



# CITTÀ DI SELVAZZANO DENTRO

Provincia di Padova

ORIGINALE

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**n. 32 del 04-05-2023**

**OGGETTO:** MODIFICA REGOLAMENTO EDILIZIO (ARTT. 38-39-118)  
APPROVAZIONE SECONDO AGGIORNAMENTO

L'anno **duemilaventitre** il giorno **quattro** del mese di **maggio** in prosieguo di seduta iniziata alle ore **20:15**, nella sala delle adunanze, con inviti diramati in data utile, si è riunito il Consiglio Comunale in adunanza Ordinaria di Prima convocazione.

Eseguito l'appello risultano:

|                      |          |                    |          |
|----------------------|----------|--------------------|----------|
| Rossi Giovanna       | Presente | Soranzo Enoch      | Presente |
| Romanato Enrico      | Presente | Bonisolo Giulia    | Presente |
| Negri Enzo           | Presente | Guarrella Agostino | Presente |
| Bressan Francesca    | Assente  | Barbiero Michela   | Presente |
| PERUZZO ERIKA        | Presente | Saponaro Bruno     | Presente |
| Maran Maria Cristina | Assente  | Santamaria Antonio | Assente  |
| Sabbion Ornella      | Presente | Vozza Vincenzo     | Presente |
| Francon Antonio      | Presente | Brocca Livio       | Assente  |
| PIOVAN GIUSEPPE      | Presente |                    |          |

Partecipa alla seduta il/la Sig./Sig.ra Spaziani Francesco Segretario Generale.

Il Sig. Presidente Soranzo Enoch assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta, dopo aver chiamato a fungere da scrutatori i Sigg.:

Romanato Enrico

Bonisolo Giulia

Sabbion Ornella

Premesso che:

- il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 39 del 28.09.2020 ha approvato il nuovo Regolamento Edilizio in attuazione dell'intesa Stato, Regioni, Enti locali del 20.10.2016 e successivi atti regionali di recepimento;
- il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 41 del 28.09.2020 ha adottato la variante n. 10 al Piano degli Interventi (P.I.) relativa all'allineamento delle Norme Tecniche di Attuazione al Nuovo Regolamento Edilizio. Detta variante ha ottenuto l'approvazione con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 07/06/2021 e la stessa è entrata in vigore il 21/08/2021;
- il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 38 del 27.06.2022 ha approvato il primo aggiornamento al Nuovo Regolamento Edilizio, che ha sostituito integralmente il Regolamento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 28.09.2020;

Dato atto che:

- più volte è stata segnalata all'Amministrazione Comunale la presenza sul territorio comunale, principalmente nelle zone residenziali classificate in Z.T.O. "A" – "B" e "C", di numerosi locali a destinazione commerciale, produttiva e direzionale inutilizzati, a causa della scarsa richiesta per tali destinazioni, determinata dalla crisi del settore;
- al fine di evitare il rischio di degrado, per la mancanza di utilizzo o di utilizzo improprio di tali locali, risulta opportuno concedere la più ampia possibilità di recupero degli stessi e ciò al fine anche di limitare il consumo di suolo;
- per quanto sopra, emerge la necessità di regolamentare, in presenza di specifiche condizioni, il cambio d'uso da commerciale, produttiva e direzionale a residenziale, determinando le caratteristiche minime dimensionali dei locali oggetto di cambio d'uso;
- per quanto al punto precedente, si è provveduto a redigere l'aggiornamento degli articoli n. 38 e n. 39 del Nuovo Regolamento Edilizio, al fine di evitare che le unità immobiliari a destinazione commerciale, produttiva e direzionale restino inutilizzate a causa della crisi del settore immobiliare.

Nello specifico:

1. **all'art. 38** è stato modificato il comma 2, riportandone parte dei contenuti nel nuovo comma 3 ed è stato aggiunto il comma 4, i cui contenuti derivano dall'art. 39, comma 3;
2. **all'art. 39** sono stati stralciati i commi 2 e 3, in quanto i contenuti degli stessi sono presenti all'interno dell'art. 38;

Rilevato altresì che:

- Per rispondere alle esigenze manifestate dalla cittadinanza, risulta opportuno modificare l'art. 118 *"Disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza"* introducendo la possibilità di fissare sui pergolati tende e teli retrattili o avvolgibili, in conformità, peraltro, alla normativa contenuta all'interno dei Regolamenti Edilizi di alcuni comuni limitrofi appartenenti, come il Comune di Selvazzano Dentro, alla Conferenza Metropolitana di Padova (Co.Me.Pa);
- l'ultimo periodo della lettera b) punto 5 dell'art. 118 del Nuovo Regolamento Edilizio *"Disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza"* riguarda sia le strutture della lettera a) "lignee" che quelle della lettera b) "in metallo";

- al fine di evitare dubbi interpretativi, si è provveduto ad incardinare in una nuova lettera “c” il contenuto dell’ultimo comma della lettera b) punto 5 dell’art. 118 del Nuovo Regolamento Edilizio, modificato come riportato al primo punto del presente comma;

Vista la proposta di Regolamento Edilizio formulata dal Settore SUAP – Urbanistica – Edilizia Privata;

Dato Atto che la modifica agli articoli 38-39 e 118 del Regolamento Edilizio è stata esaminata dalla I e III Commissione Consiliare permanente in riunione congiunta;

Tutto ciò premesso, si propone il secondo aggiornamento del Nuovo Regolamento Edilizio come in precedenza illustrato e allegato alla presente;

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

VISTO il secondo aggiornamento al Nuovo Regolamento Edilizio, riguardante la modifica agli artt. 38-39-118, allegato alla presente;

DATO ATTO che il Nuovo Regolamento Edilizio - secondo aggiornamento, riguardante la modifica agli artt. 38-39 118, è stato esaminato dalla I e III Commissione consiliare permanente, in riunione congiunta;

VISTO il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267;

ACQUISITI i pareri previsti dall’art. 49, comma 1, del T.U. approvato con Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267;

### **DELIBERA**

1. di dare atto che le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di approvare il secondo aggiornamento al Regolamento Edilizio, secondo le modifiche agli articoli 38-39-118 contenute nell’estratto allegato alla presente;
3. di dare atto che tale aggiornamento comporta la sostituzione dei corrispondenti articoli del Regolamento Edilizio già approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 27.06.2022;
4. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell’art. 134, ultimo comma, Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267.

---

## **Ufficio E51 URBANISTICA E PIANIFICAZIONE**

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE  
N. 25 DEL 16-03-23

### **PARERI**

(Art. 49 del T.U. approvato con D.Lgs. 18.8.2000 n. 267)

1) in ordine alla REGOLARITA' TECNICA si esprime parere: Favorevole

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
Friso Stefania

firma autografa sostituita a mezzo stampa  
(ai sensi dell'art. 3, c. 2, del D.Lgs. n. 39/1993)

Atto prodotto da sistema informativo automatizzato (L.28.12.1995 n°549 art.1c.87)

2) in ordine alla REGOLARITA' CONTABILE si esprime parere: Favorevole

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
FINANZIARIO  
Spaziani Francesco

firma autografa sostituita a mezzo stampa  
(ai sensi dell'art. 3, c. 2, del D.Lgs. n. 39/1993)

Atto prodotto da sistema informativo automatizzato (L.28.12.1995 n°549 art.1c.87)

# VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**n. 32 del 04-05-2023**

**OGGETTO:** MODIFICA REGOLAMENTO EDILIZIO (ARTT. 38-39-118)  
APPROVAZIONE SECONDO AGGIORNAMENTO

Partecipano, inoltre, alla discussione gli Assessori Flaminio, Lazzaro, Rodighiero, Sinigaglia.

Il Presidente introduce l'argomento.

L'Assessore Sinigaglia spiega che sono pervenute da parte della cittadinanza diverse richieste, volte a permettere di convertire edifici che, attualmente, sono destinati a uffici commerciali o negozi in appartamenti residenziali. Il vigente regolamento edilizio non prevede la conversione in appartamento residenziale di questo tipo di edifici, se non abbiano almeno 60 metri quadrati di superficie. L'attuale normativa consente di realizzare alloggi con superficie minima di 45 metri quadrati solo in quei fabbricati condominiali che abbiano almeno 5 alloggi all'interno di 60 metri quadrati, oppure all'interno di case singole o bifamiliari. Di fatto, dunque, qualcuno che è proprietario di un edificio commerciale, negozio o ufficio di 45 metri quadrati e che voglia convertirlo in residenziale, sulla base del vigente regolamento non lo può fare. Al fine di evitare che questi edifici, per i quali viene chiesto di poter effettuare la conversione, rimangano sfitti, vuoti e siano anche soggetti eventualmente a degrado, che non producano reddito e rimangano in disuso, si propone una modifica al regolamento comunale edilizio che preveda appunto questa possibilità di conversione. Modificando gli articoli 38 e 39, sarà possibile anche per quegli alloggi che oggi sono commerciali, negozi o uffici, essere convertiti in residenza. Questa possibilità è in linea con le finalità di limitare il consumo di suolo; si incentiva a utilizzare quello che già c'è. Questa possibilità è data a quegli edifici già esistenti, quindi, non per i nuovi. Con questa stessa variante, si propone anche la modifica dell'articolo 118, su proposta del Consigliere Negri, inserendo la possibilità di fissare sulla struttura dei pergolati anche tende e teli retrattili o avvolgibili. Questo in linea anche con i regolamenti dei comuni limitrofi.

Il Consigliere Negri prende spunto dalla proposta di modifica del regolamento edilizio, che contribuisce ad una migliore gestione del territorio, per ricordare ai presenti gli allagamenti avvenuti nei Comuni di Faenza, Forlì e Bologna, simili a quelli avvenuti nel territorio di Selvazzano Dentro nel 2014 e nel 2016.

Invita a proseguire, visto che c'è stato un arresto, con la programmazione dei lavori idraulici, già individuati nel progetto esistente, per evitare che si possa ripetere quello che è già successo. Per esempio, è stato bloccato il lavoro della pulizia dei canali consortili tombati, che è un lavoro non indifferente, che deve andare avanti, anche se la cifra necessaria sono milioni di euro, motivo per cui era stato deciso nel 2018/2019 di proseguire un po' alla volta. Coglie l'occasione per esprimere, anche a nome di tutto il Consiglio, la solidarietà a tutte le persone colpite dai recenti allagamenti in Emilia Romagna perché avendo già subito questi eventi, sa cosa significa andare sott'acqua. Invita il Sindaco, principalmente, l'Assessore e chi di competenza, a proseguire con i lavori, poichè la situazione non è tanto diversa. Bisogna aggiornare il progetto, bisogna andare avanti un po' alla volta. I soldi non sono così tanti per fare tutto subito, ma un po' per volta. Tanto è stato fatto, ma è stato fatto un terzo di quello che si deve fare, mancano ancora due terzi. I comuni vicini sono andati avanti, ad esempio Rubano, e se succede un'altra alluvione come quella del 2014, il comune di Selvazzano Dentro sarà messo ancora peggio dato che non è ancora stato fatto niente, i lavori non sono proseguiti.

*Esce il Consigliere Bonisolo*

Il Presidente mette ai voti la proposta, che riporta il seguente risultato accertato dagli scrutatori e proclamato dal Presidente:

Consiglieri presenti n. 12

Consiglieri assenti n. 5 (Bonisolo, Bressan, Maran, Santamaria, Brocca)

Consiglieri astenuti dalla votazione n. 0

Consiglieri votanti n. 12

Voti favorevoli n. 12

Voti contrari n. 0

Voti astenuti n. 0

*Entra il Consigliere Bonisolo*

### **La proposta viene approvata**

Il Presidente propone per l'atto adottato l'immediata eseguibilità, ai sensi dell'art. 134, quarto comma, del D. Lgs. n. 267/2000, che riporta il seguente risultato accertato dagli scrutatori e proclamato dal Presidente:

Consiglieri presenti n. 13

Consiglieri assenti n. 4 (Bressan, Maran, Santamaria, Brocca)

Consiglieri astenuti dalla votazione n. 0

Consiglieri votanti n. 13

Voti favorevoli n. 13

Voti contrari n. 0

Voti astenuti n. 0

### **Il Consiglio comunale delibera per l'atto adottato l'immediata eseguibilità**

Gli interventi risulteranno integralmente dalla registrazione audio ai sensi dell'art. 63 del vigente Regolamento del Consiglio comunale.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente  
Soranzo Enoch

(firme autografe sostituite a mezzo stampa  
ai sensi dell'art. 3, c. 2, del D.Lgs. n. 39/1993)

Il Segretario Generale  
Spaziani Francesco

(firme autografe sostituite a mezzo stampa  
ai sensi dell'art. 3, c. 2, del D.Lgs. n. 39/1993)

Atto prodotto da sistema informativo automatizzato (L.28.12.1995 n°549 art.1c.87)