto: si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità contabile della presente proposta di deliberazione.

Massanzago, li 25-05-2021

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
ECONOMICO FINANZIARIO
MALVESTIO MANUELA

 Firmato

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to SCATTOLIN STEFANO

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Peraro Paola

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Reg. pubbl. n. _____

Certifico io sottoscritto Segretario Generale su conforme dichiarazione del Messo che copia della presente delibera viene affissa all'Albo Pretorio comunale per la pubblicazione di 15 gg. consecutivi dal 15-07-2021 al 29-07-2021

Massanzago, li 15-07-2021

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Peraro Paola

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione, pubblicata a norma di legge all'Albo pretorio, senza riportare denunce di illegittimità, è divenuta ESECUTIVA il _____.

Massanzago, li 10-08-2021

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Peraro Paola