Comune di Verona

Deliberazione di Consiglio

Seduta del 29 maggio 2025 n. 25

Oggetto: MODIFICA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE (REC) APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 32 DEL 24.06.2021 LIMITATAMENTE AGLI ARTT. 2-3-8-9-10-12-14-15-16-17-24-25-26-27-29-30-31-32-33-38-39-41-49-53-55-64-74-75-76-77-79 E INTRODUZIONE ARTT.79 BIS-TER-QUATER-QUINQUIES 87-89-97-98-100-103-104.

L'anno 2025 il giorno 29 del mese di Maggio convocato nelle forme di legge si è riunito il Consiglio comunale, secondo le modalità indicate dall'art. 29 bis del Regolamento del Consiglio comunale, in sessione ordinaria ed in seduta pubblica.

Presiede: STEFANO VALLANI

Partecipa: ANTONELLA CHERCHI (LA VICE SEGRETARIA GENERALE)

Risultano presenti e assenti i consiglieri come dal seguente prospetto:

TOMMASI DAMIANO	Assente	MOLINO ANNAMARIA	Presente
ADAMI MARIA FIORE	Presente	PADOVANI CARLA	Presente
AGNOLI CARLA	Presente	PAPADIA SALVATORE	Presente
ATITSOGBE VERONICA	Presente	PIVA GIACOMO	Presente
BATTAGGIA ALBERTO	Presente	PISA LUIGI	Presente
BEGHINI CARLO	Presente	POLI PAOLA	Presente
BENETTI ANTONIO	Presente	REA GIUSEPPE	Presente
BERTAIA ANNA	Presente	ROSSI PAOLO	Presente
BISINELLA PATRIZIA	Assente	RUSSO ROSARIO	Assente
BRESAOLA MICHELE	Presente	SBOARINA FEDERICO	Presente
CONA GIACOMO	Presente	SEGATTINI FABIO	Presente
CASELLA FRANCESCO	Presente	STELLA CHIARA	Presente
CUGINI JESSICA VERONICA	Presente	TONNI SERGIO	Presente
DIDONE' LORENZO	Presente	TOSI BARBARA	Assente
FALEZZA ALBERTO	Presente	TRINCANATO PIETRO GIOVANNI	Presente
FASOLI FRANCESCO	Presente	VERZE' BEATRICE	Assente
FERRARI LEONARDO	Presente	VALLANI STEFANO	Presente
LELLA ANTONIO	Presente	ZAVARISE NICOLO'	Presente
MARIOTTI MASSIMO	Presente		

e pertanto, alla trattazione dell'oggetto, risultano presenti 32 e assenti 5 su un totale di 37 membri del Consiglio.

**********omissis il resto**********

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Vista la proposta di deliberazione n. 122/2024 del 23/04/2025, presentata dalla Direzione SUAP - SUEP, inerente l'oggetto e depositata agli atti;

- Udita l'illustrazione della proposta da parte della Vicesindaca B. Bissoli;

- Udito il dibattito svoltosi con l'intervento della Consigliera C. Padovani, come riportato nel separato sommario verbale della seduta a cui si fa integrale rinvio;

Premesse

Premesso che:

- il Comune di Verona è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato con Deliberazione di Giunta della Regione Veneto n. 4148 del 18 dicembre 2007, efficace, ai sensi dell'art. 14, comma 8, della L.R. n. 11/2004, dal 28 febbraio 2008. Tale strumento urbanistico con Variante 2 è stato adeguato alle disposizioni sul contenimento del consumo di suolo introdotte con L.R. 14/2017;

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 in data 23 dicembre 2011 è stato approvato il primo Piano degli Interventi del Comune di Verona, efficace dal 13 marzo 2012, da ultimo modificato con la Variante n. 29, approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 19 in data 05 aprile 2022;

- in data 20 ottobre 2016 è stata sancita, in sede di Conferenza Unificata, l'Intesa tra Governo, Regioni ed, Autonomie Locali (G.U. n. 268 del 16.11.2016) riguardante l'adozione del Regolamento Edilizio-Tipo (RET) di cui all'art. 4, comma 1-*sexies,* del D.P.R. n. 380/2001, recante il Testo Unico dell'Edilizia;

- la Regione Veneto ha recepito il Regolamento Edilizio-Tipo con Deliberazione di Giunta regionale n. 1896 del 22.11.2017 e con Deliberazione di Giunta regionale n. 669 del 15.05.2018 ha emanato le "Linee guida e i suggerimenti operativi" approvando: - l'allegato A, contenente una proposta di contenuti da utilizzarsi da parte dei Comuni per l'adeguamento del proprio Regolamento Edilizio; - 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 Conferenza Unificata il 20.10.2016;

- l'art. 19 della Legge regionale 20 aprile 2018 n. 15 ha introdotto nella Legge regionale 23 aprile 2004 n. 11 *"Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio",* l'art. 48 *ter* recante *"Disposizioni per l'attuazione dell'Intesa concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo di cui all'art. 4, comma 1 sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380",* che al comma 4 stabilisce: *"4. I Comuni, con apposita variante, adeguano gli strumenti urbanistici comunali alle nuove definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica;*

- il Comune di Verona con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 24 giugno

2021 pienamente efficace dal 22 luglio 2021, ha approvato il nuovo Regolamento Edilizio Comunale (REC), adeguato al Regolamento Edilizio-Tipo (RET) di cui all'Intesa sancita in sede di Conferenza Unificata Governo-Regioni-Autonomie Locali il 20 ottobre 2016, recepito con la citata Deliberazione di Giunta Regionale 22 novembre 2017 n. 1896;

- con la medesima Deliberazione n. 32/2021 il Consiglio Comunale ha dato atto che il REC ha recepito le "Definizioni Uniformi" del RET aventi incidenza sulle previsioni dimensionali, le quali sono state integrate con ulteriori definizioni allo scopo di mantenere l'invarianza del dimensionamento e delle previsioni urbanistiche di PAT e PI ed ha, altresì, dato atto delle previsioni di cui al comma 4 dell'art. 48 *ter* della L.R. n. 11/2004 relative all'adeguamento con apposita variante, da parte dei Comuni, degli strumenti urbanistici comunali alle nuove definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica;

- nel Comune di Verona l'adeguamento del PI alle nuove definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica è avvenuto con la Variante n. 29 al P.I., approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 5 aprile 2022, che ha integrato, con i commi da 3 a 8, l'art. 185 – *"Disciplina della successione normativa ed adeguamento del PI alle nuove definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica"* delle NTO;

Dato atto che:

- successivamente all'entrata in vigore del REC e dopo un primo periodo di applicazione delle nuove disposizioni, è maturata l'esigenza di procedere ad una revisione generale dello stesso, sia per adeguarlo alle più recenti disposizioni normative, sia per migliorarne l'operatività e la chiarezza applicativa, intervenendo a tal fine con alcuni correttivi, quali l'eliminazione di incongruenze riscontrate nel testo o l'aggiunta di ulteriori specifiche ritenute utili nella pratica;

- per le finalità suddette, la Direzione SUAP SUEP ha pertanto intrapreso e condotto costantemente una prima attività di esame delle singole disposizioni, che ha portato all'elaborazione di un testo revisionato, in seguito illustrato al Tavolo Tecnico e che, nella versione definitiva oggetto della presente proposta, raccoglie i suggerimenti e gli apporti collaborativi provenienti dalle diverse categorie professionali e organizzazioni tecnico-economiche operanti sul territorio. Le disposizioni del Regolamento di cui si propone la modifica, nel testo revisionato (Allegato A alla presente deliberazione) sono riportate in "carattere evidenziato", comprese le parti di cui si propone l'eliminazione, riportate in "carattere evidenziato" con il barrato;

- costituiscono, ad esempio, modifiche necessarie per un adeguamento a più recenti disposizioni normative, quelle che riguardano i seguenti articoli del Regolamento Edilizio Comunale:

• art. 27 – *"Occupazione di suolo pubblico"*, che riporta la dicitura adeguata al *"Regolamento del canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria (Canone Unico Patrimoniale)";*

• art. 55 – *"Recinzioni"*, l'introduzione di una disposizione speciale (comma 11) che ammette, in aree soggette a PGRA (approvato con DPCM 01.12.2022 – G.U. del 07.02.2023), la realizzazione di recinzioni del tutto piene, che possono superare i limiti generali previsti per le recinzioni (comma 1);

• nuovo art. 64 – *"Depurazione e smaltimento acque",* che si configura quale disposizione di allineamento con le finalità contenute nel Piano Strategico di Transizione Ecologica (PSTE) del Comune di Verona, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 1271 del 28

novembre 2023;

• art. 77 – *“Illuminazione pubblica”,* disposizione adeguata a seguito dell’approvazione, con delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 27 luglio 2023, del al Piano dell’Illuminazione per il Contenimento dell’Inquinamento Luminoso (PICIL);

• art. 89 – *“Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici”,* di cui andrà eliminato il comma 4 a seguito del D.L. 1 marzo 2022 convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 34 del 27 aprile 2022 e del successivo D.L. 24 febbraio 2023 n. 13 convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 41 del 21 aprile 2023;

- costituiscono, invece, correttivi finalizzati ad una migliore operatività e chiarezza applicativa del Regolamento, che agevoleranno anche la corretta presentazione delle pratiche edilizie da parte degli utenti, le modifiche riguardanti i seguenti articoli del Regolamento Edilizio Comunale:

• art. 8 – *“Procedimenti edilizi: disposizioni”* laddove, ad esempio, viene meglio descritto o implementato l’elenco, esemplificativo e non esaustivo, dei soggetti titolati a presentare le pratiche edilizie; laddove vengono precisati, anche per le pratiche SCIA, i tempi in cui può avvenire la nomina del direttore lavori e dell’impresa esecutrice; o laddove viene integrata la descrizione delle modalità di presentazione delle pratiche edilizie e dei relativi allegati obbligatori, dettagliandone meglio le caratteristiche e i contenuti minimi;

• art. 24 – *“Comunicazione di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori”,* in cui si introduce, in tema di *“inizio lavori”* la specifica della non accoglibilità di dichiarazioni di inizio lavori “parziali” o espressamente riferite alle “sole opere di scavo”*;*

• una sistemazione più organica e coerente delle norme in materia di impianti, mediante la modifica dell’art. 79, attualmente rubricato *“Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici”* e l’introduzione di nuovi articoli dedicati ciascuno ad una specifica tipologia di impianto (artt. 79 *bis* – *“Impianti di condizionamento a servizio degli edifici”,* 79 *ter* – *“Camini, canne fumarie, canali da fumo e comignoli”,* 79 *quater* – *“Gestione fumi e vapori di cottura”,* 79 *quinquies* – *“Impianti tecnici”*;

• art. 87 – *“Superamento delle barriere architettoniche”*, che viene integrato con l’espresso richiamo, quali strumenti di ausilio nella progettazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per garantire il requisito dell’Accessibilità, alle Linee guida per la redazione dei PUA e ai criteri di progettazione/esempi di soluzioni contenuti nel Piano per l’Eliminazione delle Barriere Architettoniche (PEBA);

- infine, per eliminare esclusivamente alcune incongruenze riscontrate nel testo vigente, verranno modificati, ad esempio:
• l’art. 3 – *“Definizioni tecniche di competenza comunale”* – Voce 60 – Cavedio;

- il testo revisionato, che riporta in “carattere evidenziato” le parti del REC che con la presente deliberazione, per i motivi esposti, si propone di modificare, riporta inoltre, in “carattere evidenziato e corsivo”, una modifica dell’art. 3 *“Definizioni tecniche di competenza comunale”* - Voce 43 – Superficie Utile Lorda (SUL), mutuata dalla definizione di cui all’art. 9 – *“Definizioni e grandezze edilizie-ambientali”,* punto 1, Superficie Utile Lorda (SUL) delle Norme Tecniche Operative (NTO) del Piano degli Interventi. La modifica di tale definizione, avente incidenza urbanistica, esplicherà la propria efficacia giuridica solo a seguito di successiva variante di adeguamento degli strumenti urbanistici (PAT e PI), ai sensi del comma 4 dell’art. 48 *ter* della L.R.V. n. 11/2004;

Rilevato che:

- il REC, ai sensi dell'art. 2, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001, disciplina l'attività edilizia, nell'ambito dell'autonomia normativa riconosciuta al Comuni dall'art. 3 del D.Lgs. n. 267/2000 e, ai sensi dell'art. 4, comma 1, del D.P.R. n. 380, 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 REC conformi alla legislazione statale e regionale vigente ed al Piano Regolatore Comunale (PAT e PI) sono applicabili 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;

Ritenuto di approvare le modifiche al REC – Regolamento Edilizio Comunale (adeguato al Regolamento Edilizio-Tipo – RET di cui all'Intesa sancita in sede di Conferenza Governo - Regioni-Autonomie Locali il 20 ottobre 2016, recepito con DGRV n. 1896 del 22 novembre 2017), approvato con D.C.C. n. 32 del 21 giugno 2021 (limitatamente agli artt. 2-3-8-9-10-12-14-15-16-17-24-25-26-27-29-30-31-32-33-38-39-41-49-53-55-64-74-75-76-77-79 e introduzione artt. 79 bis-ter-quater-quinquies-87-89-97-98-100-103-104) riportate in "carattere evidenziato", comprese le parti di cui si propone l'eliminazione, riportate in "carattere evidenziato" con il barrato, nel testo revisionato da allegare alla presente deliberazione quale sua parte integrante (Allegato A);

Visti:
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 *"Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"* e ss.mm.ii.;
- la legge regionale 23 aprile 2044, n. 11 *"Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"* e ss.mm.ii, in particolare l'art. 48 *ter;*
- la Legge regionale 20 aprile 2018 n. 15 *"Legge di semplificazione e di manutenzione ordinamentale 2018";*

- le DGRV n. 1896 del 22 novembre 2017 e n. 669 del 15 maggio 2018;

- la richiesta di parere sulla proposta di deliberazione in esame, inviata in data 19.11.2024 alle Circoscrizioni con nota P.G. n. 428038, agli atti;

- i pareri delle Circoscrizioni, agli atti, con i seguenti esiti:

  - Circoscrizione 1^ - nota P.G. n. 473778 in data 20.12.2024: parere favorevole;

  - Circoscrizione 2^ - nota P.G. n. 473594 in data 20.12.2024: presa d'atto della complessiva proposta di modifica del Regolamento Edilizio Comunale senza osservazioni in merito, alla luce della tecnicità della materia;

  - Circoscrizione 3^: nota P.G. n. 21045 in data 16.01.2025: parere favorevole;

  - Circoscrizione 4^ - nota P.G. n. 463224 in data 13.12.2024: parere favorevole;

  - Circoscrizione 5^: nota P.G. n. 442910 in data 29.11.2024 – parere favorevole, con segnalazione di errori di formattazione nelle definizioni a pag. 15 (voci 49 e 52), che sono stati corretti;

  - Circoscrizione 6^ - nota P.G. n. 436149 in data 26.11.2024: parere favorevole;

  - Circoscrizione 7^ - nota P.G. n. 459529 in data 11.12.2024: presa d'atto della

complessiva proposta di modifica del Regolamento Edilizio Comunale senza osservazioni in merito, alla luce della tecnicità della materia;

- Circoscrizione 8^ - nota P.G. n. 479851 in data 30.12.2024: parere favorevole;

Preso atto:

- della richiesta della commissione della Circoscrizione 5^ (nella citata nota P.G. 442910 del 29.11.2024) di inserimento, in vista della variante al P.A.T., di una specifica relativa all'utilizzo degli oneri di urbanizzazione e della monetizzazione derivante da interventi edilizi all'interno del territorio della Circoscrizione in cui si attuano i lavori, per la quale si demandano le relative valutazioni alla prossima modifica dello strumento urbanistico;

- delle osservazioni trasmesse dalla stessa Circoscrizione 5^ in allegato alla citata nota P.G. 442910 del 29.11.2024, riferite ai vincoli a garanzia di privacy e sicurezza previsti per i cambi d'uso da commerciale/direzionale a residenziale, che non risultano accoglibili in quanto le modifiche previste sono state condivise con l'Autorità sanitaria USL;

Dato atto, altresì, che il presente provvedimento non comporta impegni di spesa né minori entrate;

Preso atto dei pareri allegati, espressi dal Dirigente proponente Direzione SUAP SUEP e dal Responsabile del Servizio Finanziario sulla proposta di deliberazione in oggetto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000;

****

- Sottoposta dal Presidente in votazione la proposta di delibera, ha dato il seguente esito rilevato dal sistema e proclamato dal Presidente:

Consiglieri presenti: 28
Votanti: 28
Favorevoli: 22
Contrari: 2
Astenuti: 4
Non Votanti: 0

Presenti: 28
C. Agnoli, V. Atitsogbe, A. Battaggia, C. Beghini, A. Benetti, P. Bisinella, M. Bresaola, F. Casella, G. Cona, J. Cugini, L. Didone', A. Falezza, F. Fasoli, L. Ferrari, M. Mariotti, A. Molino, C. Padovani, G. Piva, P. Poli, G. Rea, P. Rossi, R. Russo, F. Segattini, C. Stella, S. Tonni, P. Trincanato, S. Vallani, N. Zavarise

Assenti: 9
M. Adami, A. Bertaia, A. Lella, S. Papadia, L. Pisa, F. Sboarina, D. Tommasi, B. Tosi, B. Verze'

Non Votanti: 0 NESSUN NON VOTANTE

Favorevoli: 22
C. Agnoli, V. Atitsogbe, A. Battaggia, C. Beghini, A. Benetti, M. Bresaola, F. Casella, G. Cona, J. Cugini, L. Didone', A. Falezza, F. Fasoli, A. Molino, G. Piva, P. Poli, G. Rea, P. Rossi, F. Segattini, C. Stella, S. Tonni, P. Trincanato, S. Vallani

Contrari: 2
L. Ferrari, M. Mariotti

Astenuti: 4
P. Bisinella, C. Padovani, R. Russo, N. Zavarise

DELIBERA

1. le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

2. di approvare le modifiche agli artt. 2-3-8-9-10-12-14-15-16-17-24-25-26-27-29-30-31-32-33-38-39-41-49-53-55-64-74-75-76-77-79 e introduzione artt. 79 bis-ter-quater-quinquies-87-89-97-98-100-103-104 del REC – Regolamento Edilizio Comunale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 24 giugno 2021, riportate in "carattere evidenziato", comprese le parti di cui si propone l'eliminazione, riportate in "carattere evidenziato" con il barrato, nel testo revisionato allegato alla presente deliberazione a formarne parte integrante (Allegato A);

3. di dare atto che le modifiche del REC di cui al precedente punto 2) si applicheranno ai progetti edilizi secondo quanto stabilito dall'art. 106 – *"Entrata in vigore del regolamento edilizio"* del medesimo REC, commi 2, 3 e 4;

4. di dare atto che, limitatamente alla modifica dell'art. 3 - *"Definizioni tecniche di competenza comunale"* voce 43 – Superficie Utile Lorda (SUL), riportata in "carattere evidenziato e corsivo", la stessa esplicherà la propria efficacia giuridica a seguito dell'entrata in vigore della variante di adeguamento degli strumenti urbanistici (PAT e PI), ai sensi del comma 4 dell'art. 48 *ter* della Legge Regionale n. 11/2004, e dell'art. 106, comma 1, del REC;

5. di precisare che il testo revisionato del REC (allegato A alla presente deliberazione) comprende, quale parte integrante e sostanziale, anche gli Allegati al Regolamento Edilizio Comunale approvati con D.C.C. n. 32 del 24.06.2021 (denominati Allegati A-B-C-D-E), evidenziando che al solo allegato A sono stati apportati aggiornamenti normativi;

6. di dare atto che, ad avvenuta esecutività della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3 del D.Lgs. n. 267/2000, si procederà alla ripubblicazione dell'allegato Regolamento per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 10 delle Disposizioni sulla legge in generale (cd preleggi), trascorsi i quali il Regolamento stesso diventerà efficace.

**********omissis il resto**********

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE
Firmato digitalmente da:
STEFANO VALLANI

LA VICE SEGRETARIA GENERALE
Firmato digitalmente da:

ANTONELLA CHERCHI