



COMUNE DI TEOLO

PROVINCIA DI PADOVA

DELIBERAZIONE N° 48 in data 31/07/2024

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

OGGETTO: ADOZIONE VARIANTE PUNTUALE N. 35 AL PIANO DEGLI INTERVENTI AI SENSI DELL'ART. 18, COMMA 8, DELLA L.R. N. 11/2004 E S.M.I. - ATTUAZIONE DELLE STRATEGIE DEL P.A.T. DI CUI ARTICOLO N. 84 DELLE NT, PER LA RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA DELL'AREA EX MOLINO: INDIVIDUAZIONE AREA DI ATTERRAGGIO DEI CREDITI EDILIZI.

L'anno **2024**, il giorno **trentuno** del mese di Luglio alle ore **18:00**, nella Sala consiliare comunale di Palazzo Bazzi, in seguito a convocazione disposta con invito scritto e relativo ordine del giorno trasmesso ai singoli Consiglieri nei tempi e nelle forme previste dal Regolamento e pubblicate all'Albo Pretorio, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione **ordinaria**,

Seduta **pubblica**, di prima convocazione.

Al momento della trattazione dell'argomento risultano presenti:

N.	Cognome e Nome	P	N.	Cognome e Nome	P
1	TURETTA VALENTINO	presente	8	LEORIN MADDALENA	presente
2	TURETTA MATTEO	presente	9	DALLA MONTA' MATTEO	assente (g)
3	FRIZZARIN ALESSANDRO	presente	10	CARRARO GIACOMO	presente
4	PITTON ELENA	presente	11	RAMPAZZO ELOISA	presente
5	QUAGLIATO GRAZIELLA	presente	12	SANVIDO NEVIO	presente
6	COSENTINO RAFFAELLA	assente (g)	13	PERUZZO ANDREA	assente (g)
7	GOMIERO GIACOMO	assente (g)			

TOTALE PRESENTI: 9 ASSENTI: 4

Partecipa il Segretario Comunale, **Dott. William Cremasco**;

Assume la presidenza la signora **Elena Pitton** nella sua qualità di **Presidente del Consiglio Comunale**.

La Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'ordine del giorno e nomina scrutatori i consiglieri: **QUAGLIATO GRAZIELLA, LEORIN MADDALENA, CARRARO GIACOMO**.

OGGETTO: ADOZIONE VARIANTE PUNTUALE N. 35 AL PIANO DEGLI INTERVENTI AI SENSI DELL'ART. 18, COMMA 8, DELLA L.R. N. 11/2004 E S.M.I. - ATTUAZIONE DELLE STRATEGIE DEL P.A.T. DI CUI ARTICOLO N. 84 DELLE NT, PER LA RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA DELL'AREA EX MOLINO: INDIVIDUAZIONE AREA DI ATTERRAGGIO DEI CREDITI EDILIZI.

PREMESSO che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 22.07.2015 il Comune di Teolo ha adottato, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/2004 e s.m.i., il Piano di Assetto del Territorio acquisendo tutti i pareri di competenza previsti dalla normativa vigente; i documenti ed elaborati grafici relativi sono stati approvati in Conferenza di Servizi decisoria del 15.11.2016. Tutti i documenti del Piano di Assetto del Territorio sono stati adeguati ai pareri acquisiti e con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 47 del 06.04.2017 l'approvazione del P.AT. è stata ratificata ai sensi dell'art. 15 comma 6 della L.R. 11/2004: il piano è efficace dal 6 maggio 2017 ed ha validità a tempo indeterminato.
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 30.03.2017 è stato approvato il Piano delle Acque;
- con delibere di Consiglio Comunale n. 77/2017, n. 62/2018, n. 22/2019, n. 48/2019, n. 91/2019, n. 26/2020, n. 41/2020, n. 75/2020, n. 27/2021, n. 25/2022, n. 62/2022, n. 70/2022, n. 44/2023, n. 61/2023, n. 69/2023 e n. 30/2024 sono stati approvati 31 accordi pubblico-privati ritenuti di rilevante interesse pubblico;
- il primo Piano degli Interventi (P.I.) pubblicato in data 19.04.2018 è divenuto efficace trascorsi 15 giorni dalla sua pubblicazione (art. 18 c. 6 della L.r. n. 11/2004 e s.m.i.) e quindi dalla data del 4.05.2018;
- con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 24/2018, n. 44/2018, n. 45/2018, n. 72/2018, n. 96/2018, n. 98/2018, n. 21/2019, n. 67/2019, n. 68/2019, n. 22/2019, n. 23/2019, n. 24/2020, n. 41/2021, n. 64/2020, n. 57/2020, n. 28/2021, n. 22/2021, n. 5/2021, n. 76/2021, n. 77/2021, n. 72/2022, n. 18/2022, n. 52/2022, n. 73/2022, n. 14/2023, n. 25/2023, n. 36/2023, n. 28/2024 e n. 38/2024, sono state approvate n. 29 varianti puntuali al Piano degli Interventi;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 22.02.2023 è stata adottata la variante puntuale n. 27 al Piano degli Interventi e con delibera n. 66 del 29.11.2023 è stata revocata;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 31.01.2024 è stata adottata la variante puntuale n. 31 al Piano degli Interventi e tutt'ora in itinere
- deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 25.03.2024 è stata adottata la variante puntuale n. 32 al Piano degli Interventi e tutt'ora in itinere
- deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 06.05.2024 è stato adottato il Piano di Recupero in Variante puntuale al P.I. ai sensi dell'art. 20, comma 8-ter, della L.r. n. 11/2004 e s.m.i. per recepimento parziale accordo pubblico-privato n. 34 - Ditta I.T. - Area ex Mulino Treponti e tutt'ora in itinere;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 31.01.2024 è stato approvato l'aggiornamento dei "Criteri e modalità per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico", (All. A) e lo schema tipo di Accordo Pubblico-Privato (All. B) cui l'Amministrazione deve attenersi, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di

partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, in merito agli accordi negoziali disciplinati dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.”;

PREMESSO altresì che:

- in data 28.11.2023 prot. n. 21894 è stato depositato l'accordo pubblico-privato sottoscritto in pari data e registrato all'Agenzia delle Entrate in data 13.12.2023, con la ditta I.T. s.r.l., la cui bozza di accordo n. 34, era stata precedentemente approvata in Consiglio Comunale con delibera n. 44 del 29.07.2023;
- il sopracitato accordo pubblico-privato, è stato sottoscritto previa presentazione dei documenti previsti agli artt. 3 (Impegni delle parti) e 6 (garanzia) degli accordi stessi;
- in data 11.12.2023 - prot. n. 22519 è stata depositata la richiesta dalla ditta I.T. S.r.l, registrata al n. 2023PUA/02 ad oggetto "P.D.R. - Piano di Recupero ex Mulino Treponti, per realizzazione fabbricato abitativo/commerciale/direzionale", finalizzata a dare attuazione all'intervento di riqualificazione urbanistica ed edilizia, nel centro abitato di Treponti, in forza all'accordo pubblico-privato sottoscritto, presentato ai sensi dell'art. 20 della L.r. n. 11/2004 e s.m.i.;

RICHIAMATA la delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 06.05.2024 con la quale è stato adottato il Piano di Recupero in Variante puntuale al P.I. ai sensi dell'art. 20, comma 8-ter, della L.r. n. 11/2004 e s.m.i. per recepimento parziale accordo pubblico-privato n. 34 - Ditta I.T. - Area ex Mulino Treponti e tutt'ora in itinere, in parziale attuazione dei contenuti e dei rispettivi impegni assunti tra le parti con la sottoscrizione dell'accordo stesso;

DATO ATTO che con la sottoscrizione dell'accordo pubblico-privato sopra citato, le parti, privata e pubblica, hanno assunto i rispettivi impegni che, nel caso dell'ente pubblico, in particolare come previsto alla lett. dd) e alla lett ee), punto 2, dell'art. 3 - Impegni delle parti:

- “[...]dd) a provvedere alla modifica della destinazione urbanistica prevista dal presente accordo della porzione di area censita al foglio 3 particella 515 e particella 998 nonché alla scheda relativa al piano di recupero, di cui la particella 1974 del foglio 14 attualmente fa parte;

- lett ee) a cedere, tramite atto pubblico a spese della parte privata, l'area di proprietà sita a San Biagio porzione della particella 515 (mq 7.144,00) e porzione della particella 998 (mq 396,00) per complessivi mq 7.540,00, area così come individuata tra gli allegati del presente accordo, entro mesi 3 (tre) dall'approvazione della variante al P.I. che recepisce l'accordo finale sottoscritto”[...].

quest'ultima in coerenza con quanto previsto nella delibera di consiglio comunale n. 37 del 27.06.2024, immediatamente eseguibile, ad oggetto "Modifica e integrazione del regolamento alienazioni immobili comunali”;

RICHIAMATO in particolare l'art. 84, punto 2, comma 2 del P.A.T. vigente che prevede:

“[...] Area ex Molino, che data la sua centralità, la cui riqualificazione avverrà con uso appropriato del Centro Urbano Residenziale e con una congrua destinazione di spazi ad uso pubblico. La sua attuazione avverrà con Accordo di Programma, accordo pubblico - privato e/o SUA. L'area dell'ex Molino appartiene da PRG ad un ampio

spazio da attuare con PdiR, il PI si riserva di rivalutare gli interventi nell'ambito del PdiR di PRG anche ridefinendo gli ambiti di intervento diversi da quelli di cui sopra ed attraverso comparti specifici. Nell'ambito dell'accordo pubblico-privato finalizzato ad attuare la riqualificazione e riconversione in oggetto, potrà essere prevista la riclassificazione dell'area "F3" adiacente alla Via Oliveros nel quartiere di San Biagio, al fine della ricaduta dei crediti edilizi eventualmente riconosciuti nell'ambito dell'accordo.[...]"

CONSIDERATO pertanto che la riqualificazione dell'area Ex Molino, localizzata al centro della frazione di Treponti, nel rispetto degli indirizzi strategici del P.A.T. è già iniziata ed è stata attuata con la sottoscrizione dell'accordo pubblico-privato di cui sopra ex art. 6 della L.r. n. 11/2004 e s.m.i. nel quale viene prevista la demolizione dei volumi oggetto di riqualificazione e riconversione e che pertanto necessita concludere la fase di riqualificazione e riconversione in atto prevedendo la riclassificazione dell'area "F3" adiacente alla Via Oliveros nel quartiere di San Biagio, da area a servizi ad area residenziale di ricaduta crediti edilizi, al fine di poter far ricadere i crediti edilizi riconosciuti nell'ambito dell'accordo pubblico-privato più volte sopra citato;

VISTA altresì la nota della ditta I.T. s.r.l. depositata in data 11.12.2023 prot. n. 22572 con la quale viene richiesta l'identificazione dell'area di atterraggio crediti mediante il cambio di destinazione dell'area da Z.T.O. "F3" Aree Attrezzate a parco per il gioco e lo sport - a Z.T.O. "C2" di espansione soggetta a P.U.A.;

VALUTATA quindi l'ammissibilità da parte del tecnico urbanista incaricato, da parte degli uffici comunali nonché dall'Amministrazione Comunale, di quanto sopra, nel rispetto delle previsioni strategiche del PAT e delle previsioni operative indicate nelle N.T.O. vigenti del P.I. nonché della L.r. n. 11/2004 e s.m.i., la cui attuazione comporta necessariamente variante parziale al Piano degli Interventi vigente;

RITENUTO pertanto necessario procedere all'adozione di una variante puntuale al P.I. ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. che recepisca le proposte di modifica sopra indicate sulla base degli impegni assunti nell'accordo pubblico-privato ex art. 6 della L.r. n. 11/2004 e s.m.i., sottoscritto tra le parti, relativamente alla riclassificazione dell'area "F3" adiacente alla Via Oliveros nel quartiere di San Biagio, da area a servizi ad area residenziale di ricaduta crediti edilizi, al fine di poter far ricadere i crediti edilizi riconosciuti nell'ambito dell'accordo pubblico-privato più volte sopra citato;

VISTA la variante urbanistica puntuale "Variante n. 35 al Piano degli Interventi" predisposta dal consulente dell'ufficio urbanistica nonché tecnico incaricato alla predisposizione della variante stessa Dott. Urb. Antonio Buggin depositata in data 25.07.2024 - prot. 13187 costituita dal seguente elaborato allegato A) ad oggetto:

- Attuazione delle strategie del P.A.T. di cui articolo n. 84 delle N.T., per la ricomposizione volumetrica dell'area ex Molino: individuazione area di atterraggio dei crediti edilizi

DATO ATTO che ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., della ex D.G.R.V. n. 791 del 31.03.2009, della ex D.G.R.V. n. 1646 del 07.08.2012, della ex D.G.R.V. n. 1717

del 3.10.2013, abrogate e ora sostituite dalla D.G.R.V. 545 del 09.05.2022, della D.G.R.V. n. 61 del 21.01.2020 e del parere motivato parere della Commissione Regionale V.A.S. n. 259 del 14.10.2021 in merito alla V.F.S.A., la presente variante puntuale per la proposta in essa contenuta risulta soggetta alla procedura di verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica V.A.S., così come, ai sensi della D.G.R.V. n. 1400/2017, alla Valutazione di Incidenza Ambientale;

DATO ATTO che in data 18.07.2024 prot. n. 12858 sono stati depositati i documenti relativi alla Valutazione Compatibilità Idraulica (V.C.I.) e la valutazione di invarianza idraulica per opere relative alle trasformazioni territoriali in funzione della proposta di cui all'accordo pubblico-privato predisposta dal tecnico incaricato Ing. Carta Alessandra di Abano Terme (Pd);

PRECISATO che la sopra citata documentazione, con nota in data 25.07.2024 prot. n. 13202, è stata inviata per i pareri di competenza all'Unità Organizzativa Genio Civile di Padova e al Consorzio di Bonifica Bacchiglione e che le eventuali prescrizioni saranno recepite in sede di approvazione della variante;

PRECISATO altresì che la proprietà ha già acquisito preliminarmente un parere idraulico relativo al futuro intervento dal Consorzio di Bonifica Bacchiglione Brenta proprio prot. n. 0198119 del 05.12.2023, depositato in data 18.07.2024 prot. n. 12858, agli atti;

DATO ATTO che la presente variante ricade in ambito esterno all'ambito del Parco Colli Euganei e quindi non in area soggetta a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

PRECISATO che rimangono fermi i contenuti ed i rispettivi impegni assunti tra le parti con la sottoscrizione dell'accordo pubblico-privato più volte sopra richiamato;

ATTESO che per la suddetta variante puntuale n. 35 si rende necessario seguire il procedimento indicato nel comma 8 dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;

VISTE:

- la vigente normativa nazionale e regionale in materia;
- la Legge Regionale 23 aprile 2004, n°11 e s.m.i., "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio";
- il D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- la Legge 106/2011 e s.m.i.;
- la Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo del Consiglio del 27 giugno 2001, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;
- il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n°152 e s.m.i., "Norme in materia ambientale";
- la Legge 7 agosto 1990, n°241 e s.m.i. "Nuove norme sul procedimento amministrativo";
- la L.R. n. 14/2017 e successive delibere regionali attuative;
- la L.R. n. 4/2015 e successive delibere regionali attuative;
- il vigente P.A.T. E le relative Norme Tecniche;
- il vigente P.I. e le relative Norme Tecniche Operative;

VISTO il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;

S I P R O P O N E

1. LE PREMESSE costituiscono parte integrante della presente deliberazione;

2. DI ADOTTARE ai sensi dell'art. 18, comma 8, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., la variante puntuale n. 35 al Piano degli Interventi vigente predisposta dal consulente dell'ufficio urbanistica nonché dal tecnico incaricato alla predisposizione della variante stessa Dott. Urb. Antonio Buggin e depositata in data 25.07.2024 - prot. 13187 costituita dal seguente elaborato Allegato A) ad oggetto:

- Attuazione delle strategie del P.A.T. di cui articolo n. 84 delle N.T., per la ricomposizione volumetrica dell'area ex Molino: individuazione area di atterraggio dei crediti edilizi

3. DI DEMANDARE:

- all'Ufficio Segreteria la comunicazione all'Ufficio Urbanistica dell'avvenuta pubblicazione all'albo pretorio online comunale della presente delibera per l'espletamento dei conseguenti atti di competenza;
- all'Ufficio Segreteria la pubblicazione del presente atto e relativi allegati sulla sezione apposita del sito web comunale "Amministrazione Trasparente", come previsto dall'art. 39 del D.Lgs.vo 33/2013 in materia di trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio;
- all'Ufficio Urbanistica gli adempimenti previsti dall'art. 18 comma 3 e seguenti della citata L.R. n. 11/2004;

4. DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

La Presidente dà lettura dell'oggetto della proposta di deliberazione relativa al punto n. 8, e lascia la parola al **Sindaco** che ne spiega il contenuto.

Aprire la discussione:

Giacomo Carraro: sul fatto che il gruppo di minoranza sia contrario si è già discusso in altri Consigli Comunali. Si limita la capacità di espansione delle aree.

Sindaco: l'area è a servizi e può essere ampliata.

Nevio Sanvido: per le aree da adibire a strade e marciapiede si è pensato alla cessione al Comune o rimangono del privato.

Sindaco: sarà oggetto di accordo ma l'idea dell'Amministrazione è che resti di proprietà privata.

La Presidente del Consiglio Comunale Pitton Elena: chiede se ci sono altri interventi.

Atteso che nessun consigliere chiede la parola e/o solleva eccezioni, **la Presidente**, mette in votazione la proposta di deliberazione di cui al punto n. 8 dell'O.D.G.

Si procede con votazione palese per alzata di mano che riporta il seguente esito:

voti favorevoli: n. 6 su 9 presenti;

voti contrari: n. 2 Eloisa Rampazzo e Giacomo Carraro;

astenuti: n. 1 Nevio Sanvido.

La delibera relativa all'argomento iscritto al punto 8 dell'ordine del giorno viene **approvata** a maggioranza dei presenti.

letto, approvato e sottoscritto.

LA PRESIDENTE
(Elena Pitton)

Documento firmato digitalmente

(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott. William Cremasco)

Documento firmato digitalmente

(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)

Questo documento è collegato digitalmente alla determina con timbro HASH (SHA256):