

ORIGINALE

Deliberazione N. **38**

Data 22-12-2023



CITTÀ DI CAMPOSAMPIERO

PROVINCIA DI PADOVA

- Piazza Castello, n° 35 – 35012 Camposampiero (PD) -
Codice fiscale 80008970289 - Partita I.V.A. 00686700287

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

Adunanza di Prima convocazione – seduta

Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL'ART. 14 DEL DPR. 380/2001 CON RIQUALIFICAZIONE AREA A VERDE PUBBLICO LUNGO LO SCOLO VANDURA E NUOVA COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE CON N.6 UNITA' ABITATIVE NEL LOTTO 6 DEL PUA VANDURA (RIF. PRAT. 23/PDC6) - DETERMINAZIONI**

L'anno **duemilaventitre** il giorno **ventidue** del mese di **dicembre** alle ore **18:30** nella Residenza Municipale, si è riunito il Consiglio Comunale convocato nei modi e termini di legge.

Alla trattazione del presente oggetto risultano

MACCARRONE KATIA	Presente	MASETTO LUCA	Presente
GIACOMAZZI ANGELO	Presente	Simeonato Moira	Presente
GONZO CARLO	Presente	GUIN ROSELLA	Assente
Baggio Lorenza Maria	Presente	MUNARO ANTONELLA	Presente
MARZARO ATTILIO	Presente	Visentin Eleonora	Presente
PALLARO LEONARDO	Presente	Valentini Andrea	Presente
GUMIERO ANDREA	Assente	PONTAROLLO IVAN	Assente
DITTADI SONIA	Assente	FURLAN PAOLA	Assente
ZORZI EMANUELA	Presente		

(P)resenti n. 12. (A)ssenti n. 5

Partecipa alla seduta il Segretario Generale del Comune PERARO PAOLA

Valentini Andrea nella sua qualità di Presidente assume la presidenza e, constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e, previa designazione a Scrutatori dei Consiglieri:

GIACOMAZZI ANGELO

Visentin Eleonora

PALLARO LEONARDO

invita il Consiglio a discutere sull'oggetto sopraindicato compreso nell'odierna adunanza.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente

Valentini Andrea

firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 c. 2 del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.

Il Segretario Generale

PERARO PAOLA

firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 c. 2 del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.

N. Reg. Pubblicaz. del

PUBBLICAZIONE

(art. 124, comma 1, Testo Unico – D.lgs. 267/2000)

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo On Line per 15 giorni consecutivi

ESECUTIVITA'

(art. 134, comma 3, Testo Unico – D.lgs. 267/2000)

La presente deliberazione diviene esecutiva decorsi 10 giorni dall'avvenuta pubblicazione.

Alle ore 18.37 entra il Consigliere Zorzi portando a n. 12 i presenti.

Il Presidente invita al tavolo consiliare il Responsabile del Settore Urbanistica, Edilizia Privata, Arch. Mirko Zampieri per l'illustrazione tecnica della proposta di delibera.

Introduce l'argomento il Sindaco.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che il Comune di Camposampiero è dotato di:

- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) tematico del “Camposampierese” ai sensi dell’art. 16 della Legge Regionale n° 11/2004, approvato con Conferenza dei Servizi del 11/04/2014 e ratificato con delibera della Giunta Provinciale n° 94 del 29/05/2014 (BUR n° 61 del 20/06/2014);
- Piano di Assetto del Territorio (PAT), adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 20 del 28/06/2006 ai sensi dell’art. 15 comma 5 della LR n° 11/2004, successivamente approvato dalla Conferenza di Servizi in data 22/01/2007, ai sensi dell’art. 15 comma 6 della LR n° 11/2004 e ratificato dalla Giunta Regionale con deliberazione n° 1164 del 24/04/2007 (BUR n° 45 del 15/05/2007); e successive n.2 varianti parziali approvate (Variante parziale n.1, alle Norme Tecniche, BUR n. 83 del 28/08/2015; Variante parziale n.2, ai sensi art.14 LR. 14/2017 in adeguamento alle disposizioni per il contenimento del consumo suolo, approvata con Delibera di C.C. 61 del 23/12/2019);
- Piano degli Interventi (PI), adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 1 del 09/01/2009 ai sensi dell’art. 18 della L.R. n° 11/2004, approvato con deliberazioni di Consiglio Comunale n° 24 del 16/04/2009, n° 55 del 28/10/2009 e n° 13 del 29/04/2010; e successive varianti parziali approvate (ultima variante n.23 approvata con delibera CC. 24/2023);
- Regolamento Edilizio (adeguato al RET) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 36 del 29/07/2021;

VISTA la richiesta di Permesso di Costruire agli atti con prot. 6807 del 13/03/2023 e successive integrazioni prot. 10021 del 14/04/2023, prot. 18027 del 21/07/2023, prot. 20764-20750 del 28/08/2023, prot. 29296 del 07/12/2023, **Pratica n. 23/PDC6**, presentata da IMMOBILIARE RIALTO SRL, progettista e procuratore arch. Vallotto Nicola, relativa ad intervento di “**Permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del Dpr. 380/2001 con riqualificazione area a verde pubblico lungo lo scolo Vandura e nuova costruzione edificio residenziale plurifamiliare con n.6 unita' abitative nel lotto 6 del Pua Vandura**”, su area di progetto sita in Camposampiero, Via San Leopoldo Mandic, catastalmente descritta al NCT fg 16 mapp 1020 identificata nel PI vigente come zona PU-16 (perequazione urbanistica) all'interno del PUA Vandura (PUA tipo PdL n.43, allegato 2 NTO del PI), soggetta a tutela paesaggistica ai sensi art. 142 lettera c) e lettera m) Dlgs. 42/2004 (corsi d'acqua e agro-centuriato);

DATO ATTO che l'Imm.re Rialto è interessata a riqualificare l'area a verde pubblico comunale, posta sul lato ovest del canale Vandura, catastalmente descritta al NCT la fg 16 mapp. 1003-1005, secondo le motivazioni e gli obiettivi indicati all'art. 3 dell'allegato schema di convenzione, prevedendo i seguenti lavori:

- sistemazione generale dell'area a verde, con un livellamento generale senza incidere sulle quote attuali trattandosi di area anche con finalità di invarianza idraulica per la lottizzazione in oggetto;

- realizzazione di un percorso ciclopedonale, parzialmente collocato sulla parte superiore dell'argine, quale collegamento tra la lottizzazione e le aree ed i percorsi a nord della stessa;
- messa a dimora di alberi;
- posizionamento di panchine e cestini ad uso dei fruitori dell'area;
- collocazione nella parte sud di n. 2 porte da calcetto, ai fini di una migliore fruibilità della stessa;
- per garantire maggior sicurezza ai fruitori dell'area, lungo il perimetro dei pozzetti in cemento emergenti, verranno piantumate delle essenze arbustive in modo da creare una barriera verde e scongiurare incidenti fortuiti per impatto con questi elementi rialzati;

CONSIDERATO che a fronte della realizzazione dei citati lavori ed opere pubbliche / di interesse pubblico, il proponente richiede l'assegnazione di una volumetria aggiuntiva nella misura di ulteriori 1.040 mc da realizzare – in deroga, ai sensi dell'art.14 Dpr. 380/01, alla “densità edilizia” assegnata dal PUA citato – nell'ambito del lotto 6, da sommarsi ai 710 mc già previsti dallo strumento attuativo vigente;

CONSIDERATO quanto indicato all'art. 14 del DPR. 380/2001 il quale prevede, al comma 1, che *“Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia”* e che *“la deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché le destinazioni d'uso ammissibili fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444”* (comma 3);

CONSIDERATO che la proposta progettuale in questione ricade nella casistica di cui all'art. 14, commi 1 e 3, del DPR 380/2001, trattandosi di richiesta per la realizzazione di lavori ed opere pubbliche / di interesse pubblico, con contestuale deroga alla “densità edilizia” già prevista dal PUA Vandura per il lotto 6, con un incremento della capacità edificatoria di ulteriori 1.040 mc e pertanto per un totale massimo di 1750 mc, come indicato in tavola 1;

RICHIAMATA la competenza del Consiglio Comunale, ai sensi del citato art. 14 del DPR.380/2001, ai fini della valutazione delle opere pubbliche previste che il soggetto proponente e attuatore si assume per poter conseguire il rilascio del titolo edilizio richiesto, con idonee considerazioni in termini di soddisfacimento dell'interesse pubblico rispetto alle stesse, nonché in relazione agli effetti benefici per la collettività che dalla deroga potenzialmente derivano, in una logica di ponderazione e contemperamento calibrata sulle specificità del caso, esulante da considerazioni meramente finanziarie;

CONSIDERATO che il rilascio del permesso di costruire in deroga, ai sensi dell'art.14 Dpr.380/01, è da ritenersi altresì subordinato anche alla sottoscrizione di una convenzione ex art.28-bis Dpr.380/01, per l'esecuzione delle previste opere nella citata area comunale a verde pubblico;

VISTA e CONSIDERATA la documentazione progettuale agli atti, includente in particolare anche elaborati grafici di progetto, relazione, tecnica, documentazione fotografica, schema di convenzione, computo metrico estimativo e quadro economico;

CONSIDERATO che l'attuazione dell'intervento edilizio “in deroga” comporta:

- la realizzazione di opere pubbliche per euro 26.963,26 secondo un quadro economico complessivo di euro 36.430,59;
- l'applicazione del contributo straordinario, ai sensi dell'art.16 comma 4 lett. d-ter) Dpr.380/01 e della correlata Delib. CC. 11/2016, determinato nella misura di complessivi 26.520 €;

- il versamento del contributo di costruzione ai sensi dell'art.16 Dpr.380/01;

FATTI salvi gli esiti dei necessari pareri - in corso di acquisizione – del Consorzio di Bonifica Acque Risorgive per le opere ricadenti in fascia di servitù idraulica (mt 10 dallo Scolo Vandura) e del settore Lavori Pubblici del Comune per le “opere pubbliche” proposte, le cui eventuali condizioni dovranno essere recepite dal progetto, fatte salve eventuali prescrizioni sostanziali richieste che potranno determinare una ulteriore eventuale valutazione da parte del Consiglio Comunale;

FATTE salve le necessarie integrazioni al progetto, già richieste dall'ufficio edilizia privata con nota prot. 27542 del 03/11/2023, rispetto alle quali si evidenzia in particolare la necessità di acquisire:

1. Relazione che attesti l'invarianza e il mantenimento della funzionalità idraulica dell'area di proprietà comunale oggetto delle previste “opere di riqualificazione”;
2. PGRA – Verifica del rischio idraulico specifico medio, determinato attraverso il software “Hero” messo a disposizione Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali (rit. Norme tecniche, allegato A, art. 2.2.) sia con riferimento all'edificio di nuova edificazione, sia con riferimento alle opere esterne previste su area di proprietà comunale;

RICORDATO che il rilascio del permesso di costruire è comunque condizionato alla sottoscrizione della convenzione allegata alla presente, previa presentazione di adeguata polizza fidejussoria di importo non inferiore al quadro economico acquisito;

RICHIAMATA la Convenzione urbanistica rep. 93368 racc. 38596 del 02-08-2013, notaio Paone in Camposampiero PD, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area “Piano Urbanistico Attuativo Vandura”, che all'art.2 “ Cessione delle aree ed opere di urbanizzazione primaria” ha specificato come “... spazi a parcheggi e verde attrezzato primario sono stati sovradimensionati rispetto agli standard minimi relativi al carico urbanistico del PUA in questione (mc 7.100); ciò significa che, qualora fosse concesso un aumento volumetrico, il carico urbanistico supplementare in termini di verde primario e parcheggi potrà essere recuperato sull'eccedenza progettata e realizzata. A tal proposito l'amministrazione comunale si obbliga a concedere la possibilità, alla ditta lottizzante, di recuperare gli standard eccedenti anche nel caso in cui la stessa fosse già entrata in possesso delle aree interessate ...” e verificato che gli standard primari connessi all'incremento di capacità edificatoria “in deroga” (86 mq) sono già soddisfatti in considerazione del citato “sovradimensionamento” degli stessi nell'ambito del PUA (345 mq);

VISTA la proposta progettuale, si ritiene la stessa:

- meritevole di accoglimento, in quanto le opere pubbliche proposte, a fronte di una deroga alla densità edilizia del lotto 6 in premessa citato, consentono di soddisfare l'interesse pubblico rispetto alle stesse, ai sensi dell'art.14 comma 1 Dpr.380/01, poiché favoriscono la riqualificazione dell'area a verde comunale in questione, per una maggiore e migliore fruibilità pubblica della stessa per gli abitanti della zona e non solo, per perseguire obiettivi di socializzazione, determinando conseguenti effetti benefici per la collettività che dalla deroga derivano, indipendentemente dal “valore economico” delle opere proposte, ritenute adeguate in relazione alla “deroga volumetrica” richiesta e tali da determinare un “peso” di quest'ultima inferiore rispetto ai “miglioramenti pubblici” proposti, secondo una logica di ponderazione e temperamento calibrata alle specificità del caso;
- meritevole di approvazione, per i profili di competenza ai sensi e per gli effetti dell'art.14, commi 1 e 3, del DPR.380/2001, ritenendo necessario prescrivere che: il versamento dell'importo relativo al contributo straordinario dovuto sia preventivo alla sottoscrizione della convenzione, anche in relazione alla necessità di definire gli obblighi da individuarsi ai sensi del comma 2 dell'art.28-bis Dpr.380/01 trattandosi comunque di permesso convenzionato; sia prevista l'emissione del certificato di regolare esecuzione delle opere pubbliche previste, a cura del direttore lavori o di altro tecnico incaricato dal promotore richiedente, da trasmettere per le verifiche comunali di competenza, prima dell'agibilità del fabbricato da realizzare sul

lotto 6; lo schema sia integrato d'ufficio con ogni indicazione e/o modifica tecnico normativa, senza incidere sulle finalità e gli obiettivi delle opere pubbliche da realizzare;

VISTO il rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica sensi art.146 Dlgs.42/2004 in data 27/10/2023 prot. 25971;

VISTO in particolare l'art. 14 del DPR. 380/01;

DATTO ATTO che:

- l'introito derivante dalla determinazione del contributo straordinario dovuto sarà accertato al capitolo 3214 codice di bilancio 4.05.01.01.001;
- l'introito derivante dalla determinazione del contributo di costruzione dovuto sarà accertato al capitolo 3215 codice di bilancio 4.05.01.01.001;
- per quanto riguarda i previsti lavori ed opere pubbliche / di interesse pubblico da parte del proponente, si rimanda allo schema di convenzione allegato e al collegato computo metrico, ai fini della determinazione del valore delle stesse, precisando che si procederà alla contabilizzazione degli interventi realizzati in applicazione dei principi contabili contenuti nell'allegato 4/2 del DLgs.118/2011;

ACQUISITI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile ai sensi degli artt. 49 e 147/bis del D.Lgs 267/2000;

DATO ATTO che non sono intervenute né discussione né dichiarazioni di voto;

CON l'assistenza del Segretario Generale ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs 267/2000 e s.m.i.;

CON VOTI favorevoli n. 10, contrari nessuno ed astenuti n. 2 (Giacomazzi e Zorzi), legalmente espressi per alzata di mano dai n. 12 Consiglieri presenti, come accertati dagli scrutatori su indicati, ai sensi della vigente normativa;

DELIBERA

- 1) DI RICHIAMARE le premesse parti integranti del presente provvedimento;
- 2) DI ESPRIMERE parere favorevole, ai sensi e per gli effetti dell'art.14 Dpr.380/01, alla proposta presentata da IMMOBILIARE RIALTO SRL, Pratica n. 23/PDC6, per le motivazioni già indicate nelle premesse della presente e considerato quanto rappresentato e illustrato nella documentazione di progetto allegata alla presente, per la riqualificazione dell'area a verde pubblico comunale, posta sul lato ovest del canale Vandura, catastalmente descritta al NCT la fg 16 mapp. 1003-1005, nella quale sono previsti i lavori in premessa elencati, con contestuale deroga alla "densità edilizia" già prevista dal PUA Vandura per il lotto 6, con un incremento della capacità edificatoria di ulteriori 1.040 mc e pertanto per un totale massimo di 1750 mc, come indicato in tavola 1;
- 3) DI APPROVARE pertanto, per i profili di competenza **ai sensi dell'art. 14, commi 1 e 3, del DPR.380/01:**
 - il progetto relativo all'intervento di cui alla richiesta di Permesso di Costruire agli atti con prot. 6807 del 13/03/2023 e successive integrazioni, **Pratica n. 23/PDC6**, presentata da IMMOBILIARE RIALTO SRL, progettista e procuratore arch. Vallotto Nicola, relativa ad intervento di di "**Permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del Dpr. 380/2001 con riqualificazione area a verde pubblico lungo lo scolo Vandura e nuova costruzione edificio residenziale plurifamiliare con n.6 unita' abitative nel lotto 6 del Pua Vandura**", su area di

progetto sita in Camposampiero, Via San Leopoldo Mandic, catastalmente descritta al NCT fg 16 mapp 1020 identificata nel PI vigente come zona PU-16 (perequazione urbanistica) all'interno del PUA Vandura (PUA tipo PdL n.43, allegato 2 NTO del PI), soggetta a tutela paesaggistica ai sensi art. 142 lettera c) e lettera m) Dlgs. 42/2004 (corsi d'acqua e agro-centuriato);

- lo schema di convenzione allegato, prescrivendo che: il versamento dell'importo relativo al contributo straordinario dovuto sia preventivo alla sottoscrizione della stessa, anche in relazione alla necessità di definire gli obblighi da individuarsi ai sensi del comma 2 dell'art.28bis Dpr.380/01 trattandosi comunque di permesso convenzionato; sia prevista l'emissione del certificato di regolare esecuzione delle opere pubbliche previste, a cura del direttore lavori o di altro tecnico incaricato dal promotore richiedente, da trasmettere per le verifiche comunali di competenza, prima dell'agibilità del fabbricato da realizzare sul lotto 6; lo schema sia integrato d'ufficio con ogni indicazione e/o modifica tecnico normativa, senza incidere sulle finalità e gli obiettivi delle opere pubbliche da realizzare;

4) DI PRECISARE e RIBADIRE che:

- sono fatti salvi gli esiti dei necessari pareri - in corso di acquisizione - del Consorzio di Bonifica Acque Risorgive per le opere ricadenti in fascia di servitù idraulica (mt 10 dallo Scolo Vandura) e del settore Lavori Pubblici del Comune per le "opere pubbliche" proposte, le cui eventuali condizioni dovranno essere recepite dal progetto, fatte salve eventuali prescrizioni e/o variazioni sostanziali richieste che determineranno una ulteriore eventuale valutazione da parte del consiglio comunale;

- sono fatte salve le necessarie integrazioni al progetto, già richieste dall'ufficio edilizia privata con nota prot. 27542 del 03/11/2023 con particolare riferimento a quanto indicato nelle premesse della presente;

5) DI DARE ATTO che:

- l'introito derivante dalla determinazione del contributo straordinario dovuto sarà accertato al capitolo 3214 codice di bilancio 4.05.01.01.001;

- l'introito derivante dalla determinazione del contributo di costruzione dovuto sarà accertato al capitolo 3215 codice di bilancio 4.05.01.01.001;

- per quanto riguarda i previsti lavori ed opere pubbliche / di interesse pubblico da parte del proponente, si rimanda allo schema di convenzione allegato e al collegato computo metrico, ai fini della determinazione del valore delle stesse, precisando che si procederà alla contabilizzazione degli interventi realizzati in applicazione dei principi contabili contenuti nell'allegato 4/2 del DLgs.118/2011;

6) DI DARE ATTO CHE, ai sensi dell'art. 39 comma 1 del D. Lgs 33/2013 la documentazione relativa al provvedimento oggetto del presente atto è stata pubblicata sul sito internet del Comune di Camposampiero;

7) DI INCARICARE il funzionario responsabile del settore Urbanistica Edilizia Privata Ambiente Patrimonio degli atti conseguenti alla presente deliberazione;

8) DI DICHIARARE, con separata votazione che riporta il seguente esito: favorevoli n. 10, contrari nessuno ed astenuti n. 2 (Giacomazzi e Zorzi), legalmente espressi per alzata di mano dai n. 12 Consiglieri presenti, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. - D.Lgs. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

ESAMINATA la proposta di deliberazione

ESPRIME parere Favorevole in ordine alla REGOLARITA' TECNICA della stessa.

Il Responsabile del Servizio
F.to ZAMPIERI MIRKO

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

ESAMINATA la proposta di deliberazione

ESPRIME parere Favorevole in ordine alla REGOLARITA' CONTABILE della stessa.

Il Responsabile del Servizio
F.to Zampieri Antonietta