



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

PROVINCIA DI VERONA

n. 126 del 28/06/2018

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: Approvazione Testo Accordo Pubblico - Privato - art. 6 della L.R. 11/04 - per l'inserimento nel P.I. dell'azione urbanistica prevista nella Manifestazione di Interesse accolta dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 64/2017. Indirizzi al Responsabile del Servizio.

L'anno duemiladiciotto, il giorno ventotto del mese di giugno alle ore 09.30 nell'apposita sala comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Presiede l'adunanza il Sindaco Graziella Manzato e sono rispettivamente presenti ed assenti i seguenti Sigg.ri:

	Presenti	Assenti
1 - MANZATO GRAZIELLA - Sindaco	X	
2 - TRUNCALI ALESSANDRA - Assessore	X	
3 - BERTOLASO FABRIZIO - Assessore	X	
4 - ALLEGRI GIANDOMENICO - Assessore	X	
5 - GRANADOS ISABEL CRISTINA - Vicesindaco		X
6 - TRIVELLATI NICOLA - Assessore Esterno	X	

Partecipa all'adunanza il Vice Segretario Comunale Dott.ssa SERPELLONI KATIA.

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Proponente: ASSESSORE ALLEGRI

Oggetto: **Approvazione Testo Accordo Pubblico - Privato - art. 6 della L.R. 11/04 - per l'inserimento nel P.I. dell'azione urbanistica prevista nella Manifestazione di Interesse accolta dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 64/2017. Indirizzi al Responsabile del Servizio.**

Premessa.

Con delibera della Giunta Regionale n. 556 del 03.05.2013, pubblicata sul B.U.R. veneto n. 42 del 17.05.2013, è stato ratificato e pubblicato, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/04, il Piano di assetto del Territorio (PAT) già adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 19.01.2009.

Con l'approvazione di detto strumento, avente funzione strategico – programmatica per il futuro assetto urbanistico del territorio, ivi connessa la valutazione di compatibilità ambientale ai sensi del D.Lgs 152/06 (procedura di VAS), è stata conclusa la prima fase di adeguamento della strumentazione urbanistica generale comunale alla riforma urbanistica prevista dalla L.R. 11 del 2004.

Si ricorda, infatti, che le disposizioni normative regionali prevedono il passaggio dal Piano Regolatore Generale (P.R.G. – L.R. 61/85) al Piano Regolatore Comunale (P.R.C. – L.R. 11/04) composto dal P.A.T. (come sopra richiamato) e dal Piano degli Interventi la cui formazione è disciplinata agli artt. 17 e 18 della citata L.R. 11/04.

Durante il Consiglio Comunale del 2 marzo 2015 è stato presentato ed illustrato, in applicazione delle norme di legge (art. 18 comma 1° - L.R. 11/04), il documento programmatico preliminare quale riferimento ed indirizzo alla cittadinanza per la stesura del nuovo Piano degli Interventi ivi evidenziando le linee guida generali del Piano di Assetto del Territorio, gli adeguamenti tecnico normativi necessari per il passaggio dal P.R.G. al P.I., ivi indicando le AZIONI strategiche, derivanti dalle “linee programmatiche” poste alla base del mandato amministrativo approvate con delibera consiliare n. 4 del 10.06.2014, poste alla base del progetto.

Il percorso tecnico amministrativo per la redazione ed approvazione del Piano degli Interventi è quindi stato avviato con la pubblicazione di un Avviso Pubblico e con l'invio del Documento programmatico ad Enti ed Associazioni, per attivare i canali di ascolto e concertazione con la cittadinanza previsti dalla normativa.

Nei tempi prescritti sono state depositate:

- a) n. 25 Osservazioni, cioè di richieste di precisazioni // modifica a normative o regolamenti, proposte di assetto generale del Piano e di rettifiche di incongruenze grafiche;
- b) n. 40 Manifestazioni di Interesse per inserimento nel P.I. di azioni di trasformazione urbanistica del territorio, cioè di richieste per l'assegnazione di nuove volumetrie edificabili e cambi d'uso.

Tutte le Osservazioni e Manifestazioni di Interesse depositate sono state pubblicate sul sito internet del Comune in data 01.06.2016 in applicazione delle disposizioni dell'art. 39 del D.Lgs 33/13.

A seguito dell'esame del complesso delle Manifestazioni di Interesse depositate ed in relazione alle AZIONI pianificatorie individuate nel Documento Programmatico del Sindaco, sono state selezionate alcune proposte di pianificazione, poi positivamente valutate al fine dell'inserimento nel P.I. con delibere del Consiglio Comunale n. 50 del 18.07.2016 e con le successive delibere consiliari n. 65 del 21.09.2016 e 93 del 28.11.2016.

Il lavoro di analisi e revisione della strumentazione del P.I. vigente, al fine di renderlo coerente con le previsioni tecnico - normative del P.A.T. approvato, si è rivelato non solo particolarmente complesso, ma anche particolarmente delicato in ragione della necessità di rivedere ed adeguare alle nuove disposizioni tecnico normative molte delle “previsioni” vigenti ed in particolare quelle cartografiche afferenti alla nuova “zonizzazione” del territorio, alla revisione della Normativa di Attuazione (che sarà trasformata in Norme Operative), al Prontuario Ambientale degli interventi, nonché da ultimo alle previsioni sovramunicipali afferenti al Nuovo Regolamento Edilizio Tipo che, pur non facendo espressamente parte del Piano degli Interventi, costituisce parte essenziale nel quadro normativo che regola l'attività edilizia ed urbanistica.

Il maturare delle condizioni tecnico amministrative per la sottoscrizione degli Accordi di Pianificazione Pubblico Privato (ex art. 6 della L.R. 11/04), con possibilità quindi di far partire in tempi rapidi le iniziative già valutate ed accolte, ha consigliato di attivare le procedure di approvazione del P.I. in due distinte ma collegate fasi:

- 1) la prima finalizzata all'adozione ed approvazione di una variante anticipatrice, finalizzata all'inserimento nel P.I. vigente (ex P.R.G.) delle proposte conseguenti alle Manifestazioni di Interesse giunte a conclusione del loro percorso amministrativo con la firma del relativo Accordo;
- 2) la seconda finalizzata all'adozione ed approvazione di una variante "regolativa" di adeguamento normativo del P.I. vigente al P.A.T., con possibilità di inserimento di quelle proposte conseguenti alle Manifestazioni di Interesse che nel frattempo fossero giuste alla conclusione del loro percorso amministrativo con la firma del relativo Accordo.

A tal fine si sono sottoscritti n. 8 Accordi pubblico // privato, sulla base di un testo schematico approvato con delibera di Giunta Comunale n. 105 del 07.06.2017, cui ha fatto seguito l'adozione della Variante n. 1 al PI vigente (giusta delibera del consiglio comunale n. 38 del 26.06.2017) poi approvata definitivamente con delibera consiliare n. 73 dell'11.12.2017, oggi pienamente efficace a seguito dell'avviso di deposito e pubblicazione in data 31.01.2018, ai sensi dell'art. 18 c. 6 della L.R. 11/2004.

Nel frattempo ed a seguito di un complesso ed articolato percorso di confronto con le proprietà private interessate, è maturata la possibilità di inserire nel PI – parte regolativa – una nuova importante AZIONE pianificatoria relativa all'individuazione nell'abitato di Caselle di una vasta area da destinare alla "mitigazione degli impatti ambientali" derivanti da infrastrutture esistenti (autostrada – aeroporto ecc.).

Veniva, quindi, approvata la delibera consiliare n. 64 del 27.11.2017, come riassunto nella successiva Tabella, in ossequio ai principi contenuti nell'art. 12 della L. 241/90, cui facevano altresì riferimento anche i contenuti e le indicazioni del Documento Programmatico del Sindaco sopra citato, quale atto di indirizzo per l'inserimento nel PI della Manifestazione di Interesse relativa a tale AZIONE, come integrata a seguito del sopra citato confronto tra Amministrazione e proprietà.

Tabella : nuova Manifestazione di Interesse per il P.I.

PIANO DEGLI INTERVENTI -AVVISO PUBBLICO del 06.03.2015 - Scadenza termini 07.04.2015									
Manifestazione di Interesse definita - D.C.C. 64/2017									
n.	Intestatario - Proponente	prot.	del	Ubicazione	Oggetto	Dati Proposta			Tipologia Intervento
						mc/mq	Csa - €	valori	
1	Immobiliare Alfa srl - Ruffo Giancarlo, Antonietta, Patrizia - Turrini Luigina - Autoparking Caselle srl - Tortella Giudo e Nicola	5409	07.04.15	Frazione Caselle	Trasformazione ambito urbanistico esistente da commerciale / direzionale a residenziale / verde pubblico e previsione di un nuovo ambito produttivo / commerciale in via dell'Artigianato	12.600,00	513.317,78	+	Nuovo insediamento Residenziale in via Tezze
						12.580 + 1.952	780.919,13	+	Nuovo insediamento Produttivo / Commerciale in via dell'Artigianato (1)
		5423	07.04.15			41.036,00	1.149.008,00	-	Superficie e controvalore in Csa delle aree verdi da acquisire al patrimonio comunale per mitigazioni
						6.000,00	308.756,35	+	Nuovo insediamento Produttivo in via dell'Artigianato (1)
						7.588,40	27.352,88	+	Area che passa da agricola a produttiva per la sosta attrezzata in via dell'Artigianato
		25691	20.11.17			9.854,14		+	Area che passa da produttiva di completamento ad area per la sosta attrezzata in via dell'Artigianato

Nel citato provvedimento consiliare (terzo – quarto e quinto punto del dispositivo) è previsto quanto segue:

- ✓ di autorizzare fin d'ora, successivamente alla stesura e firma degli atti convenzionali previsti dalla normativa vigente e/o degli accordi connessi, nonché (con atti specifici) l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree previste per la realizzazione della Rete Ecologica Comunale per complessivi mq 41.036 che sommati ai mq 720 previsti in cessione quale standard urbanistico, danno un totale di mq 41.756;
- ✓ di confermare alla Giunta Comunale ed al Responsabile del Servizio competente per materia, il mandato, ai sensi del D.Lgs 267/2000, di procedere:
 - a) alla definizione di uno schema tipo di Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04 e della relativa normativa di settore, attività che, per i casi in esame, comporta l'aggiornamento di quello già approvato e redazione di un testo condiviso, che contenga anche i termini per il versamento al Comune del previsto Contributo di Sostenibilità Ambientale (Csa);
 - b) all'acquisizione di tutti gli elaborati tecnici ed amministrativi (anche di dettaglio) necessari per la definizione dei predetti accordi per le Manifestazioni di Interesse esaminate e valutate positivamente, fermo restando che non potranno riscontrarsi diminuzioni degli importi del Csa dichiarati nella documentazione portata all'esame di questo Consiglio Comunale e che qualora tali valori dovessero per insuperabili motivazioni essere rivisti al ribasso, si dovrà ottenere il preventivo assenso consiliare;

- ✓ di dare atto che i termini per l'attuazione dei relativi interventi saranno sanciti negli accordi convenzionali previsti dalla normativa urbanistica e/o specificamente precisati dal Piano degli Interventi.

Si dà atto che nel dispositivo della delibera consiliare n. 64 del 2017 la superficie prevista in cessione a titolo compensativo del Csa era stata erroneamente indicata in mq 40.916, in quanto nella Manifestazione di Interesse prot. n. 25691 del 2017, è invece quantificata in mq 41.036, valore che costituisce pertanto il parametro di riferimento per l'intera operazione urbanistica.

Tutto ciò premesso:

rilevato che l'art. 6 della L.R. 11/04 consente la conclusione di Accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzate alla determinazione di contenuti discrezionali nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi;

dato atto che con la deliberazione in premessa richiamata il consiglio comunale ha già stabilito di inserire nel nuovo P.I. in fase di formazione (parte regolativa) gli interventi previsti nelle Manifestazioni di Interesse accolte, previa sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato, il cui testo schematico è da approvarsi da parte cura della Giunta Comunale;

ricordato che il testo schematico di cui trattasi è già stato approvato dalla Giunta Comunale con delibera n. 105 del 07.06.2017 e che in considerazione dell'elevata complessità giuridica dei contenuti degli Accordi nascenti (con riferimento al predetto schema generale) si è ritenuto di avvalersi della consulenza legale dell'Avvocato di fiducia del comune, incaricato giusta determinazione n. 118 del 13.02.2018;

evidenziato che, a seguito di un complesso lavoro di definizione dei contenuti tecnico - giuridici, opportunamente supportato (in tutte le fasi di redazione) dal predetto legale, è stato infine elaborato sulla base del testo schematico già adottato, un testo di Accordo che nel rispetto dei contenuti delle Manifestazioni di Interesse depositate ed accolte, soddisfa entrambe le parti e regola i rapporti giuridici nascenti e conseguenti alla sua sottoscrizione;

ricordato inoltre che tali Accordi costituiscono parte integrante dello strumento urbanistico di pianificazione a cui accedono e sono soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;

rilevato che le proprietà interessate hanno fatto pervenire, opportunamente sottoscritto per proposta ed accettazione, in data 25.06.2018 giusto prot. 13705 (Allegato B) il testo di ACCORDO che andrà a sua volta allegato, dopo la sottoscrizione formale quale atto di Accordo procedimentale ex art. 11 della L. 241/90, alla documentazione che verrà adottata contestualmente al Piano degli Interventi, che ne recepirà i contenuti urbanistici;

dato atto quindi che il TESTO depositato di tale singolo Accordo è quindi il risultato di una serie di successivi adeguamenti ed adattamenti, dell'iniziale testo bozza, CONCERTATO tra pubblico e privato in ragione delle reciproche esigenze operative nell'ottica e nel rispetto dei contenuti delle Manifestazioni di Interesse che ne hanno originato la predisposizione e dell'interesse pubblico che gli Accordi stessi devono garantire ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04;

evidenziato, in tal senso, che in adempimento alle indicazioni consiliari, va demandata al Responsabile del Servizio interessato ogni altra attività finalizzata alla sottoscrizione degli Accordi, ricordando che gli stessi vanno poi allegati alla delibera di adozione del Piano degli Interventi di cui costituiranno parte integrante sia sotto il profilo tecnico che per quanto attiene agli impegni reciprocamente assunti con i privati proponenti;

ricordato inoltre che è stato elaborato un testo schematico della fideiussione (in allegato alla delibera di Giunta Comunale n. 105 del 07.06.2017) che i proponenti dovranno depositare all'atto della firma dell'Accordo, a garanzia degli impegni assunti, che riporta i termini temporali e le modalità di versamento previste: tale testo, pur non assumendo carattere cogente costituisce riferimento per i contenuti ed il testo di tali fideiussioni, evidenziando che dovrà essere implementato, a cura dei proponenti, con l'inserimento delle clausole previste nei testi di Accordo;

considerato che, in relazione alle mole di lavoro svolto dagli uffici ed in relazione alla possibile presenza, nei testi allegati, di errori formali o incongruenze, non emerse in sede di istruttoria, è opportuno demandare al Responsabile del Servizio, in sede di firma, la risoluzione o correzione di tali aspetti;

precisato infine che le aree da acquisire al patrimonio comunale, dopo le trasformazioni urbanistiche previste nell'Accordo con Alfa Immobiliare – Ruffo e altri, e quindi dopo l'approvazione della Variante al PI che lo recepisce, risulteranno inedificabili in quanto destinate ad interventi di mitigazione ambientale consistenti nella realizzazione di un'area boscata di verde pubblico, per cui il relativo atto di trasferimento della proprietà non sarà soggetto ad IVA ai sensi dell'art. 2 lett. c) del DPR 633/1972,

Visto e valutato il testo dell'Accordo di Pianificazione ex art. 6 della L.R. 11/04 ed art. 11 della L. 241/90, relativo alla Manifestazione di Interesse in Tabella indicata, allegato alla presente proposta di delibera;

Vista la legge 241/90 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 23 aprile 2004 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il D.Lgs 267/2000

SI PROPONE

- ✓ di dare atto che tutto quanto in premessa illustrato costituisce motivazione e supporto del presente Atto deliberativo finalizzato alla formazione del Piano degli Interventi di cui all'art. 17 e 28 della Legge Urbanistica regionale n. 11 del ai 23.04.2004 e successive modificazioni;
- ✓ di approvare il testo dell'Accordo di Pianificazione ex art. 6 della L.R. 11/04 ed art. 11 della L. 241/90 con Alfa Immobiliare – Ruffo e altri, allegato sotto al lettera B alla presente proposta di delibera, relativo alla Manifestazione di Interesse indicata nella Tabella in premessa riportata;
- ✓ di dare atto che il Testo approvato è il risultato di una serie di successivi adeguamenti ed adattamenti, di un iniziale testo bozza, ed è quindi il risultato della CONCERTAZIONE tra pubblico e privato in ragione delle reciproche esigenze operative nell'ottica e nel rispetto dei contenuti delle Manifestazioni di Interesse che ne hanno originato la predisposizione e dell'interesse pubblico che gli Accordi stessi devono garantire ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04;
- ✓ di dare mandato al Responsabile del Servizio interessato di esperire ogni altra attività finalizzata alla sottoscrizione dell'Accordo, ricordando che lo stesso va poi allegato alla delibera di adozione del Piano degli Interventi, di cui costituirà parte integrante sia sotto il profilo tecnico che per quanto attiene agli impegni reciprocamente assunti con i privati proponenti, autorizzando ogni eventuale correzione / integrazione non sostanziale del testo approvato qualora ciò risultasse necessario in sede di firma in presenza di errori formali o incongruenze;

Inoltre, al fine di consentire la rapida definizione dell'Accordo stesso per la successiva adozione del P.I.

SI PROPONE

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo n. 267/2000.

OGGETTO: Approvazione Testo Accordo Pubblico - Privato - art. 6 della L.R. 11/04 - per l'inserimento nel P.I. dell'azione urbanistica prevista nella Manifestazione di Interesse accolta dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 64/2017. Indirizzi al Responsabile del Servizio.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione riguardante l'oggetto, corredata dei prescritti pareri a norma dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n° 267;

Ritenuto che la proposta suddetta sia meritevole di approvazione per le motivazioni in essa indicate, che per relationem si ritengono recepite nel presente provvedimento.

Ritenuta la propria competenza ai sensi del combinato disposto degli artt. 42 e 48 del citato Decreto Legislativo n. 267/2000.

Con voti favorevoli unanimi

DELIBERA

di approvare integralmente la proposta di deliberazione di cui in premessa che viene inserita nel presente atto come parte costitutiva del medesimo.

Inoltre, ravvisata l'urgenza, con separata votazione e con voti favorevoli unanimi

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo n. 267/2000, al fine di consentire la rapida definizione dell'Accordo stesso per la successiva adozione del P.I.

COMUNE DI SOMMACAMPAGNA
PROVINCIA DI VERONA

ALLEGATO A) alla proposta di deliberazione di Giunta Comunale avente ad oggetto Approvazione Testo Accordo Pubblico - Privato - art. 6 della L.R. 11/04 - per l'inserimento nel P.I. dell'azione urbanistica prevista nella Manifestazione di Interesse accolta dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 64/2017. Indirizzi al Responsabile del Servizio.

PARERI AI SENSI DELL'ART. 49, COMMA 1, DEL D.LGS. 267/2000

PARERE PER REGOLARITA' TECNICA

Parere: Favorevole

Data: 28/06/2018

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.to PAOLO SARTORI

Deliberazione di Giunta Comunale n. 126 del 28/06/2018

Letto e sottoscritto.

IL SINDACO
Graziella Manzato

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
Katia Serpelloni

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi a partire dal 29/06/2018 come prescritto dall'art. 124, comma 1°, del D. Lgs. 18.8.2000 n.267.

L'INCARICATO COMUNALE
Laura Melchiori

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione:

- è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.
- Diverrà esecutiva ai sensi dell'art. 134 comma 3 del D.Lgs. 267/2000 trascorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione.

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
Katia Serpelloni