ORIGINALE

Deliberazione N. **20**
Data 31-07-2023

CITTÀ DI CAMPOSAMPIERO

PROVINCIA DI PADOVA

- Piazza Castello, n° 35 – 35012 Camposampiero (PD) -
Codice fiscale 80008970289 - Partita I.V.A. 00686700287

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

Adunanza di Prima convocazione – seduta

Oggetto: **INTERVENTO DI DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE, PARZIALE CAMBIO D'USO E AMPLIAMENTO, PER LA REALIZZAZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE MISTA (DIREZIONALE, COMMERCIALE E RESIDENZIALE) - DETERMINAZIONI AI SENSI ART.28-BIS DPR.380/01 'PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO' (RIF. PRATICA N. 17/PDC34)**

L'anno **duemilaventitre** il giorno **trentuno** del mese di **luglio** alle ore **20:30** nella Residenza Municipale, si è riunito il Consiglio Comunale convocato nei modi e termini di legge.

Alla trattazione del presente oggetto risultano

MACCARRONE KATIA	**Presente**	**MASETTO LUCA**	**Presente**
GIACOMAZZI ANGELO	**Presente**	**Simeonato Moira**	**Presente**
GONZO CARLO	**Presente**	**GUIN ROSELLA**	**Presente**
Baggio Lorenza Maria	**Presente**	**MUNARO ANTONELLA**	**Presente**
MARZARO ATTILIO	**Presente**	**Visentin Eleonora**	**Presente**
PALLARO LEONARDO	**Presente**	**Valentini Andrea**	**Presente**
GUMIERO ANDREA	**Presente**	**PONTAROLLO IVAN**	**Presente**
DITTADI SONIA	**Assente**	**FURLAN PAOLA**	**Presente**
ZORZI EMANUELA	**Presente**		

(P)resenti n. 16. (A)ssenti n. 1

Partecipa alla seduta il Segretario Generale del Comune PERARO PAOLA

Valentini Andrea nella sua qualità di Presidente assume la presidenza e, constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e, previa designazione a Scrutatori dei Consiglieri:
GIACOMAZZI ANGELO
PALLARO LEONARDO
ZORZI EMANUELA

invita il Consiglio a discutere sull'oggetto sopraindicato compreso nell'odierna adunanza.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente
Valentini Andrea
firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 c. 2 del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.

Il Segretario Generale
PERARO PAOLA
firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 c. 2 del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.

N. Reg. Pubblicaz. del **PUBBLICAZIONE** (art. 124, comma 1, Testo Unico – D.lgs. 267/2000) La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo On Line per 15 giorni consecutivi	**ESECUTIVITA'** (art. 134, comma 3, Testo Unico – D.lgs. 267/2000) La presente deliberazione diviene esecutiva decorsi 10 giorni dall'avvenuta pubblicazione.

Il Presidente invita al tavolo il Responsabile del Settore Urbanistica Arch. Mirko Zampieri per l'esposizione tecnica dell'argomento.

Introduce l'argomento il Sindaco

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che il Comune di Camposampiero è dotato di:

- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) tematico del "Camposampierese" ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale n° 11/2004, approvato con Conferenza dei Servizi del 11/04/2014 e ratificato con delibera della Giunta Provinciale n° 94 del 29/05/2014 (BUR n° 61 del 20/06/2014);
- Piano di Assetto del Territorio (PAT), adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 20 del 28/06/2006 ai sensi dell'art. 15 comma 5 della LR n° 11/2004, successivamente approvato dalla Conferenza di Servizi in data 22/01/2007, ai sensi dell'art. 15 coma 6 della LR n° 11/2004 e ratificato dalla Giunta Regionale con deliberazione n° 1164 del 24/04/2007 (BUR n° 45 del 15/05/2007); e successive n.2 varianti parziali approvate;
- Piano degli Interventi (PI), adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 1 del 09/01/2009 ai sensi dell'art. 18 della L.R. n° 11/2004, approvato con deliberazioni di Consiglio Comunale n° 24 del 16/04/2009, n° 55 del 28/10/2009 e n° 13 del 29/04/2010; e successive varianti parziali approvate (ultima variante n.22 approvata con delibera CC. 45 del 29-11-2021), nonché Variante al PI n.23 adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.10 del 28/06/2023;
- Regolamento Edilizio approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 52 del 03/12/1999, aggiornato e/o modificato con successive Deliberazione di Consiglio Comunale n° 7 del 05/04/2004, n° 42 del 12/09/2005, n° 9 del 12/03/2011, n° 23 del 26/05/2011, n° 47 del 16/12/2011, n° 29 del 17/07/2018, n. 22 del 29/04/2021;

VISTA la richiesta di Permesso di Costruire di cui all'oggetto agli atti con Prot.16282 del 14/08/2017 e successive integrazioni - **PRATICA N. 17/PDC34** - Presentata da Macola Ferruccio, Vittadello Luciano, Caccin Antonella, Garzaro Lucia E Garzaro Carla, ciascuno per la quota di proprietà, progettisti Arch. Stocco Bruno e Arch. Cappellato Gabriele, proc. Arch. Stocco Bruno, relativa a progetto per un intervento di "***demolizione, ricostruzione, parziale cambio d'uso e ampliamento, per la realizzazione di fabbricato a destinazione mista (direzionale, commerciale e residenziale)***", su area di progetto sita in Camposampiero, Piazza Castello, catastalmente descritta al foglio 17 mappali n. 66 - 68 - 69 - 2592 – 2593, identificata nel PI vigente come zona A/10 (Unità Edilizia IU1/43, IU1/40 e IU1/44 parte) soggetta a tutela paesaggistica ai sensi art. 142 lettera m) Dlgs. 42/2004 (agro-centuriato) e art 136 Dlgs. 42/2004 (Centro Storico, DM 25 febbraio 1974);

CONSIDERATO che:

- il progetto in questione prevede la demolizione di fabbricato esistente, con successiva ricostruzione, parziale cambio d'uso e ampliamento (nella misura di 1.193 mc, aggiuntivi rispetto allo stato attuale di 3.241 mc, e pertanto per complessivi 4.434 mc di progetto), per realizzare un fabbricato a destinazione mista (direzionale, commerciale e residenziale), comprendente n.4 unità ad uso residenziale, n.1 unità ad uso commerciale, n.2 unità ad uso direzionale;
- ai fini della determinazione degli standard urbanistici dovuti, nonché della loro eventuale monetizzazione, l'adeguamento degli stessi va riferito alla nuova volumetria aggiuntiva prevista rispetto allo stato attuale, mentre per quanto riguarda la volumetria esistente soggetta a demolizione, ricostruzione e parziale cambio d'uso, deve essere valutato l'eventuale incremento del carico urbanistico;

CONSIDERATI:

- il parere Favorevole della Commissione Edilizia espresso in data 12/09/2017;
- l'autorizzazione paesaggistica "ordinaria" ai sensi art. 146 Dlgs. 42/2004, rilasciata in data 05/12/2017 prot.24887;
- il parere favorevole del settore lavori pubblici, espresso in data 03/01/2018 prot.126;
- il parere idraulico, favorevole con prescrizioni, rilasciato in data 09/01/2018 prot.464, dal Consorzio di Bonifica Acque Risorgive, agli atti con prot. 776 del 12/01/2018;
- le integrazioni documentali prot.24137 del 01/12/2017, prot. 2055 del 29/01/2018, prot. 16142 del 12/07/2018, prot. 2424 del 29/01/2019;
- la comunicazione relativa al procedimento, trasmessa dall'ufficio con prot. 26380 del 25/10/2021, con la quale si specificava che:
  " ... L'intervento edilizio è assoggettato a preventiva approvazione di PUA, ai sensi art.30 comma 3 NTO del PI e art.19 LR.11/2004, trattandosi di intervento con destinazione residenziale di volumetria complessiva superiore a 2.000 mc, come già indicato nella precedente comunicazione emessa dallo scrivente ufficio datata 29/09/2017 prot.19575;
  oppure
  In luogo di quanto indicato al punto elenco precedente, potrà essere valutata istanza del richiedente, ai sensi dell'art.28-bis Dpr.380/01, ai fini dell'applicazione di permesso di costruire convenzionato, qualora si ritenga che le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata. In tale caso, oltre a idonea istanza di cui sopra, ad integrazione della domanda in oggetto, dovrà essere altresì trasmesso schema di convenzione / atto unilaterale d'obbligo, da approvare con delibera di consiglio comunale; "
- le integrazioni documentali prot. 4848 del 28/03/2022, prot. 9918-9919-9920 del 26/04/2022, prot. 28097 del 21/11/2022, prot. 28189 del 22/11/2022, prot. 17279 del 11/07/2023;
- visto il favorevole del settore lavori pubblici, espresso in data 17/07/2023 prot.17650, in relazione alla richiesta di monetizzazione di 79,50 mq di standard urbanistici per le motivazioni indicate nello schema di convenzione trasmesso;

PRESO ATTO delle integrazioni pervenute e in particolare dello schema di Convenzione, acquisito con prot. 17279 del 11/07/2023, nel quale si prospetta che il progetto di cui all'oggetto possa essere approvato secondo la procedura del permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art.28-bis Dpr.380/01, in quanto " … *le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata* …";

RILEVATI i seguenti punti contenuti nel suddetto schema di convenzione, ove la ditta proponente, nell'evidenziare le caratteristiche peculiari dell'intervento, espone che:
- *" ... il progetto incontra l'interesse pubblico di cui all'art. 28-bis, comma 2, d.P.R. n. 380/2001 e più nel dettaglio l'interesse della collettività rappresentata dal Comune di Camposampiero, poiché consente la* ***riqualificazione di un complesso immobiliare*** *sito nella zona centrale della cittadina che versa da anni in condizioni di abbandono, così contribuendo in termini più ampi al* ***miglioramento della qualità del centro storico*** *di Camposampiero;"*
- *"le* ***caratteristiche del progetto*** *proposto dai soggetti attuatori ne consentono* ***l'inserimento armonico*** *nella struttura urbanistica del centro cittadino, per il tramite di un adeguato ripensamento dell'attuale organizzazione degli spazi interessati dall'intervento e il generale* ***miglioramento della qualità architettonica degli immobili ricompresi nel progetto****;"*
- *"In considerazione delle caratteristiche del progetto, del contesto già densamente urbanizzato del centro storico, nonché della totale monetizzazione delle opere di urbanizzazione,* ***le esigenze di urbanizzazione risultano idonee ad essere soddisfatte in modalità semplificata e l'intervento risulta pertanto autorizzabile con il rilascio del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28-bis, d.P.R. n. 380/2001****, in luogo della preventiva approvazione di PUA secondo l'art. 30, comma 3 NTO del Piano degli Interventi e l'art. 19 L.R. Veneto n. 11/2004;"*
- *la prevista destinazione dei volumi agli usi residenziale, commerciale e direzionale consente altresì di mantenere pressoché* ***inalterato il carico urbanistico del centro storico*** *di*

Camposampiero, così garantendo spazi di grande vivibilità per i futuri abitanti e i futuri fruitori degli spazi riqualificati;

RISCONTRATO inoltre che per quanto concerne il **fabbisogno di aree a standard** derivante dall'intervento - rappresentato da complessivi 79,50 mq di "nuovi" standard urbanistici, suddivisi in 39,75 mq per parcheggi pubblici e 39,75 mq per verde pubblico attrezzato - la ditta proponente evidenzia l'opportunità di operare mediante monetizzazione, rispetto alla realizzazione materiale degli standard di cui sopra, sulla base delle motivazioni riportate nelle premesse della Convenzione a cui si rimanda, con l'impegno da parte degli stessi a versare l'importo complessivo di monetizzazione determinato in euro 13.316,00, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione stessa, fermo restando il pagamento del contributo di costruzione di cui all'art. 16 DPR.380/2001;

VISTO pertanto l'art.28bis DPR. 380/01 che richiama la competenza del Consiglio Comunale:

- ai fini della valutazione relativa alle esigenze di urbanizzazione – laddove possano essere soddisfatte con una modalità semplificata - con la definizione degli obblighi funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio richiesto;
- ai fini dell'approvazione della prevista convenzione, ai sensi del comma 2 del suddetto art.28-bis del DPR.380/2001;

VISTA la proposta progettuale pervenuta, Prot.16282 del 14/08/2017 e successive integrazioni - PRATICA N. 17/PDC34 - e considerato quanto sopra riportato, come contenuto nel collegato schema di Convenzione, preso atto di quanto specificato nella comunicazione relativa al procedimento, trasmessa dall'ufficio con prot. 26380 del 25/10/2021, nelle premesse evidenziata, si ritiene:

- di poter accogliere quanto indicato e riportato nella Convenzione medesima, ritenendo pertanto conseguentemente ammissibile, per il caso specifico, l'approvazione del progetto di cui all'oggetto secondo la procedura del permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art.28-bis Dpr.380/01, in quanto le esigenze di urbanizzazione possono essere soddisfatte con una modalità semplificata, in considerazione della prevista e ammissibile monetizzazione delle aree a standard;
- di riconoscere la sussistenza di un*"…interesse pubblico…*" all'attuazione dell'intervento, per le tutte le motivazioni indicate in convenzione, parzialmente riportate nelle premesse della presente, con particolare riguardo alle tematiche relative alla riqualificazione di un complesso immobiliare, sito nella zona centrale della cittadina, attualmente in una situazione di abbandono, con finalità di miglioramento della qualità del centro storico, considerate le caratteristiche del progetto che perseguono l'inserimento armonico nella struttura urbanistica esistente, e il miglioramento della qualità architettonica degli immobili ricompresi nel progetto;
- di prescrivere, ai fini della definizione degli obblighi da individuarsi ai sensi del comma 2 del citato art.28-bis, che il versamento dell'importo relativo alla monetizzazione (determinato in euro 13.316,00) dovrà essere preventivo o contestuale alla sottoscrizione della convenzione stessa, necessaria ai fini del successivo rilascio del permesso di costruire convenzionato richiesto, fermo restando il pagamento del contributo di costruzione di cui all'art. 16 DPR.380/2001;

VISTO e considerato quanto sopra rilevato e riscontrato, il progetto di cui all'oggetto è quindi da ritenersi meritevole di accoglimento, approvando, con la presente, la relativa Convenzione acquisita con prot. 17279 del 11/07/2023;

DATTO ATTO che l'introito derivante dalla monetizzazione sarà accertato al capitolo 3216 codice di bilancio 4.05.01.01.001;

ACQUISITI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile ai sensi degli artt. 49 e 147/bis del D.Lgs 267/2000;

UDITO l'intervento del Consigliere Gumiero e la replica del Sindaco, come riportato nel verbale della seduta consiliare in data odierna (31/07/2023);

(…omissis…)

CON l'assistenza del Segretario Generale ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs 267/2000 e s.m.i.;

CON VOTI favorevoli n. 12, contrari nessuno ed astenuti n. 4 (Gumiero, Pontarollo, Furlan, Zorzi), legalmente espressi per alzata di mano dai n. 16 Consiglieri presenti, come accertati dagli scrutatori su indicati, ai sensi della vigente normativa;

DELIBERA

DI RICHIAMARE le premesse parti integranti del presente provvedimento;

IN relazione alla proposta progettuale pervenuta, Prot.16282 del 14/08/2017 e successive integrazioni - PRATICA N. 17/PDC34 - e considerato quanto sopra riportato, come contenuto nel collegato schema di Convenzione, preso atto di quanto specificato nella comunicazione relativa al procedimento, trasmessa dall'ufficio con prot. 26380 del 25/10/2021, nelle premesse evidenziata, di:

- ACCOGLIERE quanto indicato e riportato nella Convenzione medesima, ritenendo pertanto conseguentemente ammissibile, per il caso specifico, l'approvazione del progetto di cui all'oggetto secondo la procedura del permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art.28-bis Dpr.380/01, in quanto le esigenze di urbanizzazione possono essere soddisfatte con una modalità semplificata, in considerazione della prevista e ammissibile monetizzazione delle aree a standard;
- RICONOSCERE la sussistenza di un*"…interesse pubblico…*" all'attuazione dell'intervento, per le tutte le motivazioni indicate in convenzione, parzialmente riportate nelle premesse della presente, con particolare riguardo alle tematiche relative alla riqualificazione di un complesso immobiliare, sito nella zona centrale della cittadina, attualmente in una situazione di abbandono, con finalità di miglioramento della qualità del centro storico, considerate le caratteristiche del progetto che perseguono l'inserimento armonico nella struttura urbanistica esistente, e il miglioramento della qualità architettonica degli immobili ricompresi nel progetto;"
- PRESCRIVERE, ai fini della definizione degli obblighi da individuarsi ai sensi del comma 2 del citato art.28-bis, che il versamento dell'importo relativo alla monetizzazione (determinato in euro 13.316,00) dovrà essere preventivo o contestuale alla sottoscrizione della convenzione stessa, necessaria ai fini del successivo rilascio del permesso di costruire convenzionato richiesto, fermo restando il pagamento del contributo di costruzione di cui all'art. 16 DPR.380/2001;

DI APPROVARE conseguentemente, ai sensi dell'art.28bis DPR.380/01, la Convenzione acquisita con prot. 17279 del 11/07/2023, allegata alla presente, per le ragioni sopra riportate;

DI DARE ATTO CHE l'introito derivante dalla monetizzazione sarà accertato al capitolo 3216 codice di bilancio 4.05.01.01.001;

DI DARE ATTO CHE, ai sensi dell'art. 39 comma 1 del D. Lgs 33/2013 la documentazione relativa al provvedimento oggetto del presente atto è stata pubblicata sul sito internet del Comune di Camposampiero;

DI INCARICARE il funzionario responsabile del settore Urbanistica Edilizia Privata Ambiente Patrimonio degli atti conseguenti alla presente deliberazione;

DI DICHIARARE, con separata votazione che riporta il seguente esito: favorevoli n. 12, contrari nessuno ed astenuti n. 4 (Gumiero, Pontarollo, Furlan, Zorzi), legalmente espressi per alzata di mano dai n. 16 Consiglieri presenti, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. – D.Lgs. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni.

PARERI AI SENSI DELL'ART. 49, 1° COMMA, TESTO UNICO - D.LGS. N° 267 DEL 18.8.2000
PROPOSTA DI DELIBERAZIONE N. 17 DEL 19-07-2023

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

ESAMINATA la proposta di deliberazione

ESPRIME parere Favorevole in ordine alla REGOLARITA' TECNICA della stessa.

Il Responsabile del Servizio
F.to ZAMPIERI MIRKO

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

ESAMINATA la proposta di deliberazione

ESPRIME parere Favorevole in ordine alla REGOLARITA' CONTABILE della stessa.

Il Responsabile del Servizio
F.to Zampieri Antonietta