



Comune di San Giorgio delle Pertiche
Provincia di Padova

Deliberazione Giunta Comunale n. 64 del 05-05-2026
--

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

L'anno **duemilaventisei** addì **cinque** del mese di **maggio** 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

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

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 D.C.C. n.43 del 29.11.2025 la vigente Variante n.11 al P.I ai sensi dell'art.18 delle L.R. 11/2004;
- l'Amministrazione comunale nel mese di gennaio 2024 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, (n. 15535 del 20.09.2024 e successivamente integrata con note prot. n. 4583 del 21.03.2025 e n. 5601 del 07.04.2026) 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'avvenuta pubblicazione di apposito avviso è pervenuta al protocollo del Comune di San Giorgio delle Pertiche, (n. 15535 del 20.09.2024 e successivamente integrata con note prot. n. 4583 del 21.03.2025 e n. 5601 del 07.04.2026) una proposta di accordo pubblico privato formulata ai sensi dell'art. 6 della LR n° 11/2004;
- la proposta pervenuta, così come in seguito integrata, 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 terreno sito in Via del Santo e censito al Catasto al fg. 15 mapp. 74 con sovrastante fabbricato, con possibilità di messa in sicurezza dell'incrocio stradale e la sua riqualificazione nonché possibilità di inserimento di nuovo percorso ciclopeditone di

collegamento tra l'ambito commerciale e il centro urbano del comune di San Giorgio delle Pertiche nonché il versamento di un conguaglio quale contributo straordinario di cui all'art. 16, c. 4-ter del DPR 380/201 per il maggior valore generato nella trasformazione urbanistica oggetto della proposta di APP; più precisamente si rimanda all'allegata scheda di inquadramento (allegato A) e alla seguente tabella:

PROMOTORE	PREVISIONI A FAVORE DEL PROMOTORE
Richiedente: Griffante Dino Griffante Cristina Griffante Maddalena Bailo Massimo Pietrobon Diego	- la valorizzazione del terreno censito al foglio 15 mapp. 20 – 21 – 22 – 23 (parte) – 24 (parte) – 560 (parte) ubicato lungo via del Santo (attraverso APP da recepirsi nello strumento urbanistico comunale ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004), trasformando l'attuale destinazione di area agricola in zona "D1 per insediamenti produttivi" e zona "D2 per insediamenti commerciali" (1 stralcio – superficie territoriale 25.000 mq);
	PREVISIONI A FAVORE DEL COMUNE
	- la cessione da parte del promotore all'Amministrazione comunale di un immobile terreno censito al Catasto al fg. 15 mapp. 74 con sovrastante fabbricato, con possibilità di messa in sicurezza dell'incrocio stradale e la sua riqualificazione nonché possibilità di inserimento di nuovo percorso ciclopeditonale di collegamento tra l'ambito commerciale e il centro urbano del comune di San Giorgio delle Pertiche; - conguaglio quale contributo straordinario di cui all'art. 16, c. 4-ter del DPR 380/201 per il maggior valore generato nella trasformazione urbanistica oggetto della proposta di APP.

VISTA la determinazione del Responsabile del Settore IV urbanistica edilizia privata e ambiente n. 481 del 19.07.2025 con la quale è stato affidato incarico professionale di supporto tecnico per la redazione di apposita perizia di stima per Accordo pubblico privato al Prof. Giuliano Marella;

VISTA la perizia di stima di stima redatta dal tecnico incaricato dal Comune, agli atti del Comune con prot. n. 20612 del 09.12.2025, formalmente accettata in ogni sua parte dalla parte proponente;

RISCONTRATI i contenuti della proposta integrativa pervenuta 07.04.2026 al protocollo comunale n. 5601, adeguata alle risultanze della perizia di stima, finalizzata a rendere operativo il primo stralcio di trasformazione dell'area di proprietà con cambio di destinazione di zona territoriale da area agricola, a area "D1 per insediamenti produttivi" e zona "D2 per insediamenti commerciali" (superficie territoriale 25.000 mq);

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 da parte del promotore all'Amministrazione comunale di un immobile terreno censito al Catasto al fg. 15 mapp. 74 con sovrastante fabbricato, con possibilità di messa in sicurezza dell'incrocio stradale e la sua riqualificazione con possibilità di inserimento di nuovo percorso ciclopeditonale di collegamento tra l'ambito commerciale e il centro urbano del comune di San Giorgio delle Pertiche, nonché un conguaglio quale contributo straordinario di cui all'art. 16, c. 4-ter del DPR 380/201 per il maggior valore generato nella trasformazione urbanistica oggetto della proposta di APP;

EVIDENZIATO che l'ambito oggetto di trasformazione è classificato quale "Polo produttivo di interesse provinciale" normato dall'art. 84 delle N.T le quali riportano:

1. Il P.A.T. conferma ed individua il polo produttivo di interesse provinciale esistente da confermare, riconosciuto dal P.T.C.P., già consolidato, che potrà svilupparsi, come per gli ambiti di ciascun Comune dotato di Z.T.O. D, nei limiti di cui all'art. 31 del P.T.C.P..

2. Le previsioni di espansione andranno comunque subordinate, tramite accordo con i soggetti privati, alla realizzazione di opere di urbanizzazione anche aggiuntive, ivi comprese l'asservimento dei terreni ai fini del riequilibrio idrogeologico, di mitigazione degli impatti delle zone industriali esistenti, sotto il profilo visivo, di inquinamento acustico, dell'aria e dell'acqua, nonché di potenziamento dei servizi alle imprese e delle dotazioni infrastrutturali esistenti, coerentemente con le "linee guida per la progettazione ambientale delle aree destinate ad insediamenti produttivi" del P.T.C.P..

3. Si richiamano inoltre i contenuti dell'art. 19.2.13 delle N.T. del P.A.T.I. del Camposampierese.

4. Ai fini della procedura VAS gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere sottoposti a Verifica di Assoggettabilità, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, fatte salve le fattispecie di esecuzione di cui alla DGRV n. 1717 del 03 ottobre 2013. 47

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 dell'accordo;

DATO ATTO che i suddetti documenti, depositati agli atti del Comune, costituiscono parte integrante 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 formulata ai sensi dell'art. 6 della LR n° 11/2004, presentata dai Signori Griffante Dino, Griffante Cristina, Griffante Maddalena, Bailo Massimo, Pietrobon Diego, pervenuta al protocollo del Comune di San Giorgio delle Pertiche, (n. 15535 del 20.09.2024 e successivamente integrata con note prot. n. 4583 del 21.03.2025) con le seguenti prescrizioni:

- nell'accordo oggetto di sottoscrizione dovrà essere previsto l'impegno a cura e spese dei proponenti del preventivo sgombero dei luoghi da eventuali rifiuti o beni mobili esistenti;
- nell'accordo oggetto di sottoscrizione dovrà essere previsto inoltre l'impegno da parte dei proponenti alla liberazione dei luoghi da parte di persone con cessazione degli effetti di eventuali contratti di locazione, comodato, affitto o altri diritti esistenti sugli stessi che ne impediscano il libero godimento da parte del Comune.

La proposta e la relativa scheda urbanistica, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

3) **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;

4) **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;

5) **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;

6) **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;

7) **DI DARE ATTO CHE** tutte le spese conseguenti alla stipula dell'accordo in oggetto saranno a carico dei soggetti proponenti;

8) **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;

9) **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;

10) **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 legalmente espressi.

Con apposita e separata votazione unanime, 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*
