



CITTÀ DI ARZIGNANO

PROVINCIA DI VICENZA

DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO PREFETTIZIO

con i poteri della

GIUNTA COMUNALE

Verbale di deliberazione n. 10 del 28/01/2026.

OGGETTO: 3/GDT 2026 - AVVISO PUBBLICO PER LA FORMULAZIONE DI PROPOSTE DI ACCORDO PUBBLICO PRIVATO EX ART. 6 L.R. 11/2004, FINALIZZATO ALLA SELEZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI NEI QUALI ATTUARE INTERVENTI DI NUOVA URBANIZZAZIONE E/O RIQUALIFICAZIONE, PER LA FORMAZIONE DI VARIANTI AL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI) AI SENSI DEGLI ARTT. 17 E 18 DELLA L.R. 11/2004 E S.M.I.

L'anno duemilaventisei addì ventotto del mese di Gennaio alle ore 11:00 nella residenza comunale è presente la dottoressa Teresa Inglese, Commissario Prefettizio nominato con Decreto del Prefetto di Vicenza, fasc. n. 9440/2025/Area II Prot. n. 0127249 in data 19.12.2025, acquisito al protocollo dell'Ente con registrazione al n. 56005/2025 in pari data, per la provvisoria amministrazione del Comune.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale dott. Pasquale Finelli.

Il Dirigente dell'Area 4-Gestione del Territorio presenta la seguente proposta di deliberazione:

Premesso che:

- il Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Arzignano è stato approvato in sede di Conferenza di servizi in data 9.12.2008 ed il verbale di approvazione è stato successivamente ratificato con deliberazione di Giunta Regionale n. 3969 del 16.12.2008, pubblicata sul BUR della Regione Veneto n. 2 del 6 gennaio 2009;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 26.01.2015 è stata adottata la Variante 1 al PAT, approvata a seguito di Conferenza di Servizi del 23 dicembre 2015;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 112 del 21.12.2021 è stata approvata la Variante n. 2 al Piano di Assetto del Territorio (PAT) di adeguamento alle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale 6 giugno 2017, n. 14;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 28/4/2009 è stato approvato il primo Piano degli Interventi – PRG/PI, ai sensi dell'art. 18 della L. R. n. 11/2004;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 14.01.2012 è stata approvata la Variante 1 al PI;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 25.07.2012 è stata approvata la Variante 2 al PI;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 09.4.2013 è stata approvata la Variante 3 al PI;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 02.04.2014 è stata approvata la Variante 4 al PI;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 24.09.2014 è stata approvata la Variante 5 al PI;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 18.04.2016 è stata approvata la Variante 6 al PI;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 15.03.2017 è stata approvata la Variante 7 al PI;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 15.03.2017 è stata approvata la Variante 8 al PI;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 26.07.2017 è stata approvata la Variante 9 al PI;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 26.04.2018 è stata approvata la Variante 10 al PI;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 29.07.2019 è stata approvata la Variante 11 al PI;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 11.05.2020 è stata approvata la Variante 12 al PI;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 97 del 18.11.2021 è stata approvata la Variante 13 al PI;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 97 del 22.12.2022 è stata approvata la Variante 14 al PI;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 98 del 22/12/2022 è stata approvata

la Variante 15 al PI;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 28.07.2022 è stata approvata la Variante 16 al PI;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 26.02.2024 è stata approvata la Variante 17 al PI;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 95 del 19.12.2024 è stata approvata la variante 18 al PI;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 17.12.2025 è stata adottata la variante 19A al PI;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 17.12.2025 è stata adottata la variante 19B al PI;

Preso atto che, conformemente a quanto previsto dall'art. 18 della L.R. n. 11/2004, nella seduta di Consiglio Comunale del 27.11.2025 con delibera n. 66, è stato illustrato il "Documento del Sindaco 2025", in cui sono stati evidenziati i contenuti e le previsioni programmatiche per il P.I.;

Considerato che il documento del Sindaco è il punto di partenza per la redazione delle varianti al Piano degli Interventi, poiché per la formazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 11/2004, è necessaria la "concertazione e la partecipazione" con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso;

Dato atto che, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 11/2004, che ha introdotto il principio della concertazione e partecipazione nella formazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, sono state indette tre riunioni di concertazione con istituzioni ed enti pubblici, associazioni di categoria, liberi professionisti e progettisti ed associazioni culturali, sociali e ambientali, tenutesi in data 9 dicembre 2025, nelle quali sono stati illustrati il "Documento del Sindaco 2025" e i contenuti delle future prossime varianti urbanistiche che interesseranno il territorio comunale di Arzignano, secondo gli indirizzi di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 262 del 01.12.2025;

Considerato che l'Area Gestione del Territorio ha predisposto lo schema dell'avviso pubblico finalizzato alla selezione degli ambiti territoriali nei quali attuare interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione, propedeutica alla formazione di varianti al Piano degli Interventi ai sensi degli artt. 17 e 18 L.R. 23.04.2004 n. 11 e s.m.i." per:

- 1) Aree di urbanizzazione consolidata e nell'Ambito dei Centri Storici di Arzignano;
- 2) Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;
- 3) Aree di riqualificazione e riconversione;
- 4) Opere incongrue;
- 5) Aree all'interno dei limiti fisici alla nuova edificazione;
- 6) Aree per servizi di interesse comune di maggior rilevanza;
- 7) Riuso del patrimonio edilizio esistente nel territorio anche per attività turistico/ricettive;

- 8) Insediamento strutture ricettive alberghiere;
- 9) Insediamento di strutture ricettive complementari.

Preso atto che si sono registrate manifestazioni di interesse da parte dei cittadini e portatori di interessi diffusi rivolte alla formulazione di proposte di accordo pubblico-privato finalizzate anche per interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione;

Inteso in linea con gli obiettivi generali e le strategie del Piano di Assetto del Territorio di promuovere interventi sostenibili volti al miglioramento della qualità urbana e abitativa garantendo nel contempo la costruzione della città pubblica;

Vista l'importanza di selezionare delle proposte di accordo pubblico-privato idonee a soddisfare gli obiettivi previsti dall'Amministrazione Comunale e gli standard di qualità urbana prioritariamente mediante procedure ad evidenza pubblica, sulla scorta di appositi avvisi pubblici;

Considerato che:

1. le proposte di intervento di nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica verranno selezionate sulla base della "convenienza pubblica", rilevando il vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica, comunque con una quota non inferiore al 40%, da destinarsi alla sostenibilità economica del complesso delle trasformazioni previste a scala comunale in conformità a quanto previsto dall'art. 43 delle NTA del PAT e dagli art. 14 bis, 14 ter e 14 quater delle NTA-Op del Piano degli Interventi;
2. nel vigente ordinamento trova sempre più riconoscimento un nuovo metodo di pianificazione urbanistica che coinvolge i privati attraverso la cosiddetta urbanistica concertata, infatti basandosi sull'iniziativa ed il consenso dei privati li coinvolge quali promotori e compartecipi alle scelte urbanistiche dell'amministrazione locale;
3. l'ex art.6 della legge regionale n. 11/2004 stabilisce, che gli Enti Locali, nei limiti delle competenze di cui alla presente legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
4. tali accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni aventi contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi;
5. l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;
6. l'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato;
7. evidenti sono i vantaggi per l'Amministrazione pubblica, derivanti dall'impiego del nuovo metodo dell'urbanistica concertata, con particolare riferimento a progetti complessi e onerosi, in ordine ai quali più significativo può essere l'apporto tecnico e finanziario dei privati;

Preso atto che l'obiettivo delle proposte di accordo pubblico-privato è di dare attuazione concreta agli obiettivi strategici del Piano di Assetto Territoriale del Comune di Arzignano,

così come precisati nel "Documento del Sindaco" propedeutico alla redazione delle varianti al Piano degli Interventi, attraverso modalità pianificatorie in grado di coniugare l'azione di governo pubblico delle trasformazioni urbane con un pieno protagonismo attuativo dei soggetti privati in esse coinvolti, in un quadro di equilibrio condiviso tra finalità pubbliche ed interessi privati;

Considerato che l'Amministrazione Comunale di Arzignano intende predisporre alcune varianti al Piano degli Interventi (PI) ai sensi degli artt. 17 e 18 della L.R. n. 11/2004, in conformità al Piano di Assetto del Territorio (PAT) e in coerenza al "Documento del Sindaco" e, dando la possibilità di attuare nuovi accordi pubblico privati valutati secondo i seguenti criteri:

- dimostrazione del rilevante interesse pubblico;
- qualità dell'intervento proposto dal punto di vista urbanistico, architettonico, della sostenibilità energetica e ambientale;
- convenienza pubblica in termini di quota percentuale di vantaggio economico a favore del Comune;
- promozione dello sviluppo economico sostenibile, nell'ambito della valorizzazione delle risorse turistiche, e garanzia della fruizione del patrimonio culturale, storico, artistico, territoriale ed ambientale;
- accrescimento della qualità dell'accoglienza turistica e incremento dell'accessibilità, della tutela dei diritti e del rispetto dei doveri degli operatori e degli utenti;

Rilevato che quota parte del vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica di beni immobili, per effetto di modifiche urbanistiche apportate in sede di Piano degli Interventi, da destinarsi alla sostenibilità economica delle trasformazioni è definita attraverso le seguenti forme e parametri:

1. cessione di aree in misura uguale o superiore al 50% della superficie territoriale (ovvero fondiaria, qualora la superficie territoriale coincida con quella fondiaria) oggetto del piano urbanistico attuativo con convenzione o del titolo abilitativo convenzionato, includendo in tale percentuale i minimi di legge; in caso di impossibilità tecnica ad operare la cessione fino a tale percentuale, è consentita la monetizzazione della mancata cessione;
2. realizzazione diretta di opere pubbliche di importo pari al 40% del vantaggio economico privato, da definirsi nell'ambito della convenzione e/o accordo ai sensi art. 6 L.R. 11/2004; in alternativa, corresponsione al Comune di un contributo di pari entità.

Ai fini della quantificazione della contribuzione di cui alla precedente lett. b), il vantaggio economico privato è stimato dal Comune calcolando la differenza tra il valore assunto dall'immobile di intervento per effetto dell'intervento progettato e quello attuale senza il progetto. Il primo è calcolato per via differenziale, sottraendo dal valore immobiliare prodotto i seguenti costi: costo di costruzione, oneri di urbanizzazione secondaria, contributo sul costo di costruzione, spese tecniche, oneri finanziari, profitto di promozione. L'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria rientra nell'importo della contribuzione di cui alla lett. b) quando risulta inferiore ad essa;

Ravvisata la necessità di garantire informazione e nel contempo una maggiore forma e forza alla partecipazione per costruire identità ed immagini condivise e condivisibili per il futuro della città di Arzignano e del suo territorio;

Data la possibilità di fornire risposte puntuali e concrete alle esigenze della Città di Arzignano con la redazione delle future varianti al Piano degli Interventi;

Atteso di contribuire al coinvolgimento degli attori locali nella formazione delle varianti al Piano degli Interventi anche attraverso la predisposizione di un avviso pubblico per poter raccogliere i maggiori bisogni dei cittadini e dei portatori di interessi locali;

Ritenuto di approvare lo schema del comunicato 3/GdT2026 in questione predisposto dall'Area Gestione del Territorio, opportunamente integrati con le indicazioni fornite dalla Giunta Comunale:

- a) Avviso 3/GdT 2026;
- b) Schema di Accordo Tipo;

Ritenuto di stabilire che la pubblicazione dell'avviso 3/GdT 2026 avvenga dal giorno successivo alla approvazione della presente deliberazione e che le domande, corredate dei documenti prescritti, dovranno pervenire con qualsiasi mezzo all'ufficio protocollo comunale entro e non oltre le ore 12,00 di martedì 14 Aprile 2026;

Dato atto infine, ai sensi dell'art.9 comma 1, lett. a) del D.Lgs. 14 marzo 2013 n. 33, che lo schema di deliberazione e gli allegati tecnici sono pubblicati nell'apposito spazio sul sito internet del Comune di Arzignano;

Si propone di pubblicare, anche nel 2026, un avviso pubblico per la formulazione di proposte di accordo pubblico privato ex art. 6 L.R. 11/2004, finalizzato alla selezione degli ambiti territoriali nei quali attuare interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione, per la formazione delle future varianti al Piano degli Interventi (PI) ai sensi degli artt. 17 e 18 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. ed in conformità al Piano di Assetto del Territorio (PAT), come da schema dell'avviso predisposto dall'Area Gestione del Territorio.

Quindi,

IL COMMISSARIO PREFETTIZIO CON I POTERI DELLA GIUNTA COMUNALE

Richiamato il decreto del Prefetto di Vicenza, Fasc. n. 9440/2025/Area II, prot. n. 0127249 del 19/12/2025, acquisito al protocollo dell'Ente con registrazione al n. 56005/2025 in pari data, di nomina del Commissario Prefettizio per la provvisoria gestione del Comune di Arzignano, con attribuzione dei poteri del Sindaco, della Giunta e del Consiglio comunale;

Vista la proposta di deliberazione come predisposta dal servizio competente;

Considerato che la presente deliberazione deve essere dichiarata immediatamente

eseguibile, in quanto è necessario procedere tempestivamente agli adempimenti di competenza nel rispetto delle scadenze di legge;

Vista la legge regionale 23 aprile 2004, 11 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la legge regionale 16 marzo 2015, n. 4;

Visto l'art. 107 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

Visto il vigente Statuto comunale;

Visto il Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;

Preso atto dei pareri espressi e inseriti ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 18.08.2000, n. 267;

Visto il combinato disposto di cui agli articoli 42 e 48 del Decreto legislativo 267/2000;

DELIBERA

1. di approvare l'avviso pubblico 3/GdT 2026 per la formulazione di proposte di accordo pubblico privato ex art. 6 L.R. n. 11/2004, finalizzato alla selezione degli ambiti territoriali nei quali attuare interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione, per la formazione delle future varianti al Piano degli Interventi (PI) ai sensi degli artt. 17 e 18 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. ed in conformità al Piano di Assetto del Territorio (PAT), formato dai seguenti allegati:

- a) Avviso 3/GdT 2026;
- b) Schema di Accordo Tipo;

2. di stabilire che le domande dell'avviso pubblico 3/GdT 2026, corredate dei documenti prescritti, dovranno pervenire con qualsiasi mezzo all'ufficio protocollo comunale entro e non oltre le ore 12,00 di martedì 14 Aprile 2026;

3. di stabilire che le domande, potranno essere valutate nella predisposizione delle prossime varianti al Piano degli Interventi (PI) che saranno programmate dall'amministrazione comunale;

4. di stabilire che la pubblicazione dell'avviso pubblico e dei documenti allegati venga effettuata nei modi seguenti:

- affissione all'Albo Pretorio on-line del Comune di Arzignano;
- diffusione telematica a mezzo sito web del Comune di Arzignano;
- affissione di manifesti nelle bacheche comunali.

5. di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. 267/2000, stante l'urgenza di darvi esecuzione.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto

IL COMMISSARIO PREFETTIZIO

Dott.ssa Teresa Inglese

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

IL SEGRETARIO GENERALE

Pasquale Finelli

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