



COMUNE DI PONTE SAN NICOLÒ
PROVINCIA DI PADOVA

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N.28 del 26-05-2021

Sessione Ordinaria - Seduta Pubblica di Prima Convocazione

Oggetto:

NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO IN ATTUAZIONE DELL'INTESA STATO REGIONI ENTI LOCALI DEL 20.10.2016 E SUCCESSIVI ATTI REGIONALI DI RECEPIMENTO - APPROVAZIONE.

L'anno **duemilaventuno** addì **ventisei** del mese di **maggio** alle ore **18:00** nella sala delle adunanze Sala Civica Unione Europea, previa convocazione con avvisi scritti notificati ai sensi di legge, si è riunito il Consiglio Comunale.

Partecipa alla seduta il SEGRETARIO GENERALE MERLO ANNALISA.

Il Sig. SCHIAVON MARTINO, nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e chiama all'ufficio di scrutatori i Signori:

RINUNCINI ENRICO

PEGORARO NICOLO'

ORLANDO CARMELO

Alla trattazione del presente argomento iscritto all'ordine del giorno sono presenti i Signori:

SCHIAVON MARTINO	Presente
RINUNCINI ENRICO	Presente
RAVAZZOLO EMY	Presente
NARDO ROBERTO	Assente
ZOPPELLO CATIA	Presente
ZIGLIO ALESSIA	Presente
DE BONI GABRIELE	Presente
GASPARIN ALESSIA	Presente
BASSAN ALESSANDRO	Presente
NARIUZZI ANASTASIA	Assente
PEGORARO NICOLO'	Presente
SALMASO LAURA	Assente
ORLANDO CARMELO	Presente
SCHIAVON MARCO	Assente
DEL NEGRO CLAUDIO	Assente
RENNA FILIPPA	Presente
VOLPIN LEONARDO	Presente

Presenti 12 Assenti 5

Verbale letto, approvato e firmato digitalmente, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

IL PRESIDENTE
SCHIAVON MARTINO

IL SEGRETARIO GENERALE
MERLO ANNALISA

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione presentata dall'Assessore al Territorio;

Premesso che:

- la Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 all'art. 3 articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi;
- 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;
- il 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 di cui al citato art. 4, comma 1-sexies, del Testo Unico dell'Edilizia (allegato 1), dalle definizioni uniformi (allegato A) e dalla raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia (allegato B). I passaggi dell'Intesa di maggiore interesse in questa sede, possono essere così sintetizzati:
 - le Regioni ordinarie provvedono, entro 180 giorni dalla sua sottoscrizione, al recepimento dello schema di regolamento edilizio-tipo, delle definizioni tecniche uniformi e all'integrazione e modificazione, in conformità alla propria normativa regionale vigente, della raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia;
 - l'atto di recepimento regionale stabilisce anche i metodi, le procedure e i tempi, comunque non superiori a 180 giorni, da seguire per l'adeguamento comunale, comprese specifiche norme transitorie volte a limitare i possibili effetti dell'adeguamento sui procedimenti in itinere (permessi di costruire, Scia, sanatorie, piani attuativi, progetti unitari convenzionati);
 - decorso il termine fissato nell'atto regionale di recepimento entro il quale i comuni sono tenuti ad adeguare i propri regolamenti edilizi, le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia trovano diretta applicazione prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili;
 - lo Stato, le regioni ordinarie e i comuni si impegnano all'aggiornamento della raccolta delle norme che interessano l'edilizia, secondo le proprie competenze, nonché a pubblicarle sui rispettivi siti web istituzionali;
 - il recepimento delle definizioni uniformi non comporta modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti (cd. Principio della "invarianza urbanistica");
- la Regione Veneto ha ottemperato all'Intesa con la pubblicazione, nel B.U.R. n. 116 del 1° dicembre 2017, della D.G.R.V. n. 1896 del 22 novembre 2017, con la quale è stato recepito il Regolamento edilizio-tipo approvato dalla Conferenza Unificata e fissato in 180 giorni, dalla data della deliberazione, il termine entro il quale i comuni avrebbero dovuto adeguare i propri regolamenti edilizi. Inoltre, ritenendo opportuno omogeneizzare i contenuti tipici dei regolamenti edilizi comunali, in occasione della loro modifica, anche al fine di semplificare il rapporto con le amministrazioni da parte di cittadini, imprese e tecnici, la Regione ha demandato al TTP (Tavolo Tecnico Permanente) regionale, in collaborazione con l'ANCI, il compito di elaborare apposite Linee-Guida e/o suggerimenti operativi. L'iniziativa regionale volta all'elaborazione di un testo regolamentare il più possibile condiviso si è posta in perfetta continuità, sia con lo spirito dei lavori della Conferenza Unificata Stato, Regioni ed Enti Locali (estendere a tutto il territorio nazionale definizioni identiche dei parametri edilizi), sia con l'esigenza di salvaguardare l'autonomia dei comuni veneti;
- nel B.U.R. n. 51 del 25.05.2018, della D.G.R.V. n. 669 del 15 maggio 2018, di approvazione delle "Linee Guida e suggerimenti operativi" (allegato A) e delle "Definizioni Uniformi" (allegato B). In particolare nell'Allegato B viene riportato il Quadro delle definizioni uniformi di cui all'Allegato A dell'Intesa, con la precisazione della loro "incidenza sulle previsioni dimensionali", mentre l'Allegato A, relativo alle "disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia", riporta una esemplificazione dei contenuti normativi che i comuni possono utilizzare per l'adeguamento del proprio regolamento; tali contenuti integrabili e/o modificabili da parte dei Comuni dovranno comunque far salvi gli aspetti

cogenti dell'Intesa, ovvero lo schema (indice), le "Definizioni Uniformi" e l'elenco delle disposizioni nazionali e regionali incidenti in materia;

- i Comuni della Comunità Metropolitana (CO.ME.PA.), hanno inoltre promosso la costituzione di un ulteriore gruppo di lavoro, che ha visto il coinvolgimento delle 19 Amministrazioni per la redazione di un testo regolamentare il più possibile condiviso, fatte salve le specificità locali;
- nel rispetto del comma 1, dell'art 4 del D.P.R. n. 380/2001 che recita "*Il regolamento che i comuni adottano ai sensi dell'articolo 2, comma 4, deve contenere la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.*", il documento oggetto di approvazione introduce delle innovazioni rispetto al testo precedente, con lo scopo di perseguire obiettivi di: semplificazione per i cittadini e le imprese, qualità del costruire e degli spazi aperti, sostenibilità ed efficienza energetica. In particolare, il nuovo Regolamento Edilizio Comunale, redatto nell'idea di avere uno strumento flessibile ed in grado di reggere all'attuale "*dinamismo legislativo*" introduce le novità principali che possono essere sintetizzate come di seguito:
 - le procedure saranno presentate esclusivamente per via telematica anche per i procedimenti dello Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) di cui la delibera di Giunta Comunale n.16 del 03.02.2021, in analogia allo Sportello Unico per le Attività Produttive;
 - definizione di norme flessibili atte a garantire il riutilizzo ed il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente sia per l'insediamento di attività economiche che residenziali, con specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo o carattere diverso;
 - inserimento di una parte dedicata ai requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo;
 - previsione di incentivi finalizzati alla realizzazione di edifici ad energia quasi zero – Edifici NZEB;
 - disposizioni per la realizzazione degli spazi aperti pubblici o di uso pubblico, con particolare attenzione alla disciplina dell'occupazione del suolo pubblico mediante dehors stagionali o permanenti;
 - norme per la tutela del suolo, con l'introduzione di norme rivolte alla salvaguardia idraulica ed alla riduzione delle isole di calore;

Osservato che in merito al recepimento delle "Definizioni Uniformi", la definizione dei parametri urbanistici ha effetti diretti sul dimensionamento dello strumento urbanistico, 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". Infatti, per evitare che i comuni dovessero attivare appositi procedimenti di variante dei loro strumenti urbanistici una volta adeguati i regolamenti edilizi comunali al RET, il legislatore regionale ha ritenuto opportuno disciplinare tale fattispecie coordinandola con quella concernente la variante urbanistica prevista dalla normativa in tema di contenimento del consumo di suolo, ovvero la variante finalizzata all'adeguamento ai contenuti della deliberazione regionale di cui all'art. 4, comma 1, lett. a) della L.R. 14/2017. A tal fine, l'art. 48 ter della L.R. n. 11/2004, all'uopo introdotto con L.R. n. 15/2018, ha rinviato nel tempo l'applicazione delle definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica, incompatibili con quelle contenute nei regolamenti edilizi e nelle norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti, prevedendo che trovino applicazione a far data dall'efficacia della suddetta variante;

Ritenuto, per quanto sopra esposto, come previsto dall'articolo 2, comma 2, del presente regolamento in discussione, che le seguenti "Definizioni uniformi", aventi incidenza sulle previsioni dimensionali:

1. Superficie territoriale
2. Superficie fondiaria
3. Indice di edificabilità territoriale
4. Indice di edificabilità fondiaria
5. Carico urbanistico
6. Dotazioni Territoriali
7. Sedime
8. Superficie coperta
11. Indice di copertura
12. Superficie totale

13. Superficie lorda
14. Superficie utile
15. Superficie accessoria
16. Superficie complessiva
17. Superficie calpestabile
18. Sagoma
19. Volume totale o volumetria complessiva
20. Piano fuori terra
21. Piano seminterrato
22. Piano interrato
23. Sottotetto
24. Soppalco
25. Numero dei piani
26. Altezza lorda
28. Altezza dell'edificio
29. Altezza utile
30. Distanze

esplicheranno la loro efficacia giuridica solo dopo l'approvazione della variante generale n. 2 al Piano degli Interventi; per quanto precede nel periodo di salvaguardia obbligatoria rimangono in vigore gli articoli 79 e 80 del vigente Regolamento Edilizio;

Ritenuto di evidenziare che, come disposto dalla D.G.R.V. 1896/2017 e riportato all'art.108 del nuovo RE, le "Definizioni Uniformi" non si applicano ai procedimenti in corso alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, nei seguenti casi:

- titoli abilitativi edilizi, i cui procedimenti siano stati avviati con la presentazione allo sportello unico della domanda di permesso di costruire ovvero delle comunicazioni o segnalazioni, comunque denominate, corredate dagli eventuali elaborati richiesti dalla vigente normativa;
- piani urbanistici attuativi, i cui procedimenti siano stati avviati con la presentazione al Comune della proposta corredata dagli elaborati necessari ai sensi dell'articolo 19, comma 2, della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11;
- nel caso di opere abusive, i cui procedimenti siano già stati avviati con la con la presentazione allo sportello unico della domanda di sanatoria, corredata dagli eventuali elaborati richiesti dalla vigente normativa;

inoltre che:

- i procedimenti per il rilascio dei titoli edilizi avviati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento saranno conclusi sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze;
- le segnalazioni certificate di inizio attività e le comunicazioni di inizio lavori asseverate presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento verranno esaminate sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle stesse;
- in merito alla procedura da adottare per l'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio Comunale, si prende atto che la D.G.R.V. n. 669/2018 ha stabilito che, mentre la variante necessaria all'adeguamento del Piano degli Interventi alle nuove definizioni dei parametri edilizi aventi incidenza sul dimensionamento del piano, seguirà la procedura urbanistica di cui alla L.R. n. 11/2004 e s.m.i., le modifiche al Regolamento Edilizio Comunale successive al suddetto adeguamento saranno effettuate ai sensi dell'art. 2, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 3 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- l'entrata in vigore delle norme in approvazione comporterà la contemporanea abrogazione di precedenti norme regolamentari comunali, variamente denominate, in contrasto con quanto stabilito;
- il presente testo regolamentare è stato inoltre adeguato alle disposizioni della Legge regionale 23 dicembre 2019, n. 51 "*Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti a fini abitativi*";

Preso atto che l'incarico di redazione del Regolamento Edilizio Comunale è stato affidato dallo Studio di Architettura ed Urbanistica Cavallin Associati – arch. Roberto Cavallin & arch. Renato Cavallin, con sede a Camposampiero (PD) in vicolo Beato Crescenzo n. 12/1 e visto l'elaborato acquisito al protocollo comunale in data 19.05.2021 al n. 8981;

Preso atto che il presente regolamento è stato esaminato dalla 1[^]e 3[^] Commissione Consiliare permanente convocate in seduta congiunta il 24.05.2021;

Ritenuto di procedere con l'approvazione del Regolamento Edilizio Comunale;

Vista l'Intesa, sancita in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016, n. 268,

Viste le Deliberazioni di Giunta Regionale del Veneto:

- n. 1896 del 22 novembre 2017, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 116 del 1° dicembre 2017;
- n. 669 del 15 maggio 2018, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 51 del 25 maggio 2018.

Visto il Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

Vista la L.R. 23.04.2004, n. 11 e la L.R. 06.06.2017, n. 14;

Visto l'art. 48 ter della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio";

Acquisiti i pareri, resi ai sensi dell'art. 49 del T.U. approvato con Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267, sulla proposta di deliberazione;

Uditi gli interventi registrati nel corso della discussione aperta sull'argomento e riportati in calce al presente provvedimento.

Presenti n. 15 (essendo entrati Nariuzzi, Nardo e Del Negro)

Votanti n. 15

Con voti:

FAVOREVOLI 13 (Comunità Viva; Facciamo Ponte)

ASTENUTI 2 (Lega-Liga Veneta)

espressi per alzata di mano, controllati dagli scrutatori e proclamati dal Presidente,

DELIBERA

1. Di ritenere le premesse parte integrante del presente provvedimento;
2. Di approvare l'allegato **Regolamento Edilizio Comunale**, che disciplina l'attività edilizia nel Comune di Ponte San Nicolò, ai sensi dell'art. 2, comma 4, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dell'Intesa 20 ottobre 2016, sancita in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, della D.G.R.V. n. 1896 del 22 novembre 2017 e della D.G.R.V. n. 669 del 15 maggio 2018, redatto dall'arch. Roberto Cavallin ed acquisito in data 19.05.2021 al n. 8981 di prot.;
3. Di dare atto che:
 - in relazione a quanto disposto dall'articolo 2, comma 2, del presente Regolamento Edilizio Comunale, le definizioni uniformi esplicheranno la loro efficacia giuridica solo dopo l'approvazione della variante generale n. 2 al Piano degli Interventi e per quanto precede, nel periodo di salvaguardia obbligatoria, rimangono in vigore gli articoli 79 e 80 del vigente Regolamento Edilizio;
 - ai sensi dell'art.108 del presente Regolamento Edilizio Comunale le "Definizioni Uniformi" non si applicano ai procedimenti in corso alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, nei seguenti casi:
 - titoli abilitativi edilizi, i cui procedimenti siano stati avviati con la presentazione allo sportello unico della domanda di permesso di costruire ovvero delle comunicazioni o segnalazioni, comunque denominate, corredate dagli eventuali elaborati richiesti dalla vigente normativa;
 - piani urbanistici attuativi, i cui procedimenti siano stati avviati con la presentazione al Comune della proposta corredata dagli elaborati necessari ai sensi dell'articolo 19, comma 2, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11;

- nel caso di opere abusive, i cui procedimenti siano già stati avviati con la con la presentazione allo sportello unico della domanda di sanatoria, corredata dagli eventuali elaborati richiesti dalla vigente normativa;
4. Di dare atto che:
- i procedimenti per il rilascio dei titoli edilizi avviati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento saranno conclusi sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze;
 - le segnalazioni certificate di inizio attività e le comunicazioni di inizio lavori asseverate presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento verranno esaminate sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle stesse;
 - l'entrata in vigore delle norme in approvazione comporterà la contemporanea abrogazione di precedenti norme regolamentari comunali, variamente denominate, in contrasto con quanto stabilito, e del precedente Regolamento Edilizio;
5. Di assicurare che il presente provvedimento sarà pubblicato nel sito internet del Comune, nella sezione "Amministrazione trasparente", ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33, recante il "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni.

ALLEGATI:

A) Regolamento Edilizio Comunale

Successivamente, su conforme proposta del Sindaco,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Ritenuta l'urgenza di cui all'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000;

Con voti:

FAVOREVOLI 13 (Comunità Viva; Facciamo Ponte)

ASTENUTI 2 (Lega-Liga Veneta)

espressi nei modi di legge,

Trascrizione degli interventi registrati nel corso della discussione.

Punto n. 3 all'O.d.G.

NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO IN ATTUAZIONE DELL'INTESA STATO REGIONI ENTI LOCALI DEL 20.10.2016 E SUCCESSIVI ATTI REGIONALI DI RECEPIMENTO – APPROVAZIONE.

SCHIAVON MARTINO – Sindaco

Passiamo al terzo punto all'ordine del giorno: *“Nuovo Regolamento Edilizio in attuazione dell'intesa Stato Regioni Enti Locali del 20 ottobre 2016 e successivi atti regionali di recepimento. Approvazione del Regolamento”*. A tal proposito, anche rispondendo alla domanda del Consigliere Orlando, in sala sono presenti – e quindi li ringrazio – sia l'architetto Roberto Cavallin, che è il redattore del Regolamento Edilizio, ma anche del punto successivo, che è la variante numero 2 al Piano degli Interventi e poi anche l'architetto Roberto Bettio, caposettore del nostro Comune sempre anche lui copianificatore o coprogettista sia del Regolamento che della variante, che alla necessità potranno eventualmente intervenire. Detto ciò per quanto riguarda il Regolamento mi sento di dire che – poi ovviamente lascio la parola all'Assessore – siamo in un particolare momento significativo per Ponte San Nicolò proprio perché andiamo ad aggiornare e quindi a rifare in modo anche nuovo, un documento che, per quanto riguarda il nostro agire nel mondo edilizio, è innovativo e significativo per quanto riguarda alcune scelte. Alcune scelte che sono derivanti, come il titolo stesso dice, tra l'accordo di intesa tra Stato e Regione, però anche derivante da scelte che magari sono propriamente attinenti a scelte così di pianificazione comunale, quindi da parte nostra. Una su tutta c'è una particolare attenzione al mondo ambientale, chiamiamolo così, che magari in precedenza era trattato o era regolamentato in modo diverso. Ora mi sento di dire che questo aspetto è stato sviscerato, è stato ampliato e completato in più parti, come, per esempio, anche tutta una serie di iniziative o significazioni per quanto riguarda tutto quello che l'edificazione fa riferimento al comune vivere. Quindi c'è tutta una serie di normative e specificazioni che sono state aggiornate, introdotte o modificate.

Infine invito un po' tutti e quindi soprattutto chi ci sta guardando o chi è presente qui, in ogni caso, a far riferimento alle norme transitorie per l'avvio di questo Regolamento. Detto ciò passo la parola all'Assessore Rinuncini se ritiene. Prego.

Entra NARIUZZI. Presenti n. 13.

RINUNCINI ENRICO – Assessore Comunale

Grazie. A me spetta solo il compito, a mia volta, visto il lavoro di squadra, di ringraziare l'architetto Cavallin, l'architetto Bettio e tutto il gruppo di lavoro. Proprio per non ripetere – e credo che il Sindaco abbia già anticipato in maniera corretta – approfitterei di lasciare la parola per l'aspetto del Regolamento, per un'introduzione, per darci così un po' il quadro, come è avvenuto, d'altra parte in Commissione lunedì sera. Siccome è stato particolarmente esaustivo, chiederei di ripetere a grandi linee il corpo del Regolamento e se c'è necessità io l'accompagno con le immagini. Quindi, Presidente, se vuoi lasciare la parola a Cavallin.

SCHIAVON MARTINO – Sindaco

Prego, architetto. Se non ci sono interventi iniziali, se no procediamo. Prego, architetto Cavallin.

CAVALLIN ROBERTO – Architetto

Buonasera a tutti. Quello che viene portato all'esame del Consiglio stasera è il nuovo Regolamento Edilizio. Il Comune di Ponte San Nicolò, come tutti i Comuni hanno già un Regolamento edilizio. È il Regolamento Edilizio adeguato al Regolamento Edilizio Tipo. L'approvazione di questo Regolamento, adeguato al Regolamento Edilizio Tipo, è un obbligo imposto da norma statale. Deriva da una previsione del testo unico dell'edilizia, a cui è seguita un'intesa tra Governo, Regioni ed Enti Locali, che è del 2016, che con l'obiettivo di creare con il Regolamento Edilizio Tipo, valido per tutto il territorio nazionale, ha prodotto un documento che non è propriamente un Regolamento Edilizio completo con il corpo normativo, ma comprende una struttura di Regolamento, quindi un indice di contenuti. Comprende degli allegati che sono una ricognizione delle normative vigenti in materia edilizia. È importante un allegato che definisce tutte quegli elementi che fanno parte del Regolamento e anche del Piano Regolatore, che sono le cosiddette definizioni urbanistiche ed edilizie. Queste definizioni per norma dovevano essere recepite nel nuovo Regolamento entro 18 mesi dall'approvazione, dal recepimento del Regolamento tipo da parte della

Regione Veneto. La Regione Veneto ha fatto una propria delibera di recepimento nel 2017, per cui la scadenza era l'aprile 2018, l'approvazione del Regolamento e il recepimento delle definizioni. È successo, però, che in tutte queste definizioni, che sono state approvate, condivise tra Governo, Regioni ed Enti Locali. Alcune di queste avrebbero causato ... l'entrata in vigore automatica avrebbe causato una modifica dei Piani Regolatori vigenti e cioè una modifica anche dei diritti edificatori, perché cambiare la definizione di volume o di superficie, che per esempio in molti Piani Regolatori è al netto dei muri e dei solai, cambiarla e portarla ad una definizione di volume che comprende i muri e solai, avrebbe voluto dire cambiare le previsioni di edificabilità dei terreni privati.

Quindi la Regione è intervenuta successivamente con una nuova delibera, la 669 del 2018, con la quale ha stabilito che il recepimento delle definizioni difformi del Regolamento Edilizio Tipo che comportano un'incidenza nel dimensionamento dei Piani Regolatori, diventano efficaci solo a seguito di una variante urbanistica che li recepisca e quindi che regoli la conversione da un parametro ad un altro.

Ora non è obbligatorio che ogni Comune scelga il volume lordo piuttosto che la superficie coperta, piuttosto che la superficie netta per costruire il proprio Piano Regolatore. È importante, però, che scelga una di queste definizioni, uniformi sul territorio nazionali, per creare il suo piano.

La Regione, con la delibera del 2018, oltre a definire i nuovi termini per l'efficacia delle definizioni uniformi, ha anche emesso per il territorio regionale un testo tipo, come sussidio operativo per i Comuni in modo che oltre alla struttura uguale per tutti i Comuni di Italia e per struttura intendo l'indice, cioè titolo, capo, articolo, in modo che per gli operatori del settore, ma anche per i cittadini che vogliono consultare il Regolamento e capire quale è la norma applicabile per la superficie finestrata piuttosto che la dimensione minima degli alloggi, eccetera, lo trovi sullo stesso articolo, sullo stesso capo e sullo stesso titolo in qualsiasi Regolamento Edilizio d'Italia. Per cui è l'indice, quando intendo struttura di Regolamento è l'indice, con il titolo per ogni articolo. Poi il contenuto testuale di ogni articolo, invece, sull'intesa nazionale non c'è. La Regione Veneto, con la delibera del 2018, invece ha creato un Regolamento tipo come contenuto. L'ha fatto in collaborazione con Anci, con dei Comuni che hanno partecipato ad un tavolo tecnico e ha emanato questa delibera. Il testo non è obbligatorio, quello regionale, però è un riferimento, che vale la pena utilizzare, perché più c'è uniformità tra i Comuni e più si rende la vita facile poi a tutti. Chiaramente ogni Comune magari ha delle specificità non dico montagna, mare, litorale, eccetera, però, comunque, ogni Comune ha proprio un Regolamento previgente. Per cui un qualche adattamento è naturale che ci sia. Però se una buona percentuale di contenuti è uguale tra Comune e Comune questo è positivo.

C'è da aggiungere che il Comune di Ponte San Nicolò, avendo partecipato ad altre forme di pianificazione urbanistica, con la comunità di Padova, ha creato un tavolo tecnico, dove i tecnici dei singoli Comuni si sono confrontati, i tecnici comunali si sono confrontati in modo da personalizzare questo Regolamento Tipo regionale in modo da avere, anche sulle personalizzazione, una qualche uniformità nel territorio padovano.

Questo documento è stato preso dal gruppo di lavoro, che ha redatto dal Piano Interventi il Regolamento Edilizio, quindi dal nostro studio e dall'ufficio tecnico comunale. È stato rivisto partendo quindi dal testo tipo del tavolo tecnico Comunità Metropolitana. È stato poi personalizzato non per affari diversi, ma per renderlo coerente con le norme del Piano degli Interventi. Infatti il punto successivo di questa deliberazione sarà la variante al Piano degli Interventi che ha delle proprie norme tecniche operative. Il Regolamento Edilizio e le norme tecniche operative del Piano degli Interventi si devono parlare, quindi alcuni argomenti si sovrappongono. Quindi c'è un rinvio da un testo all'altro. Quindi le personalizzazioni che sono state fatte sono prevalentemente per rendere coerenti i testi dei due strumenti. C'è da dire che il Regolamento Edilizio attualmente vigente è parte del Piano Regolatore Generale, perché il Piano Regolatore Generale, che attualmente ... anzi il Piano degli Interventi, che attualmente è vigente e che deriva dal previgente Piano Regolatore Generale, fatta con la precedente Legge Urbanistica quadro regionale, che è la 61 dell'85. Il Regolamento Edilizio, attualmente vigente, faceva parte del Piano Regolatore. Ora con la Legge Urbanistica del 2004 il Regolamento è stato stralciato e tolto come documento che fa parte del Piano Regolatore ed è un Regolamento come tutti gli altri, come com'è in varie Regioni d'Italia. Come contenuti abbiamo il testo del Regolamento, che non credo che valga la pena andarlo a leggere, perché è abbastanza corposo e vi do solo la descrizione di massima dei contenuti. Abbiamo l'allegato con le definizioni difformi, quelle nazionali, integrate però con delle definizioni di competenza comunale che servono anche per il Piano degli Interventi e che derivano queste dal testo tipo regionale. La Regione oltre che a fare il contenuto testuale del Regolamento ha anche aggiunto delle definizioni difformi in più rispetto a quelle nazionali, che sono di competenza del Comune, però abbiamo attento anche da quelle e le abbiamo integrate in un unico documento, in un'unica tabella.

Questa tabella delle definizioni difformi statali e regionali con qualche personalizzazione comunale, non è contenuta nel Regolamento, ma l'abbiamo inserita, quindi la vedremo nella delibera successiva, nelle

norme tecniche operative. Non c'è una scelta migliore, è meglio metterle di qua, è meglio metterle di là, perché alcune sono edilizie e alcune sono urbanistiche. Per cui che siano da una parte o dall'altra, abbiamo pensato di non dividere in due tabelle, in due documenti, in modo che vi va a consultarli li trovi su un unico posto. Poi che sia da una parte o dall'altra è un po' indifferente. Un altro allegato al Regolamento, che non c'è allegato, ma si rinvia, è il compendio della ricognizione delle disposizioni normative statali e regionali. Siccome è fonte statale e regionale, non è fonte comunale, ovviamente il Comune non fa Leggi, si l'abbiamo rinvia, perché se alla Regione lo aggiornano. ancora ogni volta andare a cambiare anche questo documento e si rinvia al documento regionale, che è tra l'altro allegato alla delibera del 2018.

Abbiamo, invece, creato un altro allegato, che questo è, invece, di competenza del Regolamento e quindi è comunale, perché abbiamo previsto un articolato specifico per dare le indicazioni su come vanno redatti gli elaborati progettuali, i documenti progettuali per presentare le pratiche in Comune. È vero che la modulistica unificata nazionale ha elenco dei documenti, che vanno allegati alle pratiche, però su quella modulistica nazionale non c'è scritto come vanno fatti. Per fare un esempio, non c'è scritto se gli elaborati vanno in scala 1 a 100, 1 a 200 o 1 a 500, eccetera. Per cui se è un allegato, è l'allegato C al Regolamento che dà queste indicazioni.

Abbiamo indicato che può essere modificato anche con determina del responsabile al procedimento proprio perché sia un documento abbastanza di aggiornamento facile, senza tornare in Consiglio perché sono questioni prettamente tecniche.

Se volessimo dare un occhio rapidissimo all'indice, giusto per capire cosa c'è dentro questo Regolamento, io non ce l'ho stampato, lo guardo da qui. Per cui vediamo che la parte prima sono i tre allegati, la parte seconda sono le disposizioni Regolamentari comunali. Quindi abbiamo gli articoli sulle finalità ... Ecco, le definizioni difformi, se guardiamo l'articolo 2 troviamo il rinvio.

Ci sono le disposizioni organizzative e procedurali, quindi come funzione il SUE e il SUAP, gli sportelli per l'edilizia e per le attività produttive, il coordinamento per gli sportelli, i controlli a campione, la Commissione per il paesaggio, la Commissione edilizia, la Commissione territorio, se era istituita o si vuole istituirla; cioè tutta una serie di disposizioni che riprendono lo schema tipo nazionale. Anche se avessimo voluto ... Io ho suggerito di non eliminare nessun articolo. In qualche caso succede che c'è un doppione, tra virgolette, c'è una sovrapposizione, ma proprio per tenere coerenza ed avere un indice uguale per tutti i Comuni, io suggerisco di non cancellare articoli, di tenere, eventualmente, lo spazio con un invio oppure se succederà, perché poi il Regolamento nel tempo può essere modificato, non si creino gli articoli bis, tris, eccetera, eccetera.

Non andrei a leggere ulteriormente perché, insomma, sono 100 pagine, no, sono 90 pagine, per cui qualcuno se se l'è letto o se ha un problema particolare o qualche richiesta da fare, casomai rispondo. Grazie.

SCHIAVON MARTINO – Sindaco

Bene, ci sono interventi?

ORLANDO CARMELO – Consigliere Comunale

Noi stasera siamo qui per approvare questo Regolamento. Questo Regolamento nasce da un'idea, una programmazione nazionale che, se non ricordo male, io non faccio l'urbanistica, sono un tecnico, ma non mi sono mai approcciato all'analisi di queste normative, ma se non ricordo male era un'idea che fu concretizzata nel 2014 dall'allora Presidente del Consiglio Matteo Renzi nello Sblocca Italia e in quell'idea si diceva: "Uniformiamo i Regolamenti Edilizi italiani in modo tale che siano quasi tutti uguali". In effetti si parlava già allora di un Regolamento tipo. Fermatevi se dico stupidate o correggetemi, perché siamo qui per lavorare in forma costruttiva. Poi la cosa andò avanti. Pian piano, mentre andava avanti, abbiamo visto tante difficoltà. Allora, si parlava solo di due strategie, quella delle definizioni, ovvero si diceva: "È inutile che in Italia ci siano 8.100 Comuni che hanno un Regolamento diverso uno dall'altro, li rendiamo tutti omogenei, che abbiano tutte le stesse definizioni" e poi ci sono delle definizioni o delle strategie differenziate a seconda dei vari Comuni.

Strada facendo quando si è incominciato a parlare delle definizioni, io l'ho solo visto un pochino di riflesso, già nelle prime definizioni i problemi maggiori vennero a galla, perché come diceva prima, se non ho capito male, il Presidente del Consiglio, si diceva che già mettere mano ad alterare una parola di un Regolamento, voleva dire alterare o cambiare il valore degli immobili sul territorio, il valore potenziale di un'area. Ricordo che c'erano dei dibattiti abbastanza corposi tre, quattro anni fa, perché dire che il volume di un fabbricato, il volume potenziale di un'area, per costruire un fabbricato, è tutto il volume, ovvero sia anche il volume interrato che oggi in tanti Comuni non viene considerato, incominciò a dire: "Ragazzi, stiamo attenti a quello che faremo, perché queste norme, queste definizioni hanno una valenza importante". Quindi pian piano e poi magari anche lei, architetto, mi dica se il mio filone e il mio pensiero

è proprio sbagliato, ma pian piano ho visto che l'idea iniziale, quella del 2014, nel lungo percorso ha perso quell'ideologia che l'aveva fatto nascere. Del resto quando diciamo che il fabbricato è quel corpo di fabbrica che fuoriesce dalla terra, a Venezia non penso che si possa pensare con la stessa metodologia di come si pensa a Bolzano. Sono due realtà ben diverse e quindi fare sintesi con Venezia sarebbe stato ben più difficile.

Voglio arrivare velocemente al dunque per dire che la Legge Regionale, quella del Veneto del 2017, la 14 mi pare, nell'articolo 48 andò un po' a sterilizzare questa controversia, perché non se ne usciva. Fatto sta che pian piano siamo tornati a mettere mano ai Regolamenti Tipo, ai Regolamenti Comunali, scusate, prendendo spunto da un Regolamento Tipo. Noi come gruppo, perché stasera siamo qui ad approvare politicamente questo documento, noi come gruppo avremo avuto piacere di vivere questi passaggi, ma se non erro, quattro, cinque mesi fa fu fatta la Commissione ... No, 48 ore fa abbiamo fatto la Commissione Urbanistica riunendo la prima e la terza per parlare di questo tema che è importantissimo, perché non va a stravolgere i concetti urbanistici, anche se il Regolamento abbiamo capito tutti che è un po' estromesso dalla normativa urbanistica. Non fa parte più del Piano Regolatore o Piano degli Interventi e delle Norme Tecniche Attuative. È un Regolamento un po' a parte, però siamo talmente abituati a considerarlo unico, che è importante, ha una valenza importantissima. Quindi noi avremmo avuto piacere di analizzarlo insieme a lei, anche se abbiamo fatto un velocissimo incontro un mese fa, a cui ho partecipato anch'io e mi è piaciuto tantissimo, peccato che era uno dei pochissimi incontri e a quasi alla scadenza. Avremmo voluto analizzare meglio tutta la questione. Mi soffermo ribadendo che questo è l'aspetto più carente della macchina politica ed amministrativa del Comune, quella della poca e scarsa partecipazione dei Consiglieri.

Poi la valenza è un po' discutibile, forse si poteva avere più coraggio, ma senza dialogo non si può avere il confronto. Grazie.

Entra NARDO. Presenti n. 14.

SCHIAVON MARTINO – Sindaco

Ci sono altri interventi? Filippa Renna.

RENNA FILIPPA – Consigliere Comunale

Grazie, signor Presidente. Vorrei riprendere il tema appena trattato dal collega Carmelo Orlando, nel senso che comprendiamo perfettamente l'importanza di questo Regolamento Edilizio perché in un Comune è chiaro che è il cuore un po' dell'attività amministrativa e abbiamo appreso oggi dall'architetto Cavallin e lunedì in Commissione abbiamo affrontato il tema. Allora, comprendo, comprendiamo perfettamente la necessità di adeguare il nostro Regolamento al Regolamento Tipo. È un obbligo e tra l'altro è stato molto chiaro l'architetto Cavallin lunedì scorso. È un obbligo e quindi i Comuni sono tenuti a farlo, ma sarebbe interessante, forse, approfondire prima di concludere questo tema, qual è il vantaggio per il cittadino di Ponte San Nicolò, ancorché si comprende perfettamente che avere su tutto il livello regionale e nazionale, poi ampliando, un testo tipo, un Regolamento tipo, questo facilita la consultazione e anche l'applicazione del Regolamento, che deve essere il più possibile stabile poi nel tempo, ancorché modificabile, ma dovrebbe dare delle indicazioni durature nel tempo. Il Consiglio non è che poi ogni volta lo modifichi.

Quindi sarebbe, secondo me, opportuno che venissero forse ampliati ancora di più e quindi resi più comprensibili sia a noi Consiglieri che non abbiamo dimestichezza con questi argomenti, perché abbiamo altra formazione, ma soprattutto per il cittadino che ci ascolta, quali sono i vantaggi e dove poi trova applicazione concreta questo Regolamento. Poi vorrei sottolineare un passaggio dell'intervento del signor Sindaco, quando diceva di fare attenzione, ha usato il termine "di far riferimento", alle norme transitorie, perché evidentemente giudica importante questo aspetto, cioè le norme transitorie sono ancora in vigore e fino a quando saranno in vigore? Perché abbiamo capito che l'approvazione di questo Regolamento arriva in tempi distanti da quando è stato emanato quello regionale, proprio per consentire ai Comuni un adeguamento, perché altrimenti ci sarebbe stato uno stravolgimento.

Allora, queste norme transitorie vorrei che ci fosse un approfondimento per capire che cosa succede a tutti quei progetti e quelle richieste che sono in corso. Grazie. Chiederei questo approfondimento sulle norme transitorie. Grazie.

SCHIAVON MARTINO – Sindaco

Ci sono altri interventi? Chiedo all'architetto se può dare contezza a quanto richiesto, però mi sento di dire alcune cose per quanto riguarda la documentazione prodotta in Commissione. È stata prodotta nei tempi e nei modi corretti, che come tutta la documentazione viene presentata e prodotta ai Consiglieri tutti, di ogni Consiglio Comunale. In particolare questa documentazione, che riguarda il Regolamento Edilizio, è stata

ampiamente trattata e discussa, ovviamente, dai progettisti, ma anche da una serie di *stakeholder*, dei portatori di interesse che nel mentre della formazione di questo Regolamento si sono sentiti, ovviamente. Infine, quando l'elaborato era pronto e predisposto, lo si è, come di dovere, prodotto in Commissione. Prego, architetto Cavallin.

CAVALLIN ROBERTO – Architetto

Riprendo anche le domande precedenti. L'obiettivo del Regolamento Edilizio Tipo nazionale è stato raggiunto parzialmente perché obiettivamente magari poteva sembrare facile come obiettivo da raggiungere, ma dopo quando le cose si cominciano a fare, scopri tutte le complicazioni. Innanzitutto c'è da dire che il Veneto no, ma altre Regioni d'Italia aveva già un Regolamento Edilizio Tipo con delle definizioni tipo, mentre il Veneto non l'ha mai fatto. Per cui diciamo che in Veneto questa cosa è completamente nuova, è più facile, ma altre Regioni hanno battagliato per tenere le proprie definizioni difformi. Infatti se si guardano le definizioni difformi statali, se ne trovano tante che forse ... Voglio dire perché ci sono tutte queste definizioni di superficie, per esempio? Perché qualche Regione utilizzava già quel tipo di definizione di superficie di qualche altro e quindi c'è un compendio di definizioni e poi nel fare il Piano Regolatore, che poi qui si chiama P.A.T., P.I.. Qui abbiamo il Regolamento Edilizio e abbiamo le Norme Tecniche Operative che ha interventi ... in altre Regioni hanno il R.U.E., il Regolamento Urbanistico Edilizio. È l'unico documento che ha dentro sia le norme urbanistiche che le norme edilizie.

Sarebbe anche meglio far così perché eviti duplicazioni, però sono modi diversi di operare, ma noi dobbiamo confrontarci con le disposizioni della Regione Veneto. Anche se volessimo, non potremmo fare il Regolamento Urbanistico Edilizio, dobbiamo fare il Regolamento Edilizio secondo lo schema tipo e le norme del Piano degli Interventi. Di positivo è che perlomeno abbiamo una struttura di Regolamento e delle definizioni dalle quali pescare.

Poi sulla questione tempi c'è da aggiungere una cosa che prima non ho detto. Delle definizioni difforme, quelle che non hanno incidenza urbanistica, in realtà sono già efficaci da tempo, nel senso che qua l'intesa ha stabilito delle scadenze, i 18 mesi dopo il recepimento della delibera regionale e scadeva nel 2018. Le definizioni difformi dell'intesa, che non hanno incidenza urbanistica, sono già efficaci dal 2018, però non creano grossi problemi, perché riguardano le definizioni di cos'è la veranda, di cos'è il portico, queste cose qua, la "pergotenda" per dire.

Invece quelle che avrebbero inciso sul dimensionamento non potevano diventare efficaci automaticamente per una disposizione specifica dell'intesa, perché l'intesa ha detto: "Sì, entra in vigore automaticamente, ma la condizione è che non incidano sul dimensionamento", cioè non cambi il dimensionamento del Piano Regolatore. Questa cosa che in teoria sembrava fattibile, probabilmente quando hanno pensato l'intesa, ma poi praticamente si è visto che è impossibile trovare dei coefficienti che consentano la conversione di parametri diversi, vigenti nel Piano Regolatore, da quelli nuovi delle definizioni tipo, cioè era impossibile trovare l'invarianza. Molti Comuni nel Veneto hanno come parametro urbanistico il volume netto, che esclude i solai, esclude i muri, qualcuno esclude la soffitta; cioè ogni piano ha un po' una peculiarità, però diciamo che sommariamente quando si usa il volume netto non ci sono i muri e i solai. Però convertire convenzionalmente da un punto di vista urbanistico, si ritiene che i parametri di conversione tra il volume netto e il volume... è il 25%. Però fatte le analisi e studiando le modalità di convertire i parametri, abbiamo scoperto, si sapeva, però è facilmente dimostrabile che l'incidenza percentuale di muri e solai su una villetta unifamiliare, piuttosto che su una casa a schiera su un condominio è diversa. Per cui non si può a priori dire: "Non c'è incidenza urbanistica, cambio il parametro netto lordo con il 25% e siamo tutti a posto". No, perché in base al progetto che arriverà in quel lotto e non lo puoi decidere a priori, perché il progetto lo decide il proprietario dell'area, avrebbe avuto una diversa quantità edificabile a seconda della tipologia edilizia scelta. Quindi questa cosa non si poteva fare automaticamente, bisogna che sia gestita da un provvedimento amministrativo di approvazione di una variante urbanistica, che decide. È chiaro che anche la variante urbanistica non può decidere il parametro giusto, però è il Consiglio Comunale, con un procedimento amministrativo di modifica del Piano degli Interventi, quindi l'adozione, la pubblicazione, le osservazioni e le approvazioni, decide che il volume nuovo è quello che poi ritroveremo nel Piano degli Interventi nella delibera successiva. Poi è chiaro che in qualche caso ci sarà una situazione che comporta un qualche metro cubo in più e in qualche caso qualche metro cubo in meno, però con un procedimento legittimo di modifica della definizione nel Piano Urbanistico, questa cosa deve essere accettata da poi di chi presenta i progetti.

Ovviamente abbiamo posto attenzione e ne parleremo dopo, quando parliamo del Piano degli Interventi, a non mettere indice ai parametri che penalizzino i proprietari di aree edificabili, ovviamente, però lo si poteva fare solo con un procedimento urbanistico. Questa cosa si è capita dopo l'intesa e la Regione Veneto ci ha messo una pezza, perché a dire il vero ha fatto la delibera nel 2017 dicendo: "Recepisco tutto

quello che ha detto lo Stato senza dire nulla”, poi si è accorta con una sollecitazione da parte dei Comuni e di Anci che questa cosa in automatico non si poteva fare, era uscita spesso a convegni, a dibattiti questa questione ed infatti nel 2018 ha rifatto la delibera del 2017 dicendo, appunto, che le definizioni tipo non erano tutte uguali. Ha elencato quelle che avrebbero inciso nel Piano Regolatore e ha detto: “Di queste qui rinviamo l’efficacia, non vanno in vigore automaticamente”, quindi non sono entrate in vigore nel maggio 2018, il 21 maggio, perché il 15 maggio la Regione ha detto: “Queste qui si tengono congelate finché i Comuni non faranno una variante urbanistica, che li integreranno nella normativa urbanistica del Piano degli Interventi. Ha dato anche una scadenza, però non ha dato una penalità: cioè il Comune che non si adegua con la variante urbanistica, non ha una penalità, che potrebbero essere i poteri sostitutivi, ma questa è un’altra storia.

Ponte San Nicolò cosa ha fatto? E qui mi riallaccio alla domanda di quali sono i vantaggi. Al di là dei vantaggi di avere uniformità, eccetera, uno dei vantaggi è quello di avere un testo normativo attuale, perché il Regolamento Edilizio vigente fa riferimento a norme che non sono più vigenti, sono superate. Per cui perlomeno ha un testo attuale e non è banale, perché non è vero che il Regolamento Edilizio disciplina ogni Comune a modo suo, no, riprende normative statali e regionali che sono già efficaci. Per cui le distanze ... tante cose sono scritte nel Regolamento e sono riprese nel Regolamento, nelle norme operative, ma derivano da disposizioni nazionali e regionali che sono direttamente efficaci. Il Comune non le può cambiare. Qualche volta può rendere una normativa più restrittiva, ma non può cambiare delle norme cogenti già direttamente efficaci e sempre di più lo sono, perché la tendenza sia a livello nazionale che regionale, è di emanare regole uguali ed efficaci direttamente, senza che i Comuni debbano personalizzare o altro.

Per Ponte San Nicolò un altro vantaggio è quello di avere fatto non il Regolamento Edilizio Tipo e la variante urbanistica di recepimento delle definizioni difformi, ma la variante urbanistica generale, quella che cambia tutto. Quindi che abroga il previgente Piano degli Interventi, che di fatto è il P.R.G., che è diventato P.I. quando è stato approvato al P.A.T. e cambia completamente il corpo normativo. Per cui non si ha un nuovo Regolamento e delle vecchie norme operative adeguate, si hanno due testi completamente nuovi e spero migliori di quelli che si possono ottenere rappezzando una norma vecchia. Questo è un po’ il vantaggio.

Sul periodo transitorio, adesso io non ricordo esattamente la delibera, però nelle disposizioni del Regolamento Edilizio ... e questa è anche la previsione della delibera regionale che le definizioni difformi, che hanno incidenza urbanistica, anche approvando il Regolamento stasera, non vanno in vigore finché non è efficace la variante urbanistica, perché i due strumenti hanno procedimenti diversi. Il Regolamento Edilizio viene approvato in Consiglio, avviso di deposito e in 15 giorni va in vigore, salvo per il transitorio di cui parliamo tra poco. Mentre la variante urbanistica, con le definizioni difformi con incidenza urbanistica, viene adottata, pubblicata per 30 giorni, per 30 giorni le osservazioni. Dopodiché vengono votate le osservazioni e va all’approvazione. Per cui c’è un disallineamento temporale di vari mesi. Non può essere diversamente.

Per quanto riguarda, invece, per evitare le problematiche di chi ha presentato un progetto ieri o una settimana fa nel Regolamento Edilizio, ma questo è anche nelle norme tecniche operative al Piano degli Interventi, c’è la disposizione che in sostanza sono fatti salvi i procedimenti in corso; cioè tutti i progetti presentati fino a prima dell’efficacia di questi strumenti, continuano ad essere esaminati con la normativa precedente, naturalmente, però, con un tempo e mi pare che abbiamo indicato sei mesi, se non ricordo male. Se non mettessimo un tempo, vuol dire che fra cinque anni qualcuno potrebbe dire che quindici anni fa aveva presentato un progetto e quindi vuole ancora applicare la normativa ... Qui bisogna ad un certo punto chiudere e dire che siamo passati al nuovo regime e i procedimenti precedenti si devono concludere. Non so se ho risposto a tutto, casomai riprendiamo.

Entra DEL NEGRO. Presenti n. 15.

SCHIAVON MARTINO – Sindaco

Grazie, architetto. Saluto chi è entrato Claudio Del Negro e Roberto Nardo, che sono entrati nel frattempo. Ci sono altri interventi? Prego, Orlando.

ORLANDO CARMELO – Consigliere Comunale

Sì, io capisco tutte le difficoltà, capisco il lungo percorso. Non capisco il fatto che il Sindaco abbia incontrato vari operatori del territorio e abbia fatto molte riunioni, capisco che 48 ore fa c’è stata portata a conoscenza questo testo, questo bellissimo argomento, importantissimo, in cui tantissimi cittadini di Ponte San Nicolò fanno riferimento, lo leggono o perlomeno sono stati investiti nel momento in cui il loro

tecnico, il loro geometra, l'architetto e chi volevano, gli ha detto: "Tu puoi ampliare casa tua e fare questi tot metri cubi sì o no".

Venendo a lei, architetto, allora dice che non sono cambiate tante cose, io probabilmente non ho seguito tutto l'iter, perché ho un delegato, ho l'amico Consigliere Marco Schiavon, che è da 22 anni che fa parte di questa Amministrazione come Consigliere all'opposizione, che è venuto proprio in Commissione per recepire queste operazioni, queste analisi scelte, proposte e non abbiamo avuto modo di neanche vederci, sentirci a malapena, perché poveretto è a letto con la febbre e quindi ci è precluso in queste 48 ore di confrontarci anche tra noi. Anche tra noi, 48 ore.

Venendo alle distanze, tanto per dirne una di queste che non cambia niente, io ero molto spaventato, architetto, perché nel Regolamento Tipo ricordo che si tornava alle distanze del Decreto Ministeriale 1444 quello del '68 e allora ho detto: "Speriamo che i Regolamenti Tipo non arrivino alle distanze ortogonali, scusi, radiali in luogo di quelle ortogonali", cioè tutta questa serie di analisi, di aspetti a me curiosi, ma come sono curiosi a me si figurino ai cittadini o a coloro che magari vogliono costruire. È bene che li sappiano e li esaminino. È ben diverso rispettare i 10 metri da una casa con pareti finestrate in forma ortogonale o radiale, cioè cambia una parola e sostanzialmente cambiano parecchi interessi economici anche per i cittadini. I volumi non ne parliamo. Ricorda un paio di anni fa quando si diceva che tutto fa volume, compreso l'interrato, i portici e il tetto. Il tetto addirittura si era fatto a due falde, veniva detto che il volume era dato dalle superfici della casa per il numero dei piani. Quindi uno che fa tre piani, cioè fa due piani e il tetto a timpano, si dice che l'altezza massima era il timpano. Io questo me lo ricordo di averlo letto. Quindi lo do per certo e si diceva quindi che se sono 100 metri per piano, per 10 metri, sono mille metri, quando uno in realtà, secondo il vecchio Regolamento, ne avrebbe consumati 700, che vuol dire il 30% di valore economico in più.

Tutte queste cose io le avrei voluto leggere. È un dovere che lei si rapporti con noi, signor Sindaco, signor Presidente. È un obbligo che lei venga a discutere con noi Consiglieri. Le può andare a parlare con chiunque. Lei può anche rispettare tutte le norme, certo, però, 48 ore fanno veramente rabbrivire. Avete fatto la Commissione lunedì e stasera vogliamo discutere ed approvare un Regolamento Edilizio, che è importantissimo. È la metodologia, è la metodologia che fa rabbrivire. E qui termino.

SCHIAVON MARTINO – Sindaco

Ci sono altri interventi? De Boni.

DE BONI GABRIELE – Assessore Comunale

Buonasera a tutti. Io credo che sia opportuno, signor Sindaco, verificare, eventualmente, se ci sono stati dei problemi nella trasmissione degli atti perché è vero la Commissione si è riunita lunedì, ma gli atti sono arrivati, come sempre, in anticipo con la convocazione del Consiglio Comunale. Io che non ho avuto modo di essere presente né lunedì all'incontro e purtroppo neanche a quello di un mese fa, in cui, comunque, veniva presentato e veniva condiviso con l'intero Consiglio Comunale quelle che sono le delibere di stasera. Vorrei ringraziare gli uffici perché, comunque, mi hanno accompagnato non solo in questo ultimo mese, ma anche in precedenza nella spiegazione di alcuni passaggi che non mi erano chiari in quanto sono sempre disponibili.

Io veramente ringrazio tutti i tecnici per la loro professionalità e per avere fatto sì che ... prima nei corridoi un tecnico nel settore urbanistico mi ha detto: "È una giornata storica per Ponte San Nicolò" e veramente credo che sia importante ringraziarli perché l'hanno resa possibile nei tempi previsti e veramente con grande professionalità.

SCHIAVON MARTINO – Sindaco

Grazie. Renna.

RENNA FILIPPA – Consigliere Comunale

Io vorrei fare una dichiarazione di voto, nel senso che apprezziamo il lavoro svolto dall'architetto e dallo studio a cui il Comune ha dato l'incarico per redigere questo documento, comprendiamo anche l'importanza di avere un documento, un Regolamento che sia armonizzato con ... in armonia con gli altri Regolamenti e quindi di facile consultazione, immagino, per il cittadino che si avvicina a queste problematiche. Apprezziamo tutto ciò, tuttavia rimane sempre l'amarezza per la procedura utilizzata, perché se è vero che la documentazione è arrivata nei cinque giorni previsti dal Regolamento, quindi insieme con la convocazione, tuttavia un metodo ... se l'Amministrazione avesse adottato una modalità più partecipativa e più consultiva nei nostri confronti, avremo sicuramente apprezzato di più anche il contenuto di questa delibera, di questo documento. Questo non è stato fatto, non è la prima volta che succede. Quindi rimane la perplessità per questa modalità, che non consente un approfondimento.

L'architetto è stato anche molto disponibile lunedì e ha sintetizzato come ha potuto, nel poco tempo disponibile ha fatto un grande sforzo di sintesi per rendere almeno comprensibile per noi quello di cui stavamo discutendo. Adesso in Consiglio, quindi ad uso anche dei cittadini che ci guardano, abbiamo appreso qualcosa di più anzi rispetto a quello che abbiamo sentito in Commissione, ma non, ribadisco, per demerito dell'architetto Cavallin, che ha fatto veramente un lavoro molto apprezzabile, ma per il tempo, per il poco tempo di cui disponeva.

Quindi ribadisco noi apprezziamo e quindi il voto del nostro gruppo sarà favorevole per quanto riguarda il contenuto della delibera, ma non per il metodo che è stato utilizzato. Grazie.

SCHIAVON MARTINO – Sindaco

Grazie. Altri interventi? In conclusione mi sento, ovviamente, anch'io, l'avevo fatto all'inizio, ma lo ribadisco, un grazie veramente a chi si è dedicato a questo Regolamento per Ponte San Nicolò, che è, come dicevo sempre all'inizio, un nuovo Regolamento che va a modificare ed integrare quello che è già in essere, recependo quanto di doveroso e immodificabile da parte del Regolamento Tipo che si diceva prima. Ringrazio anche tutte quelle persone che hanno, comunque, portato un loro apporto. Non ultimi tutti gli incontri, adesso non lo vedo più, che l'architetto Bettio faceva, ma non solo lui, hanno fatto in Conferenza del Co.Me.Pa, tanto per non dirne una, ma poi anche tra tecnici comunali che si sono suddivisi i compiti e ad ognuno gruppi di tecnici si erano dati dei capitoli e dei temi. Quindi ringrazio, ripeto, per il lavoro svolto fin qui. Lavoro che, ovviamente, per Ponte San Nicolò avviene oggi, per altri Comuni dei 19 Comuni è già avvenuto o avverrà. Quindi veramente grazie per l'ottimo lavoro. Mi sento di dire anche che questo Regolamento secondo me, perché sentivo quali vantaggi per il cittadino. Io mi sento di dire che porterà tanti vantaggi per il nostro territorio, perché è un Regolamento che serve per regolamentare l'attività edilizia in primis, nel nostro territorio, quindi e dei nostri cittadini. Mi viene da pensare un articolo su tutti, che anch'io scorrevo e ho scorso, insomma. La tolleranza nella realizzazione delle opere edile. Nell'attuale non c'è questa cosa, nel prossimo Regolamento ci sarà la previsione. È una previsione di Legge, però averla inserita nel Regolamento Edilizio vuol dire che è un'attenzione che ai cittadini diamo. Per non dire poi su quanto riguarda gli interventi sulla salvaguardia del territorio, dicevo prima o ancora banalmente parlando gli interventi sui marciapiedi. Cosa può significare un articolo del genere? Eppure nel Regolamento Edilizio viene inserita una specificità proprio riferita a questo, perché? Perché fa parte di quella parte del titolo del Regolamento Edilizio dove si parla dell'esecutività dei lavori e quindi si va a specificare queste cose. Detto ciò, allora, chiudo dicendo di nuovo grazie per l'ottimo e proficuo lavoro e io metterei ai voti.

* * *