



**VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N.27 del 26-05-2021**

Sessione Ordinaria - Seduta Pubblica di Prima Convocazione

**Oggetto:**

**VARIANTE URBANISTICA CON LA PROCEDURA DI CUI ALL'ART. 3 DELLA L.R. 55/2012 PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI UNA PORZIONE DI EDIFICIO DA PRODUTTIVO A COMMERCIALE - DITTA GA.BER. SERVIZI SRL.**

L'anno **duemilaventuno** addì **ventisei** del mese di **maggio** alle ore **18:00** nella sala delle adunanze Sala Civica Unione Europea, previa convocazione con avvisi scritti notificati ai sensi di legge, si è riunito il Consiglio Comunale.

Partecipa alla seduta il SEGRETARIO GENERALE MERLO ANNALISA.

Il Sig. SCHIAVON MARTINO, nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e chiama all'ufficio di scrutatori i Signori:

RINUNCINI ENRICO

PEGORARO NICOLO'

ORLANDO CARMELO

Alla trattazione del presente argomento iscritto all'ordine del giorno sono presenti i Signori:

SCHIAVON MARTINO	Presente
RINUNCINI ENRICO	Presente
RAVAZZOLO EMY	Presente
NARDO ROBERTO	Assente
ZOPPELLO CATIA	Presente
ZIGLIO ALESSIA	Presente
DE BONI GABRIELE	Presente
GASPARIN ALESSIA	Presente
BASSAN ALESSANDRO	Presente
NARIUZZI ANASTASIA	Assente
PEGORARO NICOLO'	Presente
SALMASO LAURA	Assente
ORLANDO CARMELO	Presente
SCHIAVON MARCO	Assente
DEL NEGRO CLAUDIO	Assente
RENNA FILIPPA	Presente
VOLPIN LEONARDO	Assente

**Presenti 11 Assenti 6**

Verbale letto, approvato e firmato digitalmente, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

IL PRESIDENTE  
SCHIAVON MARTINO

[firma digitale sull'originale]

IL SEGRETARIO GENERALE  
MERLO ANNALISA

[firma digitale sull'originale]

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione presentata dall'Assessore al Territorio;

Premesso che:

- il Comune di Ponte San Nicolò è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 1170 del 05.03.1986 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 P.R.C. - Piano Regolatore Comunale formato dal P.A.T. - Piano di Assetto del Territorio e dal P.I. - Piano degli Interventi;
- il PAT è stato adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 06.03.2017, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 122 in data 20.09.2018, pubblicato nel BUR n. 102 del 12.10.2018 ed entrato in vigore il 27.10.2018;
- il PAT è stato oggetto della Variante semplificata al Piano di Assetto del Territorio (PAT) per adeguamento alla L.R. n. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 18.12.2019 ed approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 27.05.2020;
- con l'entrata in vigore del PAT, il P.R.G. è diventato il P.I., fatta eccezione per le parti incompatibili con il PAT;
- dopo l'approvazione del PAT è stata approvata, la prima variante al P.I. con delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 30.12.2020 ad oggetto: *“Progetto definitivo lavori di realizzazione pista ciclabile via Garibaldi e contestuale adozione di variante al piano degli interventi per il rinnovo del vincolo espropriativo. Esame osservazioni e approvazione”* consistente nel rinnovo del vincolo espropriativo al fine di realizzare la pista ciclabile comunque già prevista dal vecchio P.R.G. e confermata dal PAT;
- la ditta GA.BER. SERVIZI SRL in data 29.11.2020 ha presentato allo sportello SUAP una richiesta registrata con il n. 05311080286-08102020-1128, finalizzata al cambio di destinazione d'uso di un locale esistente all'interno di un edificio attualmente destinato a deposito da destinare all'esposizione ed alla vendita all'ingrosso di prodotti per tabaccai;
- l'unità immobiliare in esame è sita in viale Austria, n. 2, è censita al Catasto Terreni del Comune di Ponte San Nicolò, Foglio 7, mappale 811, e al Catasto Fabbricati del Comune di Ponte San Nicolò, Foglio 7, mapp. 811 sub 1, l'area è classificata dal vigente strumento urbanistico come D1/04 *“Zone produttive per insediamenti artigianali, industriali, magazzini e ad essi assimilati, esistenti e future”* normata dall'articolo 8 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.I.;
- per la sottozona D1/04, in esame il P.I. consente le destinazioni d'uso di cui all'articolo 4, punto 4b) delle Norme Tecniche di Attuazione, dove, è ammessa anche la possibilità di insediare attività commerciali qualora il piano di lottizzazione che disciplini l'edificazione lo consenta;

Visto che:

- il piano urbanistico della sottozona D1/04 per l'area in argomento prevede l'insediamento di attività artigianali/industriali e pertanto la destinazione commerciale richiesta, pari ad una superficie di circa mq. 48, non risulta ammissibile;
- la società GA.BER. SERVIZI SRL che attualmente svolge l'attività di Deposito Fiscale per i Monopoli di Stato, (logistica) si occupa anche della consegna di eventuali scatole preallestite dal Deposito Terza per il Nord Italia di Tortona (AL), di prodotti generici commerciali attinenti al tabacco (ad esempio filtri, cartine accendini) e necessita di avere un'area di esposizione per tali merci;
- la ditta ha richiesto di destinare il locale esistente destinato a deposito, a locale esposizione/commerciale, senza l'esecuzione di opere edilizie;

Rilevato che la richiesta della ditta GA.BER. SERVIZI SRL è inerente ad un intervento in difformità dallo Strumento urbanistico e che è stata presentata istanza ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 55/2012, *“Interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale.”*, che prevede di assoggettare: *“ omissis ...al procedimento unico di cui all'art. 7 del D.P.R. 160/2010, previo parere del Consiglio Comunale, gli interventi che comportano ampliamenti di attività produttive in difformità dello strumento urbanistico purché entro il limite massimo dell'80% del volume e/o della superficie netta/lorda esistente e comunque non superiore a 1500 mq e nel caso in cui l'ampliamento sia realizzato mediante il mutamento di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, gli stessi devono essere situati all'interno del*

*medesimo lotto sul quale insiste l'attività da ampliare o, comunque, costituire con questa un unico aggregato produttivo";*

Considerato che si tratta di una modifica della destinazione d'uso di un locale esistente senza l'esecuzione di opere edilizie e che non è stato necessario indire la conferenza dei servizi istruttoria con gli altri Enti di riferimento, prevista dall'articolo 7, comma 3, del D.P.R. 160/2010;

Visti gli elaborati predisposti dall'arch. Stefania Previati:

- Tavola 1 - INQUADRAMENTO URBANISTICO;
- Tavola 2 - STATO DI FATTO, PIANTE PIANO TERRA E SOPPALCO, SEZIONE - PLANIMETRIA AREA SCOPERTA;
- Tavola 3 - STATO DI PROGETTO, PIANTE PIANO TERRA E SOPPALCO, SEZIONE - PLANIMETRIA AREA SCOPERTA;
- Tavola 4 - ELABORATO GRAFICO SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE - PIANTE PIANO TERRA;
- Relazione tecnico illustrativa;
- Documentazione fotografica;
- Dichiarazione di esclusione della valutazione idraulica;
- Dichiarazione di esclusione della valutazione della VAS;
- Dichiarazione di non necessità della Valutazione di incidenza ambientale;

Preso atto della bozza di convenzione resa ai sensi dell'articolo 5, della L.R. 55/2012, sottoscritta ed acquisita agli atti, nella quale la ditta GA.BER. SERVIZI SRL, si obbliga a dare esecuzione al progetto nei modi e nei tempi prescritti, in conformità al permesso di costruire che verrà rilasciato ed alle eventuali e successive varianti;

Dato atto che la ditta si obbliga, altresì, ad utilizzare l'edificio secondo le destinazioni indicate negli elaborati grafici allegati alla presente, impegnandosi a non frazionare l'immobile in più unità immobiliari per la durata di anni 2 decorrenti dalla data dell'attestazione della segnalazione certificata di agibilità dei locali e a trascrivere il relativo vincolo presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a propria cura e spese;

Considerato che, come previsto dalla suddetta convenzione, si procederà all'applicazione del Contributo Straordinario previsto dall'articolo 16, punto 4, lett. d-ter del TUE 380/2001 e s.m.i., quantificato in € 4.000,00;

Visto che per il rilascio del permesso di costruire in deroga è necessario sottoporre il progetto all'approvazione del Consiglio Comunale per l'applicazione della deroga prevista dall'art. 3 della L.R. 55/2012;

Ritenuto di procedere con l'applicazione della deroga di cui all'articolo 3 della L.R. 55/2012 e l'approvazione dello schema di convenzione;

Dato atto che la presente proposta di deliberazione è stata esaminata dalla Terza Commissione Consiliare Urbanistica nella seduta del 24.05.2021;

Vista la L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la L.R. 31 dicembre 2012, n. 55 e successive modifiche ed integrazioni;

Acquisiti i pareri, resi ai sensi dell'art. 49 del T.U. approvato con Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267, sulla proposta di deliberazione;

Uditi gli interventi registrati nel corso della discussione aperta sull'argomento e riportati in calce al presente provvedimento.

Presenti n. 12 (essendo entrato Volpin)

Votanti n. 12

Con voti:

FAVOREVOLI UNANIMI (12)

espressi per alzata di mano, controllati dagli scrutatori e proclamati dal Presidente,

## DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa:

- 1 Di ritenere le premesse parte integrante del presente provvedimento;
- 2 Di esprimere parere favorevole all'applicazione della deroga prevista dall'art. 3 della L.R. n. 55/2012 al fine di consentire il rilascio del Permesso di Costruire in deroga relativo all'istanza della ditta GA.BER. SERVIZI SRL pervenuta allo sportello SUAP in data 29.10.2020 registrata con il n. 05311080286-08102020-1128, e successive modifiche ed integrazioni, finalizzata al cambio di destinazione d'uso di un locale esistente all'interno di un edificio attualmente destinato a logistica da destinare all'esposizione ed alla vendita all'ingrosso di prodotti per tabaccai per una superficie pari a circa 48 mq. come descritta nei seguenti elaborati grafici/progettuali:
  - Tavola 1 - INQUADRAMENTO URBANISTICO;
  - Tavola 2 - STATO DI FATTO, PIANTE PIANO TERRA E SOPPALCO, SEZIONE - PLANIMETRIA AREA SCOPERTA;
  - Tavola 3 - STATO DI PROGETTO, PIANTE PIANO TERRA E SOPPALCO, SEZIONE - PLANIMETRIA AREA SCOPERTA;
  - Tavola 4 - ELABORATO GRAFICO SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE - PIANTE PIANO TERRA;
  - Relazione tecnico illustrativa;
  - Documentazione fotografica;
  - Dichiarazione di esclusione della valutazione idraulica;
  - Dichiarazione di esclusione della valutazione della VAS;
  - Dichiarazione di non necessità della Valutazione di incidenza ambientale;
- 3 Di approvare lo schema di convenzione ai sensi dell'art. 5 della L.R. 55/2012, sottoscritta dalla ditta GA.BER. SERVIZI SRL dando mandato al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia a stipulare l'atto di in forma d'atto pubblico, completandolo con i dati pertinenti la singola fattispecie negoziale;
- 4 Di dare atto che l'importo dovuto come contributo straordinario sarà introitato su apposito capitolo di Bilancio al rilascio del permesso di costruire;
- 5 Di assicurare che il presente provvedimento sarà pubblicato nel sito internet del Comune, nella sezione "Amministrazione trasparente", ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33, recante il "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni.

ALLEGATI:

1. Tavola 1 - INQUADRAMENTO URBANISTICO;
2. Tavola 2 - STATO DI FATTO, PIANTE PIANO TERRA E SOPPALCO, SEZIONE - PLANIMETRIA AREA SCOPERTA;
3. Tavola 3 - STATO DI PROGETTO, PIANTE PIANO TERRA E SOPPALCO, SEZIONE - PLANIMETRIA AREA SCOPERTA;
4. Tavola 4 - ELABORATO GRAFICO SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE - PIANTE PIANO TERRA;
5. Relazione tecnico illustrativa
6. Documentazione fotografica;
7. Dichiarazione di esclusione della valutazione idraulica
8. Dichiarazione di esclusione della valutazione della VAS
9. Dichiarazione di non necessità della Valutazione di incidenza ambientale;
10. Schema di convenzione.

---

Successivamente, su conforme proposta del Sindaco,

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

Ritenuta l'urgenza di cui all'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000;

Con voti:

FAVOREVOLI UNANIMI (12)

espressi nei modi di legge,

**DELIBERA**

Di dichiarare immediatamente eseguibile il presente atto.

## Trascrizione degli interventi registrati nel corso della discussione.

### Punto n. 2 all'O.d.G.

### **VARIANTE URBANISTICA CON LA PROCEDURA DI CUI ALL'ART. 3 DELLA L.R. 55/2012 PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI UNA PORZIONE DI EDIFICIO DA PRODUTTIVO A COMMERCIALE - DITTA GA.BER. SERVIZI SRL.**

---

#### **SCHIAVON MARTINO – Sindaco**

Passiamo al secondo punto all'ordine del giorno: *“Variante urbanistica con la procedura di cui all'articolo 3 della Legge Regionale 55/2012 per cambio di destinazione d'uso di una porzione di edificio da produttivo a commerciale – ditta GA.BER”*.

Prego, Assessore Rinuncini.

#### **RINUNCINI ENRICO – Assessore Comunale**

Buonasera a tutti. Come già il titolo spiega abbastanza chiaramente, la proposta in delibera è una variante urbanistica per il cambio di destinazione d'uso di una porzione di edificio da produttivo a commerciale in zona artigianale. Siamo passati in Terza Commissione con la spiegazione della delibera. Allegata ovviamente c'è la condizione urbanistica. È evidente che non parliamo dell'intero edificio, ma parliamo veramente di una piccolissima porzione dell'edificio per la quale si chiede questa trasformazione pari a 48,24 metri quadri rispetto a tutto il grande edificio che è oltre i 600/700 metri quadri per esigenze proprio di carattere commerciale e di autorizzazioni della ditta stessa che ci aveva fatto richiesta. È arrivata tramite lo sportello unico ancora lo scorso dicembre.

Se non ci sono particolari richieste di spiegazioni, sono a disposizione.

#### **SCHIAVON MARTINO – Sindaco**

Prego con gli interventi. Orlando, prego.

#### **ORLANDO CARMELO – Consigliere Comunale**

Buonasera a tutti. Buonasera Presidente, buonasera Assessori. Chiedo se fosse possibile, così per conoscenza, capire l'area che è utilizzata ad attività commerciali in questa attività, la dimensione e qualche altro dato, Assessore.

Mi è scappato forse, oppure non è stato detto chi questa sera siede con noi in Consiglio vicino all'Assessore di maggioranza. Grazie.

**Entra VOLPIN.** Presenti n. 12.

#### **SCHIAVON MARTINO – Sindaco**

Sì, poi lo presentavo quando era giusto farlo. Quindi se l'Assessore Rinuncini vuole replicare.

#### **RINUNCINI ENRICO – Assessore Comunale**

Sì, ribadisco, queste note sono state spiegate in Commissione, ma le rispiego molto, molto volentieri e sono anche in cartellina nella relazione illustrativa proprio facente parte la richiesta della ditta. Quindi tutto nasce da, come dicevo, presentazione al SUAP, quindi lo Sportello Unico Attività Produttive e una SCIA alternativa ha permesso di costruire per cambio di destinazione d'uso di unità immobiliare sita in Viale Austria numero 2 a Ponte San Nicolò. I sottoscritti, che sono i legali rappresentanti, dichiarano che il locale a pianoterra, per il quale si richiede variazione di destinazione d'uso da deposito logistica commerciale e in ottemperanza a quanto previsto dalla circolare 1397 per locali con presenza saltuaria di addetti e la superficie di areazione è fornita alla porta di accesso dall'esterno e poi ci sono tutte le richieste tecniche. Da un punto di vista politico la relazione illustrativa, sempre allegata, cita, appunto: *“Dell'unità immobiliare in oggetto sita in Viale Austria 2. La presentazione della presente SCIA ha permesso di costruire, riguardo alla variazione di destinazione d'uso del locale. La società che attualmente svolge l'attività di deposito fiscale per i Monopoli di Stato, si occupa anche della consegna di eventuali scatole preallestite dal deposito per il Nord Italia di Tortona (Alessandria), di prodotti generici commerciali attinenti al tabacco (ad esempio filtri, cartine accendini) e necessita di avere un'area di esposizione per tali merci; pertanto il locale esistente destinato a deposito, viene adibito a locale esposizione/commerciale. Non sono previste opere edilizie. Attualmente le destinazioni d'uso previste dal P.R.G. sono quelle della zona DI. Si chiede di comprendere, oltre a quelle previste per la zona, anche la destinazione di uso commerciale. La superficie a parcheggio attuale ottempera anche alla superficie*

*richiesta per la destinazione commerciale, come dimostrato dagli elaborati grafici in allegato. Dal punto di vista dei metri quadri – come chiedeva il Consigliere Orlando – il locale deposita in oggetto di superficie pari a metri quadri 48,24, è coperto con controsoffitto per un'altezza interna pari a metri 3. Comunica con l'esterno mediante un disimpegno. Non sono necessari i bagni per i clienti secondo normativa dei locali del commercio perché è superficie inferiore ai 250 metri quadri. Le attuali dotazioni risultano sufficienti. Quindi la variazione di destinazione d'uso non prevede nuove opere ed ampliamenti e non prevede aggravio a carico urbanistico”, perché in virtù della richiesta, ribadisco, presentata noi proponiamo e mettiamo come proposta di delibera di accogliere questa variante, come è scritto: “Delibera per le motivazioni espresse in premessa, di ritenere le premesse parte integrante del presente provvedimento – e sono gli elaborati che abbiamo – di esprimere parere favorevole all'applicazione della deroga, prevista dalla Legge Regionale 55/2012 al fine di garantire il rilascio del permesso di costruire in deroga relativo all'istanza della ditta GA.BER.; di approvare lo schema di convenzione, sottoscritta dalla ditta GA.BER., dando mandato al responsabile del SUAP di stipulare l'atto in forma d'atto pubblico, completandolo con i dati pertinenti la singola fattispecie negoziale; di dare atto che l'importo dovuto come contributo straordinario sarà introitato su apposito capitolo di bilancio al rilascio del permesso di costruire; di assicurare che il presente provvedimento sarà pubblicato nel sito internet del Comune secondo la normativa vigente”.*

**SCHIAVON MARTINO – Sindaco**

Se non ci sono altri interventi... Renna.

**RENNA FILIPPA – Consigliere Comunale**

Buonasera a tutti. Se posso chiedere un'integrazione all'Assessore Rinuncini, forse mi è sfuggito. Mi era parso di capire che non dovessero esserci oneri e la ditta GA.BER. non costruirà nulla, però al punto 4 si dice: “Rilascio del permesso di costruire”. Quindi non ho capito se c'è in incongruenza oppure... Sì, non mi è chiaro. È cambio d'uso soltanto, è così. Quindi quando qui si dice: “Permesso di costruire” è generico, è così? Ma di fatto non costruiscono niente? Grazie.

**SCHIAVON MARTINO – Sindaco**

Rispondo io. È il titolo abilitativo, ma non si costruisce nulla, c'è solo un cambio di destinazione d'uso. Per i cambi di destinazione d'uso il titolo necessario è quello del permesso a costruire, insomma. Quindi se non ci sono altri interventi, io metterei ai voti.

---

\* \* \*

---

**Oggetto: VARIANTE URBANISTICA CON LA PROCEDURA DI CUI ALL'ART. 3 DELLA L.R. 55/2012 PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI UNA PORZIONE DI EDIFICIO DA PRODUTTIVO A COMMERCIALE - DITTA GA.BER. SERVIZI SRL.**

---

**PARERI, RESI AI SENSI DELL'ART. 49 DEL T.U. APPROVATO CON D.LGS. 18.08.2000, N. 267, SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE.**

Il sottoscritto BETTIO ROBERTO, Responsabile del Servizio interessato, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, esprime **parere Favorevole** in merito alla **regolarità tecnica** sulla proposta di deliberazione.

*19-05-2021*

Il Responsabile del Servizio  
F.to BETTIO ROBERTO

Il sottoscritto QUESTORI LUCIO, Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, esprime **parere Favorevole** in merito alla **regolarità contabile** sulla proposta di deliberazione.

*19-05-2021*

Il Responsabile del Servizio Finanziario  
F.to QUESTORI LUCIO