



## COMUNE DI CITTADELLA

*Cittadella Città d'Arte*

PROVINCIA DI PADOVA

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**Deliberazione n. 381 del 16/10/2024**

**OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI FABBRICATI ARTIGIANALI E RESIDENZIALI - VIA LUCIO BATTISTI - DITTA IMMOBILIARE ESSETRE SNC-INCENDI - PIEROBON - PUA 09/2012 - P.E. 1201791.**

L'anno **duemilaventiquattro** il giorno **sedici** del mese di **ottobre** alle ore **18:15** in Cittadella, nella sala delle adunanze la Giunta Comunale si è riunita con la presenza dei Signori:

PIEROBON LUCA	SINDACO	Presente
BELTRAME MARINA	ASSESSORE	Presente
BERTOLLO ANDREA	ASSESSORE	Presente
DE ROSSI FILIPPO	ASSESSORE	Presente
GALLI DIEGO	ASSESSORE	Presente
GEREMIA PAOLA	ASSESSORE	Presente

**Presenti n. 6**

**Assenti n. 0**

Partecipa alla seduta il SEGRETARIO GENERALE DI COMO ROBERTA che provvede alla redazione del presente verbale.

Assume la presidenza il Sig. PIEROBON LUCA, nella sua qualità di SINDACO, il quale riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita i presenti a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

Deliberazione n. 381 del 16/10/2024

*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: APPROVAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI FABBRICATI ARTIGIANALI E RESIDENZIALI - VIA LUCIO BATTISTI - DITTA IMMOBILIARE ESSETRE SNC-INCENDI - PIEROBON - PUA 09/2012 - P.E. 1201791.**

## **LA GIUNTA COMUNALE**

PREMESSO CHE:

- con D.C.C. n. 110 del 16.04.1980 e successive Deliberazioni di Giunta n. 604 del 16.07.1980 e n. 218 del 31.03.1982, veniva disciplinata la formazione dei Piani di Recupero del centro storico ed individuata la zona di degrado ai sensi dell'articolo 27 della Legge 457/78;
- con la Variante al Piano Regolatore Generale relativa al centro storico, approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 3115 in data 16.11.2001, sono state disciplinate le modalità degli interventi edilizi ed urbanistici realizzabili nelle zone A1 e A2 in forma diretta o da assoggettare a preventivo strumento urbanistico attuativo consentendo in ogni caso all'articolo 4 penultimo comma delle Norme Tecniche di Attuazione la facoltà di ricorso a tale strumento in tutto il territorio del centro storico;
- l'articolo 19 della Legge Regionale n. 11/2004 elenca i vari piani urbanistici attuativi e le loro caratteristiche, nonché precisa la necessità di approvare unitamente agli stessi la relativa convenzione che codifica diritti e doveri delle parti;
- con conferenza dei servizi del 27.05.2009 ratificata con DGRV n. 2895 del 29.09.2009 è stato approvato il P.A.T.I.;
- con delibera n. 47 del 30/12/2020 è stata approvata la variante di adeguamento alla L.R. 14/2017 del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI "ALTA PADOVANA");
- in data 9.7.2009 era stato presentato al Consiglio Comunale, da parte del Sindaco, il Documento Programmatico Preliminare al primo Piano degli Interventi (DCC n. 48 del 9.7.2009), così come previsto dall'art. 18, comma 1, della LR 11/2004;
- il primo Piano degli Interventi è stato approvato con deliberazione consiliare n. 43 del 12.7.2010 e nel corso degli anni il percorso di adeguamento del primo P.I. è proseguito con l'approvazione delle successive varianti:
  - D.C.C. n. 40 del 12.09.2011 di approvazione della Variante 1;
  - D.C.C. n. 2 del 12.03.2012 di approvazione della Variante 2;
  - D.C.C. n. 57 del 23.11.2012 di approvazione della Variante 3;
  - D.C.C. n. 35 del 02.08.2013 di approvazione della Variante 4;
  - D.C.C. n. 36 del 29.09.2014 di approvazione della Variante 5;
  - D.C.C. n. 43 del 24.11.2014 di approvazione della Variante 6;
  - D.C.C. n. 49 del 21.12.2015 di approvazione della Variante 7;
  - D.C.C. n. 43 del 15.11.2017 di approvazione della Variante 8;
  - D.C.C. n. 53 del 28.11.2016 di approvazione della Variante 9;
  - il secondo Piano degli Interventi è stato approvato con deliberazione consiliare n. 3 del 23.2.2018 con successive varianti:
    - DCC n° 13 del 29.04.2019 di approvazione della Variante 1;
    - DCC n° 9 del 29/04/2021 di approvazione della variante puntuale n. 2;
    - DCC n. 34 del 13/08/2021 è stata approvata la variante n. 3 al secondo piano degli interventi ai sensi dell'art. 18 della l.r. n. 11/2004;

- D.C.C. n. 31 del 26/07/2023 è stata approvata la variante n. 4 al secondo Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004 di recepimento della microzonazione sismica;
- in data 07.08.2012 prot. 0026340 la Società Immobiliare Essetre snc, Pierobon Emanuele, Pierobon Fabrizio, Pierobon Enrico e Incendi Gemma ha presentato istanza di Piano di recupero inteso:
  - alla ricomposizione volumetrica e realizzazione di un nuovo insediamento residenziale a schiera, con recupero volumetrico di fabbricati artigianali e residenziali esistenti e ampliamento ai sensi della L.R. 14/2009;
  - rettifica in riduzione dell'estensione del lotto n. 10 del PdL Palladio;
- con delibera di G.C. n. 358 in data 19.12.2012 è stato adottato il Piano Urbanistico e con delibera di G.C. N. 47 in data 20.02.2013 è stato conseguentemente approvato che prevedeva la costruzione di una stecca a schiera composta da 8 unità disposte su 2 piani fuoriterra;
- in data 06.03.2013 Rep. N. 3417 è stata sottoscritta la relativa convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO;

RILEVATO CHE la ditta Essetre snc di Pierobon Emanuele & C. e Sigg.ri Incendi Gemma, Pierobon Emanuele, Pierobon Enrico e Pierobon Fabrizio, attraverso il proprio tecnico Arch. Palmas dello studio Associato ArchitecnoAssociati, in qualità di proprietari del lotto con edificio esistente a destinazione residenziale e artigianale, hanno presentato istanza di variante al Piano di recupero approvato con D.G.C. 47/2013, che prevede la realizzazione di n. 2 blocchi di edifici disposti parallelamente tra loro;

PRESO ATTO CHE l'area, identificata al Catasto Terreni, Fg. 32 MN 291, 292, 1213, 1214, 1215, 1660, 2097, 2245, 2248, 2249, 2256, 2259, 2260, 2261, 2263, 2264, 2284 è classificata dal P.I. come Z.T.O. A2 e C2;

ACCERTATO CHE come da elaborati trasmessi in atti in data 13.10.2021 prot. 34175 e successive integrazioni ns. prot. 46177/2022, e adeguamenti alle prescrizioni prot. 17416/2023, 41535/2023, 41536/2023, 43143/2023, 47483/2023, 9672/2024, 9675/2024, 11230/2024, 11646/2024 e 11778/2024 risulta una volumetria massima prevista di 3.808,63 mc, in applicazione a quanto previsto dagli artt. 8, 89 e 104, della L.R. 11/2019 e delle N.T.O. del Piano degli Interventi per la zona Centro Storico A2 e ZTO C2 classificate dall'attuale P.I.

VISTA la nostra nota prot. n. 43866 del 19.12.2018;

CONSIDERATO CHE gli elaborati di progetto prevedono i seguenti dati tecnici:  
 Ricomposizione volumetrica e realizzazione di un nuovo insediamento residenziale a schiera, con recupero volumetrico di fabbricati artigianali e residenziali esistenti e ampliamento ai sensi della L.R. 14/2019.

Esistente

– Volume complessivo esistente	mc. 3.597.39
– Volumetria ammissibile (Vol. esistente + ampl LR14/19)	mc. 3.808.63
– Abitanti teorici insediabili (mc 3.808,03/150 mc/ab)	n. 29
– Superficie a parcheggio pubblico (mq 7/ab x 29 ab)	mq. 203
– Superficie a verde pubblico (mq 8/ab x 29 ab)	mq. 232

– Di Progetto mc. 3.801,92

Standard dovuti di progetto

– Parcheggio pubblico	mq.	203,00	mq.	281,30
– Verde	mq.	232,00	mq.	165,44
– Strada e Marciapiede	mq.	615,00	mq.	620,00
– Totale	mq.	1.050,00	mq.	1.066,74

PRESO ATTO CHE necessita di confermare in riduzione dell'estensione del lotto n. 10 del PdL Palladio (Convenzione Rep. N. 2459 di data 10.07.2000) e per la cui superficie stralciata e inclusa nell'ambito del PdR in disamina, dovrà essere costituito apposito atto di asservimento volumetrico a favore dello stesso Lotto 10;

DATO ATTO CHE per quanto inerente alle opere di urbanizzazione secondaria, al costo di costruzione ed altri oneri se dovuti, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001, gli importi saranno risolti in sede di rilascio del Permesso a Costruire;

VISTI i pareri e precisamente:

- parere Polizia Locale, Lavori Pubblici, Edilizia Privata ns. prot. 33578/2023 favorevole con prescrizioni, e che tali prescrizioni sono state recepite e trasmesse dalla ditta lottizzante ns. prot. 41535/2023, 41536/2023, 43143/2023, 47483/2023, 9672/2024, 9675/2024, 11230/2024, 11646/2024, 11778/2024;
- parere della Commissione Edilizia favorevole, fatte salve le verifiche dell'ufficio in materia di applicazione della L.R. 14/2019, seduta n. 3 del 04/04/2024 parere n. 3/2400012;

APPURATO CHE:

- con D.G.C. n. 157 del 08/05/2024 è stata adottata la variante al PIANO DI RECUPERO DI FABBRICATI ARTIGIANALI E RESIDENZIALI – VIA LUCIO BATTISTI – DITTA IMMOBILIARE ESSETRE SNC-INCENDI - PIEROBON - PUA 09/2012 – P.E. 1201791;
- gli Elaborati del Piano Urbanistico Attuativo sono stati depositati a disposizione del pubblico presso l'Ufficio Tecnico del Comune e dell'avvenuta adozione e deposito è stata data notizia mediante idoneo Avviso pubblicato il giorno 13/06/2024 all'Albo Pretorio del Comune per 10 giorni consecutivi;
- nei successivi 20 giorni dalla scadenza del deposito, stabilita per il 13/06/2024, non risultano pervenute osservazioni o opposizioni, come da relata datata 09/10/2024, depositata agli atti ;
- è stato rilasciato il parere motivato dalla Commissione Regionale VAS n. 129 – VFSA in data 26/09/2024 agli atti prot. 36536/2024 relativamente alla Variante al PDR adottato con D.G.C. n. 157/2024, con prescrizioni;
- è stata prodotta la dichiarazione prot. 37966/2024;

DATO ATTO dell'avvenuto assolvimento degli obblighi di astensione di cui agli artt. 6 e 7 del codice di comportamento approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 338/2021 e dell'art. 6-bis della L. 241/90 e, pertanto, in ordine al presente provvedimento non sussiste situazione di conflitto di interessi né in capo al responsabile del procedimento, né in capo ai soggetti che sottoscrivono a vario titolo il presente atto, né in capo a chi partecipa, a qualsiasi titolo a detto procedimento;

CONSIDERATO CHE la proposta di Piano urbanistico attuativo presentata è conforme alle prescrizioni e previsioni di Legge ed alle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente;

RITENUTO di approvare la variante allo strumento urbanistico attuativo in oggetto in applicazione di quanto disposto dall'articolo 20 della L.R. 11/2004;

**DELIBERA**

1. di approvare, per le ragioni citate in premessa che qui vengono richiamate a far parte integrante e sostanziale del presente atto, ai sensi dell'articolo 20 della L.R. 11/2004 ed art. 11 della ex L.R. 61/85, la Variante al Piano di recupero in via Cesare Battisti, approvato con D.G.C. N. 47 del 20.02.2013 e convenzionato con atto Rep.n. 3407/2013, della ditta ESSETRE SNC DI PIEROBON EMANUELE & C. E SIGG.RI INCENDI GEMMA, PIEROBON EMANUELE, PIEROBON ENRICO E PIEROBON FABRIZIO, che prevede la realizzazione di n. 2 blocchi di edifici paralleli tra di loro comprendenti complessivamente n. 12 unità immobiliari con volumetria massima prevista di 3.801,63 mc, in applicazione a quanto previsto dagli artt. 8, 89 e 104 delle N.T.O. del Piano degli Interventi per la Zona Centro Storico A2 e parte ZTO C2, e dalla L.R. N. 14/2019 come descritta dagli elaborati grafici e corredata dei documenti sotto elencati e depositati presso l'ufficio tecnico comunale settore urbanistica ns. prot. 41535/2023- 41536/2023 e successive integrazioni in atti al prot. nn. 43143/2023-47483/2023-9672/2024-9675/2024-11230/2024-11646/2024, 11778/2024;

ELENCO ELABORATI	PROT. GENERALE	PROT. SUAP
ALL. 01 Relazione Tecnica	41536/2023	407906/2023
ALL. 02 Relazione Legge 13/89	9675/2024	94533/2024
ALL. 03 NTA	11778/2024	116819/2024
Addendum alla Convenzione	11778/2024	116819/2024
ALL. 07 VFSA	41535/2023	407906/2023
ALL. 09 Prontuario Mitigazione Ambientale	11646/2024	115171/2024
ALL. 10 Computo Metrico	41535/2023	407906/2023
ALL. 13 Piano Manutenzione	11230/2024	111246/2024
Calcolo Illuminotecnico Pubblica	43143/2023	422712/2023
Microzonazione Sismica	41535/2023	407906/2023
Relazione Geologica Geotecnica	41536/2023	407906/2023
Relazione Compatibilita' Idraulica	41536/2023	407906/2023
Relazione Illumino-Tecnica – Ill pubblica	9672/2024	94533/2024
Tabella Dati Dimensionali Progetto	11646/2024	115171/2024
TAV. 01 Stato approvato	11646/2024	115171/2024
TAV. 01A Planivolumetrico-Stato Approvato	11230/2024	111246/2024
TAV. 02 Piante Prosp. Sez.-Stato Approvato	11230/2024	111246/2024
TAV. 03 Dati tecnici - Copertura - Progetto	11230/2024	111246/2024
TAV. 04 Piante P. Terra - Progetto	11230/2024	111246/2024
TAV. 05 Pianta P. Primo - Progetto	11230/2024	111246/2024
TAV. 06 Pianta copertura - Progetto	11230/2024	111246/2024
TAV. 07 Piante P Interrato - Progetto	11230/2024	111246/2024
TAV. 08 Prospetti – Progetto	11230/2024	111246/2024
TAV. 09 Sezioni – Progetto	11230/2024	111246/2024
TAV. 10 Comparativa	11230/2024	111246/2024
TAV. 11 Planimetria Aree da cedere	11230/2024	111246/2024
TAV. 12 Planimetria Opere Urbanizzazione	11230/2024	111246/2024
TAV. 13 Percorsi Legge 13	11230/2024	111246/2024
TAV. U Plan Smalt Acque Meteoriche	41535/2023	407906/2023

2. di precisare che gli elaborati sopra indicati dovranno essere modificati, in sede di richiesta del titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione, con le prescrizioni indicate nei vari pareri indicati in premessa e dalla commissione edilizia;
3. di dare atto che nella superficie inclusa nell'ambito del PdR in disamina e oggetto di rettifica del Lotto n. 10 del PdL Palladio (Convenzione Rep. N. 2459 di data

10.07.2000), dovrà essere costituito apposito atto di asservimento volumetrico a favore del Lotto n. 10 stesso;

4. di ribadire che gli elaborati progettuali dovranno essere adeguati in sede esecutiva di presentazione del permesso di Costruire / Scia alternativa secondo le prescrizioni impartite dagli enti interessati;
5. di confermare ai sensi dell'articolo 11 della ex L.R. 61/1985 e s.m.i. l'ambito territoriale di intervento come individuato negli elaborati grafici di cui sopra, depositati agli atti;
6. di dare atto che la proposta progettuale soddisfa le direttive del Piano degli Interventi, prevedendo il reperimento degli standard dovuti per urbanizzazione primaria, mediante la realizzazione di aree a standard primario pari a mq 210,00 complessivi, per le quali dovrà essere stipulato apposito atto di cessione, da stipularsi entro sessanta giorni dalla data del collaudo delle opere di urbanizzazione e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità degli immobili, con oneri a completo carico della ditta lottizzante, come previsto nello schema di convenzione;
7. di precisare che è stato rilasciato il parere motivato dalla Commissione Regionale VAS n. 129 – VFSA in data 26/09/2024, ns prot. 36536 in data 07.10.2024 e che la ditta lottizzante dovrà attenersi a quanto prescritto dalla Commissione stessa attestante il rispetto di quanto richiesto dalla indicato nel parere stesso;
8. di consentire lo scomputo del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria nei limiti contenuti nel computo metrico ns. prot. 41535/2023, mentre per gli oneri di urbanizzazione secondaria, il costo di costruzione ed altri oneri se dovuti, gli importi saranno determinati con applicazione dei valori tabellari in sede di rilascio dei singoli permessi ad edificare/SCIA alternativa ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001;
9. di approvare con la presente il Piano di Manutenzione ordinaria programmata delle aree a standard dovute per urbanizzazione, oggetto di cessione/servitu agli atti al prot. 11230/2024;
10. di confermare il tempo di attuazione dello strumento urbanistico attuativo in anni 10 (dieci) dalla data di stipula della convenzione Rep. 3417 del 06.03.2013, al quale vanno sommate le proroghe concesse ope legis;
11. di dare atto che il rilascio del Permesso a Costruire per la realizzazione delle opere è subordinato alla presentazione di istanza da parte della ditta lottizzante in ossequio agli artt. 10, 22 e 23 del D.P.R. 380/2001 ed all'art. 8 del Regolamento Edilizio Comunale e all'acquisizione dei pareri dovuti;
12. di approvare l'Addendum alla Convenzione Rep. N. 3417/2013, depositato agli atti prot. 11778/2024, redatto ai sensi dell'articolo 19 della L.R. 11/2004 ed articolo 14 delle N.T.O., autorizzando il Dirigente del 3° Settore ad intervenire alla sottoscrizione della convenzione in oggetto;
13. di prescrivere che la Ditta richiedente dovrà costituire, prima della stipula della convenzione a lottizzare (addendum) idonea garanzia finanziaria in favore del Comune di Cittadella per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione (addendum) anche a mezzo di fidejussioni bancarie o assicurative di importo pari al 110% del valore delle opere di urbanizzazione primaria;
14. di precisare che quanto disposto con il presente atto prevale su eventuali incongruenze o mancati coordinamenti riportati su elaborati tecnici progettuali o nella convenzione;
15. di autorizzare il Dirigente 3° Settore alla sottoscrizione della convenzione (addendum) con facoltà di apportare alla stessa modifiche di carattere non sostanziale;
16. di pubblicare la presente deliberazione sul sito internet del Comune di Cittadella nell'apposita sezione "Amministrazione Trasparente" ai sensi degli art. 39 del D.Lgs 33/2013;
17. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs 267/2000 al fine di dare celere corso al procedimento di realizzazione delle opere.



## **LA GIUNTA COMUNALE**

Vista la su estesa proposta di delibera;

Avuti i prescritti pareri favorevoli a termini ai sensi dell'art. 49, 1° comma del decreto legislativo 18.08.2000 n. 267, "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" espressi sulla proposta di delibera e riportati a conferma in calce alla presente;

Con voti unanimi e favorevoli, palesemente espressi

### **DELIBERA**

- 1 di approvare e far propria la proposta di delibera sopra riportata nella sua formulazione integrale, ovvero senza alcuna modificazione o integrazione;
- 2 di comunicare la presente delibera ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D. Lgs. 267/2000;

\*\*\*\*\*

Con apposita votazione, favorevole ed unanime, il presente atto è dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs 267/2000.

# COMUNE DI CITTADELLA

*Cittadella Città d'Arte*

PROVINCIA DI PADOVA

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

Verbale n. **48** del **16.10.2024**

**IL SINDACO**

PIEROBON LUCA

**IL SEGRETARIO GENERALE**

DI COMO ROBERTA



## COMUNE DI CITTADELLA

*Cittadella Città d'Arte*

PROVINCIA DI PADOVA

Proposta N. 2024 / 2367  
URBANISTICA

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI FABBRICATI  
ARTIGIANALI E RESIDENZIALI - VIA LUCIO BATTISTI - DITTA IMMOBILIARE ESSETRE  
SNC-INCENDI - PIEROBON - PUA 09/2012 - P.E. 1201791.

### 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, 16/10/2024

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 / 2367  
URBANISTICA

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI FABBRICATI ARTIGIANALI E RESIDENZIALI - VIA LUCIO BATTISTI - DITTA IMMOBILIARE ESSETRE SNC-INCENDI - PIEROBON - PUA 09/2012 - P.E. 1201791.

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, 16/10/2024

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