

COMUNE DI MASSANZAGO

PROVINCIA DI PADOVA

AREA:

UFFICIO: URB.ED.PRIV.

ف سoggetta a ratifica

ف Immediatamente eseguibile

PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO DEL 20-07-2022 N. 23

Oggetto: **ADOZIONE VARIANTE N. 10.3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI AI SENSI ART. 18 LR 11/2004 IN RECEPIMENTO DELLA PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO PRIVATO REP. N. 228 DEL 28.06.2022, DI CUI ALL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004.**

ASSENTI ALLA SEDUTA

ف SCATTOLIN STEFANO
ف SCHIAVON SABRINA
ف CAMPELLO FRANCO
ف GALLO ALFIO
ف MANDURINO DOMENICO
ف BARIN MARCO
ف CREMA LAURA

ف FORT ANTONELLA
ف BERTATO SABINA
ف BOVO FILIPPO
ف BARBAN LUCA
ف CERVESATO SABRINA
ف TREVISAN NICOLA

Seduta del _____ Ore _____

NOTE:

Viene sottoposta al Consiglio Comunale la seguente proposta di deliberazione

IL CONSIGLIO COMUNALE

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. 9 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. 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 con deliberazione n. 11 del 23.03.2022 il Consiglio Comunale ha preso atto dell'illustrazione del Documento Programmatico Preliminare alla variante n. 10 al Piano degli Interventi, di cui all'art. 18, comma 1 della L.R. 11/2004, dando atto che tra le varie tematiche proposte il P.I. tratterà in merito a quelle relative ad interventi di trasformazione tramite accordi negoziali ai sensi dell'art. 6, L.R. 11/2004. In conformità a tale Documento la presente variante puntuale denominata "Variante n. 10.3" prevede il recepimento di un accordo pubblico privato (tra il soggetto proponente e l'Amministrazione comunale) e l'adeguamento dello strumento urbanistico.

CONSIDERATO, altresì, 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 rilevante 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 successive modificazioni ed integrazioni, trovano inoltre applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti, della Legge n. 241/1990 e successive modificazioni ed integrazioni.

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 108 del 01.10.2021 con la quale veniva approvato un Accordo transattivo con la ditta F. T. volto alla risoluzione di criticità sia di natura economica che urbanistica sospese da diverso tempo;

DATO ATTO che detto accordo transattivo, tra l'altro, prevede, al fine della completa definizione ed attuazione dello stesso, la predisposizione di una proposta di Accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i., da presentarsi a cura del soggetto interessato entro il termine di 60 giorni decorrenti dalla data di approvazione dell'Accordo transattivo medesimo approvato da parte della Giunta Comunale con la succitata deliberazione n. 108 del 01.10.2021, ovvero entro il 30.11.2021;

VISTO che la Ditta proponente ha presentato la proposta di accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, assunta agli atti con prot. 13199 del 26.11.2021;

DATO ATTO che la citata proposta di accordo ha per oggetto due aree di proprietà del medesimo Soggetto proponente, ubicate in Comune di Massanzago, e che la stessa prevede, in rapporto anche agli altri aspetti già valutati in sede di approvazione del sopracitato accordo transattivo, i contenuti di seguito sintetizzati:

1. valorizzazione mediante depotenziamento dell'area in proprietà ricadente nell'ambito del P.d.R. "Sandono" di mc. 5265 e riconoscimento di un credito edilizio di pari volume con aggiunta di un volume compensativo di mc. 3735 per complessivi mc. 9000 da "atterrare" su area in proprietà alla ditta proponente ubicata nel centro di Massanzago (Foglio 3 – mapp. n. 1166);

2. cessione a favore del Comune quale titolo perequativo di una porzione di terreno agricolo di mq. 3200 in proprietà alla proponente posto in prossimità alla scuola primaria – area individuata al Foglio 3, mapp. 938 come indicata nella planimetria allegata alla proposta di accordo, con larghezza minima della strada di accesso di 8 metri - già in parte temporaneamente occupato dal Comune in occasione della realizzazione del plesso scolastico, funzionale alla realizzazione di un nuovo accesso all'Istituto scolastico;

DATO ATTO altresì che i contenuti della proposta di accordo sono stati approfonditi e perfezionati attraverso varie fasi di confronto tra il Soggetto proponente, il Settore Edilizia Privata e Urbanistica e l'Amministrazione Comunale, sia in ordine agli aspetti urbanistici sia relativamente all'interesse pubblico;

VISTA la relazione istruttoria, agli atti, predisposta dall'Ufficio Tecnico, prot. 00722 del 19.01.2022, con la quale è stata valutata la congruità urbanistica della proposta di accordo nonché la congruità del beneficio pubblico in rapporto ai valori e alle superfici messe in gioco e alle ricadute dirette ed indirette sottese all'accordo stesso;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 7 del 20.01.2022, con la quale è stata valutata positivamente l'ammissibilità della predetta proposta di accordo pubblico privato di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004 pervenuto in data 26.11.2021 prot. 13199, dando atto che copia della predetta deliberazione veniva poi inviata, con nota prot. n. 2902 del 10.03.2022, invitando la ditta proponente a presentare l'Accordo Pubblico Privato, completo di tutta la documentazione necessaria, in modo da consentire al Comune di effettuare la necessaria istruttoria tecnica e di convocare la seduta del Consiglio Comunale per l'adozione della relativa variante;

VISTO che in data 23.06.2022, agli atti prot. n. 7735 del 23.06.2022, pervenivano, ad opera del soggetto proponente, tramite il professionista incaricato, gli elaborati e la documentazione tecnica necessaria all'Amministrazione per effettuare le necessarie verifiche e sottoporre l'adozione dell'Accordo Pubblico Privato al Consiglio Comunale, dando atto che l'attuale soggetto proponente è il figlio della precedente proprietaria, alla quale è succeduto come unico erede come evidenziato nella denuncia di successione e domanda di voltura catastale registrata presso l'Ufficio Territoriale di Cremona, con data di presentazione 6 aprile 2022, al Volume 88888 Numero 155535, e che lo stesso, relativamente alla porzione di terreno Foglio 9, mappali 261-1502-1503-1504-1505) di 6.070 m² ubicata in viale Roma n. 68, nel centro della frazione di Sandono, è rimasto proprietario fino alla data del 28.06.2022 e successivamente ceduta a terzi con atto Rep. n. 22622 del 28.06.2022 registrato a Padova in data 12.07.2022 al n. 27787;

DATO ATTO che tale proposta definitiva di accordo è stata sottoscritta dalle parti in data 28.06.2022, Rep. N. 228;

RITENUTO, come già valutato con la deliberazione di Giunta Comunale n. 108 del 01.10.2021 e con la successiva la deliberazione di Giunta Comunale n. 7 del 20.01.2022, che la proposta presentata dalla Ditta proponente riveste un indubbio "rilevante interesse pubblico" in quanto:

1. dal punto di vista urbanistico ed ambientale rende concretamente possibile l'avvio di un percorso di riqualificazione urbanistica ed ambientale di un'area centrale della frazione di Sandono (ex P.d.R "Sandono" porzione ZTO B26), ora in stato di abbandono e degrado;
2. dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni ed agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di riqualificazione dei centri abitati, di sviluppo e miglioramento dei servizi in quanto consente l'incremento dell'area a servizi in prossimità delle scuole di Massanzago e il completamento ordinato dell'edificazione,

- anche commerciale e di servizio oltre che residenziale, di un'area centrale della frazione di Sandono;
3. dal punto di vista patrimoniale in quanto consente al Comune di potenziare la propria disponibilità di aree da destinare all'edilizia scolastica;

RICHIAMATA la determinazione del Responsabile del Settore Territorio n. 51 del 20.04.2022 con cui veniva affidato l'incarico per la redazione della variante parziale n. 10 al Piano degli Interventi allo Studio "MRMPlus dei professionisti Malaspina Gianluca e Miotello Michele", costituiti in RTP;

VISTI gli elaborati relativi alla Variante parziale n. 10.3 al Piano degli Interventi assunti agli atti con prot. n. 9099 del 22.07.2022, composti dalla seguente documentazione:

- Elaborato P.01: Relazione tecnica e variante NTO;
- Elaborato P.02: Estratti cartografici di variante;
- Elaborato V.01: Dichiarazione di non necessità della V.C.I.;
- Elaborato V.02: Dichiarazione di non necessità della V.Inc.A.;
- Dichiarazione di non necessità della VAS;
- Accordo Pubblico Privato sottoscritto tra le parti in data 28.06.2022, Rep. 228;

DATO ATTO che per la variante in questione:

- non è stata redatta la valutazione di compatibilità idraulica e che il tecnico estensore della variante ha prodotto dichiarazione con prot. 9099 del 22.07.2022, in merito alla non necessità di redazione della valutazione idraulica;
- non viene sottoposta alla valutazione di incidenza ambientale (V.Inc.A) in quanto riconducibile all'ipotesi di non necessità prevista dall'allegato A DGRV n. 1400 del 29.08.2017 come da dichiarazione assunta agli atti con prot. 9099 del 22.07.2022;
- non viene sottoposta alla verifica di assoggettabilità alla procedura VAS, come da dichiarazione del tecnico estensore della variante assunta agli atti con prot. 9099 del 22.07.2022;

DATO ATTO, altresì, che l'attuazione urbanistica dell'Accordo Pubblico Privato in oggetto prevede che:

- la suddivisione della "ZTO B/26" in due distinte Z.T.O. "B/26a" (identificata catastalmente al foglio 9, mappali n. 261, 397, 401, 536, 575, 576, 577, 1050, 1051, 1053, 1185, 1502, 1503, 1504 e 1505) e Z.T.O. "B/26b" (di cui al foglio 9, mappali n. 260, 559, 560, 570 e 574). Per la Z.T.O. "B/26a" è prevista una volumetria di progetto pari a 6.875 m^3 , ma la volumetria utilizzabile ai fini dell'accordo pubblico privato di cui alla presente variante è pari a 6.200 m^3 ;
- la cessione, da parte del richiedente, a favore del Comune di Massanzago, di una porzione di terreno agricolo, di superficie pari a $\text{m}^2 3.200$, individuata al catastalmente al foglio 3, mapp. 938: tale area è funzionale ad opere e lavori di sistemazione per garantire l'accesso all'Istituto Scolastico vicinale dalla viabilità di quartiere, e già oggetto di occupazione da parte del Comune di Massanzago. Con la presente variante al P.I. l'area in questione assumerà la nuova destinazione urbanistica di Z.T.O. "SA aree per l'istruzione" in continuità con la Z.T.O. "Sa/2 esistente";
- a fronte della cessione al Comune della suddetta superficie, si prevede l'individuazione nel P.I. dell'area censita catastalmente al foglio 3, mappale n. 1166 come nuova Z.T.O. "Speciale di trasformazione" n. 1 (atterraggio credito edilizio compensativo) deputata al futuro atterraggio di un volume predefinito di 9.000 m^3 . Tale volume deriva dal trasferimento di 5.265 m^3 della originaria Z.T.O. "B/26" e da ulteriori 3.735 m^3 riconosciuti come "compensativi" da Comune di Massanzago al richiedente;
- la trasformazione urbanistica della nuova "ZTO Speciale di trasformazione n. 1" sarà attuabile attraverso un Piano Urbanistico Attuativo; si da atto che lo spostamento di volume è assimilato,

nella presente variante, ad un credito edilizio compensativo, di cui all'art. 37 della L.R. 11/2004 e s.m.i.;

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. 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;

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 30-11-2021, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2022-2024 (D.U.P.);

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 30-12-2021 con la quale è stata approvata la Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione 2022-2024;

VISTA la Deliberazione Consiliare n. 58 del 30.12.2021, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione 2022 - 2024;

VISTA la Deliberazione della Giunta Comunale n. 1 del 04-01-2022 immediatamente eseguibile con la quale è stato deliberato il P.E.G. per l'anno 2022, integrato con successiva Deliberazione di Giunta Comunale n. 5 del 18.01.2022 di approvazione del P.E.G. obiettivi e del Piano della Performance 2022-2024;

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 ADOTTARE la variante parziale n. 10.3 al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 6 e 18 della L.R. 11/2001, in recepimento della proposta di Accordo Pubblico Privato fra il Comune di Massanzago e la Ditta proponente, sottoscritta in data 28.06.2022, REP. n. 228;

DI DARE ATTO che la variante parziale n. 10.3 al Piano degli interventi è composta dalla seguente documentazione:

- Elaborato P.01: Relazione tecnica e variante NTO;
- Elaborato P.02: Estratti cartografici di variante;
- Elaborato V.01: Dichiarazione di non necessità della V.C.I.;
- Elaborato V.02: Dichiarazione di non necessità della V.Inc.A.;
- Dichiarazione di non necessità della VAS;
- Accordo Pubblico Privato sottoscritto tra le parti in data 28.06.2022, Rep. 228;

che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento anche se non materialmente allegato;

DI DARE ATTO che il suddetto Accordo costituisce parte integrante del P.I. cui accede ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nella Variante approvata;

DI INCARICARE il Responsabile del Servizio urbanistica a provvedere agli adempimenti conseguenti all'adozione della presente deliberazione;

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;

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

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

Massanzago, li 25-07-2022

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Campello Gianni

✓ Firmato

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

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

Massanzago, li

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
ECONOMICO FINANZIARIO
ZORZETTO MICHELA
