



# COMUNE DI CITTADELLA

*Cittadella Città d'Arte*

PROVINCIA DI PADOVA

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**Deliberazione n. 305 del 19/11/2021**

**OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA ZTO B2/131 - "VIALE DELLA STAZIONE" - DITTA FINCOMP PLASTIC REAL ESTATE SRL (PUA 05/2021).**

L'anno **duemilaventuno** il giorno **diciannove** del mese di **novembre** alle ore **13:20** 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 |
| SIMIONI MARCO    | 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. 305 del 19/11/2021

*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: ADOZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA ZTO B2/131 - "VIALE DELLA STAZIONE" - DITTA FINCOMP PLASTIC REAL ESTATE SRL (PUA 05/2021).**

## **LA GIUNTA COMUNALE**

PREMESSO CHE:

- il Comune di Cittadella assieme ai comuni di Campo San Martino, Fontaniva, Galliera Veneta e Tombolo ha predisposto il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale – P.A.T.I. Alta Padovana approvato in data 27.9.2009 in Conferenza di Servizi, divenuto efficace, ai sensi dell'art. 15, comma 7 della L.R. 11/2004 decorsi i 15 giorni dalla data della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto, (BUR n. 86 del 20.10.2009 - DGRV n. 2895 del 29.9.2009);
- 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 di approvazione della Variante 3;

VISTA la richiesta di Permesso di Costruire presentato dalla ditta FINCOMP PLASTIC REAL ESTATE SRL per la realizzazione dell'intervento di RISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE ED AMPLIAMENTO, ADEGUAMENTO SISMICO E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA AI SENSI DELLA LEGGE 77/2020, con applicazione degli incentivi volumetrici di cui all'art. 7, L.R. 14/2019 (cd. "Veneto 2050"), depositata al portale telematico in data 30/06/2021 prot. n. 0174530, pratica n° 04890700281-30062021-1002 acquisita al

protocollo del Comune n° 22761 del 14/07/2021;

CONSIDERATO CHE trattasi di intervento di riqualificazione che prevede la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente e che per effetto dell'applicazione degli incentivi volumetrici della LR 14/20019 ricorre la fattispecie di cui all'art. 11 comma 1 della medesima e si rende pertanto necessario approvare il progetto tramite strumento attuativo (piano di recupero) con le modalità di cui all'art. 20 comma 8 ter della LR 11/2004;

ACQUISITO il parere della Commissione Edilizia sul progetto di riqualificazione, in data 08/09/2021;

VISTA l'autorizzazione della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'area Metropolitana di Venezia e la Provincie di Belluno, Padova e Treviso rilasciata ai sensi dell'art. 21 comma 4 art. 50 comma 1 del D. Lgs 42/2004 per il distacco del dipinto murale, prot. 36452 del 12/11/2021, acquisita al prot. del Comune n° 39544 del 17/11/2021;

DATO ATTO CHE le condizioni di cui all'art. 20 comma 8 ter della LR 11/2004 non ricomprese tra le deroghe ammesse dalla LR 14/2019 ricorrono per le seguenti fattispecie:

- l'altezza media del nuovo edificio, al netto delle detrazioni consentite dalla L.R. 21/96 sarà di ml. 12,80 maggiore dell'altezza media dell'edificio esistente pari a ml 11,80 e maggiore dell'altezza degli edifici confinanti;
- l'incremento di altezza, pari a ml 1,00 determina la realizzazione di un ulteriore piano fuori terra in deroga alle disposizioni degli artt. 84 e 102 delle NTO del PI;
- l'incremento di volume al piano interrato incide sul parametro di superficie permeabile previsto non inferiore al 25% della superficie scoperta in luogo del vigente 40% stabilito dall'art. 59 comma 4 delle NTO del PI vigente;
- la realizzazione dell'interrato a confine con la proprietà pubblica;

VISTA l'istanza depositata dalla ditta FINCOMP PLASTIC REAL ESTATE SRL al portale telematico in data 28/10/2021 prot. n. 0310682, pratica n° 04890700281-28102021-1149, acquisita al protocollo del Comune n° 37040 del 29/10/2021, P.E. SU2102350 , con successiva integrazione prot. SUAP n° 335370 del 18/11/2021, acquisita al protocollo del Comune n° 39834 del 18/11/2021, ha richiesto l'approvazione di un Piano di Recupero denominato "VIALE DELLA STAZIONE" relativo all'intervento di RISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE ED AMPLIAMENTO, ADEGUAMENTO SISMICO E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA AI SENSI DELLA LEGGE 77/2020, con applicazione degli incentivi volumetrici di cui all'art. 7, L.R. 14/2019 (cd. "Veneto 2050"), costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 - Planimetrie di inquadramento generale (*prot. SUAP n° 335370 del 18/11/2021*);
- Tav. 2 – Tracciato delle reti tecnologiche esistenti (*prot. SUAP n° 335370 del 18/11/2021*);
- Tav. 3 - Planimetria generale di progetto con dimostrazione standard e aree da cedere al Comune (*prot. SUAP n° 335370 del 18/11/2021*);
- Tav. 4 - Sezioni sul fabbricato stato di fatto - progetto – confronto (*prot. SUAP n° 335370 del 18/11/2021*);
- Tav. 5 - Planivolumetrico fabbricato residenziale plurifamiliare (*prot. SUAP n° 335370 del 18/11/2021*);

- All. A - Norme tecniche di attuazione (*prot. SUAP n° 335370 del 18/11/2021*);
- All. B - Relazione tecnica (*prot. SUAP n° 335370 del 18/11/2021*);
- All. C - Relazione geologica - geotecnica – ambientale (*prot. SUAP n° 335370 del 18/11/2021*);
- All. D - Schema di convenzione (*prot. SUAP n° 335370 del 18/11/2021*);
- All. E - Documentazione fotografica (*prot. SUAP n° 335370 del 18/11/2021*);
- All. F - Prontuario mitigazione ambientale (*prot. SUAP n° 335370 del 18/11/2021*);
- All. G -Relazione compatibilità idrogeologica – Asseverazione di non necessità (*prot. SUAP n° 335370 del 18/11/2021*);

**PRECISATO CHE:**

- le superficie delle aree a servizi da ricavare in funzione della volumetria di progetto, dimensionate ai sensi dell'art. 127 delle NTO del PI è pari a:
  - mq 264,11 con destinazione Parcheggio;
  - mq 301,84 con destinazione Verde;
- la Ditta ha chiesto la monetizzazione degli stessi per un importo pari ad € 166,85/mq, fissato per le Zone B con Determinazione Dirigenziale n° 46/2021, per un importo complessivo di € 94.428,75;

DATO ATTO CHE ricorrono le condizioni per la monetizzazione richiesta ai sensi dell'art. 32 comma 2 della LR 11/2004;

PRECISATO altresì che, con riferimento all'art. 16 comma 4 lett. d-ter del DPR 380/2001 e alla Delibera di Giunta Comunale n° 172 del 30/09/2021, l'importo del contributo straordinario dovuto per gli interventi in variante allo strumento urbanistico vigente è così determinato:

- € 4.322,70 per la realizzazione di un ulteriore livello fuori terra determinato dalla sopraelevazione di ml 1.00 della preesistenza, corrispondente a mc 144.09;
- € 9923,10 per la riduzione del 15% della superficie permeabile, corrispondente alla realizzazione di porzione dell'interrato di progetto pari a mc 330,77, parte a confine con le aree di proprietà comunale;

VISTA la LR 11/2004 e s.m.i;

VISTO l'art. 2 bis del DPR 380/2001 e s.m.i.;

VISTO il D.Lgs 267/2000 e s.m.i.;

PRESO ATTO CHE l'istanza relativa all'intervento di RISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE ED AMPLIAMENTO, ADEGUAMENTO SISMICO E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA AI SENSI DELLA LEGGE 77/2020, con applicazione degli incentivi volumetrici di cui all'art. 7, L.R. 14/2019 (cd. "Veneto 2050"), è stata presentata entro i termini di cui al comma 6 dell'art. 7 della LR 14/2019;

DATO ATTO CHE trattasi di recupero con modificazione d'uso di edificio esistente, e che pertanto ricorrono le fattispecie elencate nel "parere motivato" della Commissione VAS n° 259 del 14/10/2021;

DATO ATTO altresì dell'avvenuto assolvimento degli obblighi di astensione di cui agli artt. 5 e 6 del codice di comportamento approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 12/2014 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;

RITENUTO di adottare lo strumento urbanistico attuativo in oggetto in applicazione di quanto disposto dall'articolo 20 comma 8-ter della L.R. 11/2004, in quanto le previsioni progettuali sono in coerenza ed attuazione con gli obiettivi ed i criteri generali del PI;

## DELIBERA

1. di adottare, per le ragioni citate in premessa che qui vengono richiamate integralmente, per quanto precede, ai sensi dell'articolo 20 comma 8-ter della L.R. 11/2004 la proposta della ditta FINCOMP PLASTIC REAL ESTATE SRL (P.U.A. 05/2021), come descritta negli elaborati grafici e corredata dei documenti sotto elencati e depositati al portale SUAP n° 04890700281-28102021-1149, P.E. SU2102350:
  - Tav. 1 - Planimetrie di inquadramento generale (*prot. SUAP n° 335370 del 18/11/2021*);
  - Tav. 2 – Tracciato delle reti tecnologiche esistenti (*prot. SUAP n° 335370 del 18/11/2021*);
  - Tav. 3 - Planimetria generale di progetto con dimostrazione standard e aree da cedere al Comune (*prot. SUAP n° 335370 del 18/11/2021*);
  - Tav. 4 - Sezioni sul fabbricato stato di fatto - progetto – confronto (*prot. SUAP n° 335370 del 18/11/2021*);
  - Tav. 5 - Planivolumetrico fabbricato residenziale plurifamiliare (*prot. SUAP n° 335370 del 18/11/2021*);
  - All. A - Norme tecniche di attuazione (*prot. SUAP n° 335370 del 18/11/2021*);
  - All. B - Relazione tecnica (*prot. SUAP n° 335370 del 18/11/2021*);
  - All. C - Relazione geologica - geotecnica – ambientale (*prot. SUAP n° 335370 del 18/11/2021*);
  - All. D - Schema di convenzione (*prot. SUAP n° 335370 del 18/11/2021*);
  - All. E - Documentazione fotografica (*prot. SUAP n° 335370 del 18/11/2021*);
  - All. F - Prontuario mitigazione ambientale (*prot. SUAP n° 335370 del 18/11/2021*);
  - All. G - Relazione compatibilità idrogeologica – Asseverazione di non necessità (*prot. SUAP n° 335370 del 18/11/2021*);
2. di quantificare nell'importo di € 94.428,75 la somma da riconoscere quale monetizzazione degli standard dovuti ai sensi dell'articolo 31 della L.R. 11/2004 e dell'art. 127 delle N.T.O. del Piano degli Interventi, e in € 14.245,80 la somma da corrispondere a titolo di contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter del DPR 380/2001, da corrispondere secondo le modalità indicate all'art. 4 dello schema di convenzione – All. D del PUA;
3. di dare atto che l'esecuzione dell'intervento edilizio è subordinato al rilascio del Permesso di costruire, oppure in alternativa alla presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi del DPR 380/2001 ed all'acquisizione degli eventuali pareri dovuti, nonché al versamento del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione) ed altri oneri se dovuti, da corrispondere nei termini di legge;
4. di autorizzare il Dirigente del 3° Settore alla sottoscrizione dello schema di convenzione allegato alla presente, previa approvazione del Piano di Recupero da parte del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 20 comma 8 ter della LR 11/2004;

5. 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 approvazione del PUA.
6. 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.

## **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. **50** del **19.11.2021**

**IL SINDACO**

PIEROBON LUCA

**IL SEGRETARIO GENERALE**

DI COMO ROBERTA





## COMUNE DI CITTADELLA

*Cittadella Città d'Arte*

PROVINCIA DI PADOVA

Proposta N. 2021 / 2329  
EDILIZIA PRIVATA

OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA ZTO B2/131 - "VIALE DELLA STAZIONE" - DITTA FINCOMP PLASTIC REAL ESTATE SRL (PUA 05/2021).

### 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, 18/11/2021

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. 2021 / 2329  
EDILIZIA PRIVATA

OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA ZTO B2/131  
- "VIALE DELLA STAZIONE" - DITTA FINCOMP PLASTIC REAL ESTATE SRL (PUA  
05/2021).

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, 19/11/2021

IL DIRIGENTE  
SARTORE CARLO  
(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

## Deliberazione di Giunta Comunale N. 305 del 19/11/2021

Certificato di Esecutività

**Oggetto: ADOZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA ZTO B2/131 - "VIALE DELLA STAZIONE" - DITTA FINCOMP PLASTIC REAL ESTATE SRL (PUA 05/2021).**

Si certifica che la presente deliberazione pubblicata all'Albo Pretorio on-line del Comune in data 26/11/2021, non ha riportato nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di illegittimità, per cui è diventata esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3 del D. Lgs. 267/2000 il giorno 06/12/2021.

Cittadella li, 06/12/2021

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. DI COMO ROBERTA  
(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

## Certificato di Avvenuta Pubblicazione

**Deliberazione di Giunta Comunale N. 305 del 19/11/2021**

**Oggetto: ADOZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA ZTO B2/131 - "VIALE DELLA STAZIONE" - DITTA FINCOMP PLASTIC REAL ESTATE SRL (PUA 05/2021).**

Si dichiara l'avvenuta regolare pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune dal 26/11/2021 al 11/12/2021 per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art 124 del D.lgs 18.08.2000, n. 267 e la contestuale comunicazione ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D. Lgs 18.08.2000, n. 267.

Cittadella li, 13/12/2021

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE  
SARTORE CARLO  
(Sottoscritto digitalmente  
ai sensi dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e  
s.m.i.)