PROPOSTA DI DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N.30 DEL 21-07-2015

Ufficio: URBANISTICA

Oggetto: APPROVAZIONE PROPOSTA DI ACCORDO A' SENSI ART. 6 L.R 11/2004 E ART. 11 L. 241/1990 - DITTA A.C. srl con sede in Crocetta del Montello

- parere *favorevole* in ordine alla regolarità tecnica

Il Responsabile del servizio
Geom. ENRICA SOLDERA

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:
il Comune di Crocetta del Montello è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), ratificato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 85 del 10/03/2014;

PRESO ATTO che:
Nel vigente ordinamento trova sempre più riconoscimento un nuovo metodo di pianificazione urbanistica con il coinvolgimento dei privati interessati e, pertanto, che all'urbanistica tradizionale di tipo vincolistico si aggiunge, ed anzi tende a sostituirsi, l'urbanistica cosiddetta concertata o contrattata, poiché basata sull'iniziativa e sul consenso dei privati, che divengono quindi promotori e compartecipi delle scelte urbanistiche dell'Amministrazione locale;

CONSIDERATO che:
- in termini generali, la partecipazione dei privati all'azione amministrativa trova legittimazione nell'art. 11 della Legge 241/1990 e successive modificazioni e integrazioni per il quale gli accordi con i privati costituiscono normale strumento, al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo;

- in materia urbanistica, l'art. 6 e l'art. 7della L.R. 11/2004 stabiliscono che gli enti locali, nei limiti delle rispettive competenze, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;

- l'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato;

RITENUTO che:
evidenti siano i vantaggi per l'Amministrazione Pubblica, a seguito dell'impiego del nuovo metodo dell'urbanistica concertata con particolare riferimento a progetti complessi ed onerosi, in ordine ai quali più significativo può essere l'apporto tecnico e finanziario dei privati;

VISTA la proposta di accordo pubblico/privato a' sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 presentata in data 30/10/2014 prot. n. 9272, dalla Ditta A.C. Srl con sede in Crocetta del Montello, relativamente all'immobile di proprietà sito in Comune di Crocetta del Montello in Via Piave n. 4;

DATO ATTO che:
- è interesse della Parte Privata realizzare gli interventi edilizi di trasformazione urbanistico-edilizia accollandosi al contempo gli oneri relativi alla realizzazione delle opere di perequazione;

- è interesse del Comune di Crocetta del Montello procedere alla trasformazione/riqualificazione urbanistico-edilizia del territorio attraverso gli accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004;

ATTESO che:
i tecnici incaricati della redazione del Piano degli Interventi, prima di procedure all'istruttoria tecnica, hanno ritenuto di attenersi ai seguenti criteri di valutazione:
- verifica della coerenza urbanistica della proposta di accordo con le previsioni di assetto del territorio previste dal PAT;
- verifica della coerenza urbanistica della proposta di accordo con gli indirizzi contenuti nel Documento del Sindaco;
- verifica della coerenza urbanistica della proposta di accordo con il rilevante interesse pubblico;

VISTA la proposta di accordo, così come rielaborata in concerto e condivisione con la Ditta A.C. Srl, ed illustrata nella scheda e nella bozza di accordo redatta dai tecnici incaricati alla redazione del Piano degli Interventi, avendo a riferimento i criteri di valutazione sopra riportati, allegata al presente atto a formarne parte integrante;

CONSIDERATO che
la proposta ha per oggetto un intervento di rilevante interesse pubblico finalizzato alla riqualificazione dell'area denominata "Ex Buratto" per l'ampliamento e il riordino dei volumi abbandonati, con una complessiva razionalizzazione della mobilità di accesso/recesso all'area che prevede quale
<u>obiettivi per la parte privata</u>:
- ampliamento dei fabbricati produttivi esistenti, per una complessiva superficie coperta di progetto pari a mq 5.200 con destinazione produttiva e direzionale;
- riorganizzazione dell'accesso da Nord, liberando il traffico esistente su Viale Antonini.

<u>obiettivi per la parte pubblica:</u>
- la riqualificazione e il riordino dei volumi esistenti;
- la rivitalizzazione di un'area degradata e dismessa;
- la razionalizzazione e la riorganizzazione della viabilità di accesso/recesso all'area, previo spostamento dell'accesso principale a nord dello stabilimento (via Piave);
- realizzazione di interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica;

<u>obblighi di parte privata</u>:
- la demolizione dei fabbricati incongrui;
- bonifica ambientale del sito;
- versamento di un contributo perequativo pari a 97.000 €, proporzionale all'intervento di trasformazione, da destinare alla realizzazione di tratto di percorso ciclopedonale lungo Via Piave;
- cessione gratuita della porzione necessaria alla realizzazione della pista ciclopedonale lungo l'attuale proprietà dell'ULSS, qualora acquistata;
- cessione gratuita alla sede degli Alpini di Crocetta del Montello di porzione del terreno dell'ULSS, qualora acquistato, in compensazione rispetto al terreno sottratto alla medesima sede degli Alpini per la realizzazione della pista ciclopedonale;
- riorganizzazione della viabilità di accesso/recesso all'area, liberando viale Antonini dal traffico veicolare pesante e spostando l'accesso a nord dello stabilimento (Via Piave);
- realizzazione delle opere di mitigazione ambientale e paesaggistica al fine di limitare gli impatti dei fabbricati esistenti e nuovi;

<u>obblighi di parte pubblica</u>:
- Inserimento della proposta del Piano degli Interventi;

VERIFICATA
la coerenza urbanistica e il riconoscimento dell'interesse pubblico relativi all'attuazione degli interventi sopra descritti;

RICHIAMATA la delibera n. 60 del 14/07/2015 con cui la Giunta Comunale ha preso atto delle motivazioni e dei relativi criteri di istruttoria sopra riportati e ha approvato la proposta di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004;

ATTESA la competenza del Consiglio Comunale di approvare le proposte di accordo per la formazione del Piano degli Interventi;

VISTA la Legge Regionale 23 Aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio" e, in particolare, gli artt. 5 e 6;

VISTO l'art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";

ACQUISITO il parere favorevole espresso dal Responsabile del competente settore Urbanistica di cui all'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

DELIBERA

1. di prendere atto delle motivazioni e dei criteri di valutazione riportati in premessa per la valutazione delle proposte di accordo tra Comune di Crocetta del Montello e vari soggetti privati, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004;

2. di approvare la proposta di accordo presentata dalla Ditta A.C. Srl con sede in Crocetta del Montello, relativamente all'immobile di proprietà sito in Comune di Crocetta del Montello in Via Piave, presentata in data 30/10/2014 prot. n. 9272, così come rielaborata ed illustrata nella scheda e nella bozza di accordo allegata al presente atto a formarne parte integrante;

3. di recepire nel Piano degli interventi la proposta di accordo, come sopra approvata;

4. di demandare al Responsabile del competente Settore l'adozione degli atti conseguenti per il prosieguo dell'attività di formazione del Piano degli interventi ai sensi della L.R. 11/2004;

5. di demandare Responsabile del competente Settore di perfezionare e/o correggere la proposta di accordo sopra illustrata nel caso si riscontrassero meri errori materiali, al fine di sottoscrivere l'accordo come parte integrante del Piano degli interventi, nella fase di adozione.

ACCORDO EX ARTICOLO 6 LEGGE REGIONALE N. 11/2004

(da sottoscrivere dopo il passaggio della bozza dell'Accordo in-CC e prima dell'adozione del PI in CC)

L'anno _____, il giorno ___ del mese di _____, presso la Casa Comunale, in Crocetta del Montello, Via Sant'Andrea, 1

tra

- la geom. Enrica Soldera, nata il 07/03/1962 a _____, Responsabile dell'area Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Crocetta del Montello, domiciliato per la funzione presso la sede del Comune di Crocetta del Montello, che interviene in nome, per conto ed interesse dell'Ente stesso, ai sensi dell'articolo 107, commi 2 e 3, nonché dell'articolo 109, comma 2, del decreto legislativo n. 267/2000, a ciò autorizzato con decreto sindacale n. ___ del _____, di seguito denominato "Comune";

e il

- il signor Cav. Polegato Giorgio, nato il _____ a _____, domiciliato per la funzione in via Antonini, 9 a Crocetta del Montello, che interviene in qualità di Presidente della Società A.C. S.p.a. con sede in via Antonini n. 9 a Crocetta del Montello;

  nel seguito del presente atto denominato "Parte Privata".

PREMESSO CHE

- il Comune di Crocetta del Montello è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato dalla Conferenza di Servizi in data 31/01/2014 e ratificato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 85 del 10/03/2014;
- la Parte Privata ha presentato una proposta di Accordo Pubblico-Privato (APP) ex Art. 6 LR 11/2004 registrata al protocollo generale del Comune il 03/10/2014 al n. 8311, successivamente integrata in data 30/10/2014 al n. 9272;
- il Sindaco del Comune di Crocetta del Montello ha presentato nel Consiglio Comunale del 29/07/2014 il Documento Programmatico nel quale sono illustrate le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi con la formazione del Piano degli Interventi (PI);
- è interesse della Parte Privata realizzare l'intervento edilizio di trasformazione urbanistico edilizia accollandosi al contempo gli oneri relativi alla realizzazione di opere di perequazione;
- è interesse del Comune di Crocetta del Montello procedere alla trasformazione urbanistico edilizia del territorio attraverso Accordi Pubblico-Privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004.

RILEVATO CHE

- la proposta ha per oggetto un intervento di rilevante interesse pubblico finalizzato alla riqualificazione dell'area denominata "ex stabilimento Buratto", per l'ampliamento e il riordino dei volumi abbandonati, con una complessiva razionalizzazione della mobilità di accesso/recesso all'area;
- l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di utilizzare l'opportunità di un Accordo Pubblico-Privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004 finalizzato alla razionalizzazione dei volumi esistenti, alla qualificazione degli spazi aperti e scoperti e alla ridefinizione della viabilità di accesso;
- l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di utilizzare la perequazione generata dall'intervento di trasformazione per realizzare, utilizzando il contributo perequativo della Parte Privata, un percorso ciclopedonale lungo Via Piave;
- la perequazione generata dall'intervento di trasformazione è legata anche ad elementi non valutabili in termini economici, quali la riqualificazione urbanistica di un'area centrale del capoluogo comunale ed i vantaggi derivanti dalla riorganizzazione degli accessi, dal riordino dei volumi esistenti e dalla mitigazione paesaggistico ambientale dell'area.

VERIFICATO CHE

- la proposta progettuale è coerente con il Piano di Assetto del Territorio e con il Documento Programmatico del Sindaco;
- le parti intendono concludere un Accordo Pubblico-Privato per la realizzazione di una proposta di intervento, ai sensi dell'Art. 6 LR 11/2004, comprendente la determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del Piano degli Interventi;
- i contenuti perequativi della proposta sono conformi e rispettosi dei criteri e modalità applicative fissati dal PAT, segnatamente dall'Art. 17 delle relative Norme Tecniche, in quanto la Parte privata si impegna alla attuazione dell'intervento nonché alla cessione gratuita al comune delle aree e alla realizzazione delle opere di interesse pubblico di importo proporzionato al plus-valore economico derivante dalla variazione di destinazione urbanistica;
- tale accordo, costituisce parte integrante del Piano degli Interventi, dovrà essere successivamente recepito con deliberazione di adozione del Consiglio Comunale, ed è da intendersi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel provvedimento di approvazione.

SI PATTUISCE QUANTO SEGUE

1. PREMESSE

1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente Accordo Pubblico-Privato.

2. OBIETTIVI

1. Gli obiettivi che i soggetti sottoscrittori raggiungono con il presente Accordo Pubblico-Privato sono i seguenti:

   Parte Privata:

   - l'ampliamento dei fabbricati produttivi esistenti, per una complessiva superficie coperta di progetto pari a 5.200 mq, con destinazioni produttiva e direzionale;
   - riorganizzazione dell'accesso da Nord, liberando il traffico esistente su Via Antonini.

   Comune:

   - la riqualificazione e il riordino dei volumi esistenti, previo decongestionamento della porzione meridionale dell'area e ricollocazione delle nuove funzioni a nord;
   - la rivitalizzazione di un'area degradata e dismessa, caratterizzata dalla presenza di volumi edilizi abbandonati, al fine di promuovere uno sviluppo socio economico del territorio comunale;
   - la razionalizzazione e la riorganizzazione della viabilità di accesso/recesso all'area, previo spostamento dell'ingresso principale a nord dello stabilimento (Via Piave);
   - realizzazione di interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica al fine di armonizzare e limitare l'impatto delle strutture (esistenti e nuove) rispetto al contesto urbanistico circostante.

3. INDIVIDUAZIONE AREE

1. Le aree oggetto del presente Accordo sono individuate nella Scheda allegata al Piano degli Interventi (PI) e sono per la Parte Privata così catastalmente censite:

   Comune di Crocetta del Montello - Catasto Terreni - Foglio 11

   - mappali n. 182, 183, 1163, 1167, 1272, 1273 di mq. 13.166 (attività esistente);
   - mappale n. 153 di mq 13.728 (ambito oggetto di accordo pubblico-privato)

2. La Parte Privata dichiara di avere la piena e libera proprietà e disponibilità delle suddette aree.

4. OBBLIGHI

1. Gli obblighi che i soggetti sottoscrittori assumono con il presente Accordo Pubblico-Privato sono i seguenti:

   Parte Privata:

- demolizione dei fabbricati incongrui;
- bonifica ambientale del sito;
- versamento di un contributo perequativo pari a 97.600 €, proporzionale all'intervento di trasformazione, per la realizzazione di tratto di percorso ciclopedonale lungo Via Piave;
- cessione gratuita della porzione di terreno necessaria alla realizzazione della pista ciclopedonale lungo l'attuale proprietà ULSS, qualora acquistata;
- cessione gratuita alla sede degli Alpini di Crocetta del Montello di porzione di terreno dell'ULSS, qualora acquistato, in compensazione rispetto al terreno sottratto alla medesima sede degli Alpini per la realizzazione della pista ciclopedonale;
- riorganizzazione della viabilità di accesso/recesso all'area, liberando Via Antonini dal traffico veicolare pesante e spostando l'accesso a nord dello stabilimento (Via Piave);
- realizzazione delle opere di mitigazione ambientale e paesaggistica al fine di limitare gli impatti dei fabbricati esistenti e nuovi;

Comune:

- inserimento della proposta nel Piano degli Interventi con una specifica Scheda Progettuale, il mutamento della destinazione da Zona soggetta a "Piano di Riqualificazione Urbana di iniziativa privata" a zona da riqualificare e riconvertire, nel rispetto delle seguenti prescrizioni e parametri urbanistici:

a) Superficie territoriale (St)	13.728 mq
b) Superficie coperta realizzabile (Sc)	5.200 mq
c) Modalità di intervento	Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
d) Destinazioni d'uso	produttive e terziarie
e) Altezza massima dei fabbricati (H):	10,00 ml
f) Numero dei piani fuori terra (N)	3
g) Distanza dai confini (Dc)	H/2, con un minimo di ml 5,00
h) Distanza tra pareti finestrate (Df)	H del fabbricato più alto, con min. ml 10,00
i) Distanza dalle strade (Ds)	minimo di ml 5,00

5. TEMPI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. I tempi e le modalità di attuazione fissati con il presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata:

- presentazione della proposta di PUA (Piano Urbanistico Attuativo) entro 90 (novanta) giorni dalla data di approvazione del Piano degli Interventi con allegato il presente Accordo Pubblico-Privato;

- sottoscrizione della Convenzione Urbanistica entro 180 (centoottanta) giorni dall'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo: la convenzione allegata al Piano di Recupero dovrà prevedere a carico della Parte Privata, oltre agli oneri ordinari relativi all'urbanizzazione primaria e secondaria dell'area secondo legge, anche le modalità e le tempistiche per il versamento degli oneri perequativi finalizzati alla realizzazione dell'opera di interesse pubblico.

Comune:

- impegno a sottoporre all'adozione in Consiglio Comunale il Piano degli Interventi (PI) che recepisce il presente accordo entro 90 (novanta) giorni dalla sua sottoscrizione;
- impegno a sottoporre all'adozione e all'approvazione della Giunta Comunale il Piano Urbanistico Attuativo (PUA), entro i termini previsti dalla LR 11/2004.

6. SPESE E GARANZIE

1. Le spese inerenti e conseguenti il presente Accordo Pubblico-Privato sono a totale carico della Parte Privata.
2. A garanzia del rispetto degli impegni qui assunti la Parte Privata presta:
   - preventivamente alla sottoscrizione del presente accordo, garanzia per mezzo di fideiussione emessa da primaria compagnia assicurativa, con escussione a prima richiesta, per l'importo di € 29.280,00 pari al 30% del valore stimato della perequazione urbanistica;
   - con la sottoscrizione della Convenzione Urbanistica relativa al Piano Urbanistico Attuativo, e in aggiunta alla garanzia di cui al paragrafo precedente, garanzia per mezzo di fideiussione emessa da primaria compagnia assicurativa, con escussione a prima richiesta, per l'importo di € 68.320,00 pari al 70% del valore stimato della perequazione urbanistica e al 100% del valore delle opere di urbanizzazione;

   l'Amministrazione Comunale potrà escutere tali garanzie qualora la Parte Privata non rispetti anche uno solo dei termini previsti al precedente punto 5.
3. Le garanzie verranno svincolate al collaudo finale delle opere di urbanizzazione con spese a totale carico della Parte Privata.

7. EFFICACIA

1. L'efficacia del presente Accordo Pubblico-Privato è condizionata alla conferma delle sue previsioni nel Provvedimento di approvazione dell'Accordo stesso.
2. Le parti si danno reciprocamente atto che, qualora il Consiglio Comunale di Crocetta del Montello non dovesse approvare il presente Accordo Pubblico-Privato, ovvero detto accordo non venisse integralmente recepito nel Piano degli Interventi, il presente Accordo si risolverà di diritto e rimarrà privo di qualsiasi efficacia, con esclusione di qualsiasi pretesa reciproca tra le parti e salvi comunque

nuovi accordi tra le parti sia relativamente a proroghe dei termini che al contenuto dell'accordo medesimo.

3. Nell'eventualità in cui il Piano degli Interventi venisse approvato con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dalla Parte Privata, il presente accordo diverrà automaticamente inefficace se entro i successivi 24 mesi le parti non avranno raggiunto un accordo modificativo o sostitutivo idoneo a contemperare equamente i rispettivi diritti e interessi.
4. Nell'ipotesi prevista dal comma precedente, così come in ogni ipotesi di inadempimento della Parte Privata che determini la risoluzione del presente accordo, il Comune avrà facoltà di soprassedere dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto, ivi compresi i titoli edilizi e i certificati di agibilità relativi agli interventi privati, e di modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere alcun indennizzo alla Parte Privata.

8. DISPOSIZIONI FINALI

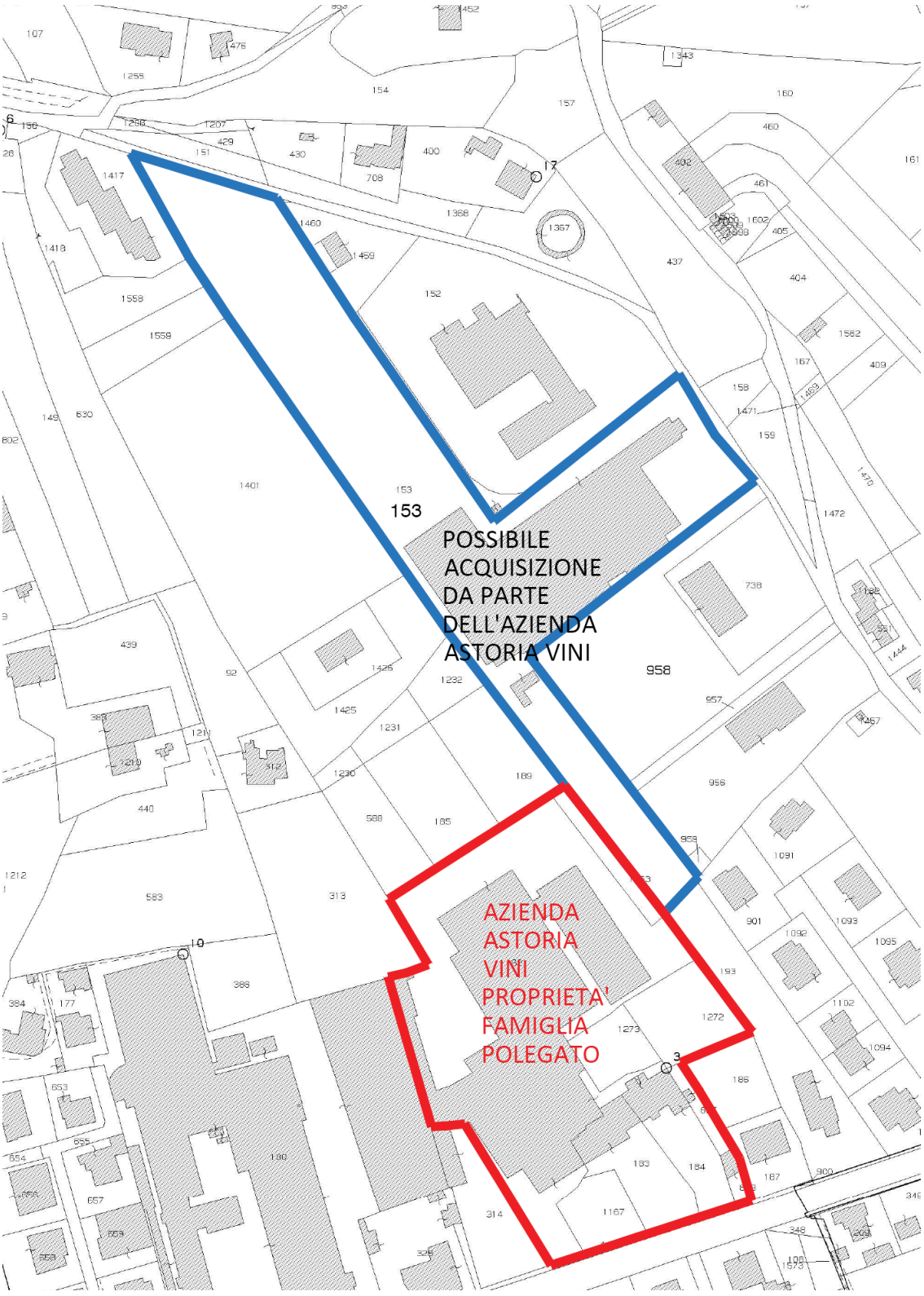
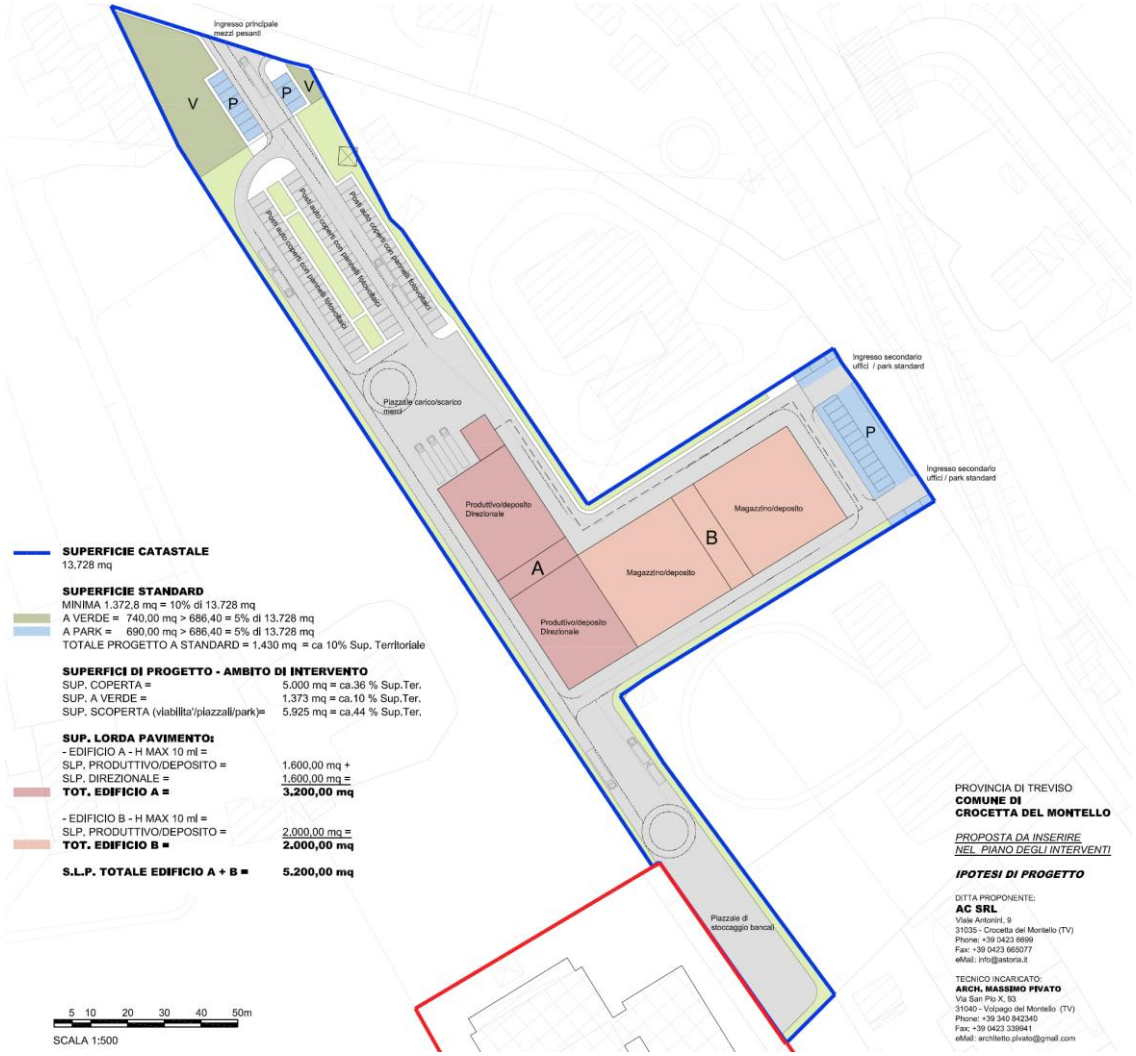
1. La Parte Privata, nel caso di alienazione in tutto o in parte degli edifici e/o delle aree oggetto di Accordo Pubblico-Privato, si impegna a rendere esplicitamente edotti gli eventuali aventi causa degli impegni ed obblighi assunti nei confronti del Comune con il presente Accordo Pubblico-Privato.
2. La Parte Privata si impegna altresì a prevedere, negli atti di trasferimento, l'espressa assunzione da parte dei propri aventi causa degli obblighi di realizzare e/o completare gli interventi perequativi.
3. L'assunzione dei predetti obblighi da parte degli aventi causa libererà la Parte Privata.

Crocetta del Montello li ___ _____ 2015

Per il Comune	Per la Parte Privata
Il Responsabile dell'area Urbanistica ed Edilizia Privata	il legale rappresentante della A.C. s.p.a.
_____	_____

ALLEGATI CARTOGRAFICI

1. ESTRATTO CATASTALE



2. PLANIVOLUMETRICO