



**COMUNE DI PIANIGA**  
**CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA**

ORIGINALE

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**Numero 34 del 22-10-2020**

Sessione Ordinaria - Pubblica in videoconferenza - Seduta di Prima convocazione

**Oggetto: VARIANTE AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE CON ADEGUAMENTO ALLA LEGGE REGIONALE N. 51 DEL 23 DICEMBRE 2019: "NUOVE DISPOSIZIONI PER IL RECUPERO DEI SOTTOTETTI ABITATIVI"**

L'anno **duemilaventi** addì **ventidue** del mese di **ottobre** con inizio alle ore **18:30**, previa regolare convocazione, si è riunito il Consiglio Comunale in remoto ai sensi dell'art. 1 n. 5 del D.P.C.M. 18.10.2020, per la trattazione dell'argomento in oggetto.

All'appello nominale risultano:

CALZAVARA FEDERICO	Presente	PERSICO LAURA	Presente
CALZAVARA MASSIMO	Presente	DIPOL ALBERTO	Presente
BORDIN ELENA	Presente	LAZZARIN GIULIO	Presente
CAZZAGON CHIARA	Presente	ZANETTI MICHELE	Presente
GUERRA SIMONE	Presente	TASCA GIULIA	Presente
SEMENZATO AMPELIO	Presente	DONA' FRANCESCO	Presente
SORATO PIERGIOVANNI	Presente	MESCALCHIN MASSIMO	Presente
LEVORATO ANDREINA	Presente	BERLATO VALENTINO	Presente
VOLPE GIAN LUCA	Presente		

Partecipa alla seduta Cartisano Pier Paolo - Segretario Generale.

Il Sig. SEMENZATO AMPELIO nella sua qualità di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e chiama all'ufficio di scrutatori i sigg.:

PERSICO LAURA  
TASCA GIULIA  
MESCALCHIN MASSIMO

Il Presidente chiede al Consiglio di deliberare sull'oggetto sopra indicato

---

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
SEMENZATO AMPELIO

IL SEGRETARIO GENERALE  
Cartisano Pier Paolo

Il Sindaco: viene recepita una normativa regionale. Sono diversamente disciplinati i sottotetti delle abitazioni.

L'Assessore Sorato: si potranno adibire ad uso residenziale i sottotetti in presenza però di determinati standards.

Il Consigliere Zanetti: il professionista quando andrà in sopralluogo in queste abitazioni troverà il locale già esistente? Dovrà essere presentata una Scia?

Il Sindaco: se c'è un abuso non si può sanare con questa normativa, diversamente con la pratica edilizia potrà essere adibito ad abitazione.

Il Consigliere Donà: questo comporta una variazione alla rendita catastale?

L'Assessore Sorato risponde affermativamente.

Il Sindaco precisa che ci sarà una spesa per l'aumento del carico urbanistico.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO che:

- il comune di Pianiga è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con Conferenza di Servizi del 08.03.2010, ai sensi del comma 6 dell'art. 15 della L.R. 11/2004 e ratificato con delibera di Giunta regionale del Veneto n. 1651 del 22.06.2010, (B.U.R.V. n. 57 del 13.06.2010);
- Con deliberazione del consiglio Comunale n. 43 del 19.09.2019 è stato approvato la delibera avente oggetto "*approvazione del regolamento edilizio comunale (REC) adeguato al regolamento edilizio tipo (RET), di cui all'intesa sancita in sede di conferenza governo regioni e comuni il 20/10/2016, recepito dalla regione veneto con dgr n. 1896 del 22/11/2017.*";
- Con delibera di Consiglio comunale n. 54 del 14.12.2011 è stato approvato il Piano degli Interventi – 1° fase, con delibera di Consiglio comunale n. 7 del 01.03.2013 è stato approvato il Piano degli Interventi – 2° fase, con delibera di Consiglio comunale n. 35 del 30.09.2014 è stato approvato il Piano degli Interventi – "chiarimenti norme", con delibera di Consiglio comunale n. 5 del 31.03.2016 è stato approvato il Piano degli Interventi n. 3 e adeguamento L.R. 50/12 e con delibera di Consiglio comunale n. 17 del 01/02/2018 è stato approvato il Piano degli Interventi n. 4;

**VISTA** la legge regionale 23.12.2019 n. 51 "Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti a fini abitativi";

**VISTO** in particolare che nella L.R. 51/2019:

- il comma 1) dell'art. 2 prevede che: "*Il regolamento edilizio comunale determina le condizioni e i limiti per il recupero a fini abitativi dei sottotetti*", e il successivo comma 2) ne specifica le modalità applicative;
- il comma 3) dell'art. 2 prevede che con deliberazione del Consiglio comunale si possano escludere alcune tipologie edilizie dal recupero dei sottotetti a fini abitativi, ulteriori rispetto a quelle previste dalla citata LR. 51/2019;

- Il comma 4) dell'art. 2 attribuisce al Consiglio comunale la possibilità di prevedere l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione della predetta L.R. 51/2019 e l'individuazione degli ambiti, nei quali, in luogo del reperimento delle superfici a parcheggio, si può ricorrere alla monetizzazione;
- Il comma 3) dell'art. 3 stabilisce che i comuni possono deliberare l'applicazione di una maggiorazione, nella misura massima del venti per cento del contributo di costruzione dovuto, da destinare preferibilmente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale;
- Il comma 1) dell'art. 4 stabilisce che gli strumenti urbanistici comunali debbano essere adeguati alle previsioni della LR 51/2019, entro 120 giorni dall'entrata in vigore della LR 51/2019;

**CONSIDERATO** che:

- la D.G.R.V. 15.05.2018, n. 669, recante: "*Linee guida e suggerimenti operativi 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*", ha individuato tra i contenuti tipici del Regolamento Edilizio anche il recupero dei sottotetti a fini abitativi;
- la sopra richiamata L.R. 51/2019 interviene su alcune disposizioni presenti sul regolamento edilizio comunale sopra richiamato di recente approvazione;

**VALUTATO** che, anche sulla scorta dell'esperienza già maturata in vigore della ex L.R. 12/1999, non si ravvisa la necessità di escludere tipologie edilizie dal recupero a fini abitativi dei sottotetti, ulteriori rispetto a quelle già previste al comma 3) dell'art. 2 della LR 51/2019;

**VALUTATO** che non si ravvisa la necessità di procedere con la variante urbanistica come previsto dall'art. 4 comma 1 lett. b) della LR 51/2019 in quanto non si prevede l'esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione della L.R. in argomento come facoltizzato nel comma 3) dell'art. 2 della predetta LR 51/2019;

**RILEVATA** la necessità di apportare le seguenti modifiche all'art. 33 del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 43 del 19.09.2019 al fine di recepire la L.R. 51/2019, che consistono nell'integrale sostituzione del paragrafo "*Recupero dei sottotetti ai fini abitativi*" con quanto di seguito riportato:

38. *Per i sottotetti legittimamente realizzati alla data del 6 aprile 2019 si applicano le disposizioni di cui alla Legge regionale 23 dicembre 2019, n. 51, come recepita dal presente regolamento edilizio.*

39. *Si definisce come sottotetto ai fini della L.R. 51/2019, il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza.*

40. *Ai sensi dell'art. 2 comma 1 della L.R. 51/2019 il recupero dei sottotetti è consentito fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:*

*a. L'altezza utile media di 2,40 metri per i locali adibiti ad abitazione e di 2,20 metri per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,60 metri per la relativa superficie utile; gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e a ripostiglio. Per i locali col soffitto a volta,*

*l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo misurata con una tolleranza fino al 5 %;*

*b. Il rapporto illuminante deve essere pari o superiore ad un sedicesimo;*

*c. I progetti di recupero devono prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche ed energetiche ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia";*

*d. Il recupero dei sottotetti è consentito esclusivamente per l'ampliamento delle unità abitative esistenti e non può determinare un aumento del numero delle stesse.*

*41. In ogni caso la legittimità dovrà essere opportunamente documentata.*

*42. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti, devono avvenire senza alcuna modificazione della sagoma dell'edificio esistente, delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde, fatta salva la necessità di inspessire verso l'esterno le falde di copertura per garantire i requisiti di rendimento energetico.*

*43. Le nuove aperture sui tetti dovranno essere del tipo a lucernario inserito nella falda di copertura, con le caratteristiche indicate nell'art. III.V.6 "Coperture degli edifici", è da escludersi la realizzazione di nuovi abbaini.*

*44. È fatto salvo il rispetto del D. Lgs. 42/2004 e DPR 31/2017, in materia di beni culturali e ambientali/paesaggistici.*

*45. Gli interventi di cui sopra sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", sono soggetti a presentazione di Segnalazione Certificata di Attività (SCIA) e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione di cui all'art.16 del DPR 380/01, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe comunali per le opere di nuova costruzione.*

*46. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti restano subordinati al reperimento degli spazi per i parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un mq per ogni 10 mc di costruzione soggetta alla ristrutturazione.*

*47. Nel Centro Storico e nella zona B, in assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi secondo quanto eventualmente previsto dalle norme tecniche operative del PI o eventuali delibere.*

*48. Resta comunque fatto salvo il rispetto di tutte le altre normative urbanistico edilizie, con particolare riferimento alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche.*

*49. Le volumetrie dei sottotetti recuperate ai sensi della lr 51/2019 non sono computabili ai fini dell'applicazione degli articoli 6 e 7 della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14.*

**ATTESO** che i Comuni possono procedere ad adeguare il Regolamento Edilizio ai sensi dell'art. 2 comma 4) del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 3 del D. Lgs. 267/2000;

**ATTESO** che la competente Commissione ha esaminato l'argomento nella seduta del

21.10.2020, ed il relativo verbale è depositato agli atti dell'ufficio competente per materia;

**VISTO** il comma 2) dell'art. 4 del D.P.R. 380/2001;

**VISTO** l'art. 3 del D. Lgs. 267/2000;

**VISTA** la Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio";

**VISTO** l'art. 42 del D. Lgs. n. 267/2000;

**VISTO** che sulla presente proposta di deliberazione si sono acquisiti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile previsti dall'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000;

**CON** la seguente votazione, espressa mediante alzata di mano: consiglieri presenti n. 17, voti favorevoli n. 15, voti contrari nessuno, astenuti n. 2 (Mescalchin e Berlato);

## **D E L I B E R A**

Per le motivazioni specificate in premessa e che qui si intendono integralmente richiamate:

1. **di approvare** le seguenti modifiche all'art. 33 del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 43 del 19.09.2019 al fine di recepire la L.R. 51/2019, che consistono nell'integrale sostituzione del paragrafo "*Recupero dei sottotetti ai fini abitativi*" con quanto di seguito riportato:

*38. Per i sottotetti legittimamente realizzati alla data del 6 aprile 2019 si applicano le disposizioni di cui alla Legge regionale 23 dicembre 2019, n. 51, come recepita dal presente regolamento edilizio.*

*39. Si definisce come sottotetto ai fini della L.R. 51/2019, il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza.*

*40. Ai sensi dell'art. 2 comma 1 della L.R. 51/2019 il recupero dei sottotetti è consentito fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:*

*a. L'altezza utile media di 2,40 metri per i locali adibiti ad abitazione e di 2,20 metri per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,60 metri per la relativa superficie utile; gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e a ripostiglio. Per i locali col soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo misurata con una tolleranza fino al 5 %;*

*b. Il rapporto illuminante deve essere pari o superiore ad un sedicesimo;*

*c. I progetti di recupero devono prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche ed energetiche ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia";*

*d. Il recupero dei sottotetti è consentito esclusivamente per l'ampliamento delle unità abitative esistenti e non può determinare un aumento del numero delle stesse.*

- 41. In ogni caso la legittimità dovrà essere opportunamente documentata.*
- 42. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti, devono avvenire senza alcuna modificazione della sagoma dell'edificio esistente, delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde, fatta salva la necessità di inspessire verso l'esterno le falde di copertura per garantire i requisiti di rendimento energetico.*
- 43. Le nuove aperture sui tetti dovranno essere del tipo a lucernario inserito nella falda di copertura, con le caratteristiche indicate nell'art. III.V.6 "Coperture degli edifici", è da escludersi la realizzazione di nuovi abbaini.*
- 44. È fatto salvo il rispetto del D. Lgs. 42/2004 e DPR 31/2017, in materia di beni culturali e ambientali/paesaggistici.*
- 45. Gli interventi di cui sopra sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", sono soggetti a presentazione di Segnalazione Certificata di Attività (SCIA) e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione di cui all'art.16 del DPR 380/01, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe comunali per le opere di nuova costruzione.*
- 46. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti restano subordinati al reperimento degli spazi per i parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un mq per ogni 10 mc di costruzione soggetta alla ristrutturazione.*
- 47. Nel Centro Storico e nella zona B, in assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi secondo quanto eventualmente previsto dalle norme tecniche operative del PI o eventuali delibere.*
- 48. Resta comunque fatto salvo il rispetto di tutte le altre normative urbanistico edilizie, con particolare riferimento alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche.*
- 49. Le volumetrie dei sottotetti recuperate ai sensi della lr 51/2019 non sono computabili ai fini dell'applicazione degli articoli 6 e 7 della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14.*

**2. di dare atto che:**

- non viene applicata la maggiorazione del contributo di costruzione consentita dal comma 3) dell'art. 3 della LR 51/2019;
- non si ravvisa la necessità di procedere con la variante urbanistica come previsto dall'art. 4 comma 1 lett. b) della LR 51/2019;

- 3. di stabilire** che dalla data di entrata in vigore del presente variante del Regolamento Edilizio, viene abrogata la parte del precedente Regolamento Edilizio ed ogni altra norma regolamentare comunale, in contrasto con i contenuti della stessa;

4. **di pubblicare** il presente provvedimento su sito web del Comune di Pianiga (<https://www.comune.pianiga.ve.it/>) nella sezione Amministrazione trasparente – Pianificazione e governo del territorio, ai sensi dell’art. 39 comma 1 del D. Lgs. 33/2013.

Indi,

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

con la seguente separata votazione resa per alzata di mano: consiglieri presenti n. 17, voti favorevoli n. 15, voti contrari nessuno, astenuti n. 2 (Mescalchin e Berlato),

## **D E L I B E R A**

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 134, comma 4 del D. Lgs. n. 267/2000.