Comune di Padova

Settore Servizi Istituzionali e Avvocatura

V COMMISSIONE CONSILIARE

POLITICHE DEL TERRITORIO, DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITA'

Urbanistica, Lavori Pubblici, Infrastrutture e Manutenzioni, Edilizia Comunale, Edilizia Privata, Edilizia Residenziale, Accessibilità e Vita Indipendente, Valorizzazione e Accessibilità Complesso Municipale, Coordinamento Strategico PNRR – Opere speciali e pianificazioni territoriali, Grande Padova e Città Metropolitana, Progetto Arcella, Mobilità e Viabilità, Ciclabilità

Verbale n. 4 del 07.05.2026

L'anno 2026, il giorno 7 del mese di maggio alle ore 14.00, a Palazzo MORONI, presso Sala BRESCIANI ALVAREZ, si è riunita la V Commissione Consiliare, regolarmente convocata con lettera d'invito del Presidente Bruno Cacciavillani.
Ai sensi del vigente Regolamento del Consiglio comunale, la seduta è dichiarata PUBBLICA.

Sono presenti (P), assenti (A) ed assenti giustificati (Ag) i seguenti Consiglieri comunali:					
CACCIAVILLANI Bruno	Presidente	P	CAVATTON Matteo	Capogruppo	P
CRUCIATO Roberto	Vicepresidente	A	FORESTA Antonio	Capogruppo	A
GABELLI Giovanni	Vicepresidente	Ag*	MENEGHINI Davide	Capogruppo	P
BERNO Gianni	Capogruppo	P	MOSCO Eleonora	Capogruppo	A
BARZON Anna	Componente	P	LONARDI Ubaldo	Componente	P
BEAN Pietro	Componente	A	MONETA Roberto Carlo	Capogruppo	A
TISO Nereo	Componente	Ag**	TARZIA Luigi	Capogruppo	P
TOGNON Alessandro	Componente	P	BIANZALE Manuel	Componente	A
NALIN Marta	Capogruppo	P	TURRIN Enrico	Componente	P
GALLANI Chiara	Componente	P	CONCOLATO Marco	Consigliere	P*
ALBERTI Elena	Componente	A	COPPO Caterina	Consigliera	P**
SCARSO Meri	Capogruppo	A			
* GABELLI delega CONCOLATO ; ** TISO delega COPPO					

Sono presenti in rappresentanza dell'Amministrazione Comunale: l'Assessore all'Urbanistica, Andrea Ragona, l'ing. Tommaso Piovesana, Capo Settore Edilizia Privata.

È altresì presente l'uditore Giovanni Bettin.

Segretari verbalizzante Claudio Belluco.

Alle ore 14.05 il Presidente della V Commissione consiliare Bruno Cacciavillani, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta.

OGGETTO:
1. Approvazione di intervento di demolizione e ricostruzione di fabbricato residenziale ai sensi dell'art. 11 della L.R. 14/2019 relativo al permesso di costruire n. 2021/03898;

Presidente Cacciavillani	Saluta i presenti e introduce l'argomento all'ordine del giorno: "*Approvazione di intervento di demolizione e ricostruzione di fabbricato residenziale ai sensi dell'art. 11 della L.R. 14/2019 relativo al permesso di costruire n. 2021/03898".* Lascia la parola all'ing. Piovesana per l'illustrazione.
Ing. Piovesana	Riferisce che l'intervento riguarda un immobile situato in via Ravizza, laterale di via Sorio, rispetto a un intervento già edificato. La proposta sottoposta all'esame del Consiglio comunale riguarda l'applicazione della legge regionale *Veneto 2050* a un intervento con volumetria superiore a 2.000 metri cubi. Riferisce che l'intervento è stato originariamente autorizzato mediante l'applicazione della legge regionale n. 14 del 2009 - Piano Casa, in forza della quale venne rilasciato il primo permesso di costruire nel 2020, relativo alla demolizione dell'edificio esistente e alla sua ricostruzione con ampliamento volumetrico. Precisa che sul lotto di via Ravizza n. 26 era presente un fabbricato di due piani. Con

l'applicazione del Piano Casa l'edificio è stato demolito e ricostruito usufruendo dell'incremento volumetrico.
I proprietari confinanti hanno proposto ricorso al TAR che ha accolto parzialmente l'istanza stabilendo l'altezza massima dell'edificio entro i 12,40 metri.
In conseguenza della pronuncia del TAR, il committente ha presentato una variante progettuale e un nuovo permesso di costruire nel 2021, modificando la copertura dell'edificio e adeguandola ai limiti indicati dalla sentenza. Tale scelta era motivata anche dalla disciplina allora vigente in materia di sottotetti e dal diverso criterio di calcolo dell'altezza, che teneva conto del cosiddetto "*triangolo di massimo inviluppo*".
Il Piano Casa, ex Legge Regionale n. 14 del 2009, consentiva deroghe alle altezze massime fino al 40% rispetto ai limiti ordinari all'epoca del rilascio del primo titolo edilizio.
Negli anni successivi, la giurisprudenza ha progressivamente modificato l'interpretazione della normativa, valorizzando il rispetto delle disposizioni del D.M. 1444 del 1968, che disciplina le altezze massime nelle zone B.
Aggiunge che il secondo permesso di costruire venne rilasciato adeguandosi alla sentenza del TAR, che fu comunque ugualmente impugnato dai vicini avanti al TAR. Non essendo stata concessa la sospensiva e nelle more del giudizio, il fabbricato venne completato.
Il Consiglio di Stato, pronunciandosi nel merito, ormai a fabbricato completato, ha riformato integralmente la sentenza del TAR, annullando il permesso di costruire, ritenendo che nel 2021 non fosse più applicabile la disciplina del Piano Casa, nel frattempo sostituita dalla legge regionale n. 14 del 2019 (Veneto 2050). Il Consiglio di Stato ha individuato l'altezza massima in 10,45 metri, sostanzialmente annullando il permesso di costruire.
A seguito della sentenza, tra dicembre 2024 e febbraio 2025 il Comune ha avviato il procedimento previsto dall'articolo 38 del D.P.R. n. 380/2001, finalizzato al riesame del titolo edilizio. Tale disposizione impone all'Amministrazione di verificare se il titolo possa essere ricondotto a legittimità attraverso una nuova istruttoria oppure se ricorrano i presupposti per l'applicazione della cosiddetta fiscalizzazione dell'abuso, consistente nel pagamento di una sanzione sostitutiva.
Il Consiglio di Stato ha distinto le difformità formali da quelle sostanziali e chiarisce che la fiscalizzazione d'ufficio ex art. 38 non è applicabile quando l'intervento viola direttamente una norma quale quella relativa all'altezza massima dell'edificio.
Nell'ambito dell'istruttoria, è stato avviato un procedimento partecipato ai sensi della legge n. 241 del 1990, consentendo sia ai ricorrenti sia al soggetto interessato di presentare osservazioni e memorie. Il procedimento si è protratto per alcuni mesi e tra agosto e settembre sono state completate le valutazioni tecniche sull'edificio.
Al committente è stata chiesta un'integrazione documentale e le integrazioni presentate comprendono elaborati grafici rappresentativi dello stato di fatto dell'edificio e delle quote altimetriche. L'altezza di 10,45 metri costituisce il limite individuato dal Consiglio di Stato e rappresenta il parametro sul quale è stata sviluppata l'istruttoria.
Osserva che, con l'applicazione rispetto al 2020 della legge regionale Veneto 2050, l'edificio avrebbe potuto beneficiare degli incrementi volumetrici fino all'80%. Pertanto il problema non riguarda la volumetria, ma il superamento dell'altezza massima di 10,45 metri stabilita dalla sentenza.
Riferisce che, all'esito dell'istruttoria, l'Ufficio ha ritenuto di poter accogliere solo parzialmente l'istanza, riconoscendo la legittimità dei primi tre livelli dell'edificio entro i limiti consentiti e negando invece il titolo edilizio per la porzione eccedente l'altezza massima, corrispondente all'ultimo piano, oltre altezza massima. Precisa che tale porzione sarà oggetto di un successivo provvedimento amministrativo finalizzato al ripristino. Il fabbricato risulta ormai completamente realizzato e parte delle unità immobiliari già alienata.
Gli atti conseguenti all'eventuale ordinanza di ripristino rientrano nelle competenze dell'Ufficio e non del Consiglio comunale.
Viene specificato che al Consiglio comunale non viene chiesto di pronunciarsi sulla regolarizzazione dell'ultimo piano, ma esclusivamente di approvare il permesso convenzionato necessario per la parte dell'intervento ritenuta conforme alla disciplina urbanistica vigente, in applicazione della legge regionale Veneto 2050.
Il richiedente potrà successivamente valutare l'eventuale presentazione di ulteriori istanze di sanatoria, qualora ne ricorrano i presupposti previsti dalla normativa.
Il coinvolgimento del Consiglio comunale è imposto dal fatto che l'intervento supera i 2.000 metri cubi di volumetria, circostanza che rende necessaria l'approvazione del permesso convenzionato ex art. 11 della legge regionale n. 14 del 2019.
Si sottolinea che, pur trattandosi di un edificio già realizzato, l'Amministrazione è tenuta ad agire, in esecuzione della sentenza del Consiglio di Stato, ora per allora. Il procedimento trae origine dall'annullamento del permesso di costruire disposto dal Consiglio di Stato e che l'articolo 38 del D.P.R. n. 380/2001 impone di ricostruire integralmente il procedimento

	amministrativo applicando la normativa vigente al momento dell'istanza. La sanatoria prevista dall'articolo 38 è possibile soltanto quando la difformità abbia natura formale, mentre nel caso di specie il superamento dell'altezza massima costituisce una violazione sostanziale delle norme urbanistiche e, pertanto, non può essere sanato attraverso la fiscalizzazione. Conclude che, per tale ragione, l'Ufficio propone il rilascio del titolo edilizio esclusivamente per la parte dell'edificio conforme alla normativa, mentre la porzione eccedente il limite di altezza dovrà essere oggetto di separati provvedimenti amministrativi.
Consigliere Cavatton	Osserva che il procedimento è finalizzato esclusivamente a dare esecuzione alla sentenza del Consiglio di Stato e chiede quali sarebbero le conseguenze nell'ipotesi in cui il Consiglio comunale decidesse di non approvare la proposta di deliberazione.
Ing. Piovesana	Precisa che la proposta sottoposta all'esame del Consiglio costituisce un adempimento conseguente alla sentenza del Consiglio di Stato e che un'eventuale mancata approvazione potrebbe essere interpretata come un'incompleta esecuzione dell'obbligo di riesaminare la pratica secondo quanto disposto con sentenza. In caso di mancata approvazione, l'Ufficio dovrebbe prendere atto dell'impossibilità di applicare la disciplina della Legge Regionale Veneto 2050 e procedere a re-istruire la pratica secondo la disciplina edilizia ordinaria prevista dal D.P.R. 380/2001 con recupero volumetrico dell'esistente. Il provvedimento finale di istruttoria edilizia è già stato impugnato sia dal soggetto richiedente sia dai ricorrenti, in considerazione della complessità della vicenda.
Consigliera Barzon	Invita a chiarire meglio le varie tappe definitesi con permessi di costruire e sentenze collegate ai ricorsi.
Ing. Piovesana	Riepiloga: il primo permesso di costruire è stato sostanzialmente superato dal successivo titolo edilizio, prima ancora che producesse effetti concreti, poiché i lavori non erano ancora iniziati. Il secondo permesso di costruire ha sostituito integralmente il primo e quest'ultimo, di fatto, ha cessato di produrre qualsiasi effetto giuridico. Il Consiglio comunale non era stato coinvolto nella fase originaria del procedimento perché, al momento della presentazione della pratica, trovava applicazione la disciplina del Piano Casa, la quale non richiedeva il passaggio in Consiglio comunale. Il Consiglio di Stato ha chiarito come, a seguito dell'annullamento del permesso di costruire, il riesame della pratica dovesse essere effettuato applicando la normativa vigente al momento dell'istanza, comprensiva quindi dell'obbligo di acquisire il preventivo assenso del Consiglio comunale.
Consigliere Tarzia	Verifica se risultino pendenti contenziosi tra le parti e, in termini più generali, per quale ragione, nei procedimenti amministrativi in materia edilizia, la proposizione di un ricorso al TAR non comporti automaticamente la sospensione dei lavori fino alla definizione del giudizio.
Ing. Piovesana	Risponde che il ricorrente ha la facoltà di richiedere al TAR una misura cautelare di sospensione e che il giudice la concede esclusivamente qualora ricorrano i presupposti di legge. Il rigetto dell'istanza cautelare non anticipa necessariamente l'esito del giudizio di merito, ma costituisce esclusivamente una valutazione provvisoria circa l'insussistenza dei presupposti per impedire l'efficacia immediata del titolo edilizio. Fino a quando il permesso di costruire conserva efficacia, il Comune non dispone di strumenti giuridici per interrompere i lavori. Riguardo gli eventuali contenziosi tra costruttore e acquirenti delle unità immobiliari, l'Ufficio non dispone di informazioni.
Uditore Bettin	Chiede quali siano, in concreto, i rischi cui andrebbe incontro il Consiglio comunale nell'ipotesi di approvazione, oppure di mancata approvazione della proposta di deliberazione.
Ing. Piovesana	Specifica che il Consiglio comunale non assume una decisione sul merito della sentenza del Consiglio di Stato, ma è chiamato esclusivamente ad esercitare la competenza attribuitagli dalla legge regionale relativamente al permesso di costruire.
Consigliere Tarzia	Chiede infine chi sarà incaricato di illustrare la proposta durante la seduta del Consiglio comunale.
Ing. Piovesana	Risponde che per l'illustrazione dell'argomento in Consiglio sarà presente l'assessore Ragona.
Presidente Cacciavillani	Constatato che non ci sono ulteriori interventi, alle ore 14.50 dichiara chiusa la seduta della Commissione.

Il segretario verbalizzante
Claudio Belluco

Il Presidente della V Commissione
Bruno Cacciavillani