



## COMUNE DI CITTADELLA

*Cittadella Città d'Arte*

PROVINCIA DI PADOVA

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

#### Deliberazione n. 25 del 25/09/2024

Sessione ORDINARIA – Prima convocazione – Seduta Pubblica.

**OGGETTO: REALIZZAZIONE PALAZZINA AD USO UFFICI - DITTA SIRMAX S.P.A. APPROVAZIONE VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE ART. 4 L.R. 55/2012 E PROVVEDIMENTI CORRELATI.**

L'anno **duemilaventiquattro**, il giorno **venticinque** del mese di **settembre** alle ore **21:09** in Cittadella, presso la sala delle adunanze di Villa Malfatti Rina, convocato nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale con l'intervento dei Signori:

PIEROBON LUCA	Presente	SABATINO LUIGI	Presente
PASINATO RICCARDO	Presente	VALOTTO FEDERICO	Presente
BERNARDI STEFANO	Presente	CHIURATO CESARE	Presente
BALSAMO MARTA	Presente	DIDONE' ALESSIA	Presente
PETTENUZZO ORNELLA	Presente	MENEGHETTI GIULIO	Presente
ERENO TAMARA	Presente	LOLATO PAOLA	Presente
PAVAN LUCA	Presente	FRIGO LAURA	Presente
ZURLO MARCO	Presente	PAROLIN GIOVANNI	Presente
PAN MARCO ALVISE	Presente		

**PRESENTI N. 17**

**ASSENTI N. 0**

Partecipano alla seduta il SINDACO Pierobon Luca e gli assessori esterni: Beltrame Marina, Bertollo Andrea, De Rossi Filippo, Galli Diego, Geremia Paola.

Assume la Presidenza il Sig. Luca Pavan, nella sua qualità di PRESIDENTE.

Partecipa alla seduta il SEGRETARIO GENERALE Dott.ssa Roberta Di Como.

Dato atto che il numero dei Consiglieri presenti è legale per la validità dell'adunanza, il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione degli argomenti scritti all'ordine del giorno.

Sono designati scrutatori i Consiglieri: Pasinato Riccardo, Ereno Tamara, Lolato Paola.

Deliberazione n. 25 del 25/09/2024

*Viene esaminata la seguente proposta di delibera redatta dal Responsabile del Servizio, sulla quale sono stati espressi i pareri ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D. Lgs. 267/2000.*

**OGGETTO: REALIZZAZIONE PALAZZINA AD USO UFFICI - DITTA SIRMAX S.P.A. APPROVAZIONE VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE ART. 4 L.R. 55/2012 E PROVVEDIMENTI CORRELATI.**

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

PREMESSO CHE la ditta SIRMAX S.P.A., ha presentato all'ufficio comunale sportello unico per le attività produttive (SUAP) istanza in data 24.02.2023 prot. 7285-7286-7287-7288, e successive integrazioni in data 02/05/2023 ns prott. 15092-15093-15095-15096-15148-15149, in data 03/05/2023 ns prot. 15276, in data 18/05/2023 ns. prot. 17148-17149-18601, in data 30/05/2023 ns prot. 18601, in data 29.12.2023 ns prot. 49140, in data 06/02/2024 prot. 4977, volta ad ottenere trasformazione di area identificata come zona "C1 residenziale nei centri" identificata nel PATI come "area di urbanizzazione consolidata attività economiche non integrabili con la residenza di prevalente destinazione produttiva secondaria" e parte in "aree di attrezzature a parco e per il gioco e lo sport", in area ad uso "D1 Produttive e artigianali di completamento", per la realizzazione di una palazzina ad uso uffici in Via dell'Artigianato 42, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 55/2012, in variante e deroga al P.I., invocando l'applicazione dell'art. 4 della L.R. 55/2012, nei terreni di loro proprietà ai sensi della normativa vigente, siti in via dell'Artigianato 42, della superficie complessiva di 2.160,00 e distinti al N.C.T. con il mappale 270 - 854 Fg. 37 Sez. U;

VISTI i pareri rilasciati dai vari enti e precisamente:

- Comando Provinciale Vigili del fuoco di Padova, ns. prot. 14672/2023;
- Consorzio di Bonifica Brenta, ns. prot. 13615/2023 confermato anche con le successive note ns. prot. 17944/2023, e 1506/2024;
- Regione Veneto – Area Tutela e Sicurezza del Territorio Direzione Uffici Territoriali per il dissesto idrogeologico – Unità Organizzativa Genio Civile, prot. 19205/2023, che ha espresso parere favorevole Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.);
- Regione Veneto – Area Tutela e Sicurezza del Territorio Direzione Uffici Territoriali per il dissesto idrogeologico – Unità Organizzativa Genio Civile, prot. 43301/2023, che ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 "compatibilità geomorfologia del territorio";
- Commissione Regionale VAS con parere motivato N. 142/24 acquisito agli atti prot. 26405 in data 18.07.2024;

VISTI i verbali della varie conferenze di servizi depositati agli atti e precisamente:

- il verbale n. 1 della conferenza di servizi del 03/05/2023, depositato in atti al prot.15945/2023, a seguito del quale sono state richieste integrazioni e modifiche al progetto presentato tramite portale SUAP, giusta richiesta di integrazioni ns. prot. 16095 del 10/05/2023 alla ditta Sirmax S.P.A.;
- il verbale n. 2 della conferenza di servizi del 07/06/2023 depositato in atti al prot. 19759/2023 con il quale sono state richieste ulteriori integrazioni alla ditta Sirmax Spa e si comunicava che non era possibile adottare la variante urbanistica in tale data, poiché mancava ancora il parere obbligatorio di compatibilità geomorfologica del territorio, ai

sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e s.m.i., e pertanto il procedimento veniva sospeso, demandando la riconvocazione della conferenza dei servizi decisoria non appena sarebbe pervenuto il predetto nulla-osta regionale;

- il verbale n. 3 della conferenza di servizi del 07/02/2024, depositato in atti al prot. 6360/2024, di conclusione con esito positivo dei lavori della conferenza stessa, ai sensi degli artt. 14 e 14 bis della Legge 241/1990 così come modificati dal D. Lgs 127/2016 e s.m.i., per l'approvazione del progetto in oggetto e conseguentemente adottava la Variante allo strumento urbanistico ai sensi dell'art. 4 della L.R. 55/2012, a favore della ditta SIRMAX SPA con le prescrizioni inserite nel verbale stesso;

PRESO ATTO della determinazione n. 193 del 16/02/2024 che attesta la conclusione positiva della Conferenza di Servizi Decisoria, ex artt. 14 e 14 bis della Legge 241/1990 così come modificati dal D. Lgs 127/2016 e s.m.i., ns. prot. 21328/2021, per l'approvazione del progetto di trasformazione di area identificata come zona "C1 residenziale nei centri" e parte ad "aree di attrezzature a parco e per il gioco e lo sport" in area ad uso artigianale "D1 Produttive e artigianali di completamento", per la realizzazione di una palazzina ad uso uffici in Via dell'Artigianato 42, in variante allo strumento urbanistico generale art. 4 L.R. 55/2012 ditta SIRMAX S.P.A., come sopra indetta e svolta, con le prescrizioni ed autorizzazioni degli enti coinvolti come riportate in premessa;

DATO ATTO CHE:

- copia della determinazione n. 604 del 03/07/2021 è stata trasmessa in forma telematica alle amministrazioni ed ai soggetti che per legge devono intervenire nel procedimento ed i soggetti a cui il provvedimento finale è destinato a produrre gli effetti diretti, in data 06/07/2021 attraverso il portale IMPRESA IN UN GIORNO;
- ai sensi del comma 5 dell'art. 4 della Legge Regionale Veneto n. 55/2012, la determinazione della conferenza dei servizi relativa alla variazione dello strumento urbanistico generale e tutti i documenti allegati, comprensivi del progetto completo in ogni suo elemento, sono stati depositati presso la segreteria del comune per dieci giorni e dell'avvenuto deposito è stato data avviso sull'albo pretorio e nel sito internet del comune in data 06/07/2021 prot. 21697;

CONSIDERATO CHE l'esito della conferenza dei servizi comporta la variazione dello strumento urbanistico, e che tale decisione costituisce proposta di variante sulla quale, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni formulate dagli aventi titolo è tenuto ad esprimersi il Consiglio Comunale per l'approvazione definitiva, ai sensi dell'art. 4 comma 6 della L.R.V. 55/2012;

APPURATO CHE:

- gli elaborati sono stati depositati presso l'ufficio Segreteria e pubblicati sul sito del comune di Cittadella a disposizione del pubblico dell'avvenuta approvazione del progetto e adozione della variante urbanistica mediante idoneo Avviso ns. prot.7072/2024 pubblicato il giorno 20/02/2024 all'albo pretorio del Comune per 10 giorni consecutivi;
- nei successivi 20 giorni dalla scadenza del deposito, stabilita per il 21/03/2024, non risultavano pervenute osservazioni o opposizioni fuori termine, come da attestazione di avvenuta pubblicazione del 16/08/2024 a firma del responsabile del servizio depositata agli atti;

RITENUTO CHE il progetto presentato dalla ditta la ditta SIRMAX S.P.A. volta ad ottenere trasformazione di area identificata dal P.I. come zona "C1 residenziale nei centri" identificata nel PATI come "area di urbanizzazione consolidata attività economiche non integrabili con la residenza di prevalente destinazione produttiva secondaria" e parte in

“aree di attrezzature a parco e per il gioco e lo sport”, in area ad uso “D1 Produttive e artigianali di completamento”, per la realizzazione di una palazzina ad uso uffici in Via dell’Artigianato 42, ai sensi dell’art. 4 della L.R. 55/2012, in variante e deroga al P.I., invocando l’applicazione dell’art. 4 della L.R. 55/2012, nei terreni di loro proprietà ai sensi della normativa vigente, siti in via dell’Artigianato 42, della superficie complessiva di 2.160,00 e distinti al N.C.T. con il mappale 270 - 854 Fg. 37 Sez. U, sia meritevole di approvazione in relazione alla tutela e all’assetto del territorio interessato;

VISTI:

- la legge n. 241/90 e s.m.i.;
- la legge regionale n. 55/2012 e la circolare n. 1 del 20/01/2005 approvata dalla giunta regionale con deliberazione n. 20/2015;
- il DPR 380/2001 e s.m.i.
- D.Lgs. 267/2000;

### **DELIBERA**

1. di approvare, in variante e deroga agli strumenti urbanistici vigenti, per le motivazioni indicate in narrativa che qui vengono integralmente richiamate, il progetto per la trasformazione di area identificata dal P.I. come zona “C1 residenziale nei centri” E nel PATI come “area di urbanizzazione consolidata attività economiche non integrabili con la residenza di prevalente destinazione produttiva secondaria” e parte in “aree di attrezzature a parco e per il gioco e lo sport”, in area ad uso artigianale “D1 Produttive e artigianali di completamento”, per la realizzazione di una palazzina ad uso uffici in Via dell’Artigianato 42, ai sensi dell’art. 4 della L.R. 55/2012, in variante e deroga al P.I., nei terreni di loro proprietà ai sensi della normativa vigente, siti in via dell’Artigianato 42, della superficie complessiva di 2.160,00 e distinti al N.C.T. con il mappale 270 - 854 Fg. 37 Sez. U;
2. di precisare che gli elaborati progettuali, aggiornati e modificati in conseguenza delle prescrizioni impartite dagli enti citati in premessa, sono costituiti da:

<b>Elenco Elaborati</b>	<b>PROT. COMUNE</b>	<b>PROT SUAP</b>
Accordo integrato	SU_4977_2024_PROT	0045939/2024
Computo opere Standard	SU_17149_2023_PROT	0069657/2023
Convenzione_Schema	SU_17148_2023_PROT	0069657/2023
Dich assenza Aree Idonee_	SU_49140_2023_PROT	0479361/2023
Dich PGRA_	SU_15149_2023_PROT	0069657/2023
Impatto	SU_15096_2023_PROT	0069657/2023
Acustico_SU_15096_2023_PROT		
Mitig Ambientale	SU_15149_2023_PROT	0069657/2023
QE Scomputo	SU_17148_2023_PROT	0069657/2023
Rel Illustr Viabilita_Rich Deroga_	SU_15149_2023_PROT	0069657/2023
Relazione Geologica	SU_15095_2023_PROT	0069657/2023
Relazione Tecnica Integrata	SU_17148_2023_PROT	0069657/2023
TAV 1_Plan Generali	SU_15149_2023_PROT	0069657/2023
TAV 2_Rilievo Sovrap Catastali_	SU_15096_2023_PROT	0069657/2023
TAV 3_Sist Esterne SP_	SU_17149_2023_PROT	0069657/2023
TAV 4_Confronto	SU_17148_2023_PROT	0069657/2023
TAV 5_Standard_	SU_17148_2023_PROT	0069657/2023
TAV 6_Plan demolizioni	SU_15093_2023_PROT	0069657/2023
TAV 7_Volumi Stato Fatto_	SU_15092_2023_PROT	0069657/2023

TAV 8_Piante SP_	SU_17149_2023_PROT 0069657/2023
TAV 9_Prospetti Sez_	SU_17149_2023_PROT 0069657/2023
TAV 10_Doc Fotografica_	SU_15092_2023_PROT 0069657/2023
TAV 11_Rilievo_	SU_15149_2023_PROT 0069657/2023
TAV 12_Pista SF_SP_	SU_17148_2023_PROT 0069657/2023
TAV 13_Render Vista SE_	SU_18601_2023_PROT 0069657/2023
TAV 14_Render Vista SO_	SU_18601_2023_PROT 0069657/2023
TAV 15_Render NO_	SU_18601_2023_PROT 0069657/2023
Valutazione Compat Idraulica_	SU_15096_2023_PROT 0069657/2023
VCI_	SU_15093_2023_PROT 0069657/2023
VSFA_	SU_15149_2023_PROT 0069657/2023

3. di dare atto che la variante viene approvata anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della LR n. 55 del 31.12.2012, determinando una nuova "ZTO D1" nell'ambito interessato dalla Variante in conformità con quanto contenuto nell'allegata Tavola n. 1 Progetto Planimetrie d'inquadramento Generali prot. 15149 del 02/05/2023;
4. di approvare ai sensi dell'art. 5 della L.R. 55/2012, lo schema di convenzione ns. prot. 17148/2023, che regola le modalità ed i criteri di attuazione dell'intervento richiesto;
5. di approvare altresì la bozza di accordo integrativa allo schema di convenzione, agli atti prot. 4977/2024 che prevede:
  - la monetizzazione degli standards di piano relativi all'intervento;
  - la realizzazione da parte della ditta SIRMAX SPA di parcheggi lungo il lato ovest di via dell'Artigianato, la realizzazione di una strada di penetrazione da Viale del Commercio posta a sud-est con relativi parcheggi nonché la pista ciclo-pedonale che collega Viale del Commercio con Postumia di Levante, la realizzazione dell'asfaltatura della strada di penetrazione a nord di via Sant'Antonio a scomputo degli oneri primari secondari e mediante utilizzo delle somme determinate quali oneri perequativi e di monetizzazione standards di cui al punto precedente;
  - che qualora la somma degli importi degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, perequativi e monetizzazione degli standards fosse maggiore del costo delle opere concordate, SIRMAX SPA si impegna a versare la differenza al Comune di Cittadella;
  - che qualora la somma degli importi degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, perequativi e monetizzazione degli standards fosse inferiore del costo delle opere concordate, SIRMAX SPA si impegna comunque alla realizzazione a propria cura e spese per la parte residua;
  - la permuta fra la ditta SIRMAX SPA e il Comune di Cittadella, di un relitto stradale di mq 68,58 di proprietà comunale posto a nord-est della proprietà della Ditta SIRMAX con 'area sempre di mq 68,58 di proprietà della ditta SIRMAX ma posta a ovest dell'area oggetto d'intervento, che sarà utilizzata a parcheggio pubblico e marciapiede. Tali aree sono meglio evidenziate con tratto di campitura rossa nella bozza di accordo agli atti prot. 4977/2024;
  - che il Comune ceda a titolo oneroso, la porzione di area di circa 625 mq evidenziata con colore giallo nella planimetria alla bozza di accordo integrativa (in atti al prot. 4977/2024);
6. di prescrivere altresì in aggiunta a quanto già previsto nelle bozze di convenzione e accordo di cui sopra, quanto segue:
  - siano mantenute e preservate le alberature presenti nell'area di 625,00 mq circa, oggetto di compravendita citata al punto precedente;
  - SIRMAX SPA provveda alla manutenzione per anni 5 dell'area a verde pubblico posta a sud dell'area oggetto di cessione e delimitata da Viale dell'Artigianato, e che l'accesso a tale area avvenga dalla nuova strada di penetrazione da Viale del Commercio posta a sud-est; La manutenzione consiste nella semina, eventuale potatura delle alberature

- eventualmente presenti ed almeno cinque sfalci all'anno.
- vengano installati sistemi di videosorveglianza sul nuovo parcheggio previsto in fregio alla strada di penetrazione
  - la pista ciclabile venga realizzata prioritariamente rispetto alle altre opere previste in progetto e comunque prima dell'inizio dei lavori di realizzazione dell'edificio;
7. di precisare che sono scomputabili i costi di realizzazione delle opere con esclusione dell'IVA e delle spese tecniche e per la realizzazione delle stesse SIRMAX SPA, Soggetto Attuatore in qualità di privato titolare dell'intervento edilizio potrà eseguire direttamente le opere di urbanizzazione entro ambito e le opere extra ambito funzionali allo stesso (art. 16, comma 2 bis DPR n. 380/2001). Per le rimanenti opere trova applicazione la procedura prevista dal Codice dei contratti per le gare pubbliche "sotto soglia";
  8. di incaricare gli organi competenti al perfezionamento degli atti relativi alla compravendita e alla permuta di cui al precedente punto 5) comprese le procedure di sdemanializzazione del relitto stradale, classificato come demanio comunale, in relazione al combinato disposto degli articoli 822 e 824 del Codice Civile, ricadente all'interno del perimetro dell'area oggetto d'intervento da meglio identificarsi in sede di frazionamento catastale;
  9. di autorizzare il Dirigente 3° Settore alla sottoscrizione della convenzione, integrando gli schemi di cui sopra (prot. 17148/2023 e 4977//2024) con le disposizioni di cui al precedente punto 6), con facoltà di apportare agli stessi modifiche di carattere non sostanziale;
  10. di precisare che tutti gli elaborati che costituiscono la variante assumono valenza di PUA e che prima di rilasciare il provvedimento abilitativo unico (PAU) dovrà essere firmata la convenzione urbanistica;
  11. di prendere atto che l'intervento è soggetto a perequazione urbanistica calcolata secondo i criteri di cui al PRC vigente e di autorizzare altresì la monetizzazione di parte delle aree secondo le tariffe vigenti;
  12. di precisare che quanto disposto con il presente atto prevale su eventuali incongruenze o mancati coordinamenti riportati su elaborati tecnici progettuali o nella convenzione;
  13. di dare altresì atto che la variante decade ad ogni effetto ove i lavori non vengano iniziati entro 16 mesi dalla pubblicazione all'albo pretorio on-line del provvedimento finale da parte del SUAP, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 4, comma 7 della LR 55/2012.

# COMUNE DI CITTADELLA

*Cittadella Città d'Arte*

PROVINCIA DI PADOVA

## IL CONSIGLIO COMUNALE

RICORDATO che la trattazione del presente argomento è conservata agli atti su supporto digitale, ai sensi dell'art. 43, comma 4 del regolamento del Consiglio Comunale, approvato con deliberazione di C.C. n. 4 del 19.01.2022 e successive modificazioni ed integrazioni;

ESAMINATA la proposta di delibera su riportata relativa all'argomento in oggetto, sulla quale sono stati espressi i relativi pareri, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D. Lgs. 267/2000 e riportati a conferma in calce alla presente;

DATO ATTO che detto argomento è stato esaminato dalla 3<sup>a</sup> Commissione Consiliare nella seduta del 18 Settembre 2024;

ILLUSTRA l'argomento il Dirigente del III settore, ing. Emanuele Nichele;

UDITI gli interventi di seguito sinteticamente riportati:

### **PRESIDENTE**

Iniziamo con il primo punto all'ordine del giorno: "Realizzazione palazzina d'uso uffici - ditta Sirmax SPA. Approvazione variante allo strumento urbanistico generale art. 4 legge regionale 55 del 2012 e provvedimenti correlati". Chiamo per l'intervento l'ingegnere Nichele.

### **INGEGNERE NICHELE**

Vi illustro brevemente da un punto di vista tecnico in cosa consiste l'intervento proposto dalla ditta Sirmax, che è una ditta cittadellese situata nella frazione di Ca'Onorai ma che ha filiali un po' in giro per tutto il mondo. Penso che la maggior parte di voi conoscano la ditta perché è una ditta importante del territorio e con degli stabilimenti, e soprattutto gli uffici nella zona nord-ovest della zona industriale. Allora, cos'è che propone? In questo punto la Sirmax ha acquistato il terreno che attualmente si trova in area residenziale e che però risulta conterminare all'area produttiva. Ci viene richiesto, in base alla legge regionale 55/2012, un intervento di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico, che è una procedura che avete visto molte volte in Consiglio Comunale ed è usata dall'impresa come Sportello Unico per ottenere "velocemente" (si fa per dire visto che ormai è comunque un anno che stiamo guardando queste carte) e in un procedimento unico la variante urbanistica e anche il permesso di costruire per poter realizzare l'edificio. Allora la ditta con questo intervento non andrà a realizzare nuovi edifici produttivi ma come ho avuto anche occasione di evidenziare in sede di Commissione consiliare, va a costruire degli uffici recuperando dei fabbricati che attualmente risultano inutilizzati e anche in condizioni fatiscenti o precarie. Il fabbricato di cui stiamo parlando è questo a L che si trova a sud della zona C1 47. Attualmente questo fabbricato ha circa 540 metri quadri di area occupata per un volume di 3000 metri cubi. Viene demolito e al suo posto, in posizione leggermente più inquadrata rispetto agli assi delle strade della lottizzazione,

viene proposto la realizzazione di una palazzina uffici su tre piani. Vediamo se riesco a farvi vedere la planimetria. Ecco questo è il rilievo dello stato attuale. Sostanzialmente si tratta di un gruppo di edifici che si trovano in questa posizione nell'area C1 che abbiamo visto prima. Guardiamo la perimetria dell'intervento. Eccolo qua. Questo è quello che risulterà a seguito dell'esecuzione degli interventi proposti: un fabbricato sempre fatto a elle, un po' più distante rispetto al confine nord rispetto a quello esistente, messo ortogonalmente e parallelo a via dell'artigianato. Dopodiché è prevista anche l'esecuzione in perequazione di opere pubbliche di altri interventi di interesse pubblico, come ad esempio: una pista ciclabile che parte da via dell'Artigianato e va verso nord, fino ad arrivare all'incrocio con la provinciale di Ca' Onorai. In questa rappresentazione potete vedere il tratto che costeggia la ditta e le case che sono dietro, però non si fermerà qua, andrà fino a sopra. Dopo vengono realizzati dei parcheggi e una strada di penetrazione sul lato est e vengono regolarizzati anche questi parcheggi qua che in parte già ci sono, però sono storti rispetto agli assi principali. Quindi diciamo viene un po' raddrizzato il tutto. In questa tavola di confronto possiamo vedere la differenza da quello che c'era prima a quello che verrà realizzato. Allora il fabbricato di prima è questo giallo, quello che verrà realizzato è invece questo rosso. L'impronta in pianta è un po' più grande: prima erano 530 metri quadri, dopo 680, quindi un po' di metri quadri in più sostanzialmente. Guardiamo gli standard. Ecco questo è ciò che uscirà dopo, quindi la ditta farà anche numerosi parcheggi privati all'interno della ditta ai sensi della legge Tonioli (la 122/89) mentre in colore marrone vedete gli stalli che verranno fatti e saranno ad uso completamente pubblico. Possiamo vedere le piante dello stato di progetto. Allora, la ditta, che come vi ho detto ha la base a Cittadella ma ha filiali praticamente in tutto il mondo, propone questo intervento per creare un edificio adibito sia ad uffici ma anche per il personale dipendente da un punto di vista ricreativo. Al piano terra è prevista la mensa aziendale dove le persone potranno consumare i pasti durante i turni di lavoro, ma è prevista anche una palestra, una zona gioco, un bar, una zona relax, quindi un concetto anche di valorizzazione delle risorse umane dell'impresa che possono avere anche dei momenti ricreativi sia durante il lavoro, sia nel doppio lavoro, sia anche prima del lavoro su questo tipo di ambienti. Invece i piani sopra sono prettamente dedicati agli uffici. Si tratta di un tipico edificio direzionale quindi con questa disposizione degli immobili e di altre cose. Stessa cosa per il terzo piano. Eccolo qua. Inoltre è previsto anche una piccola porzione di interrato sotto l'edificio, che non si estende su tutta l'impronta dell'edificio ma solo sulla parte centrale, è una zona dedicata sostanzialmente agli impianti CT ovvero di centrale termica. Questo è un po' in sintesi l'intervento. Per quanto riguarda i prospetti, ricalcano sostanzialmente l'edificio che c'è già dall'altra parte della strada, in continuità con quelli già esistenti a livello di stile, colori e forma architettonica. Vi faccio vedere dei rendering dei fotoinserti che magari sono meno tecnici e consentono a tutti quanti di apprezzare la fase finale dell'intervento. Quindi vengono demoliti questi edifici preesistenti e che attualmente non sono utilizzati e viene costruito questo edificio a destinazione residenziale. Dovrei avere anche la vista dall'altro lato. Eccolo qua, questa è la vista da ovest verso est. È stato avviato tutto il procedimento previsto dalla legge 55/2012: il progetto è stato mandato a tutti gli enti interessati, quindi ULSS, Vigili del Fuoco, Regione Veneto sia per la compatibilità idraulica sia per la compatibilità geomorfologica. Sono state fatte varie conferenze di servizi e il progetto ha ottenuto da tutti gli enti un parere favorevole. Poi la conferenza di servizi ha quindi adottato la variante urbanistica che consente di costruire l'edificio. La variante urbanistica è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per il tempo stabilito dalla legge vigente, quindi tutti questi elaborati che io vi ho fatto vedere in realtà sono disponibili già da qualche mese nel sito del Comune. Se andate su Amministrazione Trasparente li potete vedere perché è un obbligo di leggere pubblicarli. Stasera viene sottoposto il progetto al Consiglio Comunale che ha l'ultima parola sul progetto, perché essendo una variante urbanistica, l'approvazione viene fatta

dal Consiglio Comunale. In questo caso qua la variante viene adottata dalla conferenza dei servizi. Tutto qua, se avete domande.

## **PRESIDENTE**

Ci sono interventi? Prego Consigliere.

## **CONSIGLIERE PAROLIN**

Solo una domanda. Al punto 5 del deliberato è previsto che noi cediamo a titolo oneroso la pura porzione di area di 625 metri quadri alla ditta. A che prezzo viene ceduto questo terreno? Perché non l'ho capito, non era emerso in Commissione.

## **INGEGNERE NICHELE**

Il prezzo sarà il valore IMU di un'area D2. Abbiamo però stabilito la prescrizione di mantenere l'area a verde. Il deliberato inoltre impone anche che oltre alla somma monetaria, che sarà equiparata al valore IMU medio del terreno in quella zona e che è il valore che il Comune accerta per gli altri lotti, venga garantita per 5 anni la manutenzione dell'area a sud che rimarrà invariata. Per quanto riguarda invece la permuta, vi spiego anche quella, ma forse l'avevo fatta anche vedere in sede di Commissione. Allora ci sono due permute: permutiamo le aree rosse fra di loro e vendiamo l'area gialla. Allora l'area rossa a destra, forse questo non era emerso in Commissione, è un relitto stradale che appartiene al demanio comunale. Questa porzione a sinistra invece a triangolo è loro. Allora ci scambiamo rispettivamente le aree in modo che i parcheggi siano regolari. Quindi il relitto stradale che era presente lo permutiamo a pari valore, mentre l'area verde sotto verrà ceduta. Di fatto, l'area che cediamo era limitata nel suo utilizzo perchè c'era una servitù di passaggio. Per cui non avendo un effettivo uso da parte del Comune possiamo anche permetterci di cederla e di prendere un po' di soldi che male non ci fanno. Come diceva il Sindaco e come vi ho anticipato, parte della perequazione (perché questo intervento è soggetto a perequazione, essendo una variante urbanistica quindi la ditta pagherà al Comune questo contributo straordinario anche per beneficiare della variante e di poter costruire degli uffici), verrà utilizzata anche per una pista ciclabile che passerà ad est dell'intervento e si estenderà verso nord fino all'incrocio con la strada provinciale, quello che abbiamo sistemato con altro intervento che abbiamo leggermente rialzato davanti alla pizzeria e vicino ai condomini. Quindi si va anche un po' a collegare con questo intervento di pista ciclabile la frazione di Ca' Onorai con la zona industriale.

ESAUIRITI gli interventi, il Presidente del Consiglio Comunale pone ai voti, resi per alzata di mano, l'argomento in oggetto che ottiene il seguente risultato accertato dagli scrutatori e proclamato dal Presidente:

Presenti: 17  
Votanti: 17

Favorevoli: 17  
Contrari: 0  
Astenuiti: 0

## **PRESIDENTE**

Si dà atto che il Consiglio approva all'unanimità.

## **DELIBERA**

- 1 di approvare e far propria la proposta di delibera sopra riportata nella sua formulazione integrale, ovvero senza alcuna modificazione o integrazione.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL PRESIDENTE  
Luca Pavan

IL SEGRETARIO GENERALE  
Roberta Di Como



## COMUNE DI CITTADELLA

*Cittadella Città d'Arte*

PROVINCIA DI PADOVA

Proposta N. 2024 / 2144  
URBANISTICA

OGGETTO: REALIZZAZIONE PALAZZINA AD USO UFFICI - DITTA SIRMAX S.P.A.  
APPROVAZIONE VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE ART. 4  
L.R. 55/2012 E PROVVEDIMENTI CORRELATI.

### PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in ordine alla sola regolarità tecnica, dando atto che la presente proposta:

**comporta** riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

Lì, 19/09/2024

IL DIRIGENTE  
NICHELE EMANUELE  
(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



## COMUNE DI CITTADELLA

*Cittadella Città d'Arte*

PROVINCIA DI PADOVA

Proposta N. 2024 / 2144  
URBANISTICA

OGGETTO: REALIZZAZIONE PALAZZINA AD USO UFFICI - DITTA SIRMAX S.P.A.  
APPROVAZIONE VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE ART. 4  
L.R. 55/2012 E PROVVEDIMENTI CORRELATI.

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Parere del Responsabile di Ragioneria in ordine alla regolarità contabile (art. 49, comma 1, D. Lgs 18.08.2000 n. 267, così come sostituito dall'art. 3 del D.L. 174/2012) :

parere *FAVOREVOLE*

Lì, 19/09/2024

IL DIRIGENTE  
MOSELE NICOLA  
(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)