



COMUNE DI CITTADELLA

Cittadella Città d'Arte

PROVINCIA DI PADOVA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 2 del 30/01/2023

Sessione ORDINARIA – Prima convocazione – Seduta Pubblica.

OGGETTO: REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE. APPROVAZIONE AGGIORNAMENTO

L'anno **duemilaventitre**, il giorno **trenta** del mese di **gennaio** alle ore **21:00** in Cittadella, presso la sala delle adunanze di Villa Malfatti Rina, convocato nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale con l'intervento dei Signori:

PIEROBON LUCA	Presente	SABATINO LUIGI	Presente
PASINATO RICCARDO	Presente	VALOTTO FEDERICO	Presente
BERNARDI STEFANO	Presente	CHIURATO CESARE	Presente
BALSAMO MARTA	Presente	DIDONE' ALESSIA	Presente
PETTENUZZO ORNELLA	Presente	MENEGHETTI GIULIO	Presente
ERENO TAMARA	Presente	LOLATO PAOLA	Presente
PAVAN LUCA	Presente	FRIGO LAURA	Presente
ZURLO MARCO	Presente	PAROLIN GIOVANNI	Presente
PAN MARCO ALVISE	Presente		

PRESENTI N. 17

ASSENTI N. 0

Partecipano alla seduta il SINDACO Pierobon Luca e gli assessori esterni: Beltrame Marina, Simioni Marco, De Rossi Filippo, Galli Diego.

Assume la Presidenza il Sig. Federico Valotto, nella sua qualità di PRESIDENTE.

Partecipa alla seduta il SEGRETARIO GENERALE Dott.ssa Roberta Di Como.

Dato atto che il numero dei Consiglieri presenti è legale per la validità dell'adunanza, il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione degli argomenti scritti all'ordine del giorno.

Sono designati scrutatori i Consiglieri: Ereno Tamara, Pan Marco Alvise, Parolin Giovanni.

Deliberazione n. 2 del 30/01/2023

Viene esaminata la seguente proposta di delibera redatta dal Responsabile del Servizio, sulla quale sono stati espressi i pareri ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D. Lgs. 267/2000.

OGGETTO: REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE. APPROVAZIONE AGGIORNAMENTO.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- l'articolo 2, comma 4 del D.P.R. n. 380 del 06 Giugno 2001 prevede che i Comuni, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa prevista all'art. 3 del d.lgs 18 agosto 2000 n. 267, disciplinano l'attività edilizia;
- il procedimento di approvazione è quello previsto per i Regolamenti nelle materie di esclusiva competenza attribuita al Consiglio Comunale, come stabilito dall'art. 46 del vigente Statuto Comunale;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 29 Aprile 2019 è stato approvato il vigente Regolamento Edilizio in adeguamento alle disposizioni nazionali della Conferenza Unificata Governo-Regioni ed Autonomie Locali del 20/10/2016 e regionali della DGRV n° 1896 del 2017;

CONSIDERATO CHE:

- in questo periodo di prima applicazione della nuova disciplina, da un confronto tra l'ufficio Edilizia Privata ed i tecnici operanti nel settore, è emersa la necessità di avviare un monitoraggio del nuovo strumento, verificando eventuali necessità di approfondimento o modifica dei nuovi tematismi introdotti;
- l'evoluzione della normativa urbanistico-edilizia e nel campo della riqualificazione energetica, ha introdotto nuovi istituti nei titoli edilizi modificando il quadro di riferimento per diverse tipologie di intervento;
- la giurisprudenza formatesi sul rapporto tra RET e fonti normative di rango superiore, consente ora di delineare con maggior chiarezza alcuni articoli del Regolamento;

DATO ATTO CHE l'attività di verifica ed approfondimento del dispositivo regolamentare, è stata improntata al metodo della concertazione con la cittadinanza ed i professionisti del settore;

VISTO l'avviso pubblico del 22/02/2022, pubblicato sul sito internet del Comune e trasmesso agli ordini professionali, con cui:

- si è reso noto dell'avvio del procedimento per il monitoraggio dell'applicazione del Regolamento Edilizio Comunale e la verifica delle eventuali modifiche che si rendesse necessario apportare allo stesso;
- la Cittadinanza e i Tecnici operanti nel Settore sono stati invitati ad inviare all'Amministrazione Comunale i propri contributi partecipativi sul tema, mediante mail ad apposita casella di posta elettronica istituita con tale finalità;

DATO ATTO CHE nell'ambito della fase partecipativa si è inoltre tenuto un incontro pubblico in data 06/04/2022 per la presentazione dell'iniziativa ed un primo confronto tecnico di approfondimento;

DATO ATTO altresì che raccogliendo l'invito dell'Amministrazione Comunale, cittadini e tecnici hanno presentato contributi e richieste di modifica del testo regolamentare vigente, richiamando l'attenzione su alcuni temi di cui si è tenuto conto nell'elaborazione del nuovo testo;

VISTO il testo del nuovo Regolamento Edilizio, depositato in atti in data 24/01/2023 prot. 2854, redatto dall'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata, e ritenuto meritevole di approvazione;

DATO ATTO CHE nei contenuti della L.R. 11/2004 (art. 17, comma 5) il Regolamento Edilizio non si configura più come elaborato del Piano degli Interventi e che, quindi, non viene più a costituire un elaborato a supporto della pianificazione urbanistica comunale, come invece previsto dalla L.1150/1942 e dalla L.R. 61/85;

VISTA la L.R. 11/2004, in particolare l'art. 48 ter;

VISTO l'art. 4, comma 1 sexies del D.P.R. 380/2001;

VISTO il D.Lgs 267/2000 e s.m.i.;

VISTI:

– lo Statuto Comunale;

– il vigente Regolamento comunale di contabilità e il vigente Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

DATO ATTO dell'avvenuto assolvimento degli obblighi di astensione di cui agli artt. 6 e 7 del codice di comportamento approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 338/2021 e dell'art. 6-bis della L. 241/90 e, pertanto, in ordine al presente provvedimento non sussiste situazione di conflitto di interessi né in capo al responsabile del procedimento, né in capo ai soggetti che sottoscrivono a vario titolo il presente atto, né in capo a chi partecipa, a qualsiasi titolo a detto procedimento;

DELIBERA

1. di approvare, ai sensi dell'art. 48 ter, comma 1 della L.R. 11/2004, come modificato dall'art. 19 della L.R. 15/2018, il Regolamento Edilizio aggiornato, depositato agli atti al prot. n. 2854 del 24/01/2023 dando atto che il precedente deve intendersi abrogato;
2. di dare atto che copia del Regolamento approvato sarà depositata presso la sede comunale per la libera consultazione, e pubblicata sul sito web del Comune alla sezione "Amministrazione Trasparente";
3. di dare atto che il Regolamento entra in vigore il giorno successivo ai 15 giorni di pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune della presente delibera di approvazione;
4. di demandare al Dirigente del 3° Settore gli adempimenti conseguenti all'approvazione del Regolamento Edilizio, ai sensi della normativa vigente in materia.



COMUNE DI CITTADELLA

Cittadella Città d'Arte

PROVINCIA DI PADOVA

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICORDATO che la trattazione del presente argomento è conservata agli atti su supporto digitale, ai sensi dell'art. 43, comma 4 del regolamento del Consiglio Comunale, approvato con deliberazione di C.C. n. 55 del 10.07.2006 e successive modificazioni ed integrazioni;

ESAMINATA la proposta di delibera su riportata relativa all'argomento in oggetto, sulla quale sono stati espressi i relativi pareri, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D. Lgs. 267/2000 e riportati a conferma in calce alla presente;

DATO ATTO che detto argomento è stato esaminato dalla Commissione Consiliare per l'aggiornamento dello Statuto e dei Regolamenti di competenza consiliare nella seduta del 23 Gennaio 2023;

ILLUSTRANO l'argomento il Sindaco, dott. Luca Pierobon e il Dirigente del III Settore, ing. Emanuele Nichele;

UDITI gli interventi di seguito sinteticamente riportati:

PRESIDENTE

Continuiamo con il secondo e ultimo punto all'ordine del giorno, avente ad oggetto: "Regolamento edilizio Comunale. Approvazione e aggiornamento". Lascio la parola al Sindaco.

SINDACO

Intanto invito l'ingegnere Nichele ad avvicinarsi per il suo intervento. Si tratta di un lavoro importante. Noi siamo stati tra i primi Comuni ad approvare il regolamento quando il Governo Renzi ha deciso di nazionalizzare il regolamento edilizio con non poche problematiche per un po' tutti i Comuni in Italia, perché alcune cose sono state stravolte. Da noi in particolar modo, per esempio, la questione del volume netto e il volume lordo. Siamo stati uno dei primi Comuni ad attivarci, perché dall'approvazione del regolamento edilizio poi dipendevano tutte le varie varianti al piano degli interventi che abbiamo fatto e voi sapete che siamo un Comune che cerca di dare le risposte ai cittadini in maniera abbastanza celere.

Quindi abbiamo fatto un po' da apripista a molti, che poi effettivamente ci hanno seguito e copiato nel senso positivo. Questo regolamento edilizio però aveva delle pecche di cui ci eravamo già resi conto nel momento in cui lo avevamo approvato la prima volta. Quindi sapevamo che si sarebbe dovuto sistemare. E' iniziato dunque un confronto con i tecnici del Comune e quelli che lavorano con il nostro Comune che ha portato all'elaborazione di una bozza, che poi è stata rivisitata da parte dei tecnici del Comune. Alcune modifiche

sono fatte naturalmente dal Comune stesso, che in questi due anni si è reso conto delle difficoltà o delle problematiche che i cittadini si trovavano ad affrontare.

Per dirvi che il regolamento che trovate questa sera è frutto di ragionamenti importanti e di più di un anno di lavoro (il tutto è partito a Novembre 2021)

Naturalmente questo regolamento edilizio non risolve i problemi del singolo cittadino ma di una categoria di cittadini, altrimenti diventerebbe un regolamento fatto ad hoc per qualcuno e non è questo l'obiettivo che deve avere il regolamento edilizio. Chiudo dicendo che comunque non è un monolite: il regolamento che viene approvato questa sera sarà sicuramente oggetto di ulteriori modifiche future a seconda delle esigenze o del cambio di società, del modo di costruire ecc. ecc. Per farvi un esempio, cito la norma prevista dal regolamento per il cappotto: fino a dieci anni fa non si pensava minimamente di fare il cappotto magari di un edificio all'interno del centro storico. Quindi ci adattiamo anche a quello che è il cambiamento del modo di costruire. Lascerei la parola all'ingegnere.

PRESIDENTE

Come anticipato dal Sindaco, lasciamo la parola l'ingegner Nichele per una relazione sul regolamento. Prego, ingegnere.

INGEGNERE NICHELE

Buonasera a tutti. Vi illustrerò sinteticamente in cosa consiste questo aggiornamento del regolamento edilizio, il cui impianto rimane sostanzialmente quello della Conferenza Stato-Regioni, quindi del regolamento edilizio che c'è stato imposto a livello nazionale. Oggi andiamo sostanzialmente con questa proposta, a tarare e a migliorare qualche criticità che è nata e sulla quale possiamo intervenire, fermo restando che l'ossatura principale non possiamo toccarla perché c'è stata imposta dalla Conferenza Stato-Regioni, quindi quell'organo che ci ha dato queste indicazioni.

Come abbiamo già chiarito alcune volte, perché mi sembra che alcuni Consiglieri mi avevano già chiesto in altre occasioni, il regolamento edilizio è un regolamento a tutti gli effetti che approva il Consiglio Comunale ai sensi del Testo Unico, non fa parte del Piano Regolatore Comunale, il quale a sua volta è fatto dopo dal PAT e dal Piano Interventi. Questo è un regolamento che non ha la procedura di approvazione che ha il Piano Interventi o il PAT: è soggetto ad un'unica delibera ma non ha la procedura di adozione e pubblicazione. Come diceva il Sindaco, comunque su indicazione dell'Amministrazione, ma anche dell'Assessore all'Edilizia De Rossi, è stato fatto comunque un procedimento di concertazione tramite avviso pubblico con il coinvolgimento dei tecnici. Chi di voi l'ha letto avrà capito che si tratta proprio di questioni molto tecniche. Abbiamo cercato di concentrare queste modifiche considerando le varie criticità e quello che ci hanno detto i tecnici, per questo è stata fatta una riunione nel mese di aprile.

In sede di Commissione consiliare, abbiamo illustrato il regolamento e anche questa sera vi presenteremo il testo coordinato anche per farvi vedere quali sono le modifiche apportate che non sono moltissime in ogni caso. Avremo toccato un 2%-3% degli articoli, cercando sostanzialmente di semplificare dove c'erano tante definizioni abbiamo cercato di raggrupparle in una e aggiornarle in base alle normative che sono sopravvenute. Ad esempio vi dico per qualcuno abbiamo fatto riferimento alla normativa regionale, oppure oppure alla Legge Veneto 2050 del consumo di suolo e che nel frattempo è intervenuto anche qualche altro articolo. Di fatto abbiamo cancellato quello che era previsto nel regolamento e abbiamo detto "Mutuiamo in toto la legge" relativa alla normativa che nel frattempo è sopravvenuta.

Poi, come diceva il Sindaco prima, c'è un articolo dove andiamo a consentire – anche qua mutuando una disposizione che ci dà la legge regionale – in certi casi, previa verifica dei Vigili e degli uffici, di potere sopravanzare con l'edificio anche sul suolo pubblico, cosa che è prevista anche dalla Regione. Quindi chi vuole fare un cappotto e ha i requisiti, ha la

possibilità anche di invadere il suolo pubblico entro 15 centimetri. Questa è una norma che nasce dall'esigenza del Superbonus, che è una cosa che nel 2018 quando abbiamo fatto la prima stesura del regolamento non c'era.

SI DA' ATTO CHE ALLE ORE 21:44 ESCE IL CONSIGLIERE SABATINO E ALLE ORE 21:46 IL CONSIGLIERE PAVAN. PERTANTO IL NUMERO DI CONSIGLIERI PRESENTI E VOTANTI E' 15.

Comunque non so come vogliamo procedere, se volete vi descrivo articolo per articolo oppure vado via veloce e se poi avete qualcosa da chiedere magari approfondiamo quello specifico aspetto, fermo restando che le modifiche sono quelle che vi sono state illustrate in Commissione consiliare. Tutti i gruppi sono rappresentati nella Commissione consiliare, quindi penso che abbiate già qualcosa.

Non aprirei questa versione, che è quella che approviamo, ma quella di lavoro dove si notano subito le modifiche. Come vedete la prima parte è sostanzialmente invariata perché le definizioni uniformi sono previste dalla Conferenza Stato-Regioni del 20 ottobre 2016 e quindi non si toccano. Procediamo con le prime definizioni. Qua abbiamo scritto che gli schemi legati hanno natura indicativa. Cosa abbiamo fatto nel 2018? Siccome queste definizioni sono proprio discorsive, abbiamo cercato di interpretarle dando a chi usufruisce del regolamento delle interpretazioni nostre accompagnandole con dei disegni grafici proprio per semplificare quanto era scritto. Per evitare equivoci avevamo fatto questi regolamenti ripresi anche da qualche altro Comune, sperando che la Regione o qualche altro ente li facesse propri in una legge ma questo non è avvenuto. Quindi abbiamo detto questi sono i nostri e sono indicativi non hanno la pretesa di essere la verità assoluta. Questa è la prima cosa da sottolineare. Proseguendo, al posto di "cassette ludiche" per bambini abbiamo scritto "da giardino" in modo tale che queste cassette possano essere sia ludiche che utilizzabili per collocarci attrezzi da giardino. Le definizioni di pompeiana e pergolato le abbiamo unificate perché prima avevano una definizione diversa, cioè la pompeiana era esattamente uguale al pergolato, ma il pergolato era attaccato alla casa, la pompeiana no. Abbiamo definito cos'è un gazebo. Una modifica importante è all'articolo 3 dove abbiamo definito cos'è sostanzialmente l'intradosso del soffitto della copertura: nell'accezione di prima consideravamo volume anche quello che volume di fatto non era; se uno ha un sottotetto che però non è praticabile o soprattutto a nido d'ape non è giusto contare quello come volume. Uno compra un volume a caro prezzo è giusto che lo usi per fare stanze e per fare cose. Quindi abbiamo definito meglio stabilendo comunque delle prescrizioni in modo che non diventi volume a tutti gli effetti. Ad esempio abbiamo l'intersezione con il muro perimetrale che non può essere superiore a 20 cm. Questo per far sì che la cubatura sia utilizzata in modo più razionale e non venga sprecata per sottotetti. Direi che questa è forse la modifica più importante, il resto sono dei rimandi ad altre leggi: ad esempio all'articolo 9 se la Cila è in contrasto, trovano applicazione le disposizioni di cui al capo IV del DPR 2001 in relazione agli abusi edilizi. Per quanto riguarda la Commissione edilizia, abbiamo specificato in modo più chiaro che il suo parere è obbligatorio ma non vincolante e che all'interno della stessa debba essere rispettata la quota di genere. Dopodiché qua abbiamo specificato meglio che la scelta deve essere fatta tramite avviso pubblico, coinvolgendo anche gli organi professionali e rendendo così ancora più ampia la partecipazione. Andiamo avanti. Occupazione suolo pubblico: sono stati specificati degli aspetti soprattutto per il suolo pubblico in centro storico; abbiamo prescritto che chi mette delle impalcature per un periodo importante deve, in virtù del decoro urbano, applicare delle schermature con dei disegni che richiamino magari il fabbricato che c'è sotto e che siano in ogni caso permeabili per la parte bassa, così da poter vedere le vetrine nei negozi. Questa norma che abbiamo inserito vuole evitare che restino per mesi delle impalcature veramente brutte da vedere

oppure dove si vedono gli operai lavorare. Articolo 30.6: disposizioni in materia di distanza tra fabbricati. Anche in questo caso, nella definizione uniforme non si capiva bene come dovevano essere misurate le distanze fra fabbricati quindi se in maniera radiale o in maniera antistante. Alla fine, basandoci sull'esperienza, abbiamo visto che conveniva richiamarsi al vecchio decreto ministeriale del '68 in tema di distanza e quindi abbiamo riportato anche questo aspetto. Abbiamo poi corretto un refuso: era indicata la vecchia legge del '39, in realtà è l'accordo 2004.

SI DA' ATTO CHE ALLE ORE 21:49 RIENTRA IL CONSIGLIERE PAVAN E ALLE ORE 21:50 IL CONSIGLIERE SABATINO. PERTANTO IL NUMERO DI CONSIGLIERI PRESENTI E VOTANTI E' 17.

Proseguiamo con l'articolo 36.2 nelle zone A ovvero centro storico. Abbiamo autorizzato bar e ristoranti anche con altezza di metri 2,70 quindi in deroga alla normativa generale che dice 3 metri. Ad oggi la legge regionale 51/2019 permette di recuperare i sottotetti e quindi abbiamo pensato di usare questa possibilità. Andiamo avanti. Piani seminterrati e piano terra. Qua abbiamo inserito il fatto che se uno fa una rampa di accesso vicino alla sede stradale deve stare comunque a un metro e mezzo. Questo perché se per caso il Comune deve fare un marciapiede o deve ampliare e fare una pista ciclabile, la casa deve essere ancora funzionale; a volte si è infatti verificato il caso per cui non ci è stato possibile fare determinati interventi perché c'era un'abitazione con una rampa vicino alla strada, quando bastava, ad esempio, averla fatta più in là.

Recupero sottotetti ai fini abitativi: in questo caso abbiamo copiato in toto la legge regionale 51/2009 e abbiamo cancellato quello che prevedeva il nostro regolamento. Andiamo avanti su altre cose. Fotovoltaico: abbiamo consentito di fare delle tettoie fotovoltaiche secondo certi parametri, ovviamente con distanza di confini 5 metri salvo diverso accordo fra i confinanti. Requisiti passivi, articolo 89.9: anche in questo caso, abbiamo recepito la normativa generale. Uso temporaneo: richiamiamo la legge regionale 2021 che consente i riusi temporanei di mobili che non sono in zona agricola, per fare delle attività normate dalla legge stessa, nel frattempo che l'immobile non viene destinato a qualcos'altro. Anche qua abbiamo recepito una disposizione che ci dà la legge regionale. Articolo 41, con particolare riferimento al centro storico: abbiamo cercato di uniformare le normative del commerciale direzionale, proprio perché c'erano due normative simili ma diverse. Le abbiamo dunque unite in modo che si possa anche passare da un uso all'altro senza troppe carte. Parcheggi: in questo caso, abbiamo normato un po' meglio i parcheggi pubblici stabilendo che devono essere almeno 2,50 per cinque metri. Per il centro storico abbiamo ampliato il raggio, cioè abbiamo stabilito che un parcheggio pertinenziale alla casa può trovarsi anche a un raggio di 500 metri dalla casa stessa, perché molte volte uno non riesce a mettere a posto un'abitazione e non riesce a fare fisicamente il parcheggio. Questa norma era già prevista ma era "tarata" sui 300 metri; sono però emerse delle criticità che con il raggio di 500 metri si riuscivano a sanare dando la possibilità a moltissimi alloggi di avere comunque un parcheggio. Abbiamo poi stabilito che per ogni unità immobiliare ci devono essere almeno due posti macchina e questo in generale e dopo abbiamo normato gli spazi di manovra perché ci siamo accorti che in molte lottizzazioni o anche in certe abitazioni, c'erano due parcheggi di 30 metri quadri e 100 metri quadri di "larga manovra" che però non fa parcheggio. Abbiamo quindi stabilito che viene considerata "larga manovra" il 50% del parcheggio perché abbiamo visto che il requisito era soddisfatto in termini di metri quadri ma non era soddisfatto in termini di parcheggi. Allora abbiamo limitato. Anche qua per le sedute temporanee abbiamo rinviato alla normativa del testo unico per l'edilizia e quindi ad una normativa di livello superiore. Per il tema di ricarica dei veicoli elettrici abbiamo recepito le direttive europee che ci impongono in certi casi di fare proprio la colonnina, in altri edifici di

predisporre nel caso in cui serva. Abbiamo dunque aggiunto l'articolo 66 proprio per recepire in questo caso norme europee. Con l'articolo 71 bis abbiamo normato gli interventi di isolamento termico delle pareti di edifici esistenti al confine con spazi pubblici, consentendo di occupare il suolo pubblico con il massimo previsto dalla legge che mi pare sia 15 cm, previa verifica dei requisiti da parte della Polizia Locale, degli uffici pubblici e apposita delibera di giunta. Fermo restando, in base alla norma regionale che abbiamo recepito, che nel caso in cui l'edificio venga demolito dopo qualche anno, si deve arretrare perchè quella parte di suolo pubblico non è stata acquistata. Quindi è una norma che non ci fa perdere le proprietà. Poi ci sono dei dettagli su come si dà questa deroga. Per gli impianti tecnologici abbiamo ampliato a 40 mq le superfici di ingombro delle cabine Enel dei locali contatori, perché abbiamo visto che una volta costruivano cabine con dimensioni molto ridotte, adesso l'Enel e i gestori vogliono dei locali sempre più tecnologici, e quindi magari certi capannoni o certe cose non potevamo fare la cabina perché avevano limiti di cubatura. In questo modo abbiamo inserito che fino a 40 metri quadri non si conta nell'edificabilità del capannone. Abbiamo poi sistemato un vecchio riferimento relativo agli infissi.

Barriere architettoniche: praticamente abbiamo scelto una norma per favorire il fatto che tutte le abitazioni abbiano almeno un parcheggio interno che sia fruibile dai disabili. Ci siamo accorti infatti che molti progetti fanno proprio i garage minimi per economizzare la cubatura che, nella maggior parte dei casi, viene utilizzata per la residenza. Grazie a questa norma, solo per una volta e solo per unità immobiliare, quel volume che serve in più per allargare il garage in modo che sia in ogni caso adeguato alla fruibilità delle persone disabili, non viene contato come tale oppure è un bonus volumetrico che concediamo, proprio perché non si vada a speculare su questo. Quindi se si ha questo volume a disposizione lo si può utilizzare per allargare il garage in modo che una persona che arriva con la carrozzina possa smontare agevolmente e si aprono le porte. Questo perché abbiamo visto che qualche progetto andava proprio a speculare sul fatto del garage. Qua si va a definire cos'è la pertinenza. Poi abbiamo definito cos'è il pergolato, la pompeiana, la tenda, la pergotenda, dettando in modo più preciso le varie caratteristiche dimensionali. Quindi ad esempio pergolato e pompeiana possono avere superfici non superiore ai 25 metri quadri, possono essere fatte sia al piano terra quindi nel giardino, sia anche sul terrazzo però in questo caso qua la superficie della tenda della pompeiana non può superare il 50% del terrazzo. Quindi non vogliamo che i terrazzi vengano coperti tutti quanti con tende ma può essere realizzato per un massimo di 25 metri quadri. Anche in questo caso qua abbiamo scritto che se questi manufatti vengono fatti almeno cinque metri dal Comune basta un semplice accordo scritto fra i confinanti senza richiedere l'atto notarile. Non ha senso infatti spendere soldi che non sono poi così necessari per una struttura di questo tipo. Altro aspetto sempre in riferimento al superamento delle barriere architettoniche: se si fanno dei montacarichi anche questi non vengono contati nel volume, qualora siano al servizio di persone disabili, in questo modo si evitano ulteriori speculazioni. Piscine pertinenziali: qua è stata inserita una norma per vietare le piscine dentro il centro storico, specialmente quelle che sono visibili dal camminamento di ronda, dal torrione e, più in generale, dalla cinta muraria. Ci stiamo riferendo a piscine con strutture fisse, quindi quelle interrate, ma anche a montabili e smontabili di una certa grandezza che hanno dunque un carattere stagionale. Nulla vieta di collocare temporaneamente piscine piccole per bambini. In questo caso, recepiamo il decreto 222/2016 per le attrazioni paesaggistiche. Articolo 108 deroga le distanze dalle strade pubbliche e di suolo pubblico: in questo caso, come ho detto anche prima, le deroghe sono possibili previo parere ovviamente del comando della Polizia locale dell'ufficio tecnico e facciamo un passaggio anche in Giunta. Poi invece per l'articolo 109 si va ad applicare la deroga della legge regionale 14/2019: sostanzialmente nel caso in cui sia possibile l'intervento che consenta con questa legge di fare altri piani, da noi sono vietati in generale

nel regolamento edilizio. Questa deroga viene invece concessa in Consiglio Comunale. Se vi ricordate una volta avevamo già affrontato una situazione simile, però siamo dovuti ricorrere alla procedura del PUA proprio perché non c'era questa norma. Da adesso in poi se si vuole consentire il terzo piano su interventi previsti dalla legge regionale 14/2019, sarà il Consiglio, una volta visionato il progetto, ad esprimersi in merito. Con questo ho concluso. Ribadisco quindi che l'impianto è rimasto pressoché identico, sono state corrette delle cose che operativamente parlando ci hanno dato delle criticità che sono state recepite dalla normativa superiore, cancellando quelle parti che nel nostro regolamento non erano conformi alla normativa che nel frattempo è sopravvenuta. Avrei concluso, poi se avete domande.

PRESIDENTE

Grazie ingegnere per l'intervento. Dichiariamo aperta la discussione, ci sono interventi? Prego consigliere Lolato.

CONSIGLIERE LOLATO

Ringrazio l'ingegnere Nichele che ha rispiegato questa cosa.

L'ING. NICHELE CHIEDE DI POTER INTERVENIRE.

PRESIDENTE

Prego ingegnere.

INGEGNERE NICHELE

Scusate mi sono dimenticato di dire una cosa. Questo regolamento è stato fatto dagli uffici in particolare dall'ufficio edilizia, quindi volevo ringraziare chi l'ha seguito, quindi in particolar modo l'architetto Olivato che avete conosciuto in Commissione che praticamente è quella che si è letta tutto il regolamento e ha cercato di coordinare le richieste che c'erano arrivate o anche le criticità che nell'ufficio si sono rivelate, perché poi quando un tecnico ha qualche problema, va dal suo capo che in questo caso è l'architetto Olivato, e quindi lei vedendo un po' le varie casistiche è riuscita a proporre questo regolamento. Quindi anche un ringraziamento, che forse dovevo fare all'inizio, per il lavoro fatto dagli uffici e in particolare da chi ha seguito poi la redazione. Sembrano poche cose ma vi dico abbiamo riletto varie volte, quindi è stato un lavoro importante.

PRESIDENTE

Grazie ingegnere. Prego Consigliere Lolato continui pure.

CONSIGLIERE LOLATO

Ringrazio nuovamente l'ingegnere anche per questa ulteriore precisazione. Non mi permetto di fare molte osservazioni su questo regolamento anche perché non è la mia materia. Però volevo sottolineare una cosa: siccome si fa riferimento al prontuario di qualità architettonica e mitigazione ambientale e al piano del colore, volevo chiedere se queste sono cose che si potrebbero allegare, nel senso noi non abbiamo grandi possibilità di andare a modificare questo materiale, però ho cercato il piano del colore, ma per esempio non l'ho trovato. Poi volevo chiedere la normativa per quanto riguarda i parcheggi. Adesso si equipara tra parcheggio privato e parcheggio pubblico che devono avere gli stessi requisiti. Poi voglio fare un'altra osservazione ma prima lascio rispondere.

PRESIDENTE

Prego ingegnere se vuole rispondere.

INGEGNERE NICHELE

Per quanto riguarda il protocollo di qualità è un allegato alle norme, quindi se viene in ufficio glielo diamo ma forse sono anche pubblicate. Per quanto riguarda il piano del colore non c'è ancora, dovremmo farlo. Quindi adesso quando ci chiedono di dare il colore in centro storico facciamo la paesaggistica, la mandiamo alla Soprintendenza e c'è una proposta del cittadino sul quale si esprime prima il nostro tecnico che istruisce le pratiche, che nella fattispecie è proprio l'architetto Olivato, dopodiché c'è una ratifica, c'è un ulteriore parere della Soprintendenza su cui poi viene messo la paesaggistica. C'è stato un tentativo qualche anno fa di fare questo piano ma non siamo mai arrivati a compimento perché non è una cosa che è immediata. Per quanto riguarda invece il resto, se viene in ufficio le diamo tutti i documenti di cui necessita. Non li alleghiamo ovviamente perché sono documenti a sé stanti che faranno poi parte del piano regolatore.

PRESIDENTE

Lascio la parola al Sindaco per un intervento.

SINDACO

Sì, non è che il piano del colore sia una semplice tabella con scritto i colori. All'epoca avevamo delle società di colori che si erano proposti di farlo perché c'era tutta un'analisi stratigrafica degli immobili per capire quali colori venivano utilizzati (stiamo parlando del centro storico). Da questa analisi veniva poi effettivamente proposta una tavola di colori, che sostanzialmente però riprende quelli che vengono utilizzati attualmente in centro storico, quindi non è che cambi chissà cosa. È chiaro che sono vietati determinati tipi di colori (un immobile blu/azzurro a Cittadella sarebbe difficile da realizzare. Cittadella non è Burano) e la Soprintendenza ci guida. Quindi pur non avendo un piano del colore, siamo comunque attenti a questo aspetto.

PRESIDENTE

Prego Consigliere Lolato se voleva dire qualcos'altro come diceva prima.

CONSIGLIERE LOLATO

Vorrei riportare l'attenzione su una questione che avevamo sollevato anche durante lo scorso Consiglio Comunale che riguarda i lavori della Commissione regolamento. Il regolamento edilizio per esempio che è oggetto del trattamento di questa sera, è un regolamento corposo, di 140 pagine e, anche se non è stato modificato nella sua totalità, tratta comunque argomenti che sono "ostici" per chi non è addetto ai lavori. Ora, è chiaro che da lunedì scorso a oggi noi l'abbiamo analizzato facendoci aiutare da persone competenti in materia, però ritengo che la possibilità di fare qualche osservazione o delle aggiunte da parte dei membri della Commissione regolamenti dovrebbe, secondo il nostro parere, esserci concessa. Tra virgolette "contesto" quello che è l'impianto della Commissione regolamenti. Io assieme al gruppo che rappresento, il Partito Democratico, chiediamo se è possibile che quando si devono analizzare regolamenti di un certo spessore, i testi possano esserci fatti avere prima, o venga indetta una riunione ulteriore della Commissione regolamenti, che possa portare poi a un momento di riflessione e condivisione del regolamento e che quindi possa essere data a tutti la possibilità anche di apportare delle osservazioni, che poi magari i tecnici non accoglieranno. Grazie.

PRESIDENTE

Consigliere prima di lasciare la parola agli altri interventi, intervengo in qualità di Presidente della Commissione regolamenti. Da parte mia ovviamente c'è la massima disponibilità a facilitare la fruibilità e il lavoro di tutti i Consiglieri, in questa sede mi limito a indicare che il materiale arriva ai Consiglieri di minoranza nello stesso momento in cui

arriva a quelli di maggioranza. Era solo per dire che si è tutti sullo stesso piano e ci tengo a ribadirlo in questa sede. Poi le ripeto in qualità di Presidente assolutamente faccio il possibile per facilitare la fruibilità di tutti gli argomenti e di tutti i documenti. Ci sono altri atti interventi? Prego Consigliere Chiurato.

CONSIGLIERE CHIURATO

Ci tengo a precisare che proprio in questa sala è stato organizzato un incontro con avviso pubblico lo scorso anno in aprile, organizzato dal settore edilizia con l'amministrazione comunale assieme a tutti gli studi tecnici, architetti, geometri e ingegneri di Cittadella o che comunque operano nel settore dell'edilizia, e spesso e volentieri nei cantieri nel nostro Comune. Già allora infatti questo incontro fu molto costruttivo grazie alle tante domande e anche alle perplessità o considerazione che i professionisti del settore hanno posto ai nostri tecnici. In tal caso c'è anche una specifica che è stata fatta dal Sindaco: il regolamento edilizio viene aggiornato, modificato, semplificato e sicuramente migliorato non per i progetti o problematiche legate ad un solo committente, ma a tutela di tutti i nostri cittadini. Come detto anche dall'ingegner Nichele molte sono state le mail ricevute. Quindi significa che abbiamo dei tecnici e dei professionisti nel nostro territorio molto attenti. E prima di arrivare ad oggi ricordo sia a chi è presente sia anche a chi è collegato online, che abbiamo svolto numerose riunioni sia per chi è all'interno di questo settore, ma anche ovviamente per chi di edilizia non vive o non campa. I temi già descritti ed elencati sono stati tra i più richiesti anche dei singoli cittadini come possono essere le pompeiane, i gazebi, le cassette da giardino, le tettoie con fotovoltaico, l'occupazione suolo pubblico, le distanze tra i fabbricati, il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, parcheggi pubblici e per disabili, struttura temporanee, ricariche dei veicoli elettrici e tanto altro ancora. Auspico che i tecnici professionisti esterni e i cittadini stessi siano soddisfatti di questo lavoro e ringrazio gli ingegner Nichele qui presente e anche l'architetto Petronilla Olivato. Grazie.

PRESIDENTE

Grazie Consigliere. Vi sono altri interventi? Prego Consigliere Sabatino.

CONSIGLIERE SABATINO

L'ingegnere si era premurato di ringraziare gli uffici, ma sa che li ringraziamo sempre soprattutto in questo dibattito che comunque non è un dibattito politico, perché stiamo comunque approvando uno strumento del tutto tecnico.

Da tecnico, come ricordava il collega Chiurato, mi sento di poter dire che siamo uno dei pochi Comuni ad aver perpetrato un'azione di condivisione con chi poi lo strumento tecnico lo devo usare per lavoro, in favore ovviamente dei cittadini per cercare di accelerare anche i tempi di definizione di una pratica edilizia. È ovvio che un regolamento edilizio può sempre, come qualsiasi legge, lasciare qualche dubbio. Il grosso lavoro che era stato svolto recependo la normativa intervenuta con l'approvazione immediata del regolamento che c'era stato sottoposto dalla Conferenza Stato Regioni, quello sì che ha rappresentato il cambio epocale della questione. In questo caso, invece, si è cercato di risolvere quelle che sono questioni puntuali che non hanno assolutamente nessun tipo di carattere o natura politica, cioè sono questioni estremamente tecniche, per l'80% gestite direttamente da chi le pratiche edilizie le istruisce e per il 20% dai professionisti che operano nel nostro territorio che hanno chiesto di risolvere determinate questioni che si sollevavano continuamente sulle pratiche edilizie. Quindi giusto che noi come Consiglieri comunali veniamo interessati delle questioni. Aggiungerei per dare ancor più valore al lavoro dell'ingegnere, che quando abbiamo fatto la commissione regolamenti (io ero presente perché comunque mi piace seguire anche le altre Commissioni da uditor) l'ingegnere Nichele è arrivato alle 19:35 e aveva l'ultima versione del regolamento aggiornata alle 19:34. Quindi non stiamo parlando di un regolamento che è stato visto solo

da qualcuno. Giustamente siccome le modifiche per il 99,9% erano di carattere tecnico, ci dobbiamo avvalere della professionalità dei nostri uffici. E quindi a loro ampia possibilità di andare a sistemare quelle cose di cui poi i cittadini però hanno un bisogno estremo, sburocratizzando e rendendo di più facile lettura ed interpretazione determinati aspetti così da consentire di definire le pratiche in maniera più veloce. Questo è il compito di un'Amministrazione comunale seria come la nostra. Grazie.

ESAURITI gli interventi, il Presidente del Consiglio Comunale pone ai voti, resi per alzata di mano, l'argomento in oggetto che ottiene il seguente risultato accertato dagli scrutatori e proclamato dal Presidente:

Presenti: 17
Votanti: 14

Favorevoli: 14
Contrari: 0
Astenuiti: 3

LOLATO – FRIGO – PAROLIN

PRESIDENTE

Si dà atto che con 14 voti favorevoli il Consiglio approva.

DELIBERA

1 di approvare e far propria la proposta di delibera sopra riportata nella sua formulazione integrale, ovvero senza alcuna modificazione o integrazione.

La seduta di Consiglio Comunale termina alle ore 22:22.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL PRESIDENTE
Federico Valotto

IL SEGRETARIO GENERALE
Roberta Di Como



COMUNE DI CITTADELLA

Cittadella Città d'Arte

PROVINCIA DI PADOVA

Proposta N. 2023 / 161
SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

OGGETTO: REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE. APPROVAZIONE
AGGIORNAMENTO

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in ordine alla sola regolarità tecnica, dando atto che la presente proposta:

non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

Lì, 24/01/2023

IL DIRIGENTE
NICHELE EMANUELE
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI CITTADELLA

Cittadella Città d'Arte

PROVINCIA DI PADOVA

Proposta N. 2023 / 161
SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

OGGETTO: REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE. APPROVAZIONE
AGGIORNAMENTO

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Parere del Responsabile di Ragioneria in ordine alla regolarità contabile (art. 49, comma 1, D. Lgs 18.08.2000 n. 267, così come sostituito dall'art. 3 del D.L. 174/2012) :

parere *FAVOREVOLE*

Lì, 24/01/2023

IL DIRIGENTE
MOSELE NICOLA
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)