



Comune di San Giorgio delle Pertiche
Provincia di Padova

Deliberazione Giunta Comunale n. 45 del 11-03-2025

Oggetto: Proposte di accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 della LR n. 11/2004 conseguenti al documento programmatico preliminare illustrato ed approvato con D.C.C. n. 17 del 03/07/2018

L'anno **duemilaventicinque** addì **undici** del mese di **marzo** nella **Residenza Municipale** si è riunita la Giunta Comunale, convocata per le ore 12:30.

Eseguito l'appello risultano:

Canella Daniele	Sindaco	Presente
Corsini Alberto	Vicesindaco	Presente
Bellotto Caterina	Assessore	Presente
Carnio Andrea	Assessore	Presente
Pierazzo Stefania	Assessore	Presente
Biasibetti Andrea	Assessore	Presente in videoconferenza

Assenti giustificati: n. 0

Assiste alla seduta Scarangella Luca Segretario Generale.

Canella Daniele nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Viene sottoposta alla Giunta Comunale la seguente proposta di deliberazione.

LA GIUNTA COMUNALE

RIUNITA in modalità telematica in audio-video conferenza, utilizzando programmi liberi con utilizzo di webcam e microfono, nel rispetto di tutte le condizioni e modalità previste dall'art. 4 commi 4 e seguenti del "Regolamento per il funzionamento della Giunta Comunale", approvato con deliberazione del C.C. n. 29 del 30/06/2020;

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;
- il Comune di San Giorgio delle Pertiche è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 2815 del 19.10.2001 e successive varianti parziali ai sensi dell'articolo 50, commi 3 - 4 - 9 della L.R. 27.06.1985, n. 61 e s.m.i.;
- a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 11 del 2004, il P.R.G. - Piano Regolatore Generale è divenuto PRC - Piano Regolatore Comunale, formato dal PAT - Piano di Assetto del Territorio e dal PI - Piano degli Interventi;
- il Comune di San Giorgio delle Pertiche ha partecipato alla formazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) tematico del Camposampierese, approvato con la Conferenza di Servizi del 11/04/2014, ratificata con delibera della Giunta Provinciale n° 94 del 29/05/2014;
- a completamento della pianificazione strategica il Comune ha redatto il proprio Piano di Assetto del Territorio - (PAT), adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 4 del 05/03/2014 ai sensi dell'art. 14 della LR 11/2004, successivamente approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n° 94 in data 06/06/2017, pubblicato nel BUR n° 60 del 26/06/2017 ed entrato in vigore il 08/07/2017;
- per effetto dell'art. 48 comma 5 della LR n. 11/2004 il Piano Regolatore Generale vigente, fatta eccezione per le parti incompatibili con il PAT, è diventato il Piano degli Interventi, P.I.;
- il PAT è stato oggetto della Variante semplificata per adeguamento alla L.R. n. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 05.06.2020 ed approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 30/09/2020;
- il Piano degli Interventi vigente è inoltre aggiornato con il recepimento delle definizioni uniformi del Regolamento edilizio Tipo (RET) di cui all'Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni del 20/10/2016. Il Regolamento Edilizio adeguato al RET è stato approvato con DCC n° 39 del 30/07/2021;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 03/07/2018, l'Amministrazione comunale ha avviato la procedura di cui all'art. 18 comma 1, LR n° 11/2004, per la formazione del Piano degli Interventi. Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 94 del 24.08.2018 sono stati approvati lo schema di avviso pubblico, le linee guida e criteri generali e la modulistica per la raccolta di richieste da parte della cittadinanza e c
- con successiva Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 05/06/2020, l'Amministrazione comunale ha integrato il Documento Preliminare di cui alla DCC n° 17/2018; integrazione resasi necessaria per adeguare gli obiettivi del nuovo piano degli interventi alle indicazioni della LR n° 14/2019 sulla rigenerazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio;
- il Comune di San Giorgio delle Pertiche ha approvato con DCC n° 20 del 27/06/2022 il nuovo Piano degli Interventi (variante n° 6 – variante generale) adeguato alle nuove disposizioni regionali sul consumo di suolo, sulla rigenerazione urbana e sui crediti edilizi da rinaturalizzazione;
- il comune di San Giorgio delle Pertiche ha approvato con DCC n. 49 del 03.09.2024 la vigente variante puntuale n. 9 al Piano degli Interventi;

- l'Amministrazione comunale nel mese di gennaio 2025 ha pubblicato un avviso per la raccolta di proposte ed iniziative di interesse diffuso o puntuale e di proposte di rilevante interesse pubblico da definire attraverso accordi pubblico privato;
- a seguito dell'avvenuta pubblicazione dell'Avviso è pervenuta al protocollo del Comune di San Giorgio delle Pertiche una proposta di accordo pubblico privato formulata ai sensi dell'art. 6 della LR n° 11/2004. La richiesta è stata valutata dal tecnico e dall'Amministrazione comunale al fine di verificarne l'accogliibilità sulla base della coerenza con il PAT e con le linee guida e criteri generali assunti nella fase preliminare di formazione del nuovo PI;

DATO ATTO che con le suddette linee guida è stato tra l'altro definito che:

- la Giunta Comunale è incaricata alla valutazione delle proposte di accordo presentate ai sensi art.6 LR.11/2004, previa istruttoria delle stesse, in relazione ai criteri di tipo qualitativo, prestazionale ed economico connesso all'intervento, come descritti nelle stesse;
- *“il contenuto di rilevante interesse pubblico, quale presupposto fondamentale per la formazione degli accordi, viene valutato dal Comune, indipendentemente dall'entità dell'intervento proposto, preferibilmente in termini di cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche o, in alternativa, sotto forma di versamento finanziario finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche e servizi pubblici da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento”;*
- *gli accordi valutati positivamente dalla Giunta Comunale sono sottoposti al Consiglio Comunale per la verifica dell'evidenza del rilevante interesse pubblico e recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione al quale accedono e del quale costituiscono parte integrante, risultando soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione e condizionati alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato;*

RICORDATO inoltre che:

- la legge regionale prevede altresì, all'art. 6, la possibilità per i Comuni di concludere ACCORDI con soggetti privati per assumere nella pianificazione comunale e quindi nel P.I. progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
- essi hanno natura strumentale, essendo finalizzati a garantire la concreta attuabilità delle scelte urbanistiche, con conseguente realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, a seguito dell'approvazione dei relativi strumenti di pianificazione di cui costituiscono parte integrante, e sono quindi soggetti alle medesime forme di pubblicità e partecipazione esaurendo la loro funzione con l'approvazione dello strumento urbanistico cui sono collegati o conseguenti, sia esso di natura generale che attuativa;
- il Comune può quindi definire degli Accordi Pubblico Privato finalizzati a sostituire le procedure di esproprio, in applicazione della L.R. 11/04 e della L. 241/90, per la realizzazione di opere ed interventi di interesse pubblico, concedendo ai privati quote edificatorie (volumi edificabili) o permutate con aree o immobili in proprietà, all'interno di ACCORDI, da trasformarsi poi o in atti di pianificazione e/o in atti pubblici di trasferimento di proprietà delle aree e degli immobili ivi inseriti;

DATO ATTO che:

- a seguito dell'Avviso pubblico del 17.01.2025, è pervenuta una proposta al protocollo comunale n. 1965 del 04.02.2025 da parte dei signori Tosato Claudia, Tosato Claudio e Tosato Marilù, per la definizione di accordi pubblico-privato ai sensi art. 6 della LR 11/2004;
- la proposta pervenuta, presenta un sufficiente livello di approfondimento nel contenuto tale da consentire la presente valutazione da parte della Giunta Comunale;

RISCONTRATO il contenuto della proposta di accordo descritta di seguito:

- intendendo il promotore avvalersi della facoltà di proporre un accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 al fine di proporre all'Amministrazione comunale la cessione alla stessa di un immobile sito in via Roma n° 366-368 ubicato in centro ad Arsego in permuta con la valorizzazione di terreno di proprietà con previsione di trasformazione urbanistica concretizzata con l'aterraggio di credito compensativo, con la cessione da parte del Comune di un lotto edificabile nonché con un conguaglio in denaro; più precisamente si rimanda all'allegata scheda di inquadramento (allegato A) e alla seguente tabella:

PROMOTORE	PREVISIONI A FAVORE DEL PROMOTORE
Richiedente: Tosato Claudia Tosato Claudio Tosato Marilù	<ul style="list-style-type: none">- la valorizzazione del terreno costituente parte del mappale 729 ubicato lungo via Signoria dopo il civ. 48 (attraverso la Variante n° 10 del Piano degli Interventi in fase di adozione), trasformando l'attuale destinazione di area agricola in area di completamento (territorio extraurbano C1.1) a destinazione residenziale con indice di edificabilità minima consentendo l'aterraggio di un credito edilizio compensativo;- la cessione del Comune di San Giorgio delle Pertiche ai F.lli Tosato del lotto edificabile di 600 mc (C1/02 – lotto libero A73) ubicato ad angolo di via Cocche con via del Filò in località Cocche, identificato catastalmente come porzione del mappale 590- conguaglio in denaro a favore dei F.lli Tosato da parte del Comune di San Giorgio delle Pertiche quale differenza fra le rispettive cessioni succitate.
	PREVISIONI A FAVORE DEL COMUNE
	<ul style="list-style-type: none">- la cessione da parte dei F.lli Tosato al Comune di San Giorgio delle Pertiche del fabbricato di via Roma n° 366-368 ubicato in centro ad Arsego e confinante con l'erigenda "Scuola Primaria con Palestra" di proprietà del Comune e più precisamente: con le particelle 164 a nord e 278 a sud

VISTA la determinazione del Responsabile del Settore IV urbanistica edilizia privata e ambiente n. 118 del 13.02.2025 con la quale è stato affidato incarico professionale di supporto tecnico per la redazione di apposita perizia di stima per Accordo pubblico privato al tecnico geom. Levorato Michele con studio in Via S. Giuseppe n° 1 – 35010 Pionca di Vigonza (PD);

VISTA la perizia di stima di stima completa di allegati redatta dal tecnico incaricato dal Comune, agli atti del Comune con prot. 3883 del 10.03.2025;

RISCONTRATI i contenuti della proposta pervenuta;

RISCONTRATO che la proposta:

- presenta contenuti coerenti con il PAT/PATI, con il Documento Programmatico del PI e con le Linee Guida e Criteri Generali approvate;
- è suscettibile di positiva valutazione in considerazione di quanto descritto ritenendola accoglibile, in quanto rispettosa dei contenuti e delle procedure stabilite dall'art. 6 LR n° 11/2004, dal PAT/PATI e dalle linee guida del Piano degli Interventi per gli accordi pubblico-privato, riscontrando contenuti di rilevante interesse pubblico in quanto, prevede la cessione al Comune di San Giorgio delle Pertiche di un fabbricato sito in via Roma n. 366 – 368 ubicato in centro ad Arsego e confinante con l'erigenda "Scuola Primaria" e annessa palestra, dando possibilità all'Amministrazione di ampliare lo spazio pertinenziale del plesso scolastico, la riqualificazione dell'area mediante la demolizione totale del fabbricato in oggetto sostituito da spazi destinati a servizi per

l'istruzione – parco, gioco e sport;

RITENUTO pertanto, per le motivazioni sin qui esposte, di valutare positivamente la proposte di accordo sopra descritte, “ ... *in relazione ai criteri di tipo qualitativo, prestazionale ed economico...*” connessi agli interventi, come descritti nelle citate Linee Guida approvate, al fine di sottoporle al Consiglio Comunale per la verifica - e conferma - dell'evidenza del rilevante interesse pubblico, per il recepimento con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione al quale accedono e del quale costituiscono parte integrante;

PRECISATO che:

- l'efficacia delle nuove previsioni urbanistiche contenute nelle proposte di accordo è subordinata al loro recepimento nella necessaria variante al Piano degli Interventi alla quale dovranno accedere, in conformità alle vigenti disposizioni normative;
- le citate Linee Guida hanno previsto che “*prima dell'adozione o comunque dell'approvazione della variante al PI da parte del Consiglio Comunale, dovrà essere sottoscritto dai soggetti proponenti la convenzione/atto d'obbligo con i contenuti innanzi descritti, corredato di polizza fidejussoria di importo non inferiore al valore del contributo straordinario a favore del Comune e di idonei elaborati documentali e grafici, in scala adeguata, che definiscano:*
 1. *ambiti ed interventi previsti;*
 2. *parametri dimensionali;*
 3. *le indicazioni progettuali*”;
- i tempi, nonché le modalità di attuazione delle previsioni a favore del Comune, dovranno essere descritti in apposita “Istruttoria Tecnica” e apposita “Scheda Normativa” da allegare alla convenzione e parte integrate nella variante urbanistica di recepimento degli accordi;

DATO ATTO, che la quota relativa all'importo a conguaglio, troverà copertura finanziaria con fondi propri dell'Amministrazione Comunale attraverso la richiesta di finanziamento tramite mutuo o altre entrate straordinarie destinate ad investimento;

DATO ATTO che i suddetti documenti, depositati agli atti del Comune, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, anche se non materialmente allegati;

VISTE:

- la LR.11/2004;
- la LR.14/2017;

VISTO il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTI ED ACQUISITI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49 - 1° comma del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni;

DATO ATTO CHE tutte le spese conseguenti alla stipula degli accordi in oggetto saranno a carico dei soggetti proponenti;

PRECISATO che i documenti di programmazione terranno conto degli effetti finanziari derivanti dall'approvazione del presente provvedimento, successivamente al recepimento degli accordi con la necessaria variante urbanistica;

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

successive modifiche ed integrazioni;

DELIBERA

- 1) DI DARE ATTO CHE le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) DI VALUTARE POSITIVAMENTE la proposta di accordo pubblico – privato, presentata al protocollo comunale n. 1965 del 04.02.2025 dai signori Tosato Claudia, Tosato Claudio e Tosato Marilù ai sensi dell'articolo 6 della LR. 11/2004; la proposta costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, anche se materialmente non allegata, ma depositata agli atti del Comune;
- 3) DATO ATTO, che la quota relativa all'importo a conguaglio, troverà copertura finanziaria con fondi propri dell'Amministrazione Comunale attraverso la richiesta di finanziamento tramite mutuo o altre entrate straordinarie destinate ad investimento;
- 4) DI SOTTOPORRE al Consiglio Comunale, nell'ambito di apposito/i procedimento/i di Variante al PI, la verifica - e conferma - dell'evidenza del rilevante interesse pubblico, connesso alla proposta di accordo in argomento, in conformità al contenuto delle Linee guida e criteri generali per le proposte di accordo pubblico privato;
- 5) DI DARE ATTO CHE l'efficacia delle nuove previsioni urbanistiche contenute nelle proposte di accordo è subordinata al loro recepimento nella necessaria variante al Piano degli Interventi alla quale dovranno accedere, in conformità alle vigenti disposizioni normative;
- 6) DI CONFERMARE E RIBADIRE quanto indicato nel Documento Programmatico Preliminare di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 03/07/2018 in relazione all'ammissibilità dell'elaborazione della successiva necessaria Variante al PI a cura e carico del privato proponente, come altresì già specificato in entrambe le proposte pervenute;
- 7) DI INCARICARE il responsabile del settore IV - Urbanistica Edilizia Privata Ambiente di provvedere agli adempimenti conseguenti previsti dalla LR. 11/2004 nonché dalle "Linee Guida" approvate con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 03/07/2018, ribadendo che la formalizzazione della proposta di accordo con la sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo completo di polizza fideiussoria debba avvenire prima dell'adozione o comunque prima dell'approvazione della variante al PI da parte del Consiglio Comunale per il recepimento dell'accordo stesso;
- 8) DI DARE ATTO CHE tutte le spese conseguenti alla stipula degli accordi in oggetto saranno a carico dei soggetti proponenti;
- 9) DI PRECISARE che i documenti di programmazione terranno conto degli effetti finanziari derivanti dall'approvazione del presente provvedimento, successivamente al recepimento degli accordi con la necessaria variante urbanistica;
- 10) DI DARE ATTO CHE, ai sensi dell'art. 39 comma 2 del D. Lgs 33/2013 la documentazione relativa al provvedimento oggetto del presente atto sarà pubblicata sul sito internet del Comune di San Giorgio delle Pertiche;
- 11) DI DICHIARARE il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 267/2000.

Sulla suddetta proposta di deliberazione sono stati acquisiti i pareri favorevoli ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267.

La suesposta proposta viene approvata con voti favorevoli unanimi espressi per appello nominale. Con apposita e separata votazione favorevole unanime espressa per appello nominale, stante l'urgenza, viene approvata l'immediata eseguibilità dell'atto ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco
Canella Daniele

*Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art 21 del
D.Lgs. n.82 del 2005*

Il Segretario Generale
Scarangella Luca

*Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art 21 del
D.Lgs. n.82 del 2005*
