



COMUNE DI LIMENA

Provincia di Padova

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 4 DEL 12-02-2025

OGGETTO	ADOZIONE VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI PER IL RECEPIMENTO DI ACCORDO P.P. EX ART. 6 DELLA L.R. 11/04 INERENTE L'AREA DENOMINATA "EX INDICE" AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 11/04.
---------	---

Oggi **dodici** del mese di **febbraio** dell'anno **duemilaventicinque** alle ore **19:30**, nella sala delle adunanze consiliari, convocato in seguito a regolare invito si è riunito il Consiglio Comunale così composto:

	Presente/Assente		Presente/Assente
TONAZZO STEFANO	Presente	PEGORARO CARMEN	Presente
TURETTA CRISTINA	Assente	SARTORI LORENZA	Presente
MARTINELLO MAURIZIO	Presente	FUSARO ANNA MARIA	Presente
BARICHELLO JODY	Presente	IRACI ANNA	Presente
Faccin Giovanni	Presente	SCARSATO DIEGO	Presente
SABBADIN DANIELE	Assente	MEGGIOLARO GIULIO	Presente
PACCAGNELLA ELEONORA	Presente		

Presenti 11 Assenti 2

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 97, comma 4 – lett a) del D. Lgs. n. 267/2000 il SEGRETARIO Dott.ssa TRIVELLATO SANDRA.

Constatato legale il numero degli intervenuti, Giovanni Faccin nella sua qualità di PRESIDENTE, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei signori:

SABBADIN DANIELE
SARTORI LORENZA
IRACI ANNA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER IL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO	ADOZIONE VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI PER IL RECEPIMENTO DI ACCORDO P.P. EX ART. 6 DELLA L.R. 11/04 INERENTE L'AREA DENOMINATA "EX INDICE" AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 11/04.
----------------	---

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI TECNICI

Premesso che :

-il Comune di Limena è dotato di Piano di Assetto del Territorio P.A.T. approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 85 del 19/05/2017;

-ai sensi dell'art. 48, comma 5/bis della LR n. 11/004 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", a seguito dell'approvazione del primo P.A.T. , il Piano Regolatore Generale, per le parti compatibili con il P.A.T. diventa il Piano degli Interventi (P.I.);

- 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;

-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. sede legale in Via delle Industrie n. 2 Limena (PD), 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;

-la Soc.tà Giotto Costruzioni S.r.l. ha successivamente presentato la proposta di accordo pubblico/privato acquisita dall'Ufficio protocollo del Comune al n. prot. 5166 del 04/04/2024, preordinato alla Variante al Piano degli Interventi per l'attuazione del Piano di Recupero denominato "Ex Indice" in Via Delle Industrie;

-questa Amministrazione, ritenuta la proposta di rilevante interesse pubblico, con Deliberazione di Consiglio Comunale n.6 in data 23.04.2024 "PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO PRIVATO AI SENSI DELL'ART.6 DELLA L.R.V. 11/2004 E DELL'ART. 11 DELLA L. 242/1990 PRESENTATO DALLA SOC.TA' GIOTTO COSTRUZIONI SRL – APPROVAZIONE" ha approvato lo schema dell'accordo Pubblico Privato successivamente sottoscritto tra Comune di Limena e la Soc.tà Giotto Costruzioni Srl in data 02.10.2024 prot. 14316/2024;

Visto : l' Accordo pubblico/privato sottoscritto tra Comune di Limena dalla Soc.tà Giotto Costruzioni S.r.l. sottoscritto in data 01.10.2024 prot. 14316/2024 per l'attuazione del P.U.A. denominato "Ex Indice" ;

Vista la Variante puntuale al Piano degli Interventi presentata in attuazione dell'A.P.P. sottoscritto e composta dai seguenti elaborati tecnici :

- Relazione con Schede Norma;
- Asseverazione idraulica ;

Accertato che oggetto della presente Variante puntuale al Piano degli Interventi è il recepimento dell'Accordo Pubblico Privato sottoscritto "Art. 4 Obblighi delle Parti" lett. b) – adozione variante al P.I.“ ;

Ritenuto di procedere con l'adozione della presente Variante puntuale al Piano degli Interventi per il recepimento dell'Accordo Pubblico Privato ex art. 6 della L.R. n. 11/2004 sopra esplicitato;

Viste :

Le leggi regionali 23.04.2004 n. 11 "Norme per il governo del territorio e del paesaggio" 06.06.2017 n. 14 " Disposizioni per il contenimento del consumo del suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004 n.11" e 04.04.2019 n. 14 "Veneto 2050 : politiche per la riqualificazione urbana e rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11";

Gli "Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. n. 11/2004" , approvati con D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004 e s.m.i.;

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;

Richiamati :

-il D.Lgs 14/03/2013 n.33 e s.m.i. in particolare l'art. 39 con l'obbligo per la pubblica amministrazione di pubblicare nell'apposita sezione Amministrazione trasparente la documentazione relativa al piano in argomento;

-la Legge 18.06.2009 n. 69 e s.m.i. nello specifico l'art. 32 che mira ad eliminare gli sprechi relativi al mantenimento di documenti cartacei ed in particolare il comma 5 : "....., le pubblicazioni effettuate in forma cartacea non hanno effetto di pubblicità legale, ferma restando la possibilità per le amministrazioni e gli enti pubblici, in via integrativa, di effettuare la pubblicità sui quotidiani a scopo di maggiore diffusione, nei limiti degli ordinari stanziamenti di bilancio";

Ricordato che ai sensi del comma 2) dell'art. 78 del D.Lgs 267/2000 e s.m.i. gli amministratori "devono astenersi dal prendere parte alla votazione di delibera riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussiste una correlazione immediata e diretta fra contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o parenti o affini fino al quarto grado";

Attestato che, ai sensi dell'art. 67 della Legge n. 241/1990 , dell'art. 6 del D.Lgs n. 62/2023, 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;

Dato atto che l'apposizione del parere favorevole di regolarità tecnica da parte del Responsabile di Settore competente assolve anche alla funzione di validazione dei dati da pubblicare all'interno della sezione Amministrazione Trasparente, anche con riferimento agli eventuali allegati al presente provvedimento, in ossequio alla deliberazione ANAC n. 495/2024;

PROPONE

- 1) di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di adottare la Variante al Piano degli Interventi per il recepimento dell' Accordo P.P. ex art. 6 della L.R. n. 11/2004, sottoscritto tra Comune di Limena ed il Sig. Piva Stefano, prot. 18580/2024 – Rep. n. 588 redatta dall'Architetto Antonio Buggin e composta dalla documentazione allegata al presente atto per costituirne parte integrante :

- Relazione con Schede Norma;
 - Asseverazione idraulica.
- 3) di precisare altresì che :
- la Variante al P.I. è depositata a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede del Comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi 30 giorni;
 - dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato all'Albo pretorio on-line del Comune;
 - nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva la Variante al P.I.;
 - copia integrale della Variante al P.I. , una volta approvata, sarà trasmessa alla Provincia di Padova ai sensi dell'art. 18 comma 5 della L.R. 11/2004 ed è depositata presso la Sede comunale per la libera consultazione;
 - la Variante al P.I. diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'Albo pretorio del Comune di Limena;
- 4) di stabilire infine che a decorrere dalla data di adozione della Variante al P.I. si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della L.R. 11/2004 e dall'art. 12, comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
- 5) di dare atto che sul presente provvedimento non sussistono:
- a) cause di conflitto d'interessi di cui al DPR 62/2013 e del codice di comportamento interno dell'ente;
 - b) situazioni di conflitto d'interessi rispetto al vigente PTPCT ed all'art. 6 bis della legge 241/1990".
- 6) di demandare al Responsabile del servizio urbanistica l'adozione di ogni atto conseguente previsto dalla L.R. 11/2004 e s.m.i. .
- ----

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di delibera avente ad oggetto: “Adozione variante puntuale al Piano degli Interventi per il recepimento di accordo P.P. ex art. 6 della L.R. 11/04 inerente l’area denominata “Ex Indice” ai sensi dell’art. 18 della L.R. 11/04”;

Acquisiti i pareri di cui all’art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, sulla proposta deliberativa e allegati al presente atto;

Udita la seguente discussione:

ore 20:27 Entra il Cons. Meggiolaro, esce il Cons. Sabbadin: presenti n. 11 consiglieri.

Presidente FACCIN. Punto 4. Passo la parola al Sindaco.

Sindaco TONAZZO. È uscita un’altra persona incompatibile. È tutta una serata dell’incompatibilità. È uscito il consigliere Sabbadin.

Per chi è presente, penso che tutti noi conosciamo via delle Industrie e l’attività che per decenni, forse è stata l’ultima attività industriale che ha abbandonato quella via, che negli anni Cinquanta vedeva altre attività, che era per noi limenesi conosciuta come Fatina. Dopo la società ha avuto varie vicissitudini, fino al fallimento avvenuto circa quindici anni fa. L’edificio di per sé è stato via via smantellato e abbandonato, anche per motivi di Imu e si è arrivati, dopo delle lunghe, diciamo, anche delle proposte diverse, perché era stato proposto anche di costruire un supermercato, quindi ci sono state varie proposte, si è arrivati a una proposta di edilizia che convince questa amministrazione e che dà sicuramente la possibilità, attraverso un accordo pubblico/privato, di andare a rigenerare un’area che ha grossi problemi in questo momento anche di sicurezza, visto che per lungo periodo gravitavano anche persone che andavano a dormire negli uffici, sicurezza per i ragazzi che entravano e si divertivano con i vetri. Ormai non c’è non c’è neanche più un vetro. Sporchie, perché l’area comunque, per quanto ci fosse da parte nostra un’attenzione a dire ai proprietari che venisse pulita e sistemata, non sempre questo avveniva in modo puntuale, presenza di topi. Insomma, è un’area che ha bisogno assolutamente, perché è proprio dentro una zona residenziale e commerciale, che siamo a ridosso della macelleria, della parafarmacia e di una banca; è un’area che di per sé, con questo accordo pubblico/privato, avviene probabilmente una trasformazione tale per cui la residenzialità può essere sicuramente una risposta importante.

Questa variante nello specifico va a ritoccare l’altezza massima dell’edificio, portandolo all’altezza degli edifici che sono contermini, nel senso che si passa da nove e mezzo a dodici. Leggo, che non voglio dire stupidaggini. La richiesta di variante riguarda la modifica del parametro altezza massima dell’edificio da metri lineari 9,50 a metri lineari 12. Dopo ovviamente c’è la relazione che va ad ottemperare tutto ciò che viene richiesto per questo tipo di iter amministrativo.

Abbiamo visto un rendering. La cosa che ci ha convinto come gruppo è, ripeto, che andiamo a guadagnare spazio per gli standard, per i parcheggi che comunque sono importanti, visto che comunque andranno ad abitare persone, famiglie, quindi movimenti, macchine e quant’altro, ma soprattutto, ripeto, l’altezza va a collimare con le altezze esistenti degli edifici. Soprattutto l’edificio, diciamo, che ospita, senza fare pubblicità progresso, la macelleria, l’edificio prima. Stiamo parlando di un’altezza medesima. Quindi non va in nessun modo a deturpare o a rendere così evidente un’altezza, che è di un piano in più che noi diamo come possibilità.

Sono qui a disposizione. Non so se ho dimenticato qualcosa, non mi sembra.

Presidente FACCIN. Grazie, Sindaco. Interventi? Capogruppo Fusaro.

Consigliera FUSARO. Dalla relazione allegata al punto 4 della delibera, la relazione del professionista, quella relativa all'adozione della variante al Piano degli interventi, c'è un punto a pagina 6 in cui viene messo in rilievo, a proposito della carta delle fragilità si dice "(...) l'area di studio limitrofa alle aree classificate a deflusso difficoltoso a fini edificatori". Quindi capiamo che l'area su cui insiste l'edificio risulta quindi a elevata criticità per il deflusso delle acque.

Vista questa criticità messa in evidenza, raccomandiamo che a livello di nuovo piano di recupero, perché dovrà essere presentato, quindi il passo successivo sarà appunto la presentazione di un nuovo piano di recupero, siano previsti sistemi di accumulo delle acque (casse di espansione) per rallentare il deflusso delle acque meteoriche; siano previste cioè delle misure specifiche per alleviare e superare questa criticità, che è stata rilevata e certificata anche dal professionista nella relazione. Ci sentiamo di raccomandare questo.

Presidente FACCIN. Grazie. Passo la parola al Sindaco. Prego.

Sindaco TONAZZO. Sì, ringrazio per la raccomandazione. Vado a dire che attualmente la superficie coperta, che è un po' il male più grande per le acque meteoriche, con il nuovo intervento sicuramente è ridotta rispetto a prima che era... Attualmente no, perché ovviamente è tutto bucato, forato, anche penso per motivi di tasse, quindi hanno tolto tetti, hanno tolto tutto, però prima esisteva appunto un'attività con dei capannoni, con una superficie ben più ampia. Comunque, ringraziamo della richiesta di attenzione e sarà nostra cura.

Presidente FACCIN. Grazie, Sindaco. Altri interventi? Prego, consigliere Meggiolaro.

Consigliere MEGGIOLARO. Grazie, Presidente. Volevo domandare una cosa, giusto perché anche su altri temi c'erano state delle assicurazioni in questo senso, ma come si può vedere poi dall'interrogazione che presenterò dopo è un tema che è parecchio a cuore. Sugli spazi di parcheggio, che effettivamente verranno previsti, sarà prevista anche alberatura?

Presidente FACCIN. Grazie, consigliere. Sindaco.

Sindaco TONAZZO. Non siamo a un livello tale per adesso avere questo tipo di risposta specifica. Prestiamo attenzione a questo tipo di richiesta. Va bene? Però adesso non andiamo a vedere la progettualità ben precisa, stiamo andando a variare un criterio di altezza dell'edificio.

Presidente FACCIN. Meggiolaro, prego.

Consigliere MEGGIOLARO. Sì, chiedo di prestare particolarmente attenzione a questo, soprattutto per le assicurazioni che c'erano state sul parcheggio del Despar, che poi alla fine abbiamo visto che erano due cespuglietti.

Presidente FACCIN. Grazie. Altri interventi? Dichiarazione di voto.

Consigliera FUSARO. Il gruppo Limena Domani vota astenuto.

Consigliere PEGORARO. Il gruppo di maggioranza vota in maniera favorevole.

Presidente FACCIN. Mettiamo ai voti.

Favorevoli	7
Contrari	0
Astenuti	4 (Fusaro, Iraci, Scarsato, Meggiolaro)

DELIBERA

Di approvare la proposta di delibera avente ad oggetto: “Adozione variante puntuale al Piano degli Interventi per il recepimento di accordo P.P. ex art. 6 della L.R. 11/04 inerente l’area denominata “Ex Indice” ai sensi dell’art. 18 della L.R. 11/04”;

I pareri, qualora espressi, sono stati sottoscritti digitalmente a norma di legge secondo quanto previsto dal D.Lgs 267/2000 art. 49 e art.147Bis ed allegati alla presente deliberazione.

OGGETTO	ADOZIONE VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI PER IL RECEPIMENTO DI ACCORDO P.P. EX ART. 6 DELLA L.R. 11/04 INERENTE L'AREA DENOMINATA "EX INDICE" AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 11/04.
----------------	--

Data lettura della presente delibera, viene approvata e sottoscritta

IL PRESIDENTE
Faccin Giovanni

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i.;e norme collegate; Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

IL SEGRETARIO
Dott.ssa TRIVELLATO SANDRA

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i.;e norme collegate; Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.