



Comune di San Giorgio delle Pertiche
Provincia di Padova

Deliberazione Giunta Comunale n. 143 del 16-09-2025
--

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 **sedici** del mese di **settembre** 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 in videoconferenza
Biasibetti Andrea	Assessore	Assente

Assenti giustificati: n. 1

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 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;
- 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 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 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;
- in data 17.01.2025 il Comune di San Giorgio delle Pertiche ha pubblicato due nuovi avvisi: un avviso con scadenza 18/03/2025 per raccogliere eventuali esigenze di privati alla modifica del piano degli interventi per la riclassificazione di aree edificabili (varianti verdi) e per l'individuazione di manufatti incongrui per l'attribuzione di crediti edilizi e un ulteriore avviso con scadenza 16/02/2025 per proposte ed iniziative di interesse diffuso o puntuale ed anche di proposte di rilevante interesse pubblico da definire attraverso accordi pubblico privato;
- a seguito della pubblicazione degli avvisi sono pervenute alcune richieste, tra le quali una proposta di accordo pubblico privato che prevede in particolare una permuta di immobili tra il Promotore e il Comune di San Giorgio delle Pertiche – APP 06 proposta di accordo pubblico privato Tosato Claudia, Claudio e Marilù; la proposta stessa è stata positivamente valutata dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 45 del 11.03.2025;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 25.03.2025 di adozione della variante n° 10 al Piano degli Interventi - ai sensi art. 18 LR n° 11/2004 è stata adottata la proposta di accordo pubblico privato APP 06. La delibera di C.C. n. 10/2025 e la documentazione relativa alla citata variante è stata depositata a disposizione del pubblico presso la Segreteria Generale del Comune per 30 giorni consecutivi e dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante pubblicazione dell'avviso all'Albo Pretorio e sul sito istituzionale del Comune; oltre il termine previsto dall'art. 18 L.R. n. 11/2004, sono pervenute all'Ufficio Protocollo comunale n. 2 osservazioni/comunicazioni;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 31.07.2025, relativa all'esame delle osservazioni, alle loro controdeduzioni e all'approvazione della variante n. 10 al PI, è stato preso atto della volontà espressa dal proponente F.lli Tosato Claudia, Claudio e Marilù, con comunicazione del 01.07.2025 avente prot. n. 10432 di stralciare la proposta - APP 06 di accordo pubblico privato dalla fase di approvazione dello strumento urbanistico;

RICHIAMATA la comunicazione del privato proponente (F.lli Tosato Claudia, Claudio e Marilù) del 31.07.2025, protocollo comunale n. 12555, il quale, facendo seguito alle interlocuzioni intercorse con l'Amministrazione comunale, si è riservato di rivalutare le precedenti depositate dallo stesso e, se del caso, di procedere alla loro revoca o riformulazione;

PRESO ATTO che con comunicazione del 12.09.2025, protocollo comunale n. 14630, con la quale i signori Tosato Claudia, Claudio e Marilù, si dichiarano disponibili alla *prosecuzione dell'accordo pubblico privato, già in itinere e sospeso in data 31.07.2025*;

PRESO ATTO altresì che, con la comunicazione di cui al punto che precede, il privato propone la seguente variazione dell'accordo precedentemente adottato:

- *a fronte della cessione bonaria dell'immobile in via Roma (condominio in via Roma censito in catasto al foglio 3 – mappale 1155);*
- *un riconoscimento di cubatura (quale credito edilizio compensativo volumetrico dato dalla cessione dell'immobile di cui al punto che precede) di 1600 mc da far "atterrare" su immobile di proprietà dei privati in via Signoria (valutata in 89.600 €) con trasformazione del terreno di proprietà da zto E a zto C1.1;*
- *un conguaglio in denaro di 200.000 €;*
- *spese a carico del Comune;*

DATO ATTO 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:

- gli accordi saranno sottoposti al contributo straordinario in favore del Comune, definito ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter) D.P.R. 380/2001 e s.m.i., *"in misura non inferiore al 50%"* del plusvalore economico conseguente alla modifica operata dalla previsione urbanistica;
- alla data di redazione della presente deliberazione la Regione Veneto non ha ancora approvato le tabelle parametriche necessarie per la determinazione del contributo straordinario di cui sopra;

- per la determinazione del contributo straordinario il Comune di San Giorgio delle Pertiche, non avendo deliberato l'approvazione della disciplina provvisoria da applicarsi nelle more delle determinazioni regionali, come previsto dal comma 5 art. 16 del DPR 380/2001, in attesa delle determinazioni del Consiglio Comunale e della Regione Veneto, il competente Responsabile del settore Urbanistica ha comunque provveduto alla valutazione degli aspetti di natura economica, facendo riferimento ai valori delle aree edificabili anno 2023 indicati nella delibera di Giunta Comunale n° 50 del 28/03/2023 di approvazione dei valori di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'imposta IMU;

DATO ATTO che a seguito dell'Avviso pubblico del 17.01.2025, è pervenuta la proposta per la definizione dell'accordo pubblico-privato ai sensi art. 6 della LR 11/2004 e che la proposta ha concluso la fase di concertazione tra l'Amministrazione Comunale e i privati proponenti e presenta un sufficiente livello di approfondimento e definizione tecnica ed economica dei contenuti tale da consentirne l'istruttoria, per 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'atterraggio di credito compensativo, nonché con un conguaglio in denaro; più precisamente:

PROMOTORE	PREVISIONI A FAVORE DEL PROMOTORE
Richiedente: Tosato Claudia Tosato Claudio Tosato Marilù	<ul style="list-style-type: none"> • <i>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 approvazione), 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'atterraggio di un credito edilizio compensativo – valore stimato € 89.600,00 (superficie oggetto di trasformazione 3.200 mq – volumetria riconosciuta 1.600 mc con intervento diretto);</i> • <i>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 – valore stimato € 200.000,00;</i> • <i>spese a carico del Comune (notarili);</i>
	PREVISIONI A FAVORE DEL COMUNE
	<ul style="list-style-type: none"> • <i>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</i>

RICHIAMATI i principi sanciti dall'art. 1 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, i quali mirano a garantire, secondo criteri di economicità, efficacia, imparzialità, pubblicità e trasparenza, che l'azione della pubblica amministrazione sia svolta nel modo più efficace, equo e accessibile possibile, perseguendo i fini stabiliti dalla legge;

RAVVISATA pertanto, nella correttezza e nella legittimità dell'azione amministrativa, la possibilità di riattivare la procedura finalizzata all'approvazione della variante n. 10 al Piano degli Interventi, come richiesto dal soggetto proponente;

VISTA la determinazione del Responsabile del Settore IV urbanistica edilizia privata e ambiente, con le quali è stato affidato incarico professionale di supporto tecnico per la redazione della fase istruttoria delle proposte di accordo pubblico privato relative a variante P.I. all'arch. Roberto Cavallin dello studio "*Cavallin Associati, studio di Architettura e Urbanistica – arch. Roberto Cavallin & arch. Renato Cavallin*";

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 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 proposta di accordo sopra descritta, "*... 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 approvazione 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*";

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 SK-APP 06 Scheda normativa accordo pubblico – privato ART. 6 LR n°11/2004 e 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 alle proposte di accordo in argomento, in conformità al contenuto delle Linee guida e criteri generali per le proposte di accordo pubblico privato;
- 3) **DI VALUTARE POSITIVAMENTE**, la possibilità di riattivare la procedura finalizzata all'approvazione della variante n. 10 al Piano degli Interventi, come richiesto dal soggetto proponente, includendo la proposta di accordo pubblico privata presentata ai sensi dell'articolo 6 della LR. 11/2004;
- 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** quanto indicato nella Delibera di Giunta Comunale n. 67 del 15/05/2020 in relazione all'ammissibilità dell'elaborazione della successiva necessaria Variante al PI a cura e carico del privato proponente;
- 6) **DI INCARICARE** il responsabile del settore Urbanistica Edilizia Privata Ambiente Patrimonio 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 delle proposte di accordo con la sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo/convenzione completo di polizza fideiussoria debba avvenire prima dell'approvazione della variante al PI da parte del Consiglio Comunale per il recepimento degli stessi;
- 7) **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;
- 8) **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;
- 9) **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*
