



COMUNE DI TEOLO

PROVINCIA DI PADOVA

DELIBERAZIONE N° 15 in data 22/02/2023

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

OGGETTO: ADOZIONE VARIANTE PUNTUALE N. 27 AL PIANO DEGLI INTERVENTI AI SENSI DELL'ART. 18, COMMA 8, DELLA L.R. 11/2004 E S.M.I.PER RECEPIMENTO ACCORDO PUBBLICO PRIVATO N. 32 DITTA LUNA S.R.L.

L'anno **2023**, il giorno **ventidue** del mese di Febbraio alle ore **20:35**, nella Sala consiliare comunale di Palazzo Bazzi, in seguito a convocazione disposta con invito scritto e relativo ordine del giorno trasmesso ai singoli Consiglieri nei tempi e nelle forme previste dal Regolamento e pubblicate all'Albo Pretorio, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione **ordinaria**,

Seduta **pubblica**, di prima convocazione.

Al momento della trattazione dell'argomento risultano presenti:

N.	Cognome e Nome	P	N.	Cognome e Nome	P
1	TURETTA VALENTINO	presente	8	LEORIN MADDALENA	presente
2	TURETTA MATTEO	presente	9	DALLA MONTA' MATTEO	presente
3	FRIZZARIN ALESSANDRO	presente	10	CARRARO GIACOMO	presente
4	PITTON ELENA	presente	11	RAMPAZZO ELOISA	presente
5	QUAGLIATO GRAZIELLA	presente	12	SANVIDO NEVIO	assente (g)
6	COSENTINO RAFFAELLA	presente	13	PERUZZO ANDREA	presente
7	GOMIERO GIACOMO	presente			

TOTALE PRESENTI: 12 ASSENTI: 1

Partecipa il Segretario Comunale, **Dott. William Cremasco**;

Assume la presidenza la signora **Elena Pitton** nella sua qualità di **Presidente del Consiglio Comunale**.

La Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'ordine del giorno e nomina scrutatori i consiglieri: **GOMIERO GIACOMO, DALLA MONTA' MATTEO, CARRARO GIACOMO**.

OGGETTO: ADOZIONE VARIANTE PUNTUALE N. 27 AL PIANO DEGLI INTERVENTI AI SENSI DELL'ART. 18, COMMA 8, DELLA L.R. 11/2004 E S.M.I.PER RECEPIMENTO ACCORDO PUBBLICO PRIVATO N. 32 DITTA LUNA S.R.L.

PREMESSO che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 22.07.2015 il Comune di Teolo ha adottato, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/2004 e s.m.i., il Piano di Assetto del Territorio acquisendo tutti i pareri di competenza previsti dalla normativa vigente; i documenti ed elaborati grafici relativi sono stati approvati in Conferenza di Servizi decisoria del 15.11.2016. Tutti i documenti del Piano di Assetto del Territorio sono stati adeguati ai pareri acquisiti e con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 47 del 06.04.2017 l'approvazione del P.A.T. è stata ratificata ai sensi dell'art. 15 comma 6 della L.R. 11/2004: il piano è efficace dal 6 maggio 2017 ed ha validità a tempo indeterminato.
- a sensi della L.R. 11/2004, con l'approvazione del P.A.T., il previgente P.R.G. è divenuto Piano degli Interventi per le parti compatibili con il P.A.T. stesso.
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 30.03.2017 è stato approvato il Piano delle Acque;
- con delibere di Consiglio comunale n. 77/2017, n. 62/2018, n. 22/2019, n. 48/2019, n. 91/2019, n. 26/2020, n. 41/2020, n. 75/2020, n. 27/2021, n. 25/2022, n. 62/2022 e n. 70/2022 sono stati approvati 25 accordi pubblico-privati ritenuti di rilevante interesse pubblico;
- con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 74 del 30.11.2017 e n. 24 del 08.03.2018 è stata, rispettivamente, adottata ed approvata la variante puntuale n. 1 al Piano degli Interventi;
- con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 4 del 01.02.2018 e n. 44 del 24.05.2018 è stata, rispettivamente, adottata ed approvata la variante puntuale n. 2 al Piano degli Interventi;
- con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 8 del 01.02.2018 e n. 45 del 24.05.2018 è stata, rispettivamente, adottata ed approvata la variante puntuale n. 3 al Piano degli Interventi;
- con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 46 del 24.05.2018 e n. 72 del 29.09.2018 è stata, rispettivamente, adottata ed approvata la variante puntuale n. 4 al Piano degli Interventi;
- con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 61 del 31.07.2018 e n. 96 del 19.12.2018 è stata, rispettivamente, adottata ed approvata la variante puntuale n. 5 al Piano degli Interventi;
- con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 73 del 25.09.2018 e n. 98 del 19.12.2018 è stata, rispettivamente, adottata ed approvata la variante puntuale n. 6 al Piano degli Interventi
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 97 del 19.12.2018 e n. 21 del 21.03.2019 è stata, rispettivamente, adottata ed approvata la variante puntuale n. 7 al Piano degli Interventi;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 28.05.2019 e n. 67 del 30.10.2019 è stata, rispettivamente, adottata ed approvata la variante puntuale n. 8 al Piano degli Interventi;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 30.07.2019 e n. 68 del 30.10.2019 è stata, rispettivamente, adottata ed approvata la variante puntuale n. 9 al Piano degli Interventi;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 del 26.11.2019 e n. 22 del 28.05.2020 è stata, rispettivamente, adottata e approvata la variante puntuale n. 10 al Piano degli Interventi;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 76 del 26.11.2019 e n. 23 del 28.05.2020 è stata, rispettivamente, adottata e approvata la variante puntuale n. 11 al Piano degli Interventi;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 92 del 27.12.2019 e n. 24 del 28.05.2020 è stata, rispettivamente, adottata e approvata la variante puntuale n. 12 al Piano degli Interventi;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 05.03.2020 e n. 41 del 21.06.2021 è stata, rispettivamente, adottata e approvata la variante puntuale n. 13 al Piano degli Interventi;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 28.05.2020 e n. 64 del 29.10.2020 è stata, rispettivamente, adottata e approvata la variante puntuale n. 14 al Piano degli Interventi;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 18.6.2020 e n. 57 del 30.09.2020 è stata, rispettivamente adottata e approvata la variante puntuale n. 15 al Piano degli Interventi;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 06.08.2020 e n. 28 del 29.04.2021 è stata, rispettivamente adottata e approvata la variante puntuale n. 16 al Piano degli Interventi;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 del 29.10.2020 e n. 22 del 30.03.2021 è stata, rispettivamente, adottata e approvata la variante puntuale n. 17 al Piano degli Interventi;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 65 del 29.10.2020 e n. 5 del 28.01.2021 è stata, rispettivamente, adottata e approvata la variante puntuale n. 18 al Piano degli Interventi;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 74 del 23.12.2020 e n.76 del 30.09.2021 è stata, rispettivamente, adottata e approvata, la variante puntuale n. 19 al Piano degli Interventi;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 21.06.2021 e n. 77 del 30.09.2021 è stata, rispettivamente, adottata e approvata la variante puntuale n. 20 al Piano degli Interventi;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 25.11.2021 e n. 72 del 28.12.2022 è stata, rispettivamente, adottata e approvata la variante puntuale n. 21 al Piano degli Interventi;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 90 del 25.11.2021 e n. 18 del 24.3.2022 è stata, rispettivamente, adottata e approvata la variante puntuale n. 22 al Piano degli Interventi;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 24.03.2022 e n. 52 del 26.09.2022 è stata, rispettivamente, adottata e approvata la variante puntuale n. 23 al Piano degli Interventi;;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 12.04.2022 e n. 73 in data 28.12.2022 è stata, rispettivamente adottata e approvata la variante puntuale n. 24 al Piano degli Interventi;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 05.11.2022 è stata adottata la variante puntuale n. 25 al Piano degli Interventi e tutt'ora in itinere;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 28.12.2022 è stata adottata la variante puntuale n. 26 al Piano degli Interventi e tutt'ora in itinere;

PRESO ATTO che in data 31.05.2022 prot. n. 10181 è stato depositato l'accordo pubblico-privato sottoscritto in pari data con la ditta Luna s.r.l. di Rubano (Pd), la cui bozza di accordo n. 32 era stata precedentemente approvata in Consiglio Comunale con delibera n. 25 del 12.04.2022;

ACCERTATO che il sopracitato accordo pubblico-privato è stato sottoscritto previa presentazione dei documenti previsti agli artt. 3 (Impegni delle parti) e 6 (garanzia) dell'accordo stesso;

RITENUTO pertanto necessario procedere all'adozione di una variante puntuale al P.I. ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. che recepisca tale accordo pubblico-privato sottoscritto tra la parte pubblica e le parti private e che, in particolare, prevede:

- lo sviluppo della zona turistico-ricettiva termale "TR2/2" da parte della ditta proprietaria intervenendo, in via preliminare, con un Piano Guida con l'obiettivo di sviluppare le "possibili" soluzioni urbanistiche coerenti con il P.A.T. e di favorire tramite la concertazione, l'integrazione e il coordinamento progettuale, finanziario, attuativo e gestionale gli interventi sia di tipo pubblico che di tipo privato;
- la fase attuativa prevista dal Piano Guida sarà pertanto ricondotta a interventi indiretti da assoggettare ad apposite varianti al Piano degli Interventi coordinate tra loro, realizzabili con tempistiche differenti;
- rendere sostenibile tramite apposita normativa la salvaguardia del varco inedificato; previo versamento del contributo straordinario che sarà utilizzato per la realizzazione di opere di urbanizzazione a servizio della collettività;

RITENUTO altresì di precisare che l'adozione della predetta variante al P.I. di recepimento di quanto definito nell'accordo pubblico-privato sottoscritto tra le parti, prevede la possibilità di individuare due U.M.I. (Unità Minime di Intervento), ognuna soggetta a proprio strumento urbanistico attuativo e autonome al fine di poter intervenire nell'area per parti, sempre in conformità e sulla base del Piano Guida che risulta parte integrante della presente variante parziale;

VISTA la variante urbanistica predisposta dal tecnico incaricato Dott. Urb. Antonio Buggin in data 14/02/2023 - prot. 2999 costituita dai seguenti allegati (All. A):

- *Attuazione della strategia del P.A.T. per lo sviluppo della zona turistico ricettiva termale mediante recepimento accordo pubblico-privato per la Z.T.O. TR2/2*

ACCERTATO che la presente variante puntuale al Piano degli Interventi, non influisce sul dimensionamento del Piano di Assetto del Territorio;

DATO ATTO che le attività previste dalla presente variante parziale riguardano interventi in aree ricadenti in zona di "Urbanizzazione consolidata" - Tav. n. 4 Trasformabilità - del P.A.T. vigente adeguato ai sensi dell'art. 14 della L.R.V. n. 14/2017 e D.G.R. n. 668 del 15.05.2018 con variante approvata con delibera di C.C. n. 30 del 30.04.2019 e quindi come previsto dall'art. 12, comma 1, lettera c della stessa L.R.V. n. 14/2017 e s.m.i. non comportano consumo di suolo;

DATO ATTO che ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., della D.G.R. n. 791 del 31.03.2009, D.G.R. n. 1646 del 07.08.2012, della D.G.R.V. n. 1717 del 3.10.2013, D.G.R.V. n. 61 del 21.01.2020 e del parere motivato parere della Commissione Regionale V.A.S. n. 259 del 14.10.2021, la presente variante puntuale, dovrà essere

sottoposta alla procedura di verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica V.A.S. così come, ai sensi della D.G.R.V. n. 1400/2017 la Valutazione di Incidenza Ambientale;

PRESO ATTO della documentazione relativa alla Valutazione di invarianza idraulica ai sensi della D.G.R. 3637/2002 e D.G.R. 2948/09 a firma del Tecnico incaricato dalla proprietà Ing. Alessandra Carta di Padova, depositata in data 31/01/2023 prot. n. 2182 agli atti, in relazione alla variante puntuale n. 27 in oggetto;

PRECISATO che la sopra citata documentazione, con Pec in data 14/02/2023 prot. n. 3171, è stata inviata per i pareri di competenza all'Unità Organizzativa Genio Civile di Padova e al Consorzio di Bonifica Bacchiglione e che le eventuali prescrizioni saranno recepite in sede di approvazione della variante;

VERIFICATO che la presente variante, ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 e come previsto dal "Regolamento dell'Ente" Parco Regionale dei Colli Euganei all'art. 131 - Pareri di compatibilità al Piano Ambientale, entro otto giorni dalla data di adozione di varianti al Piano degli Interventi, i Comuni trasmettono all'Ente Parco gli atti e gli elaborati adottati per ottenere il prescritto parere;

ATTESO che per la suddetta variante puntuale n. 27 si rende necessario seguire il procedimento indicato nel comma 8 dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;

VISTE:

- la vigente normativa nazionale e regionale in materia;
- la Legge Regionale 23 aprile 2004, n°11 e s.m.i., "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio";
- il D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- la Legge 106/2011 e s.m.i.;
- la Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo del Consiglio del 27 giugno 2001, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;
- il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n°152 e s.m.i., "Norme in materia ambientale";
- la Legge 7 agosto 1990, n°241 e s.m.i. "Nuove norme sul procedimento amministrativo";
- la L.R. 14/2017 e successive delibere regionali attuative;
- il vigente P.I. e le relative Norme Tecniche Operative;

VISTO il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;

SI PROPONE

- 1. LE PREMESSE** costituiscono parte integrante della presente deliberazione;
- 2. DI ADOTTARE** ai sensi dell'art. 18, comma 8, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., la variante puntuale n. 27 al Piano degli Interventi vigente, finalizzata al recepimento dell'accordo pubblico-privato n. 32 sottoscritto con la ditta Luna s.r.l. di Rubano (Pd), costituita dai seguenti elaborati allegati redatti e sottoscritti dal tecnico

incaricato Dott. Urb. Antonio Buggin, in data 14/02/2023 - prot. 2999 quali parte integrante del presente atto (All. A):

- *Attuazione della strategia del P.A.T. pe rlo sviluppo della zona turistico ricettiva termale mediante recepimento accordo pubblico-privato per la Z.T.O. TR2/2*

3. DI DEMANDARE:

- all'Ufficio Segreteria la comunicazione all'Ufficio Urbanistica dell'avvenuta pubblicazione all'albo pretorio online comunale, della presente delibera per l'espletamento dei conseguenti atti di competenza;
- all'Ufficio Segreteria la pubblicazione del presente atto e relativi allegati sulla sezione apposita del sito web comunale "AMMINISTRAZIONE TRASPARENTE", come previsto dall'art. 39 del D.Lgs.vo 33/2013, in materia di trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio;
- all'Ufficio Urbanistica gli adempimenti previsti dall'art. 18 comma 3 e seguenti della citata L.R. n. 11/2004 nonché delle ulteriori ed eventuali pubblicazioni nel sito sopra richiamato;
- all'Ufficio Urbanistica affinché provveda all'invio del presente provvedimento all'Ente Parco Colli Euganei, per l'acquisizione del parere di compatibilità al Piano Ambientale;

4. DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

La Presidente dà lettura dell'oggetto della proposta di deliberazione relativa al punto n. 15 dell'O.D.G e lascia la parola all'Architetto Antonio Buggin e apre la discussione.

Architetto Antonio Buggin: questa variante di adozione di recepimento di un accordo pubblico privato che era già stato portato in Consiglio Comunale. Si tratta dell'area termale turistica del Comune di Teolo già da anni raggiunta da ipotesi di trasformazione mai andate a buon fine. Siamo in un momento in cui anche il mercato immobiliare, per quanto interessato a queste aree, ha delle difficoltà a realizzare in un unico momento un intervento completo in un'area così estesa necessitando un impegno finanziario importante difficile da trovare. Si era proposto di poter intervenire per stralci con la premessa che ci fosse un piano guida nel quale gli stralci funzionali fossero descritti nei loro aspetti tecnici / infrastrutturali con collegamento alla viabilità e con il posizionamento delle aree aperte e parcheggi in modo che l'amministrazione, nel momento dell'approvazione di questa variante, non fa altro che individuare invece che un unico ambito attuativo, due ambiti attuativi, dopodiché ognuno dei due ambiti dovrà continuare con la progettazione unitaria. Per cui c'è la possibilità per il privato di intervenire in due momenti, anche con un impegno economico diverso da quello che richiedeva un intervento unico. Il piano guida dà le indicazioni di dove dovranno essere localizzati i "verdi", i parcheggi per cui comunque c'è un'organizzazione completa dello spazio. La prima unità minima di intervento è quella che riguarda le unità residenziali e la seconda riguarda le unità termali. Non c'è una priorità di intervento, per cui non è necessario che parta la prima e poi la seconda. Gli accessi e la dotazione delle infrastrutture sono stati ricalibrati per essere indipendenti. La legge 14, del 2017 ha introdotto la scadenza di 5 anni delle aree soggette a uno strumento attuativo per cui entro 5 anni i proprietari devono dare attuazione ad ambedue le aree. In questo modo si mette in moto un meccanismo di trasformazione dell'area che dovrebbe anche completare l'urbanizzazione della zona termale.

La Presidente chiede se ci sono altri interventi.

Consigliere Carraro Giacomo: nella riunione di ieri abbiamo discusso di un'area attenzionata da decenni e vi è il timore che non si riuscirà a trovare una soluzione velocemente proprio per l'impegno importante che il privato dovrà sopportare considera le dimensioni dell'area. Come diceva giustamente l'architetto, ci sono due aree distinte. Una dedicata all'edilizia residenziale, l'altra dedicata al settore alberghiero, quella che comprenderebbe l'area diciamo del campeggio dell'hotel, delle strutture termali. È chiaro che come territorio importa relativamente di avere più residenze, quello che interessa di più è chiaramente quella alberghiera, dell'attività produttiva in grado di creare opportunità. In sede di convenzione il Comune di Teolo dovrà cercare di puntualizzare con la proprietà che non potrà essere eseguito solamente l'intervento residenziale. L'Amministrazione dovrà tutelare l'interesse del territorio che è quello di andare ad eseguire l'intervento nella parte economicamente più vantaggiosa eseguendo l'intervento su l'intera area. Non si deve dimenticare che nella stessa zona c'è un altro hotel, ormai purtroppo in decadimento. Anche qui si dovrà tenere conto che quella è una struttura che gravita nella stessa area e che è meritevole di intervento.

Bisognerebbe provare a ragionare ad ampio spettro per dare una riorganizzazione generale all'area. Un progetto molto ambizioso, tutti se ne rendono conto.

La Presidente chiede se ci sono altri interventi.

Sindaco: fa presente al consigliere Carraro Giacomo che la precedente amministrazione ha votato un accordo. La proprietà ha voluto modificare l'accordo che sta alla base della convenzione votata in Consiglio Comunale nel 2003. È richiesta la modificata nella parte turistico/termale portando un beneficio all'Ente di circa euro 150.000,00. Questo fa capire che probabilmente la proprietà ha maggiore interesse a costruire l'area termale essendo anche imprenditori nel settore. Solo successivamente si concentreranno su quella residenziale. È bene fare chiarezza. Questo aspetto probabilmente è passato sotto traccia. I Euro 150.000,00 che provengono da questo accordo pubblico privato sono alla base dell'accordo approvato in Aprile del 2022, non sono altro che la rimodulazione delle metrature e delle caratteristiche dei fabbricati all'interno del dell'ambito turistico termale. Si è limitata una grossa cubatura a fronte di una destinazione accessoria al centro termale. In altre parole una specie di camping, casette in legno di circa 50 mq a disposizione dei turisti nell'ambito termale. Sicuramente nella convenzione l'Amministrazione andrà a normare tutto nella maniera migliore possibile. È bene far presente, dopo aver sentito l'intervento del consigliere Carraro, che è superfluo perché l'ultimo accordo firmato prevede che ci sia un'importante intervento in ambito termale e questo intervento porta nelle casse del comune euro 150.000,00.

La Presidente chiede se ci sono altri interventi.

Consigliere Carraro Giacomo: Il Sindaco non c'era l'altra sera, si è fatto un excursus sulla storia dell'area. Si è anche discusso del fatto che in un altro momento, con un'altra convenzione relativa alla stessa area, il Consiglio Comunale si era sentito in dovere di mettere il paletto che la parte alberghiera dovesse essere forzosamente realizzata una volta che il 70% della parte residenziale fosse conclusa. Questi imprenditori sono del settore, quindi hanno tutto l'interesse di realizzarla, però l'interesse dell'Ente è quello di tutelarsi, tutelare la frazione di Monteortone che, anche se in periferia, è comunque parte del nostro territorio. Quindi è bene capirsi sulle questioni e interessi dell'ente. I lavori vengano fatti? Bene. Siamo tutti convinti che la proprietà non abbia altri interessi, ma mettere in chiaro le cose credo che sia corretto.

La Presidente chiede se ci sono altri interventi.

Atteso che nessun Consigliere chiede la parola e/o solleva eccezioni, la Presidente, mette in votazione la proposta di deliberazione di cui al punto n. 15 dell'O.D.G.

Si procede con votazione palese per alzata di mano che riporta il seguente esito:

voti favorevoli: n. 12 su 12 presenti;

voti contrari: nessuno;

astenuti: nessuno.

La delibera relativa all'argomento iscritto al punto 15 dell'ordine del giorno viene **approvata all'unanimità**.

La presidente propone di votare l'**immediata eseguibilità** della presente deliberazione con seconda e distinta votazione:

Si procede con votazione palese per alzata di mano che riporta il seguente esito:

voti favorevoli: n. 12 su 12 presenti;

voti contrari: nessuno;

astenuti: nessuno.

letto, approvato e sottoscritto.

LA PRESIDENTE
(Elena Pitton)

Documento firmato digitalmente

(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott. William Cremasco)

Documento firmato digitalmente

(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)

Questo documento è collegato digitalmente alla determina con timbro HASH (SHA256):