



CITTÀ DI PIAZZOLA SUL BRENTA

Provincia di Padova

Sito Internet: www.comune.piazzola.pd.it - PEC: piazzolasulbrenta.pd@cert.ip-veneto.net

N. di Registro 37

del 01/04/2026

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: PIANO DI RECUPERO EX L. 457/1978, SCHEDA N. SK - G4 (CAPOLUOGO) PER INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA AI SENSI DELL'ART. 6 LR 14/2017 - APPROVAZIONE. PROPONENTE: IMMOBILIARE ADVANTAGE SRL.

L'anno **duemilaventisei** addì **uno** del mese di **aprile** alle ore **18:40**, si è riunita la Giunta Comunale.

Sono presenti:

		<i>Presenti</i>	<i>Assenti</i>
1. MILANI VALTER	Sindaco	Si	
2. CAVINATO CRISTINA	Vice Sindaco	Si	
3. CALLEGARI IGOR	Assessore	Si	
4. BETTELLA LORENZO	Assessore	Si	
5. ZAMBON ACHILLE	Assessore	Si	
6. CALLEGARI ALESSANDRA	Assessore	Si	
TOTALE		6	0

Partecipa alla seduta il Segretario **Dott. Valerio Zampieri** che cura la verbalizzazione ai sensi dell'art. 97 comma 5°, del Decreto Legislativo 18.8.2000, n. 267 e dell'art. 24 co. 7 dello Statuto Comunale.

Il Sindaco **Avv. Valter Milani** assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: PIANO DI RECUPERO EX L. 457/1978, SCHEDA N. SK – G4 (CAPOLUOGO) PER INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA AI SENSI DELL'ART. 6 LR 14/2017 – APPROVAZIONE. PROPONENTE: IMMOBILIARE ADVANTAGE SRL.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

Sentito in merito l'Assessore di riferimento;

Premesso che:

- il Comune di Piazzola sul Brenta è dotato di:
 - **PATI** approvato con Conferenza decisoria il 26.10.2010, ratificata con delibera di Giunta Provinciale n. 49 del 22.02.2012 e pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 16.03.2012;
 - **PAT** approvato con Conferenza di Servizi del 02.04.2013, ratificata con delibera di Giunta Provinciale n. 82 del 5.06.2013, efficace a seguito della pubblicazione sul BUR del 05.07.2013 e successive Varianti:
 - n. 1 approvata con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 43 del 30.03.2017;
 - n. 2 approvata con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 128 del 30.08.2019;
 - n. 3 approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 15.07.2020;
 - **Piano degli Interventi (P.I.)** approvato in due fasi, con delibere n. 38 del 27.11.2013 e n. 11 del 2.04.2014, e successive Varianti:
 - n. 1 approvata con delibera di C.C. n. 40 del 30.09.2015;
 - n. 2 approvata con delibera di C.C. n. 30 del 30.09.2017;
 - n. 3 approvata con delibera di C.C. n. 23 del 26.07.2017;
 - n. 4/1 (parziale) approvata con delibera di C.C. n. 52 del 5.11.2018;
 - n. 5 approvata con delibera di C.C. n. 42 del 30.09.2019;
 - n. 6 approvata con delibera di C.C. n. 48 del 4.11.2020;
 - **2 Piano degli interventi** approvato con delibera di C.C. n. 67 del 29.11.2021;
 - **1 Variante al 2 Piano degli Interventi** approvata con delibera di C.C. n. 28 del 2.08.2023;
- Con la precitata Variante n. 1° al 2PI è stata individuata l'area in proprietà della Ditta Immobiliare Advantage srl (nella cartografia del PI con l'acronimo n. "DR-1" ATO n. 4 capoluogo) come ambito da assoggettare a riqualificazione urbana ai sensi dell'art. 6 della L.R. 14/2017 scheda di PI n. SK – G4 da attuare mediante strumento urbanistico attuativo.

L'articolo di legge richiamato dispone in merito al recupero/riqualificazione del patrimonio edilizio esistente all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, che non comportano consumo di suolo, con l'obiettivo di riqualificare sia a livello urbanistico-edilizio sia economico-sociale l'area interessata assicurando alla stessa adeguati standard urbanistici.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 22.04.2024 è stato approvato l'ambito territoriale ai sensi dell'articolo 11 delle Norme Tecniche Operative del PI, propedeutico alla formazione dello strumento urbanistico attuativo.

In linea con detti atti, la Società Immobiliare Advantage Srl ha presentato in data 27/11/2024 prot. "Portale SUE" n. 0496222 (prot. 25037) e successive modifiche ed integrazioni, istanza per l'approvazione del Piano di Recupero ai sensi della ex L. 457/78 inerente all'area identificata al C.T. fg. 30 mapp.li 9 – 1807.

Il compendio immobiliare in parola si sviluppa ad ovest del capoluogo ed è costituito da due edifici autonomi a carattere produttivo. Nel corso degli anni detti fabbricati sono stati utilizzati come deposito/magazzino, per uso logistico, a laboratorio artigianale. L'insediamento tuttavia è oramai obsoleto ed in disuso, non più in linea con le esigenze delle attività produttive attuali.

- L'intervento di riqualificazione urbana proposto dalla Ditta Immobiliare Advantage srl è orientato a riadattare l'area con una destinazione d'uso più consona all'aggregato urbano del capoluogo,

Documento amministrativo informatico, sottoscritto con firma digitale, ai sensi degli artt. 20 e 20-ter del D. Lgs. 82/2005 in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del CAD

dotandola degli opportuni spazi pubblici, mediante la demolizione dei capannoni produttivi esistenti (volume complessivo mc 16.095 circa) e la riorganizzazione urbanistica con edifici a carattere residenziale che si sviluppano su due/tre livelli (volume complessivo mc. 10.815 circa).

Vista la documentazione progettuale che si compone dei seguenti elaborati:

- RELAZIONE TECNICA;
 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
 - SCHEMA DI CONVENZIONE (allegato "A" alla presente delibera);
 - RELAZIONE GEOLOGICA CARATTERIZZAZIONE GEOTECNICA;
 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
 - RELAZIONE SULLA COMPATIBILITA' IDRAULICA DELL'INTERVENTO;
 - PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE;
 - CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE;
 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO;
 - TAV. N. 1 – STATO DI FATTO: INQUADRAMENTO URBANISTICO, RILIEVO DEL LOTTO;
 - TAV. 2 – STATO DI FATTO: CALCOLO VOLUME ESISTENTE;
 - TAV. 3 – STATO DI PROGETTO: STANDARD PUBBLICO__DETTAGLIO PARK;
 - TAV. 4 – STATO DI PROGETTO: PLANI GENERALE__STANDARD;
 - TAV. 4A – STATO DI PROGETTO: ZONIZZAZIONE PUA;
 - TAV. 5 – STATO DI PROGETTO: TIPO BI__QUADRI__PIANTE_SEZIONI E PROSPETTI;
 - TAV. 6 – STATO DI PROGETTO: EDIFICIO A PIANTE_SEZIONI E PROSPETTI;
 - TAV. 7 – STATO DI PROGETTO: EDIFICIO B PIANTE_SEZIONI E PROSPETTI;
 - TAV. 8 – STATO DI PROGETTO: EDIFICIO C PIANTE_SEZIONI E PROSPETTI;
 - TAV. 9 – STATO DI PROGETTO: VOLUME IPOTIZZATO;
 - TAV. 10 – STATO DI PROGETTO: RENDER;
 - TAV. 11 – STATO DI PROGETTO: MITIGAZIONE IDRAULICA – RETE ACQUE BIANCHE E NERE;
 - TAV. 12 – STATO DI PROGETTO: RETE TELECOM E RETE ACQUEDOTTO;
 - TAV. 13 – STATO DI PROGETTO: RETE ENEL E ILLUMINAZIONE PUBBLICA;
 - TAV. 14 – STATO DI PROGETTO: SEZIONI STRADALI TIPOLOGICHE;
 - TAV. 15 – STATO DI PROGETTO: ABACO DEL VERDE – PROGETTO PARCO PUBBLICO E GIARDINI PRIVATI;
 - TAV. 16 – SDF/SDP__COMPARATIVA DISTANZE/CONFINE E STRADA;
 - TAV. 17 – STATO DI PROGETTO: SEGNALETICA STRADALE QUOTE ALTIMETRICHE L. 13 E RECINZIONI;
 - TAV. 18 – STATO DI PROGETTO: DETTAGLI STRADA E PISTA CICLABILE.
 - TAV. 19 - SDF/SDP__SOTTOSERVIZI VIA DANTE;
- documenti allegati alla pratica edilizia n. 36/2024 in atti presso l'ufficio tecnico settore urbanistica/edilizia privata.*

Atteso che:

- i dati dimensionali sono i seguenti:

<i>ambito territoriale</i>	<i>mq</i>	<i>7.080</i>
<i>volume territoriale di progetto</i>	<i>mc.</i>	<i>10.815</i>
<i>abitanti teorici insediabili</i>	<i>ab.</i>	<i>72</i>
<i>standard urbanistici complessivamente dovuti</i>	<i>mq</i>	<i>936</i>
<i>standard urbanistici previsti in progetto</i>	<i>mq.</i>	<i>969</i>
<i>parcheggio</i>	<i>mq.</i>	<i>499</i>
<i>verde</i>	<i>mq.</i>	<i>470</i>

l'importo della plusvalenza ai fini della determinazione del contributo perequativo di cui all'articolo 5 delle NTO del PI è stato determinato con perizia di stima da parte dell'Agenzia delle Entrate, pervenuta al ns prot. 15075 in data 4.07.2025.

Visto:

Documento amministrativo informatico, sottoscritto con firma digitale, ai sensi degli artt. 20 e 20-ter del D. Lgs. 82/2005 in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del CAD

- Il parere con prescrizioni espresso dal settore urbanistica/edilizia privata in data 1.08.2025 e successivamente in data 9.09.2025;
- il parere favorevole con prescrizioni espresso dalla Commissione Edilizia Comunale nella riunione del 13.08.2025 e successivamente in data 10.09.2025;
- Il parere espresso dal Comando di Polizia Municipale in data 16.09.2025;
- Il parere espresso con prescrizioni dal settore LL.PP. in data 17.09.2025;
- la documentazione progettuale aggiornata in linea con il parere espresso dalla Commissione Edilizia in data 10.09.2025, in specie per quanto concerne la relazione di caratterizzazione ambientale, pervenuta in data 21.09.2025 ed in data 22.09.2025;
- la propria precedente delibera n 110 del 1.10.2025 con la quale è stato adottato il Piano di Recupero ex L. 457/1978 in parola;

Preso atto delle modalità di approvazione dello strumento urbanistico attuativo di cui all'articolo 20 della L.R. 11/2004;

Appurato che:

- la proposta di Piano urbanistico attuativo in oggetto è conforme alle prescrizioni e previsioni del Piano degli Interventi ed alla normativa vigente in materia di urbanistica ed edilizia;
- in coerenza con l'articolo 23 comma 1 lett. b) del DPR 380/2001 il soggetto promotore intende avvalersi della possibilità di presentare la SCIA alternativa in luogo della richiesta del Permesso di Costruire per i singoli edifici da realizzare, poiché il piano proposto contiene precise disposizioni plano-altimetriche, tipologiche, formali e costruttive degli stessi;
- il Piano urbanistico attuativo è stato depositato a disposizione del pubblico presso l'ufficio tecnico settore urbanistica/edilizia privata per giorni 10 ai sensi dell'articolo 20 della L.R. 11/2004 dalla data del 8.10.2025 e dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante avviso pubblicato all'Albo Pretorio (nota prot. 22613 del 8.10.2025);
- nei successivi 20 giorni non sono pervenute osservazioni/opposizioni al Piano adottato come certificato dal Dott. Valerio Zampieri (in qualità di Segretario Comunale) e dal responsabile dell'ufficio urbanistica/edilizia privata Dott. Gianni Bozza, nota prot. 25653 del 12.11.2025 (allegato "B" alla presente delibera);

Visti:

- il provvedimento di "Concessione Idraulica" rilasciato dal Consorzio di Bonifica Brenta in data 21.01.2025 prot. 942 con prescrizioni;
- la nota della Regione Veneto del 26.03.2026 prot. 188176, pervenuta in pari data al ns prot.7274, con quale si comunica che: "...nella seduta del 19.03.2026 la Commissione regionale per la VAS ha esaminato favorevolmente...omissis...il Piano di Recupero "Immobiliare Advantage" del Comune di Piazzola sul Brenta...", a riguardo della verifica di assoggettabilità (VA) a VAS + Vinca ai sensi dell'art. 13/1 del D. Lgs 152/2006, della L.R. 12/2024 e Regolamento Regionale n 3 del 9.01.2025;
- la L. 241/1990;
- il D.Lgs. 267/2000;
- il D.P.R. 380/2001;
- la L.R. 61/1985;
- la L.R. 11/2004;
- la L.R. 14/2017;
- il Piano degli Interventi e le Norme Tecniche Operative;

Fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi

PROPONE

Documento amministrativo informatico, sottoscritto con firma digitale, ai sensi degli artt. 20 e 20-ter del D. Lgs. 82/2005 in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del CAD

1) Per quanto precede, di approvare ai sensi dell'articolo 20 della L.R. 11/2004 il Piano di Recupero ex L. 457/1978 presentato in data 27/11/2024 prot. "Portale SUE" n. 0496222 (prot. 25037) e successive modifiche ed integrazioni inerente all'area identificata nella cartografia del PI, ATO n 4, con l'acronimo n. "DR-1" (scheda di PI n SK – G4), ed al C.T. fg 30 mappale 8 - 1807, costituito dai seguenti elaborati:

- RELAZIONE TECNICA;
 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
 - SCHEMA DI CONVENZIONE (allegato "A" alla presente delibera);
 - RELAZIONE GEOLOGICA CARATTERIZZAZIONE GEOTECNICA;
 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
 - RELAZIONE SULLA COMPATIBILITA' IDRAULICA DELL'INTERVENTO;
 - PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE;
 - CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE;
 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO;
 - TAV. N. 1 – STATO DI FATTO: INQUADRAMENTO URBANISTICO, RILIEVO DEL LOTTO;
 - TAV. 2 – STATO DI FATTO: CALCOLO VOLUME ESISTENTE;
 - TAV. 3 – STATO DI PROGETTO: STANDARD PUBBLICO__DETTAGLIO PARK;
 - TAV. 4 – STATO DI PROGETTO: PLANI GENERALE__STANDARD;
 - TAV. 4A – STATO DI PROGETTO: ZONIZZAZIONE PUA;
 - TAV. 5 – STATO DI PROGETTO: TIPO BI__QUADRI__PIANTE_SEZIONI E PROSPETTI;
 - TAV. 6 – STATO DI PROGETTO: EDIFICIO A PIANTE_SEZIONI E PROSPETTI;
 - TAV. 7 – STATO DI PROGETTO: EDIFICIO B PIANTE_SEZIONI E PROSPETTI;
 - TAV. 8 – STATO DI PROGETTO: EDIFICIO C PIANTE_SEZIONI E PROSPETTI;
 - TAV. 9 – STATO DI PROGETTO: VOLUME IPOTIZZATO;
 - TAV. 10 – STATO DI PROGETTO: RENDER;
 - TAV. 11 – STATO DI PROGETTO: MITIGAZIONE IDRAULICA – RETE ACQUE BIANCHE E NERE;
 - TAV. 12 – STATO DI PROGETTO: RETE TELECOM E RETE ACQUEDOTTO;
 - TAV. 13 – STATO DI PROGETTO: RETE ENEL E ILLUMINAZIONE PUBBLICA;
 - TAV. 14 – STATO DI PROGETTO: SEZIONI STRADALI TIPOLOGICHE;
 - TAV. 15 – STATO DI PROGETTO: ABACO DEL VERDE – PROGETTO PARCO PUBBLICO E GIARDINI PRIVATI;
 - TAV. 16 – SDF/SDP__COMPARATIVA DISTANZE/CONFINE E STRADA;
 - TAV. 17 – STATO DI PROGETTO: SEGNALETICA STRADALE QUOTE ALTIMETRICHE L. 13 E RECINZIONI;
 - TAV. 18 – STATO DI PROGETTO: DETTAGLI STRADA E PISTA CICLABILE.
 - TAV. 19 - SDF/SDP__SOTTOSERVIZI VIA DANTE;
- documenti allegati alla pratica edilizia n. 36/2024 in atti presso l'ufficio tecnico settore urbanistica/edilizia privata;*

2) Di prendere atto che sono stati acquisiti:

- la "Concessione Idraulica" rilasciata del Consorzio di Bonifica Brenta in data 21.01.2025 prot. 942 con prescrizioni;
- la nota della Regione Veneto del 26.03.2026 prot. 188176, pervenuta in pari data al ns prot.7274, con quale si comunica che: "...nella seduta del 19.03.2026 la Commissione regionale per la VAS ha esaminato favorevolmente...omissis...il Piano di Recupero "Immobiliare Advantage" del Comune di Piazzola sul Brenta...", a riguardo della verifica di assoggettabilità (VA) a VAS + Vinca ai sensi dell'art. 13/1 del D. Lgs 152/2006, della L.R. 12/2024 e Regolamento Regionale n 3 del 9.01.2025;

3) Di dare atto altresì che:

- il Piano urbanistico attuativo è stato adottato con precedente delibera n. 110 del 1/10/2025 e depositato presso l'ufficio tecnico settore urbanistica/edilizia privata per il periodo di giorni dieci ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004 dalla data del 8.10.2025; dell'avvenuto deposito è

stata data notizia mediante avviso pubblicato all'Albo Pretorio (nota prot. 22613 del 8.10.2025);

- nei termini temporali sopra indicati non sono pervenute osservazioni/opposizioni alla Piano adottato come certificato dal Dott. Valerio Zampieri (in qualità di Segretario Comunale) e dal responsabile dell'ufficio urbanistica-edilizia Dott. Gianni Bozza, nota prot. 25653 del 12.11.2025 (allegato "B" alla presente delibera);
- i soggetti proponenti dovranno sottoscrivere la convenzione urbanistica (sub. A allegato alla presente) ai sensi dell'articolo 19 della L.R. 11/2004 finalizzata a disciplinare le modalità di attuazione delle opere, il relativo collaudo, nonché gli adempimenti e le garanzie da assumere;
- tutte le spese inerenti alla registrazione/trascrizione della convenzione ed ogni altro onere connesso sono a totale carico dei soggetti proponenti;
- ai sensi dell'articolo 20 comma 9 L.R. 11/2004 il Piano attuativo avrà efficacia per anni 10, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici, gli allineamenti e le prescrizioni stabilite dal Piano stesso;
- dovranno essere acquisiti tutti i necessari pareri/assensi/autorizzazioni degli Enti e/o Società di gestione dei servizi/sottoservizi pubblici interessati all'intervento e ottemperate, in caso, le relative prescrizioni;
- in coerenza con l'articolo 23 comma 1 lett. b) del DPR 380/2001 il soggetto promotore intende avvalersi della possibilità di presentare la SCIA alternativa in luogo della richiesta del Permesso di Costruire per i singoli edifici da realizzare, poiché il piano proposto contiene precise disposizioni plano-altimetriche, tipologiche, formali e costruttive degli stessi.

- 4) Di dare mandato al responsabile del settore urbanistica ed edilizia di espletare tutte le procedure connesse e conseguenti al perfezionamento della presente deliberazione.
- 5) Di dichiarare che, ai sensi dell'art. 6 bis della Legge n. 241/1990, dell'art. 6 del D. Lgs. n. 62/2013, del vigente Codice di Comportamento Integrativo del Comune di Piazzola sul Brenta e del vigente Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione, non sussiste in capo al sottoscritto Responsabile di Settore alcuna situazione di conflitto di interessi, anche potenziale e anche di natura non patrimoniale, con riguardo al procedimento in questione.
- 6) Di dichiarare, stante l'urgenza di dare esecuzione a quanto statuito, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs 267/00.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione così come sopra esposta;

Acquisiti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile resi dai responsabili dei servizi interessati, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, così come modificato dall'art. 3, comma 1, lett. b) del D.L. 10 ottobre 2012, n. 174;

Dopo breve discussione d'intesa sull'argomento e non essendovi da registrare alcuna osservazione e/o integrazione alla suddetta proposta;

Con voti unanimi favorevoli espressi nelle forme di legge

D E L I B E R A

1. Di far propria la proposta di deliberazione nella sua formulazione integrale, ovvero senza alcuna modificazione od integrazione;
2. Di comunicare la presente deliberazione ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267;
3. Di dichiarare, con separata ed unanime votazione favorevole espressa nelle forme di legge, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, stante l'urgenza di dare esecuzione a quanto statuito.

OGGETTO: PIANO DI RECUPERO EX L. 457/1978, SCHEDA N. SK – G4 (CAPOLUOGO) PER INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA AI SENSI DELL'ART. 6 LR 14/2017 – APPROVAZIONE. PROPONENTE: IMMOBILIARE ADVANTAGE SRL.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue

Il	Il
Sindac	Segretar
o	io
Avv.	Dott.
Valter	Valerio
Milani	Zampieri

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

(art. 124 Decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267)

N° Rep. 286 Albo Pretorio on line

Copia della presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio on line di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal 08/04/2026 al 23/04/2026.

L'Addetto alla Pubblicazione
Enrico Bruni