



CONSIGLIO COMUNALE

Verbale di deliberazione n. 53 del 26/05/2026.

Adunanza di Prima convocazione - Seduta pubblica

OGGETTO: URBANISTICA – VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI “MANUFATTI INCONGRUI 2025” PER L'INDIVIDUAZIONE DEI MANUFATTI INCONGRUI E RICONOSCIMENTO CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 11/2004

L'anno duemilaventisei addì 26 del mese di Maggio alle ore 17:05, nella sala delle adunanze, si è riunito il Consiglio comunale convocato con avviso del 22 Maggio 2026 (P.G.N. 88076).

Alla trattazione della deliberazione in oggetto risultano:

NOMINATIVO	P	A	NOMINATIVO	P	A
POSSAMAI GIACOMO	P		MARCHETTI ALESSANDRO	P	
BARDIN MASSIMO	P		NACLERIO NICOLO'	P	
BASSANELLO CECILIA	P		NOTARANGELO STEFANO	P	
BEZ GIACOMO	P		PILAN MATTIA	P	
BURLINA MAURO	P		PIZZOLATO ELIA	P	
COLOMBARA RAFFAELE	P		PONCATO LUCA	P	
CONSOLARO LUISA	P		PORELLI VALERIA		A
CONTE GIORGIO		A	RESTUCCIA BEATRICE GIULIA		A
CORBETTI MARTINA		A	RIZZINI LORENZA	P	
DALLA NEGRA MICHELE	P		RUCCO FRANCESCO	P	
DAL PRA CAPUTO STEFANO	P		SIOTTO SIMONA		A
DANCHIELLI IVAN		A	SORRENTINO VALERIO	P	
GHIOTTO BENEDETTA	P		TONELLO ANGELO	P	
GIACOMIN DAVIDE	P		ZARAMELLA MASSIMILIANO	P	
GRIMALDI IDA	P		ZOCCA LILIANA	P	
MALTAURO JACOPO		A	ZOCCA MARCO	P	
MARAN SARA	P				

Presenti: 26 - Assenti: 7

Presiede: il Presidente del Consiglio comunale, dott. Massimiliano Zaramella.

Partecipa: il Segretario generale, dott.ssa Stefania Di Cindio.

Sono designati a fungere da **scrutatori**, per la seduta odierna, i seguenti consiglieri: Luisa Consolaro, Alessandro Marchetti, Liliana Zocca.

Alla trattazione dell'argomento sono presenti i seguenti **assessori**: Cristina Balbi, Isabella Sala, Cristiano Spiller, Matteo Tosetto.

Durante la trattazione e prima della votazione dell'oggetto, rientra il cons. Porelli; escono i cons. Rucco, Zocca L. e Zocca M. (presenti 24).

Il Presidente dà la parola all'Assessore Balbi che illustra la proposta di deliberazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la relazione dell'Assessore Balbi;

Premesso che:

la Regione del Veneto ha da tempo avviato, dapprima con l'art. 36 delle L.R. 11/2004 e poi con l'art. 4 della L.R. 14/2019, un percorso di rinnovamento normativo relativamente alla pianificazione territoriale, introducendo principi per il risparmio del consumo di suolo agricolo, incentivando il riutilizzo di aree già urbanizzate, l'eliminazione di opere e manufatti incongrui al contesto e, più in generale, inserendo misure volte al miglioramento della qualità della vita.

Proprio la L.R. n. 14/2019, cosiddetta "Veneto 2050", nell'ambito delle finalità di contenimento del consumo di suolo nonché di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare, promuove politiche per la densificazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, mediante la demolizione di manufatti incongrui e la riqualificazione edilizia ed ambientale, accompagnata dal ripristino delle funzioni naturali del suolo, contemplando specifiche premialità e incrementi volumetrici connessi all'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione.

Ai sensi dell'art. 4 della richiamata L.R. 14/2019, i Comuni sono tenuti a pubblicare, con cadenza annuale, un avviso con il quale invitano gli aventi titolo a presentare, entro i successivi sessanta giorni, la richiesta di classificazione di manufatti incongrui. L'individuazione di tali manufatti avviene mediante approvazione di apposita variante parziale allo strumento urbanistico operativo.

La variante individua i manufatti incongrui la cui demolizione ha carattere di interesse pubblico in considerazione del valore derivante alla comunità e al paesaggio derivante dall'eliminazione dell'elemento detrattore, attribuendo crediti edilizi da rinaturalizzazione, sulla base di quanto disposto dall'art. 12, comma 12 e successivi delle NTO del Piano degli Interventi e dalle "Linee guida per la valutazione economica degli interventi in variante o in deroga agli strumenti urbanistici e per la gestione dei crediti edilizi CE e CER" di cui alla delibera di Giunta comunale n. 5/2023.

La variante oltre a riconoscere i singoli manufatti, riclassificherà/individuerà l'area di pertinenza privandola della potenzialità edificatoria, con l'assoggettamento del suolo a un vincolo di non edificabilità da trascrivere presso la conservatoria dei registri immobiliari di durata decennale.

Il Comune di Vicenza, per l'anno 2024 e l'anno 2025 ha pubblicato i relativi avvisi finalizzati all'acquisizione della manifestazione d'interesse da parte dei soggetti aventi titolo interessati alla demolizione di manufatti incongrui o di elementi di degrado, a fronte del riconoscimento di specifiche premialità, in termini volumetrici o di superficie da ricollocare in contesti più idonei e il ripristino della condizione di suolo naturale o seminaturale del sedime liberato.

Solo a seguito della pubblicazione dell'avviso 2025, è pervenuta in data 14/04/2025 una richiesta da parte del Comune di Padova, acquisita al PGN. 63125/2025.

Al fine di valutare l'istanza di cui sopra, l'Ufficio ha predisposto una relazione istruttoria contenuta nel fascicolo *Piano degli Interventi - Variante puntuale "Manufatti incongrui 2025"*, alla quale si rimanda per la lettura completa.

In sintesi, l'immobile residenziale è collocato all'interno di un'area gestita dalla società pubblica Acegas Aps Amga s.p.a. afferente all'acquedotto di Padova, a ridosso della linea ferroviaria Vicenza-Schio e a una distanza molto ravvicinata rispetto all'edificio confinante di proprietà privata. Il bene non può essere usato in modo autonomo in quanto non dispone di un accesso autonomo rispetto all'intera proprietà del Comune di Padova. Esso risulta non più in uso dalla metà degli anni '70 e allo stato attuale il bene versa in gravi condizioni di degrado: presenta infatti segni di ammaloramento nelle murature interne ed esterne, nel manto di copertura e nelle pavimentazioni, in parte addirittura divelte. La realizzazione di contrafforti eseguiti in epoca remota ha tamponato evidenti carenze nella stabilità delle fondazioni sicuramente compromesse. Il non utilizzo e, conseguentemente, la mancata conservazione ne ha compromesso la staticità rendendolo pericolante e pericoloso soprattutto per le infrastrutture e gli edifici adiacenti. Il bene non è oggetto di tutela, come risulta dalla dichiarazione di insussistenza di interesse culturale.

Considerate le condizioni in cui versa il bene in parola, la sua collocazione rispetto alla ferrovia e agli edifici privati circostanti, alla impercorribilità di recupero ai fini residenziali vista la sua non autonomia rispetto all'impianto dell'acquedotto, risulta percorribile la richiesta di individuare l'immobile come manufatto incongruo.

Per il riconoscimento del credito edilizio, come meglio dettagliato nella relazione istruttoria di variante, il Comune di Padova ha trasmesso il preventivo per la demolizione dell'immobile, comprensivo dei costi di smaltimento, posa di stabilizzato e oneri della sicurezza, che ammonta complessivamente a 122.040,70 €.

Ricordato che la formula per quantificare il CER del fabbricato residenziale è il risultato dell'espressione volume esistente moltiplicato del coefficiente K, quest'ultimo formato da ulteriori 3 coefficienti determinati dalla localizzazione, dai costi di demolizione e rinaturalizzazione e dagli eventuali costi di bonifica, il credito edilizio da rinaturalizzazione da riconoscere al Comune di Padova afferente al mappale n. 101 del foglio n. 8, è pertanto $CER = 469,67 \text{ mc} \times 0,75 = 352,25 \text{ mc}$. La quantità di credito sarà inserita nell'apposito Registro dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (RECREG) successivamente all'avvenuta demolizione del fabbricato, alla relativa proposizione di suolo naturale, nonché alla trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari del vincolo di inedificabilità come già precisato in precedenza.

L'individuazione di cui sopra comporta una variazione del Piano degli Interventi.

Tenuto conto che sulla proprietà del Comune di Padova sorge sia il manufatto incongruo (parte retrostante) che un secondo manufatto con funzioni di impianto tecnologico dell'acquedotto di Padova, si propone di riclassificare l'intera proprietà del Comune di Padova, attualmente ZTO B4 - zona di tipo residenziale e mista esistente e di completamento, parte come ZTO Fb - zona per attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse comune ZTO Fb, e restante parte, dove verrà eseguito il ripristino del suolo mediante l'abbattimento del fabbricato, come ZTO B0 - zona residenziale esistente priva di potenzialità edificatoria.

Si opera quindi nella variazione della vigente previsione urbanistica rappresentata nell'Elaborato 3 - Zonizzazione, con l'introduzione - nella legenda del medesimo elaborato - di un'apposita grafia di individuazione di manufatto incongruo.

Viene inoltre integrato l'art. 26 delle Norme Tecniche Operative (NTO) del PI, sia in riferimento al titolo - *Attività produttiva in zona impropria e manufatti incongrui art. 2 L.R. 14/2019* - sia in ordine alla relativa disciplina con i seguenti nuovi commi:

4. Il PI individua i manufatti incongrui, definiti come opere o elementi di degrado, di cui all'art. 2 della legge regionale n. 14/2019, che non si integrano con l'ambiente circostante. La loro demolizione è finalizzata a migliorare la qualità urbana, paesaggistica e ambientale e danno accesso

Documento amministrativo informatico, sottoscritto con firma digitale, ai sensi degli art. 20 e 23-ter del D.Lgs. n. 82/2005 in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del CAD

al credito edilizio da rinaturalizzazione (CER).

5. Sono assoggettate a vincolo di non edificazione le aree che, a seguito della demolizione di opere incongrue sulle stesse insistenti, generano un CER.

Alla luce di quanto sopra illustrato e meglio dettagliato nella relazione istruttoria contenuta nel fascicolo *Piano degli Interventi - Variante puntuale "Manufatti incongrui 2025"* si propone l'adozione della variante puntuale per l'individuazione del manufatto incongruo e il riconoscimento del relativo credito edilizio da rinaturalizzazione CER.

Ciò premesso,

- **vista** la proposta di variante puntuale al Piano degli Interventi redatta dal Settore Urbanistica, a firma del Direttore arch. Riccardo D'Amato;
 - **vista** la presa d'atto da parte della Regione Veneto – Unità Organizzativa Genio Civile di Vicenza dell'asseverazione idraulica a firma dell'arch. Riccardo D'Amato, Protocollo N. 0579861 del 20/10/2025 e acquista al ns. pgn. 172892 del 20/10/2025;
 - **visto** il parere favorevole di Compatibilità sismica, trasmesso dalla Regione Veneto – U. O. Genio Civile di Vicenza – Protocollo N° 0191722 del 27/03/2026, acquisito al ns. pgn. 54141/2026 del 30/03/2026, espresso con riferimento alla nota Protocollo N° 117493 del 16/02/2026 della Direzione Difesa del Suolo e della Costa, SOS Lavori e Servizi Tecnici, redatto in considerazione degli Studi di Microzonazione sismica già redatti in ordine all'argomento e alla Valutazione di compatibilità Sismica redatta da dott. geol. Giovanni Rigatto;
 - **visto** che ai sensi dell'art. 5, comma 3, lettera c) del Regolamento regionale 9 gennaio 2025, n. 3 "Regolamento attuativo in materia di VAS", la tipologia di detta variante è esclusa dal campo di applicazione delle procedure di valutazione e verifica di cui agli articoli 3 e 4 del regolamento stesso in quanto «*modifiche di Piani e Programmi, già oggetto di VAS, finalizzate ad incrementare le misure di tutela ambientale, tra cui la riduzione del carico urbanistico e l'esclusione di aree edificabili*».
 - **Dato atto** degli adempimenti previsti dall'art.18 del L.R. n. 11/2004;
 - **Vista** la Legge Regionale 23 aprile 2004, n.11;
- Ricordato quanto disposto dall'art. 78, commi 2 e 4, del D.Lgs. 267/2000 che così dispongono:
"2. Gli amministratori di cui all'art. 77, comma 2, devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado." (...)
"4. Nel caso di piani urbanistici, ove la correlazione immediata e diretta di cui al comma 2 sia stata accertata con sentenza passata in giudicato, le parti di strumento urbanistico che costituivano oggetto di correlazione sono annullate e sostituite mediante nuova variante urbanistica parziale. Nelle more dell'accertamento di tale stato di correlazione immediata e diretta tra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini è sospesa la validità delle relative disposizioni del piano urbanistico.";

Visti:

- il D.Lgs. 267/2000;

Documento amministrativo informatico, sottoscritto con firma digitale, ai sensi degli art. 20 e 23-ter del D.Lgs. n. 82/2005 in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del CAD

- visto lo Statuto comunale;

Visti gli allegati pareri espressi ai sensi degli artt. 49 e 147bis del D.Lgs. 267/2000 e del vigente Regolamento in materia di controlli interni;

Visto l'allegato parere della Seconda Commissione consiliare permanente "Territorio" espresso nella seduta del 21 maggio 2026;

Intervenuto, per dichiarazione di voto, il cons. Dalla Negra, a nome del gruppo consiliare Impegno per Vicenza.

Proceduto alla **votazione in forma palese a mezzo di procedimento elettronico della proposta in oggetto**, con il seguente esito:

Presenti	24	
Astenuti	/	
Votanti	24	
Favorevoli	24	Bardin, Bassanello, Bez, Burlina, Colombara, Consolaro, Dal Pra Caputo, Dalla Negra, Ghiotto, Giacomini, Grimaldi, Maran, Marchetti, Naclerio, Notarangelo, Pilan, Pizzolato, Poncato, Porelli, Possamai, Rizzini, Sorrentino, Tonello, Zaramella
Contrari	/	

D E L I B E R A

- 1) di prendere atto che le premesse formano parte integrante del dispositivo;
- 2) di accogliere la richiesta del Comune di Padova e individuare quindi l'immobile di sua proprietà, identificato al catasto fabbricati al foglio n. 8 mappali n. 101, come manufatto incongruo;
- 3) di riconoscere un credito edilizio da rinaturalizzazione CER pari a 352,25 mc, da iscrivere nell'apposito Registro dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (RECRED) successivamente all'avvenuta demolizione del fabbricato, alla relativa proposizione di suolo naturale, nonché alla trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari del vincolo di non edificazione di durata decennale;
- 4) di adottare la variante parziale al Piano degli Interventi come rappresentata nel fascicolo *Piano degli Interventi - Variante puntuale "Manufatti incongrui 2025"*.
Elaborato 3 – Zonizzazione : estratto VARIANTE.
Elaborato 6 – Norme Tecniche Operative (NTO) : estratto VARIANTE.
- 5) di dare atto che il presente provvedimento non comporta spese, minori entrate, né altri riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio del Comune.

Con separata **votazione in forma palese a mezzo di procedimento elettronico**, di seguito riportata, la presente deliberazione, è **dichiarata immediatamente eseguibile** ai sensi dell'art. 134, comma 1,

del D.Lgs. 267/2000, attesa l'urgenza di dare riscontro alla richiesta avanzata a seguito dell'avviso pubblico anno 2025:

Presenti	24	
Astenuti	/	
Votanti	24	
Favorevoli	24	Bardin, Bassanello, Bez, Burlina, Colombara, Consolaro, Dal Pra Caputo, Dalla Negra, Ghiotto, Giacomini, Grimaldi, Maran, Marchetti, Naclerio, Notarangelo, Pilan, Pizzolato, Poncato, Porelli, Possamai, Rizzini, Sorrentino, Tonello, Zaramella
Contrari	/	

OGGETTO: URBANISTICA – VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI “MANUFATTI INCONGRUI 2025” PER L’INDIVIDUAZIONE DEI MANUFATTI INCONGRUI E RICONOSCIMENTO CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE. ADOZIONE AI SENSI DELL’ART. 18 DELLA L.R. 11/2004

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente Del Consiglio Comunale

dott. Massimiliano Zaramella

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

Il Segretario Generale

dott.ssa Stefania Di Cindio

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



Città di Vicenza

Insignita di due Medaglie d'Oro al Valore Militare
per il Risorgimento e la Resistenza

OGGETTO: URBANISTICA – VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI “MANUFATTI INCONGRUI 2025” PER L'INDIVIDUAZIONE DEI MANUFATTI INCONGRUI E RICONOSCIMENTO CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 11/2004

PARERI IN ORDINE ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE ESPRESSI AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D.LGS. 18 AGOSTO 2000 N. 267, COSI' COME MODIFICATO DALL'ART. 3 COMMA 1 LETT. B) DEL D.L. 10 OTTOBRE 2012 N. 174

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il Responsabile del Settore, esaminata la proposta di deliberazione in oggetto, ai sensi degli articoli 49, comma 1, e 147-bis, comma 1, del D.Lgs 267/2000;

ESPRIME

il seguente parere in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, della presente proposta di deliberazione: PARERE FAVOREVOLE

NOTE:

Vicenza, li 23/04/2026

Il Dirigente

RICCARDO D'AMATO / ArubaPEC S.p.A.

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



Città di **Vicenza**

Insignita di due Medaglie d'Oro al Valore Militare
per il Risorgimento e la Resistenza

OGGETTO: URBANISTICA – VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI “MANUFATTI INCONGRUI 2025” PER L'INDIVIDUAZIONE DEI MANUFATTI INCONGRUI E RICONOSCIMENTO CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 11/2004

Ufficio Proponente: SETTORE URBANISTICA

PARERI IN ORDINE ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE ESPRESSI AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D.LGS. 18 AGOSTO 2000 N. 267, COSI' COME MODIFICATO DALL'ART. 3 COMMA 1 LETT. B) DEL D.L. 10 OTTOBRE 2012 N. 174

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il Responsabile del Settore Finanziario, esaminata la proposta di deliberazione in oggetto, ai sensi degli articoli 49, comma 1, 147-bis, comma 1, e 153, comma 5, del D.Lgs 267/2000;

ESPRIME

il seguente parere in ordine alla regolarità contabile, della presente proposta di deliberazione:
PARERE NON DOVUTO

ANNOTAZIONI:

Vicenza, li 23/04/2026

Il Dirigente
SETTORE PROGRAMMAZIONE CONTABILITA'
ECONOMICO-FINANZIARIA
Luigi Sudiro / InfoCert S.p.A.
Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)



Città di Vicenza

Insignita di due Medaglie d'Oro al Valore Militare
per il Risorgimento e la Resistenza

II° COMMISSIONE CONSILIARE "TERRITORIO" *Seduta del 21.05.2026*

**OGGETTO: URBANISTICA – VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI
"MANUFATTI INCONGRUI 2025" PER L'INDIVIDUAZIONE DEI MANUFATTI
INCONGRUI E RICONOSCIMENTO CREDITO EDILIZIO DA
RINATURALIZZAZIONE. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R.
11/2004**

La 2^a Commissione Consiliare "Territorio" riunita nella seduta del 21.05.2026, presenti i consiglieri Bassanello Cecilia, Pizzolato Elia, Restuccia Beatrice Giulia, Colombara Raffaele, Corbetti Martina, Dal Pra Caputo Stefano, Poncato Luca, ha espresso il parere sulla proposta in oggetto come segue:

Favorevoli: Bassanello Cecilia, Pizzolato Elia, Restuccia Beatrice Giulia, Colombara Raffaele, Corbetti Martina, Dal Pra Caputo Stefano, Poncato Luca.

Contrari: -.

Si riservano di esprimere il proprio parere in aula consiliare: -.

Astenuti: -.

Assenti giustificati: Tonello Angelo (PGN 87302), Pilan Mattia (PGN 87845), Notarangelo Stefano (PGN 87971).

Assenti non giustificati: Conte Giorgio, Rucco Francesco, Zocca Marco.

La Presidente della
II° Commissione Consiliare Territorio
ing. Cecilia Bassanello
(firmato digitalmente)