



COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO
PROVINCIA DI TREVISO

Ufficio: EDILIZIA
PRIVATA/URBANISTICA

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE
N. 45 DEL 03-12-2018**

Oggetto: APPROVAZIONE PROPOSTA DI ACCORDO A' SENSI ART. 6 L.R. 11/2004 E ART. 11 L. 241/1990 DITTE LA PIRAMIDE Srl con sede in Treviso e ERITEX Srl con sede in Vidor

PREMESSO che il Comune di Crocetta del Montello è dotato di Piano Degli Interventi approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 06/05/2016;

RITENUTO necessario e opportuno procedere ad una seconda variante finalizzata all'adeguamento dello strumento urbanistico vigente al regolamento regionale contenente gli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale, onde consentire l'individuazione di nuove aree o l'ampliamento di quelle esistenti

RICHIAMATI gli indirizzi espressi dalla Giunta Comunale con deliberazione comunale n. 106 del 05/12/2017, che ha stabilito di dare avvio alla procedura di redazione della seconda variante al P.I. (Piano degli Interventi), finalizzata a conseguire lo sviluppo delle attività commerciali compatibilmente con il buon governo del territorio e con la tutela dell'ambiente ivi compreso quello urbano;

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. 7 della 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;

VISTO l'avviso pubblico che l'Amministrazione Comunale ha pubblicato in data 29/01/2018 per la presentazione di proposte inerenti il sistema commerciale a' sensi della L.R. 50/2012;

CONSIDERATO che a seguito della pubblicazione dell'avviso di cui sopra, è pervenuta una proposta di accordo pubblico-privato ex art. 6 L.R. 11/2004 registrata al protocollo n. 2249 del 01/03/2018 da parte della Ditta Piramide Srl con sede a Treviso in Via Toniolo 1, finalizzata all'insediamento di strutture commerciali con superficie di vendita fino a mq 1.500 e ulteriori destinazioni complementari nell'area posta in prossimità del nodo infrastrutturale sulle direttrici Treviso/Feltre e Padova/Feltre;

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 della variante al Piano degli Interventi in questione, prima di procedere 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 presentato nella seduta consiliare del 09/03/2018;
- 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 La Piramide Srl e con la Ditta Eritex Srl, quest'ultima inserita nell' Accordo di Programma in quanto proprietaria delle aree coinvolte nella modifica urbanistica ed illustrata nella scheda e nella bozza di accordo redatta dai tecnici incaricati alla redazione della variante al 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 qualificazione commerciale di un ambito situato in posizione strategica, in prossimità del nodo infrastrutturale sulle direttrici Treviso/Feltre e Padova Feltre;

obiettivi per la parte privata:

- modifica del perimetro e delle destinazione d'uso nella ZTO D3/02 al fine di consentire l'insediamento di medie strutture commerciali con superficie di vendita fino a mq 1.500, nonché di attività complementari a servizio dell'intera zona di espansione (terziario avanzato, esercizi pubblici, mense, asili nido, auditorium, sale per conferenze ed eventi, etc);

obiettivi per la parte pubblica:

- perseguire programmi di più ampio respiro acquisendo risorse finanziarie per interventi pubblici strategici, assoggettando la proposta a contributo perequativo sotto forma di corresponsione economica, proporzionato al potenziale di intervento previsto dal presente Accordo Pubblico Privato;
- favorire l'intraprendenza manifestata dalla Parte Privata, e perseguire strumenti utili per ridare impulso al sistema commerciale, senza distogliere l'attenzione dall'obiettivo di un ordinato sviluppo del territorio comunale;

obblighi di parte privata:

- Cessione gratuita della porzione di terreno a nord dell'ambito di intervento (v allegato del presente accordo) per uno sviluppo lineare di circa 140 ml e una superficie di circa 1.260 mq, finalizzata al completamento della viabilità tra Via delle Industrie e Via dei Minatori, la cui realizzazione sarà a carico del Comune; la cessione del terreno per l'esecuzione del tronco stradale a carico del Comune dovrà avvenire entro (90) giorni dall'approvazione della 2° variante al P.I. A cura e spese della società La Piramide Srl verrà realizzato il parcheggio nonché l'allaccio ai sottoservizi a favore del nuovo Lotto Eritex Srl.
- Realizzazione e cessione gratuita di un tronco stradale, ad esclusivo carico della Parte Privata La Piramide Srl per la porzione rimanente di collegamento la quale verrà realizzata in prosecuzione della viabilità esistente, comprese tutte le infrastrutture ed i sottoservizi; la suddetta opera è ricompresa tra le opere di urbanizzazione del PUA e viene quindi normata in dettaglio all'interno della specifica Convenzione Urbanistica che verrà

stipulata, come previsto per legge, recependo i contenuti specifici dell'Accordo ; resta fermo infatti che tutte le opere previste nel P.U.A. saranno realizzate ad esclusivo carico della parte privata.

- Versamento ad esclusivo carico della Parte Privata La Piramide Srl, di un contributo perequativo non minore del 60% del plusvalore risultante delle aree che saranno oggetto di variazione di destinazione urbanistica, per un totale quantificato in contraddittorio con il Comune di 391.771,00 derivato dal valore stimato della perequazione urbanistica; la somma verrà versata al Comune per una prima parte pari al 25% del totale, all'atto dell'Adozione della Variante n. 2 al P.I., purché dopo il 02/01/2019 e per la differenza entro 10 giorni dalla avvenuta approvazione della medesima variante. L'impegno verrà garantito su richiesta del Comune anche a mezzo polizza fideiussoria bancaria " a prima richiesta", a copertura del rischio da inadempimento e da ritardo nell'adempimento, da assolversi dopo il 2 gennaio 2019;
- Il Comune realizzerà le opere di propria competenza in continuità temporale e materiale alle opere viarie di competenza della Parte Privata. Inoltre l'Amministrazione Pubblica provvederà a realizzare il collaudo delle opere di urbanizzazione del PUA riguardante La Piramide Srl comprendendo anche l'opera pubblica di propria competenza. La spesa per il collaudo delle opere di urbanizzazione è a carico della Parte Privata

obblighi di parte pubblica:

- Il Comune si impegna peraltro contrattualmente a mantenere disponibile, e quindi eventualmente a restituire, l'importo versato in anticipazione in caso di mancata approvazione del Piano. Ad avvenuta approvazione del Piano il Comune sarà considerato adempiente all'impegno assunto e la somma anticipata verrà da questo definitivamente introitata a titolo di versamento del contributo perequativo per Variante n. 2 al Piano Interventi, nonché immediatamente destinata in parte o per intero ad opere pubbliche viarie
- ridefinizione del perimetro della zona territoriale omogenea D3/02 e modifica delle destinazioni d'uso ammesse nella suddetta ZTO, consentendo le destinazioni commerciali con superficie di vendita non superiore a 1.500 mq e le destinazioni complementari a servizio dell'ambito (terziario avanzato, esercizi pubblici, mense, asili nido, auditorium, sale per conferenze ed eventi, etc.) e inserimento della proposta nel Piano degli Interventi con una specifica Scheda urbanistica;
- traslazione delle superfici relative al lotto industriale di cui al PUA ex "OCSA" approvato con DCC n. 7 del 29/03/2011, convenzionato in data 08/06/2011 rep. n. 2478 e con opere di urbanizzazione cedute in data 24/06/2013 rep. 55756;
- riclassificazione del suddetto lotto industriale in zona territoriale omogenea "D1" artigianale e industriale di completamento, subordinato ad intervento edilizio diretto (ZTO D1), con mantenimento degli stessi parametri urbanistici di cui al PUA ex "OCSA";
- realizzazione del tronco stradale nell'area sita a nord dell'ambito di intervento, come identificata in Allegato al presente Accordo, per uno sviluppo lineare di circa 140 ml. Sarà posta pertanto ad esclusivo carico del Comune la realizzazione del manto stradale e del marciapiede, oltre che le opere ad essi strettamente connesse ossia rete di pubblica illuminazione, allacciamento acque meteoriche e segnaletica orizzontale e verticale. Il Comune realizza i suddetti lavori in continuità temporale con la realizzazione del tratto stradale a carico del contraente e comunque ad avvenuto trasferimento del relativo terreno.

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

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";

ACQUISITI

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

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

il parere favorevole espresso dal Responsabile del competente settore Contabile 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 La Piramide Srl con sede in Treviso, relativamente agli immobili di proprietà, siti in Comune di Crocetta del Montello all'incrocio tra la Strada Regionale Feltrina e la strada comunale di Via Dei Minatori, presentata in data 01/03/2018 prot. n. 2249, così come rielaborata ed illustrata nella scheda e nella bozza di accordo allegata al presente atto a formarne parte integrante;
3. di dare atto che la proposta di accordo prevede anche la partecipazione della Ditta Eritex Srl di Vidor in quanto proprietaria delle aree interessate dalla modifica urbanistica;
4. di recepire nel Piano degli interventi la proposta di accordo, come sopra approvata;
5. di demandare al Responsabile del competente Settore l'adozione degli atti conseguenti per il prosieguo dell'attività di formazione della Variante al Piano degli interventi ai sensi della L.R. 11/2004;
6. 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 della Variante al Piano degli interventi, nella fase di adozione.

Il Responsabile del Procedimento
SOLDERA ENRICA

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.