



# COMUNE DI MASSANZAGO

PROVINCIA DI PADOVA

## COPIA

Prot. n. \_\_\_\_\_

Del \_\_\_\_\_

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 19

### OGGETTO:

ADOZIONE VARIANTE PARZIALE N. 10.8 AL PIANO DEGLI INTERVENTI AI SENSI DELL'ART. 18, L.R. 11/2004 PER MODIFICHE CARTOGRAFICHE PUNTUALI: RETTIFICHE ED ADEGUAMENTI DI ZONA, RECEPIMENTO ACCORDI PUBBLICO PRIVATO PER NUOVI LOTTI LIBERI EDIFICABILI, ADEGUAMENTO REPERTORIO NORMATIVO

L'anno **duemilaventiquattro** addì **ventitre** del mese di **aprile** alle ore **19:30**, nella sala destinata alle adunanze, previa convocazione con avvisi scritti si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Ordinaria seduta Pubblica di Prima convocazione.

Sono presenti i Signori:

SCATTOLIN STEFANO	Presente
SCHIAVON SABRINA	Presente
CAMPELLO FRANCO	Presente
GALLO ALFIO	Presente
MANDURINO DOMENICO	Presente
BARIN MARCO	Presente
CREMA LAURA	Assente
FORT ANTONELLA	Presente
BERTATO SABINA	Presente
BOVO FILIPPO	Assente
BARBAN LUCA	Presente
CERVESATO SABRINA	Presente
TREVISAN NICOLA	Presente

Partecipa alla seduta il Sig. Peraro Paola in qualità di Segretario Comunale.

Il Sig. SCATTOLIN STEFANO nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e, riconosciuta legale l' adunanza, dichiara aperta la seduta.

Scrutatori Sigg.:

BARIN MARCO  
BERTATO SABINA  
TREVISAN NICOLA

*Viene invitato al tavolo della presidenza il Responsabile del Settore urbanistica arch. Davide Stangherlin.*

Viene sottoposta al Consiglio Comunale la seguente proposta di deliberazione

## IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATO l'art. 78 del d.lgs. 18.8.2000 n. 267 (T.U.E.L.) che ai commi 2 e 4 dispone:

*2. Gli amministratori di cui all'articolo 77, comma 2, devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado.*

*4. Nel caso di piani urbanistici, ove la correlazione immediata e diretta di cui al comma 2 sia stata accertata con sentenza passata in giudicato, le parti di strumento urbanistico che costituivano oggetto della correlazione sono annullate e sostituite mediante nuova variante urbanistica parziale. Nelle more dell'accertamento di tale stato di correlazione immediata e diretta tra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini è sospesa la validità delle relative disposizioni del piano urbanistico.*

Il Presidente in ordine a tale disposizione invita i Consiglieri presenti a segnalare eventuali incompatibilità e ad attenersi all'obbligo di astensione, non partecipando alla discussione e alla votazione del presente ordine del giorno;

PREMESSO che:

- il Comune di Massanzago ha provveduto al rinnovo della propria strumentazione di governo del territorio attraverso l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT), avvenuta con la deliberazione di Giunta Provinciale n. 165 del 28.6.2012;
- in conseguenza dell'approvazione del PAT, il Piano Regolatore Generale (PRG), come previsto dall'art. 48, comma 5bis della LR 11/2004, limitatamente alle parti compatibili con il PAT, si è venuto a costituire il Primo Piano degli Interventi (PRG/PI) e, relativamente allo stesso, l'Amministrazione ha provveduto alla redazione, di tre varianti parziali:
  - la variante parziale n. 1 al Primo Piano degli Interventi adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 02.08.2012 ed approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 10.10.2012, concernente la valorizzazione di un'area del patrimonio immobiliare comunale ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25.8.2008, convertito in L. 133/2008 e s.m.i.;
  - la variante parziale n. 2 al Primo Piano degli Interventi adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 28.9.2012 ed approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 21.01.2013, in recepimento, ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, di un accordo pubblico privato comportante la messa a disposizione dell'Amministrazione delle aree per la realizzazione del nuovo asilo nido integrato alla scuola materna di Massanzago, in sintonia con il programma triennale delle opere pubbliche;
  - la variante parziale n. 3 al Primo Piano degli Interventi con procedura SUAP approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 30.04.2013;
- nel seguito l'Amministrazione, al fine di dare completa attuazione alla maggior parte degli obiettivi strategici individuati dal PAT, ha provveduto alla redazione del Piano degli Interventi (PI), relativo all'intero territorio comunale, che è stato adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 21.12.2012 e quindi approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 22.4.2013;
- successivamente all'approvazione del Piano degli Interventi relativo all'intero territorio comunale, si è provveduto all'approvazione di n. 15 varianti, come di seguito indicato:

- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 23.10.2013, veniva approvata la Variante parziale n. 1 al Piano degli Interventi;
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 17.05.2016, veniva approvata la Variante parziale n. 2 al Piano degli Interventi;
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 26.10.2017, veniva approvata la Variante parziale n. 3 al Piano degli Interventi;
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 25.10.2018, veniva approvata la Variante parziale n. 4 al Piano degli Interventi;
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 29.12.2020, veniva approvata la Variante parziale n. 5 al Piano degli Interventi;
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 30.04.2021, veniva approvata la Variante parziale n. 6 al Piano degli Interventi;
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 30.12.2021, veniva approvata la Variante parziale n. 7 al Piano degli Interventi;
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 30.11.2021, veniva approvata la Variante parziale n. 8 al Piano degli Interventi;
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 30.11.2021, veniva approvata la Variante parziale n. 9 al Piano degli Interventi;
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 07.02.2023, veniva approvata la Variante parziale n. 10.1 al Piano degli Interventi;
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 30.03.2023 con la quale veniva approvata la Variante parziale n. 10.2 al Piano degli Interventi;
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 09.11.2023 con la quale veniva approvata la Variante parziale n. 10.3 al Piano degli Interventi;
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 30.03.2023 con la quale veniva approvata la Variante parziale n. 10.4 al Piano degli Interventi;
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 30.11.2023 con la quale veniva approvata la Variante parziale n. 10.5 al Piano degli Interventi;
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 27.02.2024 con la quale veniva approvata la Variante parziale n. 10.6 al Piano degli Interventi;
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 09.06.2020, esecutiva, veniva approvata la variante n. 1 al PAT in adeguamento alle disposizioni della L.R. 14/2017 e con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 31.05.2021 veniva infine approvato il Regolamento Edilizio Comunale (REC) in adeguamento al Regolamento Edilizio Tipo (RET) di cui all'intesa Conferenza Governo Regioni recepita con DGRV n. 1886/2017

**CONSIDERATO che:**

- successivamente all'approvazione delle prime varianti parziali citate nelle premesse, sono pervenute a questo Ente diverse proposte, da parte di cittadini, di variazione urbanistica delle aree in proprietà;
- al fine di dare corso alla programmazione urbanistica da parte dell'Amministrazione Comunale, si è provveduto, a seguito illustrazione del documento del Sindaco in data 23.03.2022, giusta deliberazione di Consiglio Comunale n. 11/2022, alla pubblicazione di apposito avviso alla cittadinanza finalizzato al recepimento di eventuali ulteriori proposte di variazione al Piano degli Interventi da esaminare contestualmente alle proposte di variante già agli atti del Comunale;
- a seguito della pubblicazione dell'avviso di cui al punto precedente sono pervenute al protocollo del Comune ulteriori richieste da parte dei cittadini in coerenza con gli obiettivi definiti dall'Amministrazione stessa;
- da una valutazione complessiva di tutte le proposte di variante, si è reso necessario riscontrare preliminarmente quelle che non necessitavano di valutazioni urbanistiche ed ambientali

approfondite, e demandare invece ad opportuna variante, quelle che, per tipologia di richiesta, esigevano valutazioni più articolate;

- a seguito delle varianti al Piano degli Interventi adottate ed approvate sulla base della valutazioni sopra riportate, sono pervenute agli atti del Comune, ulteriori proposte di modifica della strumentazione urbanistica in coerenza con gli obiettivi già definiti dall'Amministrazione Comunale;

DATO ATTO CHE le proposte di modifica della strumentazione urbanistica agli atti del Comune, consistono principalmente nella rettifica di alcuni perimetri di zona e nell'inserimento di lotti a volumetria predefinita in zona C1.1 di cui uno con nuovo perimetro di zona;

ATTESO CHE tra le proposte pervenute sono state selezionate quelle che per tipologia di richiesta risultano finalizzate alla determinazione di previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, come in seguito elencato:

1. prot. 13931 del 30.11.2023 volta all'individuazione di un lotto libero edificabile di mc. 600 da destinare al nucleo familiare della ditta richiedente con individuazione di nuovo ambito C1.1;
2. prot. 14270 del 07.12.2023 volta all'individuazione di un lotto libero edificabile di mc. 500 da destinare al nucleo familiare della ditta richiedente in ambito di ZTO C1.1/28;
3. prot. 8544 del 12.07.2022 integrata e perfezionata in data 09.04.2024 prot. 4236 volta all'individuazione di una volumetria predefinita di mc. 600 nell'ambito di ZTO C1.1/49 al fine di rendere sostenibile l'intervento di riconversione dei fabbricati incongrui esistenti e la riqualificazione dell'intero ambito di zona in proprietà mediante Piano Urbanistico Attuativo;

CONSIDERATO CHE:

- la L.R. n. 11/2004 conferisce ai Comuni la possibilità di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di interesse pubblico;
- gli accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi;
- l'accordo presentato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle stesse forme di pubblicità e partecipazione;
- l'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato;
- per quanto non disciplinato dalla L.R. n. 11/2004 e s.m.i., trovano inoltre applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti, della Legge n. 241/1990 e s.m.i..

RILEVATO CHE:

- tra gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, così come illustrati nel Documento del Sindaco in data 23.03.2022, giusta deliberazione di Consiglio Comunale n. 11, si evidenzia la necessità di rivalutare le aree ad edificazione diffusa per l'eventuale individuazione di nuovi lotti di testa e/o contigui agli ambiti edificati volti a favorire la permanenza delle nuove famiglie nel tessuto sociale e nella comunità di appartenenza;
- tra gli obiettivi del Piano degli Interventi, così come richiamati nel Documento del Sindaco in data 23.03.2022, giusta deliberazione di Consiglio Comunale n. 11/2022, per gli ambiti di edificazione diffusa del PAT, vi è quello di riordinare i volumi incongrui e quindi provvedere alla riqualificazione dell'ambito (anche parziale) ed in genere di definire nuove regole, ponendo l'attenzione su ambiti territoriali nei quali le previsioni di trasformazione all'interno non sono mai state attuate a causa di strumenti non adeguati alla complessità del tessuto urbano. In tali casi la revisione/aggiornamento delle Z.T.O. dovrà essere posta in stretta correlazione alle nuove regole di trasformabilità della città e degli ambiti urbanizzati per

favorire la rigenerazione urbana attraverso la semplificazione e la razionalizzazione delle norme e dei regolamenti, con l'attenzione rivolta ai temi del paesaggio e dei valori ambientali che caratterizzano gli ambiti periurbani;

CONSIDERATO INOLTRE che tutte le proposte di variante, sono rispondenti agli obiettivi ed interessi posti dall'Amministrazione Comunale ed in particolare, quelle finalizzate alla determinazione di previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, consentono:

- con l'individuazione di lotti a volumetria predefinita da destinare al nucleo familiare del richiedente, la permanenza e quindi la valorizzazione delle nuove famiglie nel tessuto sociale e nella comunità di appartenenza;
- con il riconoscimento di una volumetria predefinita, di rendere maggiormente sostenibile e di standard qualitativi elevati, la valorizzazione e riqualificazione di un'area posizionata all'ingresso del centro abitato con presenza di fabbricati non residenziali in stato di abbandono mediante il riordino di volumi incongrui e quindi alla riqualificazione dell'ambito con realizzazione di volumi maggiormente rispondenti alle caratteristiche di ubicazione del sito e più quindi più consoni al contesto, che saranno meglio definiti in sede di convenzionamento propedeutico al Piano Urbanistico Attuativo, dove l'Amministrazione Comunale potrà puntualmente disciplinare obiettivi, modalità, forme, caratteristiche qualitative e di sostenibilità del previsto intervento;

DATO ATTO che i contenuti delle proposte di variante urbanistica in parola sono stati approfonditi e perfezionati attraverso varie fasi di confronto tra i soggetti proponenti, il Settore Edilizia Privata-Urbanistica e l'Amministrazione Comunale, sia in ordine agli aspetti urbanistici sia in ordine agli aspetti economici, sociali e di interesse pubblico;

RAVVISATA la necessità, in considerazione della tipologia e natura delle sopra citate proposte di variante urbanistica, che le stesse venissero perfezionate e recepite mediante presentazione di uno schema di accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 ed art. 11 della L. 241/1990;

VISTI gli schemi di accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 ed art. 11, agli atti del Comune con prot. prot. nn. 4470-4472 del 12.04.2024 e prot. 4504 data 13.04.2024, sottoscritti dalle ditte proponenti con i quali, in recepimento delle richieste di variante urbanistica presentate, sono stati definiti i contenuti, i tempi, le modalità, gli aspetti economici e le garanzie per l'attuazione degli interventi;

VISTA e condivisa la relazione istruttoria predisposta dall'Ufficio Tecnico, agli atti, con la quale è stata valutata sia in relazione agli obiettivi posti dall'Amministrazione Comunale, sia in relazione agli aspetti urbanistici ed economici, la congruità degli schemi di accordo pervenuti in recepimento alle proposte di variante di cui ai punti precedenti;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 35 del 16.04.2024 con la quale:

- sono stati valutati positivamente gli schemi di accordo pervenuti dando atto che l'efficacia delle nuove previsioni urbanistiche contenute negli stessi schemi di accordo sono subordinate al loro recepimento nella variante al Piano degli Interventi, che avverrà con il provvedimento di adozione della medesima, da parte del Consiglio Comunale ed è condizionata alla loro conferma nella variante approvata, in conformità alle vigenti disposizioni normative;
- è stato demandato l'Ufficio Urbanistica alla sottoscrizione degli accordi definitivi, che saranno recepiti nel provvedimento di adozione della variante parziale n. 10.8 al Piano degli Interventi;

PRESO ATTO CHE in data 17.04.2024 rep. nn. 257-258-259 sono stati sottoscritti tra le parti gli accordi pubblico privato definitivi e predisposti sulla base degli schemi precedentemente condivisi e valutati;

RITENUTO, come già positivamente valutato con deliberazione di Giunta Comunale n. 35 del 16.04.2024, che gli accordi sopra richiamati, in recepimento alle richieste di variante urbanistica presentate, rivestono interesse pubblico in quanto:

- dal punto di vista sociale si consente, con l'individuazione di lotti a volumetria predefinita da destinare al nucleo familiare dei proprietari richiedenti, la permanenza e quindi la valorizzazione delle nuove famiglie nel territorio di appartenenza nonché lo sviluppo del tessuto sociale della comunità di Massanzago;
- dal punto di vista urbanistico si consente, con l'individuazione di una volumetria predefinita, di rendere maggiormente sostenibile e di standard qualitativi elevati, la valorizzazione e riqualificazione di un'area con presenza di fabbricati non residenziali abbandonati, limitrofa al centro abitato ed in prossimità di zona già oggetto di analogo intervento. Inoltre, l'attuazione del Piano Attuativo, consentirà all'Amministrazione Comunale di disciplinare puntualmente, in sede di convenzionamento, obiettivi, modalità, forme, caratteristiche qualitative e di sostenibilità del previsto intervento. Infine, l'estensione dell'ambito PUA all'area filtro tra il perimetro in proprietà e la viabilità pubblica, consentirà al Comune di avere uno strumento con cui rispondere alle esigenze di adeguamento e coordinamento del sistema della mobilità (riqualificazione tratto pista ciclabile in relazione all'attuale prolungamento verso Camposampiero) la cui entità economica verrà precisamente stimata sulla base degli importi da valutare in relazione alle opere da realizzare;
- dal punto di vista economico complessivo, la corresponsione del contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, da vincolare a specifico centro di costo, consentirà la realizzazione di opere pubbliche a servizio della collettività;

RITENUTO ALTRESI' di condividere come da deliberazione di Giunta comunale n. 35 del 16.04.2024, in relazione alla determinazione del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 la previsione, limitatamente all'individuazione dei lotti liberi destinati al nucleo familiare del richiedente, in analogia all'art. 53 delle NTO del PI e DCC n. 67 del 23.12.2009, di applicare una riduzione del 50% del valore indicato ai fini IMU, riduzione già operante per il versamento del contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione con riferimento alle prime case di abitazione e all'obbligo di istituzione preventiva di vincolo decennale trascritto nei lotti liberi individuati all'interno delle ZTO C1.1, dando atto che è precisa volontà dell'Amministrazione Comunale, in considerazione degli obiettivi posti dalla stessa, favorire la permanenza delle nuove famiglie nel tessuto sociale, ed il senso di appartenenza alla propria comunità e pertanto provvedere all'applicazione di tutti gli strumenti possibili per giungere ad una riduzione di oneri aggiuntivi rispetto a quelli che le famiglie dovranno assumere per la realizzazione della prima casa di abitazione;

RITENUTO NECESSARIO in relazione a quanto precedentemente riportato ed in coerenza con la programmazione urbanistica del Comune, adottare una variante parziale al Piano degli Interventi al fine di concludere definitivamente il percorso intrapreso dalla stessa Amministrazione allo scopo di definire tutte le istanze di modifica alla strumentazione urbanistica e recepire gli accordi pubblico privato nel provvedimento di adozione della variante, come previsto dall'art. 6 della L.R. 11/2004 e come disposto con deliberazione di Giunta Comunale n. 35 del 16.04.2024;

RICHIAMATA la determinazione del Responsabile del Settore Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente n. 17 del 23.12.2023 con cui veniva affidato l'incarico per la redazione della variante parziale n. 10.8 al Piano degli Interventi al professionista Arch. Malaspina Gianluca;

VISTI gli elaborati relativi alla Variante parziale n. 10.8 al Piano degli Interventi per modifiche cartografiche puntuali: rettifiche ed adeguamenti di zona, recepimento accordi pubblico privato per nuovi lotti liberi edificabili, adeguamento repertorio normativo, assunti agli atti con prot. n. 4640 del 17.04.2024, composta dalla seguente documentazione:

- Elaborato P.01: Relazione tecnica;
- Elaborato P.02: Varianti cartografiche puntuali – estratti “Tavola 2 Zone significative”;
- Elaborato P.03: Allegato alle NTO – Estratto Repertorio Normativo – Zone;
- Elaborato P.04: Repertorio schema accordi pubblico privati;
- Elaborato P.05: Registro fondiario del consumo di suolo;
- TAVOLA 6: Ambiti di Urbanizzazione Consolidata – A.U.C. intero territorio Comunale;
- Elaborato VCI: Valutazione di compatibilità idraulica;

DATO ATTO che la Variante parziale n. 10.8 al Piano degli Interventi oltre al recepimento di accordi pubblico-privato per l’inserimento di lotti a volumetria predefinita in zona C1.1 di cui uno con nuovo perimetro di zona, si articola anche in variazioni che riguardano la rettifica di alcuni perimetri di zona tra l’altro con adeguamento e riclassificazione di porzione ambito PUA in aree a servizi ed adeguamento del repertorio normativo;

VISTO l’art. 4, comma 4quater della L.R. 11/2004 con il quale si individuano le categorie di variante urbanistica soggette a Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale nonché il parere motivato della Commissione Regionale per la VAS n. 259 del 14.10.2021 con la quale si individuano le categorie di esclusione dall’applicazione delle disposizioni di cui al predetto articolo;

ATTESO CHE la variante in oggetto non ricade nelle categorie di esclusione di cui al sopra citato parere della Commissione VAS, e non risulta assoggetta a verifica facilitata ai sensi dell’art. 4, comma 4quater della L.R. 11/2004;

RITENUTO PERTANTO CHE a seguito adozione della presente variante risulta necessario attivare la Procedura di Verifica di Assoggettabilità di cui all’art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., secondo le disposizioni di cui DGRV 545 del 09.05.2022;

ATTESO CHE il fascicolo progettuale della variante parziale n. 10.8 è stato oggetto di preliminare valutazione da parte della competente Commissione Consiliare tenutasi nella seduta del 17.04.2024;

SENTITO l’Ufficio Tributi e dato atto che l’adozione della presente variante comporta un mancato introito IUC di circa €. 2.500,00 annui;

PRESO ATTO che l’art. 78, comma 2 del D.Lgs. n. 267/2000 dispone che: *“2. Gli amministratori di cui all’art. 77, comma 2, devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L’obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani per l’urbanistica, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell’amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado [...]”*

VISTO l’art. 6 della L.R. 11/2004 e l’art. 11 della L. 241/1190;

VISTO l’art. 18 della L.R. 11/2004 e s.m.i. *“Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli interventi”*;

VISTO l’art. 6 e l’art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., le DGR n. 1717/2013 e n. 545/2022;

VISTO l'art. 42 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e s.m.i., relativo alle competenze dei Consigli Comunali;

VISTO lo Statuto Comunale;

VISTO il D.Lgs. 33/2013;

RICHIAMATI i seguenti atti di programmazione finanziaria:

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 28.09.2023 di approvazione del Documento Unico di Programmazione 2024-2026 (D.U.P.);
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 28.12.2023 di aggiornamento del Documento Unico di Programmazione 2024-2026 (D.U.P.);
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 65 del 28.12.2023 di approvazione del Bilancio di previsione 2024-2026”;
- Deliberazione della Giunta Comunale n. 1 del 04.01.2024, di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) per l'anno 2024-2026;

ACQUISITI i pareri ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e s.m.i. in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente atto;

CON l'assistenza del Segretario Generale, ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni;

#### DELIBERA

DI CONSIDERARE le premesse in narrativa parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

DI RICONOSCERE, come positivamente valutato con deliberazione di Giunta Comunale n. 35 del 16.04.2024, che gli accordi pubblico privato sottoscritti in data 17.04.2024 rep. nn. 257-258-259, in recepimento delle proposte di variante, rivestono interesse pubblico in quanto:

- dal punto di vista sociale si consente, con l'individuazione di lotti a volumetria predefinita da destinare al nucleo familiare dei proprietari richiedenti, la permanenza e quindi la valorizzazione delle nuove famiglie nel territorio di appartenenza nonché lo sviluppo del tessuto sociale della comunità di Massanzago;
- dal punto di vista urbanistico si consente, con l'individuazione di una volumetria predefinita, di rendere maggiormente sostenibile e di standard qualitativi elevati, la valorizzazione e riqualificazione di un'area con presenza di fabbricati non residenziali abbandonati, limitrofa al centro abitato ed in prossimità di zona già oggetto di analogo intervento. Inoltre, l'attuazione del Piano Attuativo, consentirà all'Amministrazione Comunale di disciplinare puntualmente, in sede di convenzionamento, obiettivi, modalità, forme, caratteristiche qualitative e di sostenibilità del previsto intervento. Infine, l'estensione dell'ambito PUA all'area filtro tra il perimetro in proprietà e la viabilità pubblica, consentirà al Comune di avere uno strumento con cui rispondere alle esigenze di adeguamento e coordinamento del sistema della mobilità (riqualificazione tratto pista ciclabile in relazione all'attuale prolungamento verso Camposampiero) la cui entità economica verrà precisamente stimata sulla base degli importi da valutare in relazione alle opere da realizzare;
- dal punto di vista economico complessivo, la corresponsione del contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, da vincolare a specifico centro di costo, consentirà la realizzazione di opere pubbliche a servizio della collettività;

DI DARE ATTO che la Variante parziale n. 10.8 al Piano degli Interventi oltre al recepimento di accordi pubblico-privato per l'inserimento di lotti a volumetria predefinita in zona C1.1 di cui uno



con nuovo perimetro di zona, si articola anche in variazioni che riguardano la rettifica di alcuni perimetri di zona tra l'altro con adeguamento e riclassificazione di porzione ambito PUA in aree a servizi ed adeguamento del repertorio normativo;

DI ADOTTARE, ai sensi dell'art. 18 ed art. 6 della L.R. 11/2004, la Variante Parziale n. 10.8 al Piano degli Interventi per modifiche cartografiche puntuali: rettifiche ed adeguamenti di zona, recepimento accordi pubblico privato per nuovi lotti liberi edificabili, adeguamento repertorio normativo, assunti agli atti con prot. n. 4640 del 17.04.2024, composta dalla seguente documentazione:

- Elaborato P.01: Relazione tecnica;
- Elaborato P.02: Varianti cartografiche puntuali – estratti “Tavola 2 Zone significative”;
- Elaborato P.03: Allegato alle NTO – Estratto Repertorio Normativo – Zone;
- Elaborato P.04: Repertorio schema accordi pubblico privati;
- Elaborato P.05: Registro fondiario del consumo di suolo;
- TAVOLA 6: Ambiti di Urbanizzazione Consolidata – A.U.C. intero territorio Comunale;
- Elaborato VCI: Valutazione di compatibilità idraulica;

che sottoscritti dal Sindaco, Segretario Generale e Responsabile dell'U.T.C. costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione anche se non materialmente allegati alla stessa;

DI PRENDERE ATTO che gli Accordi pubblico privato sottoscritti tra le parti in data 17.04.2024, rep. nn. 257-258-259, costituiscono parte integrante del presente provvedimento anche se non materialmente allegati;

DI DARE ATTO altresì che i suddetti Accordi costituiscono parte integrante del P.I. a cui accedono e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nella Variante approvata;

DI DARE ATTO inoltre che l'adozione del presente provvedimento comporterà la riduzione del gettito IUC per un importo presunto di circa € 2.500,00 annui, di cui si terrà conto nel bilancio di previsione 2024 – 2026 in corso di predisposizione;

DI STABILIRE, come da deliberazione di Giunta comunale n. 35 del 16.04.2024, in relazione alla determinazione del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, limitatamente all'individuazione dei lotti liberi destinati al nucleo familiare del richiedente, in analogia all'art. 53 delle NTO del PI e DCC n. 67 del 23.12.2009, l'applicazione di una riduzione del 50% del valore indicato ai fini IMU, riduzione già operante per il versamento del contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione con riferimento alle prime case di abitazione e all'obbligo di istituzione preventiva di vincolo decennale trascritto nei lotti liberi individuati all'interno delle ZTO C1.1, dando atto che è precisa volontà dell'Amministrazione Comunale, in considerazione degli obiettivi posti dalla stessa, favorire la permanenza delle nuove famiglie nel tessuto sociale, ed il senso di appartenenza alla propria comunità e pertanto di provvedere all'applicazione di tutti gli strumenti possibili per giungere ad una riduzione di oneri aggiuntivi rispetto a quelli che le famiglie dovranno assumere per la realizzazione della prima casa di abitazione;

DI INCARICARE il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, Settore Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente a provvedere agli adempimenti conseguenti all'adozione della presente deliberazione;

DI ATTIVARE la Procedura di Verifica di Assoggettabilità di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., secondo le disposizioni di cui DGRV 545 del 09.05.2022;

DI DARE ATTO che con l'approvazione definitiva della presente Variante verranno recepite:

- le eventuali prescrizioni che il Genio Civile e il Consorzio di Bonifica Acque Risorgive, dovessero impartire in merito all'esame della Valutazione di Compatibilità Idraulica che sarà trasmessa a seguito adozione del presente provvedimento;
- le eventuali indicazioni e prescrizioni che la Regione Veneto dovesse impartire a seguito procedura di Verifica di Assoggettabilità di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., secondo le disposizioni di cui DGRV 545 del 09.05.2022;

DI OTTEMPERARE agli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni, ai sensi del D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33;

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, D.Lgs n. 267/2000;

\*\*\*\*\*

### **Discussione**

Il Sindaco introduce l'argomento spiegando che, vista la stretta correlazione degli argomenti iscritti ai punti N. 12 "ADOZIONE VARIANTE PARZIALE N. 10.8 AL PIANO DEGLI INTERVENTI n. 13 O.D.G.: "MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA CON CONTESTUALE MANUTENZIONE STRAORDINARIA E ALLARGAMENTO DI VIA CAVINAZZO EST", procederà con un'unica discussione, salvo poi procedere con separate votazioni.

**>>Si riporta di seguito la relazione così come trascritta dalla registrazione.<<**

*"Sindaco: allora è presente l'architetto Davide Stangherlin per illustrare il contenuto di questa variante.*

*Dico solo che risponde agli indirizzi che avevamo sempre dato come Amministrazione, cioè quello di incontrare le esigenze dei cittadini che avessero avuto dei problemi. Per esempio a chi chiede un lotto per poter edificare una casa, avendo disposizione del terreno in una zona C1 e quindi bisogna introdurre dei nuovi lotti. Con questa variante ne inseriamo due mi pare e poi c'è una precisazione su una zona, che è quella dove realizziamo il progetto di nuovo deflusso delle acque e quindi risezionamento dei fossati con delle zone di laminazione, più allargamento di via Cavinazzo Est e richiede una modifica urbanistica per adeguamento della destinazione dell'area di zona.*

*Quindi Davide Stangherlin se vuoi spiegare ed eventualmente poi il Consigliere Domenico Mandurino se vuole aggiungere qualcosa al termine della spiegazione.*

*Arch. Davide Stangherlin: buonasera a tutti. Ringrazio il Sindaco per concedermi sempre la parola. Cominciamo con la variante 10.8 che va a concludere un percorso partito ancora nel 2022 e volto a rispondere a tutte le istanze di modifica della strumentazione urbanistica presentate e che, tra l'altro, già disposte in parte con varianti adottate ed approvate e successivamente reiterate da altri cittadini. Nella fattispecie in particolare con questa variante andiamo ad adottare l'inserimento di tre volumetrie predefinite di 600 metri cubi. Zoomando abbiamo un'area C1.1 senza modifica di zona, che è all'ingresso dal territorio del Comune, l'area ex Vecchiato per capirci e due lotti edificabili a Zeminiana: uno in via Stradona con un piccolo allargamento della C1.1 e un inserimento invece di una volumetria già all'interno di una C1.1 già esistente.*

*La variante prevede inoltre due rettifiche di zona: un ambito di tutela anche per dare una risposta un po' più immediata e precisa ad un intervento di ristrutturazione e una rettifica, una riqualificazione, chiamiamola così, di un ambito di un PUA che ormai ha più di 20 anni, mai attuato. Quindi si fa una piccola rettifica di una zona B per concedere comunque una potenziale edificatoria all'area, al proprietario dell'ambito e si introducono due ZTOF, un parcheggio e un verde pubblico.*

*Nel dettaglio, scorrendo puntualmente, questo è l'inserimento di un lotto libero all'interno di una C1. Naturalmente questi sono tutti ambiti di accordo pubblico-privato, perché vengono disciplinate le modalità e anche i costi perché naturalmente tutte queste varianti comportano anche la corresponsione del contributo straordinario. Quindi vengono sottoscritti degli accordi dove vengono quantificati gli importi e anche le modalità di attuazione.*

*Dunque, questo è un inserimento in un ambito di C1.1 già esistente, senza modifica di zona; questa è la rettifica dell'ambito di tutela. Come si può vedere, viene leggermente modificato per ricomprendere una parte di edificio. Questo è quel famoso ambito di PUA - questo ambito qui - che non ha mai avuto seguito, non c'è mai stata risposta e quindi viene rettificata una piccola zona B per una volumetria di circa 400 metri cubi e nel rimanente ambito vengono inseriti due standard AF, due zone a servizi, un'area a parcheggio e un'area a verde pubblico.*

*L'altro è un lotto in via Stradona. Qui c'è un perimetro di zona che viene ampliato. Ci si rifà all'ambito a nord perché nel PAT questa è un'area di edificazione diffusa che ricomprende un perimetro molto più ampio. Questa parte ricade all'interno di questo ambito diffuso, quindi è un prolungamento, chiamiamolo così, di questo C1 a nord, con l'inserimento di una volumetria predefinita, anche questo soggetto ad accordo pubblico-privato.*

*Ed infine questo lotto - l'area ex Vecchiato che si diceva prima - anche questo soggetto ad accordo pubblico-privato: inserimento di una volumetria predefinita. Qui addirittura è stato assoggettato tutto l'accordo ad una predisposizione di un piano urbanistico attuativo per definire modalità, tipologie in modo che non ci sia una perdita di controllo dell'intervento.*

*Naturalmente questa variante prevede anche l'adeguamento di altre tipologie di cartografie; il repertorio normativo con l'inserimento di lotti puntuali perché naturalmente vanno sempre disciplinati; gli schemi di accordo pubblico-privato, che vi risparmio perché sono tediosi; l'aggiornamento del registro fondiario per il consumo di suolo, perché ricordo sempre che c'è la Legge Regionale 14/2017 con la quale la Regione Veneto ha attribuito al Comune di Massanzago 18 ettari come consumo di suolo, che naturalmente queste varianti piano piano, come lieve entità però comunque bisogna tenerne conto, perché comportano in tutti i casi un consumo di suolo.*

*In questo elaborato vediamo, in rosso, altre varianti che abbiamo già adottato e approvato precedentemente e l'inserimento dei nuovi ambiti. Praticamente quello che fa consumo di suolo in questo caso è solo questa piccola porzione. Questo elaborato va aggiornato di variante in variante, per tenere sotto controllo quindi le consistenze relative al consumo di suolo.*

*Poi c'è naturalmente l'elaborato relativo alla compatibilità idraulica, perché questa variante comunque comporta VAS. Quindi, una volta approvata, si predisporrà il rapporto ambientale preliminare, che va trasmesso in Regione per l'acquisizione del parere.*

*Questa è la variante 10.8.*

*La 10.9 invece è molto semplice. Consiste solo nel rendere adeguato lo strumento urbanistico alla previsione di un'opera pubblica che consiste nell'allargamento della sede stradale di via Cavinazzo - la porzione che va da via Tiepolo verso via Cornara - per il recepimento naturalmente di un'opera pubblica, che richiede quindi l'adeguamento e la coerenza della strumentazione urbanistica a quest'opera pubblica.*

*La variante va ad allargare la sede stradale di via Cavinazzo, che contempla quindi anche la larghezza della pista ciclabile e della viabilità automobilistica e si introduce anche una fascia di tutela e salvaguardia idraulica perché quest'opera - magari forse il Sindaco poi la illustrerà anche meglio - consiste anche nella messa in sicurezza di una criticità idraulica che c'è in questa zona. Quindi la necessità di questa variante era quella di adeguare, in conformità all'opera pubblica, la strumentazione urbanistica perché naturalmente questa poi comporta l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.*

**Sindaco:** *grazie, architetto. Abbiamo illustrato gli argomenti 12 e 13 e dopo riprendiamo la votazione per ogni singolo argomento.*

*Consigliere Domenico Mandurino, se vuole aggiungere qualcosa.*

*Sono state viste in Commissione mercoledì 17 e sono state considerate nella Commissione Urbanistica.*

*Io devo solo aggiungere che se c'è qualcuno che ritiene di avere degli interessi o dei collegamenti con i proprietari che riguardano sia la variante 12 (Bertolini, Donadel, Longhin e PD Plants) che quella 13 (residenti in via Cavinazzo Est) di non partecipare alla discussione che adesso apriamo e alla votazione.*

*Un ulteriore chiarimento per quanto riguarda l'opera, quella di 640.000 euro del PNRR. Va a contribuire, a risolvere una criticità idraulica, cioè c'è una zona che è soggetta ad allagamenti in via Cornara Nord - dove c'è la cabina elettrica e il Piano delle Acque che noi abbiamo a suo tempo approvato con il Consorzio di Bonifica, diversi anni, fa prevede in quella zona un'area di laminazione molto consistente, con diversi metri cubi di invaso, che chiaramente è difficile da realizzare. Con questa opera però noi contribuiamo a portare via dell'acqua da quella zona e a versarla nell'area di via Cavinazzo, dove viene risezionato un fossato a sud dell'attuale stradina che verrà anche allargata e dove verrà previsto un percorso ciclabile. Quindi è un'opera di salvaguardia idraulica interessante per il nostro territorio, che quindi viene adesso definita nella progettazione e poi realizzata con i tempi previsti.*

*Ci sono richieste di chiarimenti? Abbiamo qua i tecnici e abbiamo anche il Responsabile, il dottor Campello che è a disposizione. Nessuna richiesta”.*

Terminata la relazione, non avendo alcun Consigliere chiesto di intervenire, il Sindaco pone in votazione la proposta di deliberazione.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione di cui sopra;

VISTI i pareri tecnico e contabile formulati dai Responsabili dei Servizi interessati ai sensi dell'art. 49 e 147 bis del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

DATO ATTO che, in ordine alla presente proposta di deliberazione, il Segretario Generale non ha sollevato alcun rilievo in ordine alla conformità alle leggi, allo statuto e ai regolamenti, ai sensi dell'art. 97, comma 2° del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

UDITA la relazione del Sindaco;

CON voti favorevoli n. 11, contrari n.////, espressi per alzata di mano da n. 11 Consiglieri votanti su n. 11 Consiglieri presenti, nessun astenuto

#### DELIBERA

Di approvare integralmente la proposta di deliberazione così come formulata..

Successivamente, con separata votazione

#### DELIBERA

Altresì, di dichiarare con voti favorevoli n. 11, contrari n. ////, espressi per alzata di mano da n. 11 Consiglieri votanti su n. 11 Consiglieri presenti, nessun astenuto, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

## **PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA**

Visto: si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione.

Massanzago, li 19-04-2024

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
STANGHERLIN DAVIDE

 Firmato

\*\*\*\*\*

## **PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE**

Visto: si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità contabile della presente proposta di deliberazione.

Massanzago, li 19-04-2024

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
ECONOMICO FINANZIARIO

Peraro Paola

 Firmato

\*\*\*\*\*

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
F.to SCATTOLIN STEFANO

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Peraro Paola

---

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

Reg. pubbl. n. \_\_\_\_\_

Certifico io sottoscritto Segretario Generale su conforme dichiarazione del Messo che copia della presente delibera viene affissa all'Albo Pretorio comunale per la pubblicazione di 15 gg. consecutivi dal 02-05-2024 al 16-05-2024

Massanzago, li 02-05-2024

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Peraro Paola

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si certifica che la presente deliberazione, pubblicata a norma di legge all'Albo pretorio, senza riportare denunce di illegittimità, è divenuta ESECUTIVA il \_\_\_\_\_.

Massanzago, li 28-05-2024

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Peraro Paola