



# COMUNE DI LIMENA

Provincia di Padova

Unità operativa  
Ufficio: UFF\_SERVIZITECNICI

## PROPOSTA DI DELIBERA

**Oggetto: PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R.V. 11/2004 E DELL'ART. 11 DELLA L. 241/1990, PRESENTATO DALLA SOC.TA' GIOTTO COSTRUZIONI SRL. - APPROVAZIONE**

Premesso che :

- il Comune di Limena è dotato Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della L.R.V. n. 11/2004, approvato dal Presidente della Provincia di Padova con Decreto Presidenziale n. 85 del 19 maggio 2017 ed in data 15 giugno 2017, divenuto efficace essendo decorsi 15 (quindici) giorni dalla pubblicazione del provvedimento di approvazione nel B.U.R.V.;
  - il P.A.T. è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando, sulla base di previsioni decennali, le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale;
  - ai sensi dell'art. 48, comma 5 bis, della L.R.V. n. 11/2004, a seguito dell'approvazione del P.A.T., il Piano Regolatore Generale vigente è divenuto il primo Piano degli Interventi (P.I.), per le parti compatibili con il P.A.T.;
  - il P.I. è lo strumento urbanistico che attua attraverso interventi diretti o per mezzo di P.U.A, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di
-

tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali;

– nel rispetto dei valori di riferimento, delle scelte fondamentali, delle regole da osservare e dei limiti cui conformare l'esercizio dell'attività pianificatoria operativa, così come dettate dal P.A.T., allo scopo di garantire il razionale ed ordinato sviluppo del territorio, il Comune ha inteso raccogliere e valutare proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, oggetto di possibili concertazioni pubblico-privato da concludere secondo la forma degli accordi trovando applicazione quanto dettato dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004 atteso che, per quanto non disciplinato dalle predetta Legge regionale trovano applicazione le disposizioni della Legge 7 agosto 1990 , n.241;

– l'art. 6 della precitata L.R.V. n. 11/2004 prevede, fra l'altro, che:

- a) i Comuni, le Province e la Regione possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, al fine di determinare alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- b) l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;
- c) l'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato;

– con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 18.07.2013 in merito ai meccanismi negoziali (accordi tra soggetti pubblici e privati – provvedimenti attributivi di vantaggi economici), disciplinati dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, sono stati predeterminati, quindi pubblicati, i *“criteri e modalità per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico”* cui l'Amministrazione deve attenersi;

---

- 
- La Soc.tà Giotto Costruzioni S.r.l. è proprietaria di un complesso edilizio ad uso produttivo sito nel Comune di Limena, in Via delle Industrie n. 7, identificato al N.C.E.U. del Comune di Limena al Foglio 9, Particella 1842, *sub* 4 e *sub* 5, attualmente il predetto complesso edilizio risulta dismesso e in disuso;
  - Ai sensi del Vigente P.I. del Comune di Limena, l'area su cui insiste il precitato complesso edilizio ricade all'interno della Z.T.O. "B" e risulta segnalata come "attività produttiva da trasferire" soggetta a strumento urbanistico attuativo;
  - La predetta area è stata già oggetto di un precedente Piano di Recupero di Iniziativa Privata denominato "Ex Indice", approvato e convenzionato negli anni 2005/2006, ma non attuato entro i termini e quindi attualmente decaduto e che prevedeva il recupero della volumetria esistente , pari a mc 10.769, netto pari a mc 13.461,00 lordi con destinazione mista residenziale – commerciale e realizzato su due distinti edifici con sviluppo su tre livelli oltre sottotetto e piano interrato;
  - La Soc,tà Giotto Costruzioni S.r.l., ha presentato all' Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Limena, in data 10.10.2023, prot. n. 14554, "Richiesta di parere preventivo. Piano di recupero di Iniziativa Privata -Ex Indice – Via delle Industrie n. 7" tramite il quale descriveva il progetto proposto con il Piano di recupero, indicando specifiche motivazioni che giustificavano la richiesta di variazione dell'altezza massima prevista per la Z.T.O. B da ml 9,50 a ml 12,00 e di seguito riportate :
    - i) a causa della nuova normativa urbanistica sopravvenuta e delle nuove definizioni uniformi e modalità di calcolo del volume urbanistico, il volume urbanistico lordo esistente risulta oggi minore rispetto al volume urbanistico lordo definito con il precedente Piano di Recupero convenzionato "Ex Indice" (mc 11.449 rispetto a mc 13.461);
    - ii) peraltro, l'ottemperanza alla normativa in materia di standard urbanistici, le previsioni del Regolamento Edilizio Comunale in ordine alla superficie da adibire a parcheggio (coperto o scoperto) per ogni singola unità residenziale, nonché l'area di manovra da ricavare sullo scoperto dell'area privata e l'altezza urbanistica massima prevista per le zone B, pari a ml. 9,50, comportano una notevole riduzione della superficie copribile da destinare ai fabbricati rispetto ad un'area che, già per se stessa, risulta essere di modesta estensione;
-

- iii) peraltro, l'area in esame risulta inserita all'interno di un contesto edilizio ove gli edifici contermini presentano altezze variabili da tre a quattro livelli fuori terra che vanno ben oltre i ml 9,50 previsti per le zone B (in particolare: il complesso commerciale-residenziale ubicato ad est dell'area di intervento e prospettante su via delle Industrie angolo Via del Santo, presenta un alzata di tre piani fuori terra oltre ad un piano mansardato abitato avente notevole altezza interna ed una linea di colmo che supera abbondantemente i 13 metri di altezza; anche se non visibile da Via delle Industrie, esiste un complesso residenziale a sud, di quattro piani fuori terra oltre un piano seminterrato anch'esso superiore ai 12 metri di altezza, ed un complesso commerciale-direzionale ad ovest di tre piani fuori terra ed altezza superiore ai ml 9,50 di zona);
- iv) pertanto, stante quanto sopra evidenziato, la deroga all'altezza urbanistica di zona costituisce la misura più idonea ed opportuna da attuare per rendere l'intervento di trasformazione sostenibile ed attuabile, considerato, altresì, il ridimensionamento del volume urbanistico di progetto che risulta essere di 9.600,00 mc rispetto al volume urbanistico lordo esistente pari a mc 11.449;
- con Nota del 31.10.2023 prot. n. 15925, il Responsabile del settore attività economiche del Comune di Limena comunicava il seguente parere della Commissione Edilizia (nella seduta n. 51 del 25.10.2023 arg. 3) sulla precitata richiesta di parere preventivo: <<La C.E. udita la relazione dell'UTC e vista la soluzione di progetto, rinvia all'Amministrazione Comunale ogni determinazione in merito alla variante al P.I. per l'aumento dell'altezza massima dei nuovi edifici. Ritiene inoltre che la dotazione di standard prevista, in particolare per i parcheggi pubblici, sia insufficiente a soddisfare il nuovo carico urbanistico generato dall'intervento>>;
- che, con Nota del 26.02.2024, la Giotto Costruzioni S.r.l., presentava al Comune di Limena “Richiesta variante al P.I. per l'area soggetta a PDR ex “Indice” di Via Delle Industrie, individuata al N.C.E.U. con Fg. 9 mapp. 1842 sub 4 e sub 5” a mezzo della quale <<[...] visto il parere favorevole della C.E., espresso nella seduta del 25.10.2023 all'ipotesi planivolumetrica proposta, che prevede un aumento dell'altezza massima dei nuovi edifici rispetto alla normativa vigente, chiede una variante al P.I. per rendere possibile l'aumento dell'altezza massima dei nuovi edifici da costruire>>;

- 
- la Giunta comunale, con Delibera n. 50 del 21.03.2024 ha ritenuto la proposta formulata dalla soc. Giotto Costruzioni S.r.l, meritevole di assenso preliminare ai fini dell’inserimento nella pianificazione urbanistica comunale;

Considerato che :

- questa Amministrazione ritiene la proposta di rilevante interesse pubblico, in quanto:
- a) la proposta della Giotto Costruzioni S.r.l. ha come oggetto e finalità la riqualificazione urbana ed ambientale di un’area degradata. In particolare, la predetta proposta si configura di rilevante interesse pubblico in considerazione dell’effetto benefico derivante alla collettività dalla riqualificazione, valorizzazione e trasformazione di un’area centrale del comune di Limena oggi fortemente penalizzata dalla presenza di edifici a destinazione non residenziale dismessi e in disuso.
- b) tale obiettivo si pone in linea sia con quanto deliberato dal Consiglio comunale di Limena con D.C.C. n. 39/2013, sia con quanto statuito dalla giurisprudenza amministrativa in tema di interesse pubblico: <<*Non è necessario che l’interesse pubblico attenga al carattere pubblico dell’edificio o del suo utilizzo, ma è sufficiente che coincida con gli effetti benefici per la collettività*>> (Consiglio di Stato, Sez. IV, n. 2761/2015). Invero, <<*perché un intervento possa essere qualificato come “di interesse pubblico” - a prescindere dai fini per i quali tale qualifica è attribuita - ed in assenza di una espressa previsione normativa, ciò che rileva è la finalità pubblica che, per il tramite di detto intervento, si intende perseguire*>> (Consiglio di Stato, Sez. IV, n. 4311/2013);
- c) dal punto di vista urbanistico e ambientale, la proposta formulata dalla soc. Giotto Costruzioni S.r.l. appare coerente con gli indirizzi generali di sviluppo e di governo del territorio poste alla base del P.A.T. in quanto è prevista una riduzione del consumo del suolo rispetto all’esistente edificio (mediante lo sviluppo verticale dei nuovi edifici ottemperando alle disposizioni di cui la L.R. n. 14/2017 recante disposizioni sul consumo del suolo), nonché un aumento delle superfici permeabili, rispetto alla situazione attuale, per preservare le caratteristiche idrauliche e geologiche dell’area, oltre che una riduzione del carico urbanistico in quanto il volume urbanistico di progetto è pari a 9.600,00 mc rispetto ad un volume urbanistico lordo esistente pari a mc 13.461;
- d) dal punto di visto economico, la Parte Proponente assume a proprio carico gli oneri relativi alla perequazione urbanistica corrispondendo al Comune il contributo straordinario di € 72.000,00 dovuto, con riferimento al vigente quadro normativo oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione inerenti l’attuazione dell’Accordo;
-

e) e sociale il progetto proposto appare rispondere agli interessi della comunità locale, nonché agli obiettivi di sviluppo e miglioramento della vivibilità urbana e dei servizi collettivi in quanto è prevista la realizzazione di un parcheggio e di un marciapiede a servizio della cittadinanza;

Vista :

La Proposta di accordo pubblico/privato presentata dalla Soc.tà Giotto Costruzioni S.r.l. per l'attuazione del P.U.A. denominato "Ex Indice" presentata all'Ufficio Protocollo del Comune di Limena in data 04.05.2024 n. 9166 composta dai seguenti elaborati :

- Schema di Accordo Pubblico Privato;
- Relazione valutazione contributo straordinario;
- Relazione tecnica;
- Norme Tecniche di attuazione del Piano di Recupero;
- Computo metrico estimativo delle OO.UU.;
- Tavv. 01-02-03-04-05'-06-07'a-07'b-08.

Dato atto :

che l'ambito di intervento proposto è compreso negli ambiti di urbanizzazione consolidata definiti dal L.R. n. 14/2017 come identificati negli elaborati del P.A.T. e che pertanto , non comporta consumo di suolo;

Considerato che

- ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/004 l'Accordo con la ditta proponente Giotto Costruzioni S.r.l. costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è condizionato alla conferma delle previsioni nel piano degli interventi;
- il piano degli interventi si rapporta con il bilancio comunale, con il programma delle opere pubbliche e con

Gli strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi;

Vista :

la proposta di accordo pubblico/privato presentata dalla Soc.tà Giotto Costruzioni S.r.l. con sede legale in Via delle Industrie n. 2 Limena (PD) acquisita al prot. 9166 del 04/04/2024, relativo alla Variante al Piano degli Interventi per l'attuazione del Piano di Recupero denominato "Ex Indice" in Via Delle Industrie;

---

la proposta di accordo pubblico/privato denominato “ Schema di accordo Pubblico Privato ai sensi dell’art. 6 della L.R.V. 23 aprile 2004 n.11 e dell’art. 11 della Legge 7 agosto 1990 n. 241” e composta dai seguenti elaborati :

- Schema di Accordo Pubblico Privato;
- Relazione valutazione contributo straordinario;
- Relazione tecnica;
- Norme Tecniche di attuazione del Piano di Recupero;
- Computo metrico estimativo delle OO.UU.;
- Tavv. 01-02-03-04-05’-06-07’a-07’b-08.

Attestato che , ai sensi dell’art. 67 della Legge n. 241/1990, dell’art. 6 del D.Lgs n. 62/2013, del vigente Codice di Comportamento Integrativo del Comune di Limena e della vigente sottosezione 2.3 “ Rischi corruttivi e trasparenza” del P.I.A.O.. non sussiste in capo all’estensore del presente atto alcuna situazione di conflitto di interessi, anche potenziale e anche di natura non patrimoniale, con riguardo al procedimento in questione;

Visti:

- la *Delibera di Consiglio Comunale n.61 del 27/12/2023* è stato approvato il *Bilancio di Previsione per l’anno 2024* relativo al Comune di Limena;
- la *Delibera di Giunta Comunale n.1 del 11/01/2024* di «*Approvazione del Piano esecutivo di Gestione 2023*»;
- *il D.P.R. 06/06/2001 n. 380*;
- *la L.R. 23/04/2011 n. 11*;
- *la L.R. 16/03/2015, n. 4*;
- *la L.R. 06/06/2024 n. 15*;
- *il D.Lgs 18/08/2000 n. 267*;
- *la Legge 07/08/1990 n. 241*;

### **PROPONE**

1. Di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
  2. Di approvare la proposta di accordo pubblico/privato ai sensi dell’art. 6 della L.R. n. 11/2004 presentata dalla Soc.tà Giotto Costruzioni S.r.l. acquisita al prot. 9166 del 04/04/2024, relativo alla Variante al Piano degli Interventi per l’attuazione del Piano
-

di Recupero denominato "Ex Indice" in Via Delle Industrie e composta dai seguenti elaborati :

Schema di Accordo Pubblico Privato;

Relazione valutazione contributo straordinario;

Relazione tecnica;

Norme Tecniche di attuazione del Piano di Recupero;

Computo metrico estimativo delle OO.UU.;

Tavv. 01-02-03-04-05'-06-07'a-07'b-08.

3. Di assumere la presente deliberazione quale atto di indirizzo operativo e propedeutico ad apposita variante al piano degli interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004;
4. Di dare mandato al Responsabile del Settore Urbanistica affinché ponga in essere tutti gli adempimenti necessari e conseguenti l presente atto, prendendo atto che ai sensi dell'art. 13 dello schema di accordo pubblico/privato tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto sono a totale carico del Proponente;
5. Di dichiarare, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs 18/08/2000 n. 267.

-----  
-----