

Piazza 28 Ottobre 1918 nr. 1
Telefono (0438) 466111
Telefax (0438) 466190
Codice fiscale: 82002770269
Partita Iva: 00670660265



COMUNE DI
SANTA LUCIA DI PIAVE
Provincia di **TREVISO**

COPIA

Deliberazione n.° 36
in data 30/07/2018

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

OGGETTO: APPROVAZIONE DEGLI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 N.11

L'anno **2018**, addì **trenta** del mese di **luglio** alle ore **20.00** nella Sala Consiliare della Residenza Municipale, per determinazione del Sindaco con avvisi scritti, recapitati nei tempi e nelle forme di legge, si è riunito in seduta Pubblica sessione Ordinaria ed in seduta di 1^a convocazione, il Consiglio Comunale.

Eseguito l'appello, risultano:

N.	COGNOME E NOME	Presenti	Assenti	N.	COGNOME E NOME	Presenti	Assenti
1	SZUMSKI RICCARDO	X		7	SAMOGIN MARTINA	X	
2	BELLOTTO LUCA	X		8	SCANDOLO TANIA	X	
3	MARCON FEDERICA	X		9	LOFFREDO FEDERICA	X	
4	PELLEGRINI FRANCESCA	X		10	CASTELLAZ LUCA	X	
5	CIULLO GIANCARLO	X		11	BARRO ALESSIO	X	
6	PUCCI PASQUALE		X	12	BORNIA MARIA PAOLA	X	
				13	BARIVIERA LUIGI		X
					TOTALI	11	2

Assiste alla seduta il Sig. **MUNARI GIUSEPPE** Segretario del Comune.

Assume la presidenza il Sig. **SZUMSKI RICCARDO** nella sua qualità di Sindaco il quale constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la discussione e deliberazione sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

Scrutatori: **SCANDOLO TANIA, LOFFREDO FEDERICA, BARRO ALESSIO**

PARERI DI COMPETENZA (art. 49 e 147bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e art. 3 del Regolamento comunale dei controlli interni)	
Si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla Regolarità Tecnica	Si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla Regolarità Contabile ed alla Copertura Finanziaria
Fto IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO ARCH. SARA DAL BO	Fto IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO DOTT. GIUSEPPE PASIN

IL CONSIGLIO COMUNALE

SENTITA la relazione dell'Assessore all'Urbanistica ed Edilizia Privata, Ciullo Giancarlo, e la discussione che ne è seguita il cui testo, deregistrato da supporto informatico, è riportato in allegato;

PREMESSO che:

- la Legge Urbanistica Regionale conferisce ai Comuni, nei limiti delle competenze delle Legge Regionale n.11 del 23/04/2004 e successive modificazioni ed integrazioni, la possibilità di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse per la comunità locale;
- gli accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi;
- gli accordi presentati ai sensi dell'art. 6 della L.R. n.11/20004 costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accedono e sono soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;
- gli accordi sono recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato;

PREMESSO inoltre che:

- il Comune di Santa Lucia di Piave è provvisto di Piano Regolatore Generale "validato" con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 28/07/2009 e successive deliberazioni di Consiglio Comunale n. 27 del 03/08/2010 e n. 37 del 30/11/2010;
- le Amministrazioni comunali di Mareno di Piave, Santa Lucia di Piave e Vazzola hanno deliberato per la predisposizione di un P.A.T.I. tematico dell'Agro coneglianese Sud-Orientale:
 - o adottato dal Consiglio Comunale di Santa Lucia di Piave con deliberazione n. 45 del 15/12/2011, dal Consiglio Comunale Mareno di Piave con deliberazione n. 38 del 20/12/2011 e dal Consiglio Comunale di Vazzola con deliberazione n. 54 del 20/12/2011,
 - o approvato in sede di Conferenza di Servizi che si è svolta a Mareno di Piave in data 27 maggio 2015;
 - o ratificato con deliberazione di Giunta Provinciale n. 225 del 29/06/2015;
 - o pubblicato il provvedimento nel BUR n. 70 del 17/07/2015;
- il precitato P.A.T.I. interessa ambiti intercomunali omogenei per caratteristiche insediativo-strutturali, geomorfologiche, storico-culturali e ambientali e sviluppa i seguenti temi sinteticamente elencati: Sistema ambientale - Difesa del suolo - Settore turistico-ricettivo - Settore produttivo - Viabilità - Centri storici;
- il Comune è inoltre dotato di P.A.T. adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 25 del 25/07/2016, approvato in Conferenza di Servizi del 24/05/2017, ratificato con Decreto del Presidente della Provincia n. 167 del 21/08/2017, pubblicato nel B.U.R.V. n° 89 del 15/09/2017;
- l'articolo 48, comma 5 bis, della L.R. 23/04/2004 n° 11 sancisce: "...A seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il piano degli interventi.";
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 05/12/2016 è stato preso atto dell'illustrazione del "Documento del Sindaco" ai sensi dell'art.18 della L.R., n. 11/2004;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 26/03/2018 è stata approvata "VARIANTE VERDE PER LA RICLASSIFICAZIONE DI AREE EDIFICABILI AI SENSI DELL'ART. 7 DELLA LEGGE REGIONALE N. 4/2015";
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 02/07/2018 è stato approvato "ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI DELL'ART. 7 DELLA LEGGE REGIONALE N. 11/2004 COMPORTANTE VARIANTE URBANISTICA FINALIZZATO ALL'APPROVAZIONE DEL PIANO CIMITERIALE COMUNALE, ALLA RIDEFINIZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE E ALL'AMPLIAMENTO DEL CIMITERO DI SARANO";

VISTE le proposte di accordo presentate ai sensi dell'art. 6 della L.R. n.11/2004:

- depositata in data 18/07/2018 prot. n. 8308 sottoscritta dai signori Granzotto Andrea, Granzotto Rita e Antoniazzi Mirko, relativa all'area di loro proprietà sita in vicolo Marzabotto e via Bolda, allegato sub. A);
- depositata in data 19/07/2018 prot. n. 8347 sottoscritta dalla ditta Bottega Ernesto snc, relativa all'area di sua proprietà sita in vicolo Marzabotto, allegato sub. B);
- depositata in data 23/07/2018 prot. n. 8443 sottoscritta dai signori Zanin Carla, Zanin Guido, Torresan Emanuela, Zanin Alessandro e Zanin Cristina, relativa all'area di loro proprietà sita in via Crispi e l'area di proprietà comunale sita a Nord di via dell'Artigliere, allegato sub. C);

DATO ATTO che i precitati accordi, rivestono "rilevante interesse pubblico" in quanto:

- quelli relativi alle aree site in vicolo Marzabotto e via Bolda prevedono entrambi la cessione gratuita di un'area adiacente alla scuola elementare "J. Salvadoretti";
- l'acquisizione dell'area in via Crispi in prossimità del Complesso Ancilotto di proprietà comunale, permette una valorizzazione dell'intera area e la fruizione del territorio da parte dei cittadini;

CONSIDERATO che:

- presupposto per la conclusione di tali accordi, è il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi, da valutarsi in funzione della riqualificazione del territorio derivante dall'intervento proposto e dall'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione dei valori che la proposta determina;
- le proposte presentate sono coerenti con il Piano di Assetto del Territorio e con il Documento del Sindaco e i contenuti perequativi della proposta sono conformi e rispettosi dei criteri e modalità applicative stabiliti dal P.A.T.;
- la compensazione urbanistica risulta essere equa;

RITENUTO pertanto di:

- di approvare, per le motivazioni addotte in premessa, gli accordi in argomento, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- di demandare il recepimento dei predetti accordi al provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ovvero all'adozione del Piano degli Interventi (P.I.);

VISTI:

- il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs 18/08/2000, n.267 e ss.mm.ii.;
- la Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e ss.mm.ii.;
- il Vigente Statuto Comunale;

VALUTATO che, in base ai propri programmi ed alle esigenze di speditezza operativa per assicurare il rispetto della tempistica prevista, risulta necessario procedere con urgenza all'attuazione del presente provvedimento;

PRESO ATTO che, ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, del D. Lgs. N. 267/2000 e art. 3 del vigente Regolamento dei controlli interni, sul presente provvedimento sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;
- di regolarità contabile;

CON VOTI unanimi favorevoli legalmente espressi per alzata di mano,

DELIBERA

- 1- di approvare, per le motivazioni addotte in premessa, le seguenti proposte di accordo:
 - depositata in data 18/07/2018 prot. n. 8308 sottoscritta dai signori Granzotto Andrea, Granzotto Rita e Antoniazzi Mirko, relativa all'area di loro proprietà sita in vicolo Marzabotto e via Bolda, allegato sub. A);
 - depositata in data 19/07/2018 prot. n. 8347 sottoscritta dalla ditta Bottega Ernesto snc, relativa all'area di sua proprietà sita in vicolo Marzabotto, allegato sub. B);
 - depositata in data 23/07/2018 prot. n. 8443 sottoscritta dai signori Zanin Carla, Zanin Guido, Torresan Emanuela, Zanin Alessandro e Zanin Cristina, relativa all'area di loro proprietà sita in via Crispi e l'area di proprietà comunale sita a Nord di via dell'Artigliere, allegato sub. C);
- 2- di demandare il recepimento dei precitati accordi al provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione, ovvero all'adozione del Piano degli Interventi (P.I.);
- 3- di incaricare il Responsabile del 5° Servizio Edilizia Privata/Urbanistica di dar corso al presente provvedimento nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, pubblicità e trasparenza, nonché dei principi dell'ordinamento comunitario, ed entro il limite dei corrispondenti capitoli di spesa assegnatigli con l'approvazione del P.E.G..

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con successiva separata unanime e favorevole votazione, resa nelle forme di legge,

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma IV, del D.lgs. 18.08.2000, n. 267.

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue

IL PRESIDENTE
Fto SZUMSKI RICCARDO

IL SEGRETARIO GENERALE
Fto MUNARI GIUSEPPE

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE
(artt. 124 D.Lgs 18/8/2000, n. 267 e 32, co. 1, L. 69/2009)

N. Reg. Albo Pretorio "on line"

La presente deliberazione viene pubblicata, in data odierna, nella sezione "Albo Pretorio on line" del sito informatico istituzionale del Comune, ai sensi dell'articolo 32 c.1 della L. 69/2009, per quindici giorni consecutivi.

Addì

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Fto _____

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione:

È stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune a norma delle vigenti disposizioni di legge;

La presente deliberazione è divenuta ESECUTIVA il giorno _____

Decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134 – comma 3° - D. Lgs. 18.08.2000 n. 267).

Lì, _____

IL FUNZIONARIO INCARICATO

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.

IL FUNZIONARIO INCARICATO

**SCHEMA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO
AI SENSI DELL' ART. 6 L.R. 11/2004**

tra

IL COMUNE DI SANTA DI LUCIA DI PIAVE (TV)

e

GRANZOTTO ANDREA, GRANZOTTO RITA, ANTONIAZZI MIRKO

Il Comune di Santa Lucia di Piave (codice fiscale 82002770269), rappresentato dal Sindaco "pro-tempore" Riccardo Szumski, nato a Bernal (Argentina) il 29/04/1952, il quale interviene ed agisce in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune, di qui in avanti indicato come "il Comune", da una parte;

e

I signori:

-	GRANZOTTO ANDREA,	Codice Fiscale	<u>GRMNDRGJCEQCR57W</u>	nata a
	<u>CONEGLIANO (TV)</u>	il	<u>29.03.1961</u>	residente in via
	<u>BOLDA</u>	n. <u>5</u>	a	<u>S. Lucia di Piave (TV);</u>
-	GRANZOTTO RITA,	Codice Fiscale	<u>GRNRTI58L500976</u>	nata a
	<u>CONEGLIANO (TV)</u>	il		residente in via
	<u>BOLDA</u>	n. <u>5</u>	a	<u>S. Lucia di Piave (TV);</u>
-	ANTONIAZZI MIRKO,	Codice Fiscale	<u>NTNMRK76M04C957C</u>	nata a
	<u>CONEGLIANO (TV)</u>	il		residente in via
	<u>BOLDA</u>	n. <u>5</u>	a	<u>S. Lucia di Piave (TV);</u>

Premesso

- o che il Comune, con Delibera del Consiglio Comunale n° 25 del 25/07/2016, ha adottato il Piano di Assetto del Territorio, di qui in avanti denominato "PAT", ai sensi dell'Art. 15 della L.R. 11/2004; che il PAT, adottato dal Consiglio Comunale, in data 24/05/2017 è stato approvato dalla Conferenza di Servizi di cui all'art. 15 comma 6 L.R. 11/2004;
- o che con deliberazione di presa d'atto del Consiglio Comunale n° 37 del 05/12/2016 è avvenuta l'illustrazione del Documento del Sindaco che contiene, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi con il Piano degli Interventi;
- o che la "ditta" è proprietaria di immobile ubicato nel Comune di Santa Lucia di Piave (TV) vicolo Marzabotto, catastalmente censito presso l'agenzia del Territorio - Catasto Terreni - foglio 18 mappali 1120, 1121, 1126, 1128, 1129, 1130 - come identificati nell'Allegato sub. A) -
- o che il P.R.C. vigente prevede per gli immobili sopradescritti le seguenti destinazioni urbanistiche:

Z.T.O. C2.2	superficie 3.575 mq
Z.T.O. B.2	superficie 675 mq
- o che il P.I. impone una visione unitaria dei tempi di attuazione delle previsioni e delle risorse economiche necessarie alla loro realizzazione, in relazione al Bilancio Comunale e al Programma Triennale delle Opere Pubbliche, consentendo forme di partenariato pubblico-privato a sostegno della definizione degli obiettivi e dei contenuti del piano;

- o che l'art. 6 della L.R. 11/2004, che prevede la possibilità di concludere accordi per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione, statuendo che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede;
- o che l'art.52 delle Norme Tecniche del PAT che recita: "Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico";
- o che tali accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi;
- o che in data 17/01/2017 è stata presentata dalla "ditta" richiesta finalizzate alla sottoscrizione di accordi pubblici-privati ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004;

**Tutto ciò premesso e considerato
si propone quanto segue:**

Art. 1 - Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.

Art. 2 – Rapporti con il P.I.

Il presente accordo costituisce parte integrante del P.I. ed è condizionato all'approvazione dello stesso ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004.

Il presente accordo e la proposta di progetto urbanistico/edilizio ivi contenuta sono impegnativi per la "ditta" dalla data della sua sottoscrizione.

Art. 3 – Contenuti della proposta di accordo

L'accordo si svilupperà secondo i seguenti criteri e parametri urbanistici, che qui vengono determinati in via indicativa:

1) Stato di fatto

AMBITO	Z.T.O.	SUP. FONDIARIA	VOLUME P.R.G.	DESTINAZIONE D'USO
1	C2.2	3.575,00 mq	3.575,00	Residenziale
	B2	675,00 mq	877,50	Residenziale

2) Contenuti della proposta – interventi privati

AMBITO	Z.T.O.	SUP. FONDIARIA	VOLUME P.I.	DESTINAZIONE D'USO AMMESSE
1a	C1	Circa 3.800,00 mq	3.400,00 mc	Residenziale

Il parametro del volume è calcolato sull'intero ambito di proprietà ed è da intendersi come valore massimo comprensivo delle volumetrie esistenti.

3) Contenuti della proposta – benefici pubblico:

- o Cessione gratuita al Comune della porzione di terreno con una superficie pari a mq. 450,00 - Ambito 1b -, individuata nell'Allegato sub. A), finalizzata all'ampliamento dell'area F1 - Aree per l'istruzione

Art. 4 – Stima del beneficio pubblico

Stima del plusvalore, inteso quale differenza tra il valore finale degli immobili, generato dalla trasformazione urbanistica prevista dalla presente proposta di accordo ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica.

1) Valore iniziale degli immobili

Superficie fondiaria:	mq 3.575,00			
	mq 675,00			
Volume edificabile:	mc 3.575,00	x	€/mc 60,00	= € 214.500,00
	mc 877,50	x	€/mc 40,00	= € 35.100,00
				€ 249.600,00

2) Valore finale conseguente alla modifica di destinazione urbanistica

Volume edificabile:	mc 3.400,00	x	€/mc 80,00	= € 272.000,00
---------------------	-------------	---	------------	----------------

3) Plusvalore totale

Valore finale	-	Valore iniziale	=	Plusvalore
€ 272.000,00	-	€ 249.600,00	=	€ 22.400,00

4) Ripartizione plusvalore

Ditta	50	%	=	€ 11.200,00
Comune	50	%	=	€ 11.200,00

5) Benefici pubblici

Distinta delle aree e opere da cedere al comune quale corrispettivo della quota di pertinenza del plusvalore. Tali aree ed opere sono aggiuntive rispetto a quelle relative alle eventuali opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi e verde pubblico) dell'area a destinazione privata di cui al presente accordo.

- o Cessione gratuita al Comune di area destinata ad "Aree per l'istruzione":

Superficie:	mq 450,00	x	€/mq 25,00	= € 11.250,00
-------------	-----------	---	------------	---------------

Art. 5– Attuazione dell'accordo e flessibilità

L'attuazione delle previsioni edificatorie contenute nel presente accordo, da parte della "ditta", avrà luogo mediante l'ordinario procedimento del rilascio di titoli abilitativi a mezzo di uno o più Permessi di Costruire o "Permessi di Costruire Convenzionati" qualora sia prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Le parti convengono che nell'Iter di approvazione del P.I., il perimetro dell'ambito compensativo potrà essere oggetto di opportuno adeguamento, stralciando e/o integrando aree marginali al fine di agevolare l'attuazione omogenea del programma, approfondendo e precisando nel contempo i contenuti nell'Allegato sub. A) in relazione a quanto consentito dalla normativa generale.

Art. 6 – Termini e modalità di attuazione

Entro 30 giorni dall'approvazione del P.I. la "ditta" si impegna a trasferire al Comune la proprietà dell'area individuata nell'Allegato sub. A). La "ditta" dovrà garantire che l'area è e sarà libera da pesi, oneri, vincoli, ipoteche e gravami di sorta.

Il mancato trasferimento della proprietà nei tempi prestabiliti comporta l'annullamento dell'accordo e il contestuale annullamento delle previsioni inserite del PI

Art. 7 - Validità dell'accordo

I contenuti del presente accordo vengono inseriti nel P.I. all'atto dell'adozione da parte del Consiglio Comunale.

La validità del presente accordo cessa in caso di mancata approvazione del P.I. entro il termine di mesi 12 dalla adozione del Piano stesso.

Art. 8 - Norme integrative

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art. 9 - Obbligazioni di carattere generale

La "ditta" assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

Qualora alla "ditta" dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo. Il subentro dovrà essere comunicato con un preavviso minimo di 30 giorni e approvato dal comune pena la decadenza dell'accordo stesso.

Art.10– Recesso e controversie

Il Comune per ragione di pubblico interesse e dandone tempestiva comunicazione scritta alla "ditta", può recedere unilateralmente dal presente accordo.

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art. 11 comma 5 della Legge 241/1990 alla giurisprudenza esclusiva del giudice amministrativo.

Art.11- Spese e tasse

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente accordo, comprese quelle per la convenzione definitiva, sono a totale carico del proponente con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione e in particolare dei benefici di legge n° 666 del 28/06/1943.

Si è redatta la presente scrittura che consta di fasciate n 5 e che, previa lettura, viene sottoscritta dalle parti, come sopra rappresentate e intervenute.

Letto, confermato e sottoscritto.

il 18/07/2018

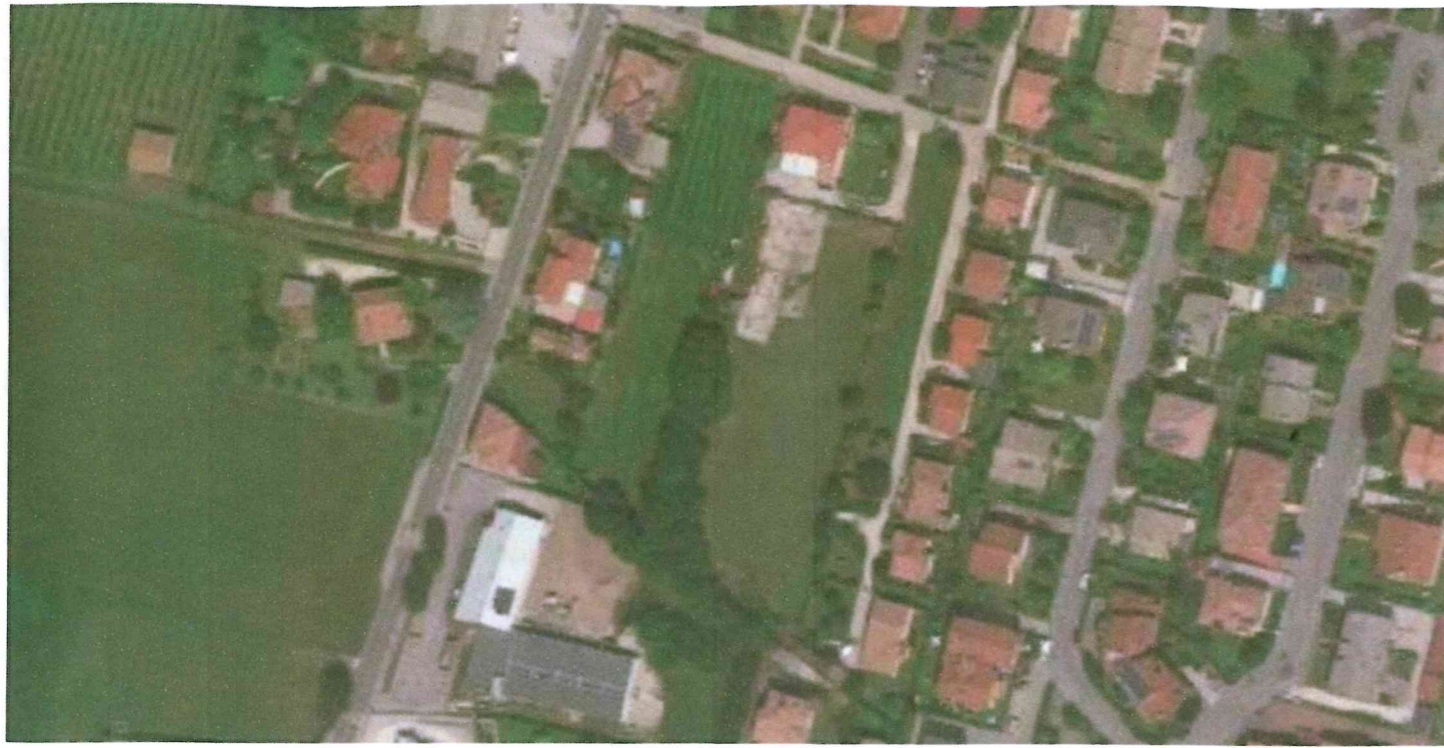
Per il Comune di Santa Lucia di Piave

Per la "ditta"

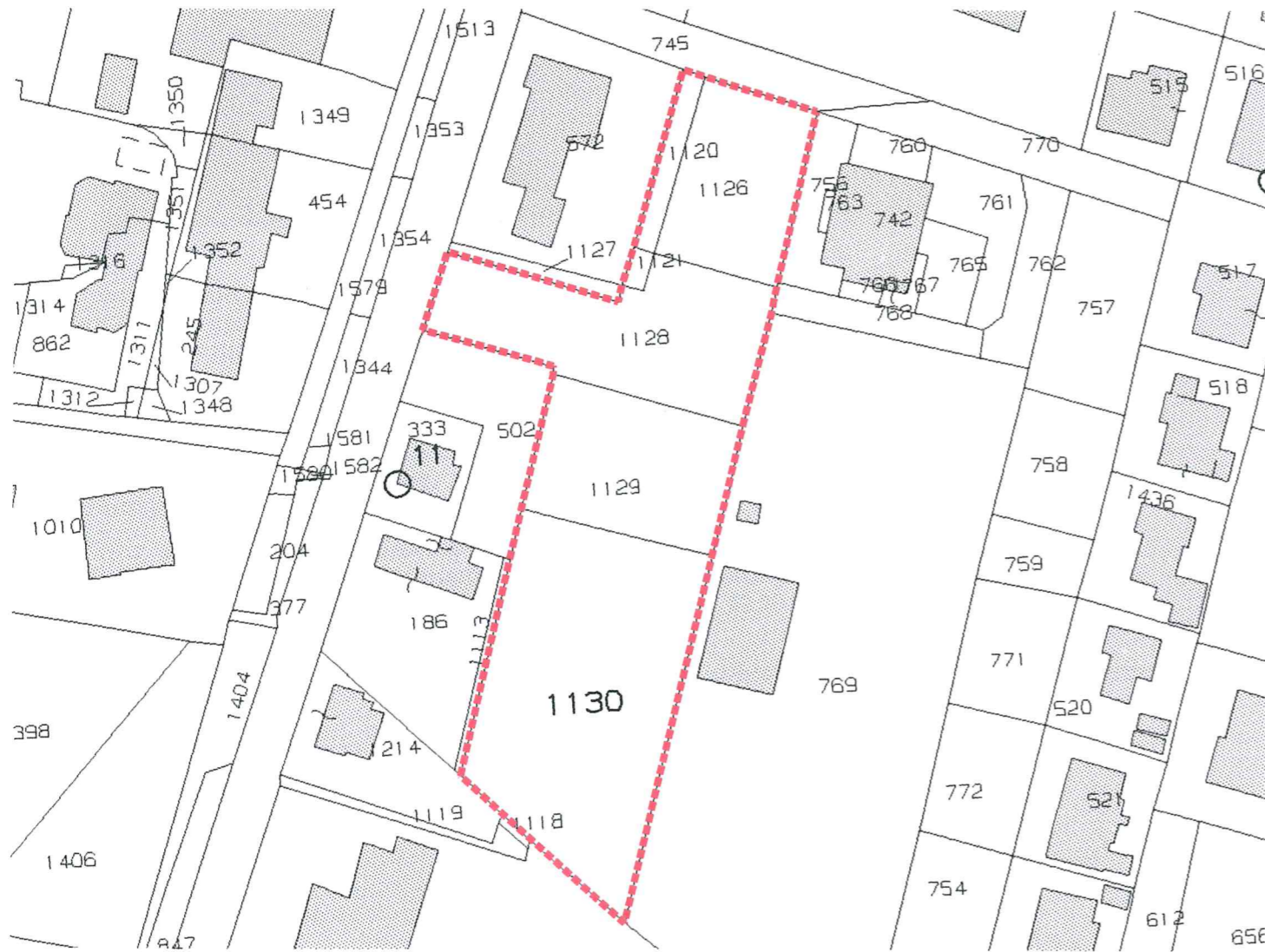
↳ Giancarlo Suter

↳ Graziotti Rita

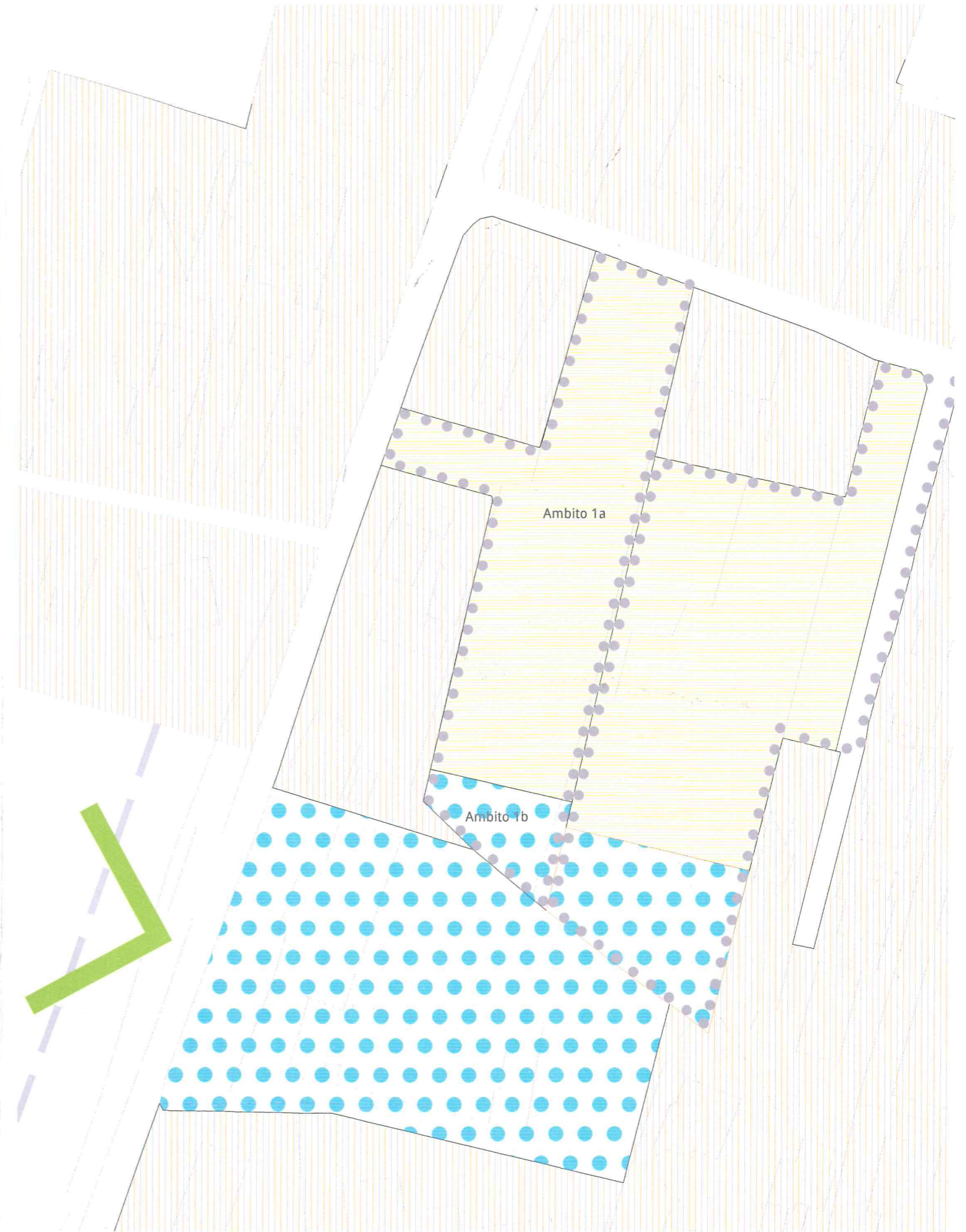
↳ Riccardo Suter



Ortofotopiano - Scala 1:2.000



ppa catastale ambito A foglio 3 Mappali 1120/1121/1128/1129/1130 - Scala 1:1.000



Planimetria P.I. con individuazione ambiti - Scala 1:1000

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO GRANZOTTO

**SCHEMA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO
AI SENSI DELL' ART. 6 L.R. 11/2004**

tra

IL COMUNE DI SANTA DI LUCIA DI PIAVE (TV)

e

BOTTEGA SNC DI BOTTEGA ERNESTO & C.

Il Comune di Santa Lucia di Piave (codice fiscale 82002770269), rappresentato dal Sindaco "pro-tempore" Riccardo Szumski, nato a Bernal (Argentina) il 29/04/1952, il quale interviene ed agisce in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune, di qui in avanti indicato come "il Comune", da una parte;

e

La ditta **BOTTEGA SNC DI BOTTEGA ERNESTO & C.** avente sede in S. LUCIA DI PIAVE via UNGHERESCA n. 5, C.F. e P. IVA n. 00057960262 in persona del SIG. BOTTEGA ERNESTO nato a S. LUCIA DI PIAVE il 12/12/1935, domiciliato in S. LUCIA DI PIAVE via UNGHERESCA 5, C.F. BTRST35T12, di qui in avanti indicato come "ditta";

Premesso

- o che il Comune, con Delibera del Consiglio Comunale n° 25 del 25/07/2016, ha adottato il Piano di Assetto del Territorio, di qui in avanti denominato "PAT", ai sensi dell'Art. 15 della L.R. 11/2004; che il PAT, adottato dal Consiglio Comunale, in data 24/05/2017 è stato approvato dalla Conferenza di Servizi di cui all'art. 15 comma 6 L.R. 11/2004;
- o che con deliberazione di presa d'atto del Consiglio Comunale n° 37 del 05/12/2016 è avvenuta l'illustrazione del Documento del Sindaco che contiene, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi con il Piano degli Interventi;
- o che la "ditta" è proprietaria di immobile ubicato nel Comune di Santa Lucia di Piave (TV) vicolo Marzabotto, catastalmente censito presso l'agenzia del Territorio - Catasto Terreni - foglio 18 mappali 757, 758, 759, 769, 771 - come identificati nell'Allegato sub. A) -
- o che il P.R.C. vigente prevede per gli immobili sopradescritti le seguenti destinazioni urbanistiche:

Z.T.O. C2.2	superficie 4.189 mq
Z.T.O. B.2	superficie 1.218 mq
- o che il P.I. impone una visione unitaria dei tempi di attuazione delle previsioni e delle risorse economiche necessarie alla loro realizzazione, in relazione al Bilancio Comunale e al Programma Triennale delle Opere Pubbliche, consentendo forme di partenariato pubblico-privato a sostegno della definizione degli obiettivi e dei contenuti del piano;
- o che l'art. 6 della L.R. 11/2004, prevede la possibilità di concludere accordi per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione, statuendo che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede;

- che l'art. 52 delle Norme Tecniche del PAT che recita: "Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico";
- che tali accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi;
- che in data 16/02/2018 è stata presentata dal "ditta" richiesta finalizzata alla sottoscrizione di accordi pubblici-privati ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004;

**Tutto ciò premesso e considerato
si propone quanto segue:**

Art. 1 - Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.

Art. 2 – Rapporti con il P.I.

Il presente accordo costituisce parte integrante del P.I. ed è condizionato all'approvazione dello stesso ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004.

Il presente accordo e la proposta di progetto urbanistico/edilizio ivi contenuta sono impegnativi per la "ditta" dalla data della sua sottoscrizione.

Art. 3 – Contenuti della proposta di accordo

L'accordo si svilupperà secondo i seguenti criteri e parametri urbanistici, che qui vengono determinati in via indicativa:

1) Stato di fatto

AMBITO	Z.T.O.	SUPERFICIE FONDIARIA	VOLUME P.R.G	DESTINAZIONE D'USO
1	C2.2	4.189,00 mq	4.189,00	Residenziale
	B2	1.218,00 mq	1.583,40	Residenziale

2) Contenuti della proposta – interventi privati

AMBITO	Z.T.O.	SUPERFICIE FONDIARIA	VOLUME P.I.	DESTINAZIONE D'USO AMMESSE
1a	C1	Circa 3950 mq	4.325,60 mc	Residenziale

Il parametro del volume è calcolato sull'intero ambito di proprietà ed è da intendersi come valore massimo comprensivo delle volumetrie esistenti.

3) Contenuti della proposta – benefici pubblici:

- o Cessione gratuita al Comune della porzione di terreno con una superficie pari a mq. 1.000,00 - Ambito 1b -, individuata nell'Allegato sub. A), finalizzata all'ampliamento dell'area F1 - Aree per l'istruzione

Art. 4 – Stima del beneficio pubblico

Stima del plusvalore, inteso quale differenza tra il valore finale degli immobili, generato dalla trasformazione urbanistica prevista dalla presente proposta di accordo ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica.

1) Valore iniziale degli immobili

Superficie fondiaria:	mq 4.189,00			
	mq 1.218,00			
Volume edificabile	mc 4.189,00	x	€/mc 60,00	= € 251.340,00
Volume edificabile	mc 1.583,40	x	€/mc 40,00*	= € 48.720,00
				€ 300.060,00

**Valore sensibilmente ridotto tenuto conto della forma e della possibilità di poter esprimere la capacità volumetrica sul sito*

2) Valore finale conseguente alla modifica di destinazione urbanistica

Superficie fondiaria:	mq 5.407,00			
Volume edificabile	mc 4.325,60	x	€/mq 80,00	= € 346.048,00

3) Plusvalore totale

Valore finale	-	Valore iniziale	=	Plusvalore
€ 346.048,00	-	€ 300.060,00	=	€ 45.988,00

4) Ripartizione plusvalore

Ditta	50	%	=	€ 22.994,00
Comune	50	%	=	€ 22.994,00

5) Benefici pubblici

Distinta delle aree e opere da cedere al comune quale corrispettivo della quota di pertinenza del plusvalore. Tali aree ed opere sono aggiuntive rispetto a quelle relative alle eventuali opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi e verde pubblico) dell'area a destinazione privata di cui al presente accordo.

- o Cessione gratuita al Comune di area destinata ad "Aree per l'istruzione":

Superficie fondiaria:	mq 1.000,00	x	€/mq 25,00	= € 25.000,00
-----------------------	-------------	---	------------	---------------

Art. 5- Attuazione dell'accordo e flessibilità

L'attuazione delle previsioni edificatorie contenute nel presente accordo, da parte della "ditta", avrà luogo mediante l'ordinario procedimento del rilascio di titoli abilitativi a mezzo di uno o più "Permessi di Costruire Convenzionati".

Le parti convengono che nell'Iter di approvazione del P.I., il perimetro dell'ambito compensativo potrà essere oggetto di opportuno adeguamento, stralciando e/o integrando aree marginali al fine di agevolare l'attuazione omogenea del programma, approfondendo e precisando nel contempo i contenuti nell'Allegato sub. A) in relazione a quanto consentito dalla normativa generale.

Art. 6 - Termini e modalità di attuazione

Entro 30 giorni dall'approvazione del P.I. la "ditta" si impegna a trasferire al Comune la proprietà dell'area individuata nell'Allegato sub. A). La "ditta" dovrà garantire che l'area è e sarà libera da pesi, oneri, vincoli, ipoteche e gravami di sorta.

Il mancato trasferimento della proprietà nei tempi prestabiliti comporta l'annullamento dell'accordo e il contestuale annullamento delle previsioni inserite del P.I.

Art. 7 - Validità dell'accordo

I contenuti del presente accordo vengono inseriti nel P.I. all'atto dell'adozione da parte del Consiglio Comunale.

La validità del presente accordo cessa in caso di mancata approvazione del P.I. entro il termine di mesi 12 dalla adozione del Piano stesso.

Art. 8 - Norme integrative

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art. 9 - Obbligazioni di carattere generale

La "ditta" assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

Qualora alla "ditta" dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo. Il subentro dovrà essere comunicato con un preavviso minimo di 30 giorni e approvato dal comune pena la decadenza dell'accordo stesso.

Art.10- Recesso e controversie

Il Comune per ragione di pubblico interesse e dandone tempestiva comunicazione scritta alla "ditta", può recedere unilateralmente dal presente accordo.

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art. 11 comma 5 della Legge 241/1990 alla giurisprudenza esclusiva del giudice amministrativo.

Art.11- Spese e tasse

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente accordo, comprese quelle per la convenzione definitiva, sono a totale carico del proponente con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione e in particolare dei benefici di legge n° 666 del 28/06/1943.

Si è redatta la presente scrittura che consta di fasciate n 5 e che, previa lettura, viene sottoscritta dalle parti, come sopra rappresentate e intervenute.

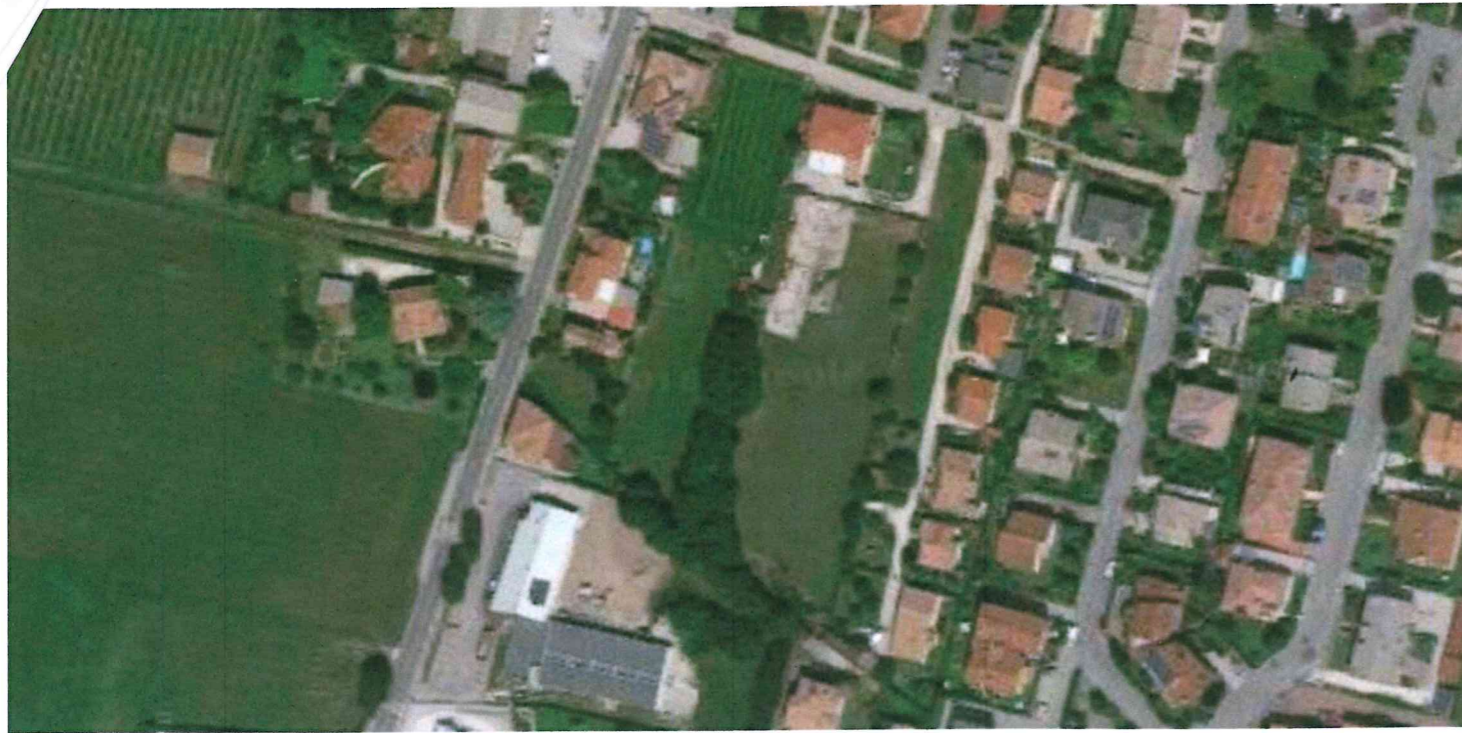
Letto, confermato e sottoscritto.

il __/__/20__

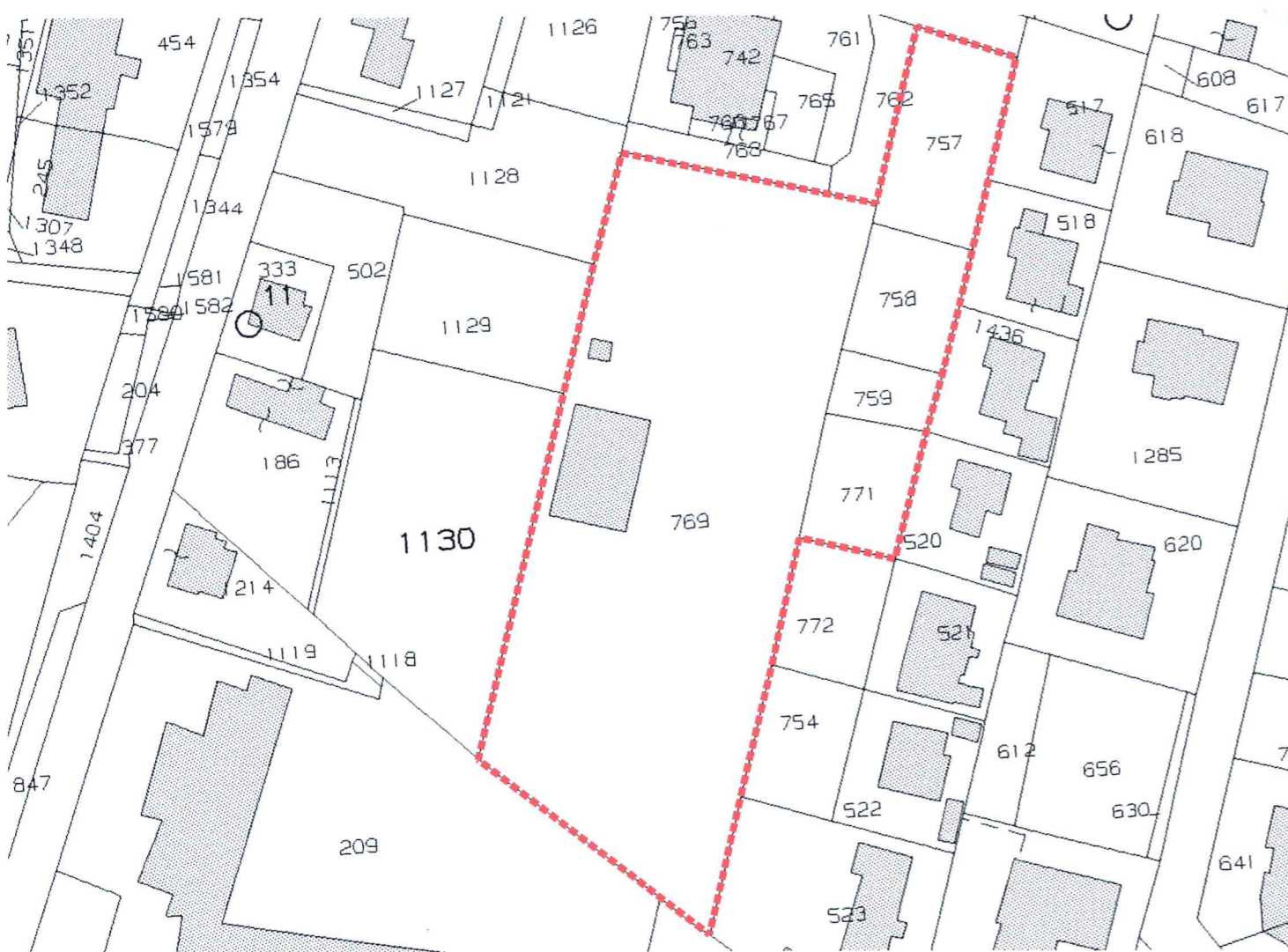
Per il Comune di Santa Lucia di Piave

Per la "ditta"

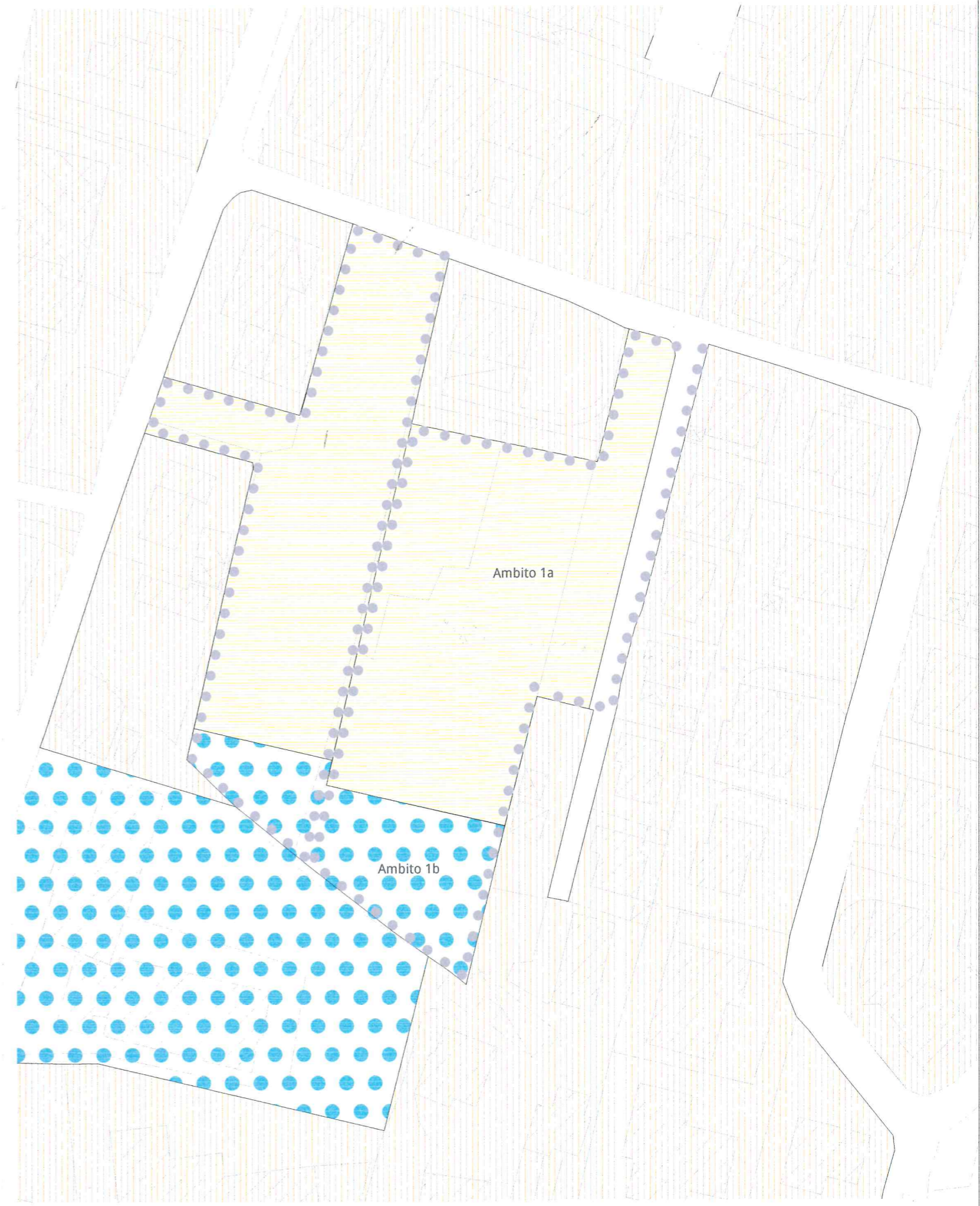
Battega Euro
Speranza Mestiera



Estratto ortofotopiano - Scala 1:2.000



Mappa catastale ambito A foglio 3 Mappali 757/758/759/769/771 - Scala 1:1.000



Planimetria P.I. con individuazione ambiti - Scala 1:1000

**SCHEMA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO
AI SENSI DELL' ART. 6 L.R. 11/2004**

tra

IL COMUNE DI SANTA DI LUCIA DI PIAVE (TV)

e

**ZANIN CARLA, ZANIN GUIDO, TORRESAN EMANUALA, ZANIN ALESSANDRO,
ZANIN CRISTINA**

Il Comune di Santa Lucia di Piave (codice fiscale 82002770269), rappresentato dal Sindaco "pro-tempore" Riccardo Szumski, nato a Bernal (Argentina) il 29/04/1952, il quale interviene ed agisce in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune, di qui in avanti indicato come "il Comune", da una parte;

e

I signori:

- Zanin Carla, Codice Fiscale ZNNCRLL49A70I224P, nata a SANTA LUCIA DI PIAVE (TV) il 31/01/1969, residente in via GIOBERTI n. 16 a SPIRESIANO (TV);
- Zanin Guido, Codice Fiscale ZNNGDU44H21I221J, nato a SANTA LUCIA DI PIAVE (TV) il 21/06/1967, residente in via CRUSPI n. 27 a SANTA LUCIA DI PIAVE (TV);
- Torresan Emanuala, Codice Fiscale TRRTWL52S59L4079, nata a TREVISO il 19/11/1952, residente in via B. FRANCHETTI n. 168 a PREGANZOL (TV);
- Zanin Alessandro, Codice Fiscale ZNNLSN84R05C957Z, nato a CONEGLIANO (TV) il 05/10/1984, residente in via FRANCESCO ANZANI n. 22 a CONO (TV);
- Zanin Cristina, Codice Fiscale ZNNCST87SG1C957W, nata a CONEGLIANO (TV) il 21/11/1987, residente in via ALBERTINO DA CORONA n. 9 a TREVISO (TV);

di qui in avanti indicati come "ditta"

Premesso

- o che il Comune, con Delibera del Consiglio Comunale n° 25 del 25/07/2016, ha adottato il Piano di Assetto del Territorio, di qui in avanti denominato "PAT", ai sensi dell'Art. 15 della L.R. 11/2004; che il PAT, adottato dal Consiglio Comunale, in data 24/05/2017 è stato approvato dalla Conferenza di Servizi di cui all'art. 15 comma 6 L.R. 11/2004;
- o che con deliberazione di presa d'atto del Consiglio Comunale n° 37 del 05/12/2016 è avvenuta l'illustrazione del Documento del Sindaco che contiene, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi con il Piano degli Interventi;
- o che la "ditta" è proprietaria di immobile ubicato nel Comune di Santa Lucia di Piave (TV), via Crispi, meglio identificato presso l'agenzia del Territorio come segue:
Catasto Terreni foglio 3 mappale 479 - mq 2199,00 - come identificato nell'Allegato sub. A) -

- che il P.R.C. vigente prevede per gli immobili sopradescritti la/e seguente/i destinazione/i urbanistica/che:
Z.T.O. Fc - superficie mq 2199,00
- che il Comune è proprietario di un terreno ubicato nel Comune di Santa Lucia di Piave (TV) situato a Nord di via dell'Artigliere, meglio identificato presso l'agenzia del Territorio come segue:
Catasto Terreni foglio 18 Mappali 715 e 1555 – come identificato nell'Allegato sub. A) -
- che il P.I. impone una visione unitaria dei tempi di attuazione delle previsioni e delle risorse economiche necessarie alla loro realizzazione, in relazione al Bilancio Comunale e al Programma Triennale delle Opere Pubbliche, consentendo forme di partenariato pubblico-privato a sostegno della definizione degli obiettivi e dei contenuti del piano;
- che l'art. 6 della L.R. 11/2004, prevede la possibilità di concludere accordi per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione, statuendo che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede;
- che l'art.52 delle Norme Tecniche del PAT recita: "Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico";
- che tali accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi;
- che in data __/__/20__ è stata presentata dal proponente richiesta finalizzata alla sottoscrizione di accordi pubblici-privati ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004;

**Tutto ciò premesso e considerato
si propone quanto segue:**

Art. 1 - Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.

Art. 2 – Rapporti con il P.I.

Il presente accordo costituisce parte integrante del P.I. ed è condizionato all'approvazione dello stesso ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004.

Il presente accordo e la proposta di progetto urbanistico/edilizio ivi contenuta sono impegnativi per la "ditta" dalla data della sua sottoscrizione.

Art. 3 – Contenuti della proposta di accordo

Riconoscimento di un diritto edificatorio (credito edilizio) di natura compensativa, per la disponibilità della "ditta" a cedere all'Amministrazione, in alternativa a procedure forzose, il compendio immobiliare identificato al Catasto Terreni foglio 3 mappale 479 (lotto privato – ambito A) da destinare ad aree a servizio per la collettività.

Il terreno identificato dal Comune è sito in località Bolda in una porzione di terreno in proprietà pubblica censita al Catasto Terreni foglio 18 mappali 715 e 1555 (lotto pubblico a

compensazione – ambito B) porzione che verrà identificata, con apposito frazionamento, prima della stipula del rogito di permuta delle aree in argomento.

I valori dei terreni oggetto del presente accordo sono qui di seguito riportati:

Valore lotto privato- ambito A

Superficie fondiaria:	mq 2.199,00	x	€/mq 35,00	=	€ 76.965,00
Patrimonio arboreo				=	€ 30.000,00
					€ 106.965,00

Valore lotto pubblico a compensazione – ambito B

Superficie fondiaria:	mq. 1.400,00				
Volume edificabile	mc. 1.200,00	x	€/mc 85,00	=	€ 102.000,00

La "ditta" si impegna a realizzare, contestualmente alla realizzazione del o dei fabbricati nell'ambito B, un percorso pedonale, esterno alla recinzione, della larghezza di ml 1,20 lungo il confine ad Est a ridosso della viabilità esistente.

Art. 4- Attuazione dell'accordo e flessibilità

L'attuazione delle previsioni edificatorie contenute nel presente accordo, da parte della "ditta" avrà luogo mediante l'ordinario procedimento del rilascio di titoli abilitativi a mezzo di uno o più "Permessi di Costruire".

Le parti convengono che nell'Iter di approvazione del P.I., il perimetro dell'ambito compensativo potrà essere oggetto di opportuno adeguamento, stralciando e/o integrando aree marginali al fine di agevolare l'attuazione omogenea del programma, approfondendo e precisando nel contempo i contenuti dell'allegato sub. A) in relazione a quanto consentito dalla normativa generale.

Art. 5 – Termini e modalità di attuazione

Entro 30 giorni dall'approvazione del P.I. la "ditta" dovrà procedere, in accordo con l'amministrazione comunale, al frazionamento dell'area in località Bolda. Entro 10 giorni dall'approvazione del predetto frazionamento da parte del Catasto le parti si impegnano a trasferire contestualmente i compendi immobiliari di cui al presente accordo. Il mancato trasferimento delle proprietà nei tempi prestabiliti comporta l'annullamento dell'accordo e il contestuale annullamento delle previsioni inserite del P.I..

Art. 6 - Validità dell'accordo

I contenuti del presente accordo vengono inseriti nel P.I. all'atto dell'adozione da parte del Consiglio Comunale. La validità del presente accordo cessa in caso di mancata approvazione del P.I. entro il termine di mesi 12 dalla adozione del Piano stesso.

Art. 7 - Norme integrative

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art. 8 - Obbligazioni di carattere generale

La "ditta" assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento. Qualora alla "ditta" dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo. Il subentro dovrà essere comunicato con un preavviso minimo di 30 gg e approvato dal comune pena la decadenza dell'accordo stesso.

Art.9- Recesso e controversie

Il Comune per ragione di pubblico interesse e dandone tempestiva comunicazione scritta alla "ditta", può recedere unilateralmente dal presente accordo.

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art. 11 comma 5 della Legge 241/1990 alla giurisprudenza esclusiva del giudice amministrativo.

Art.10- Spese e tasse

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente accordo, comprese quelle per la convenzione definitiva, sono a totale carico della "ditta" con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione e in particolare dei benefici di legge n° 666 del 28/06/1943.

Si è redatta la presente scrittura che consta di facciate n 4 e che, previa lettura, viene sottoscritta dalle parti, come sopra rappresentate e intervenute.

Letto, confermato e sottoscritto.

il __/__/20__

Per il Comune di Santa Lucia di Piave

Per la "ditta"

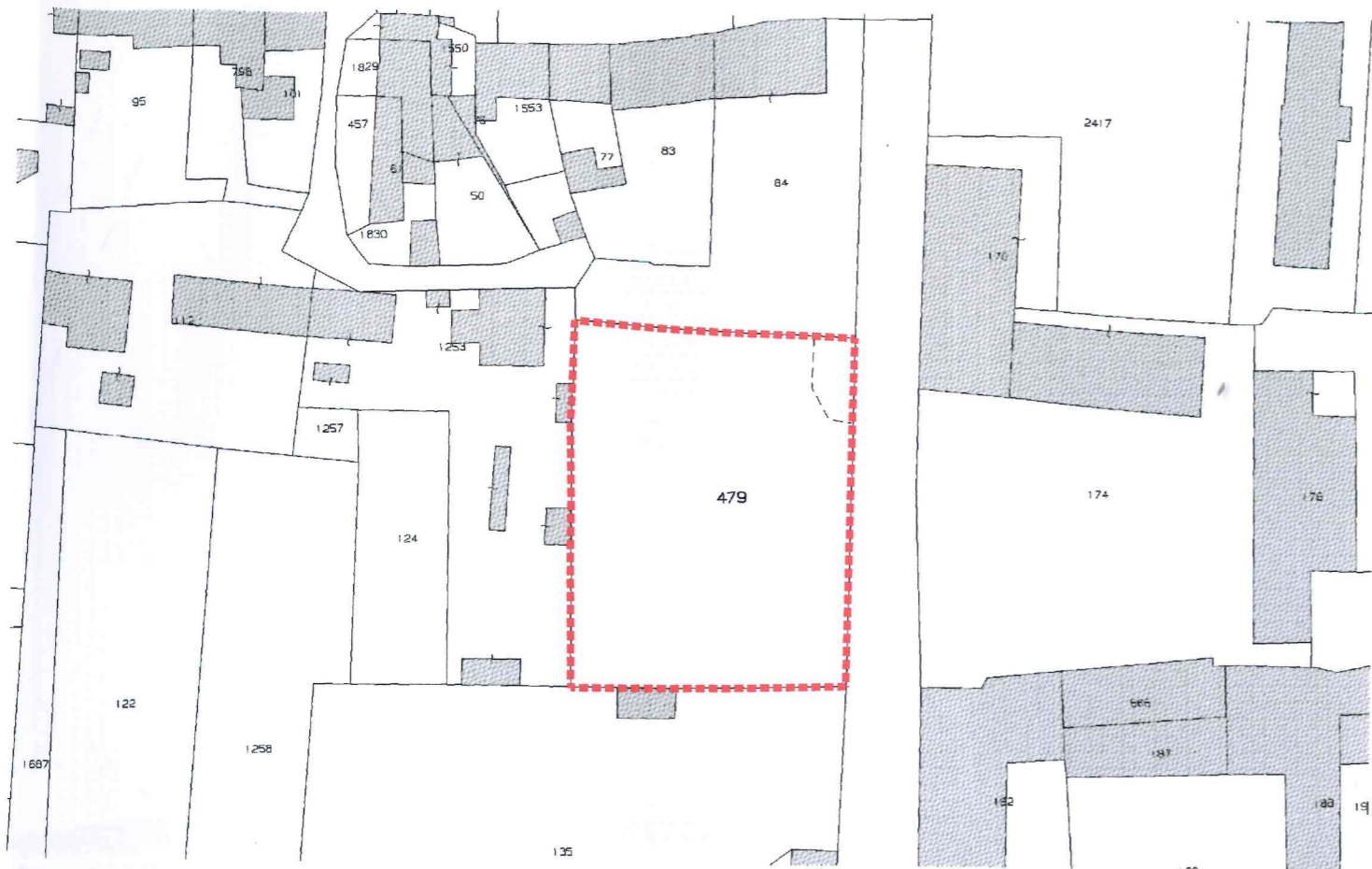
Luigi Nido

Carla Zanin

Enrica Tassinari

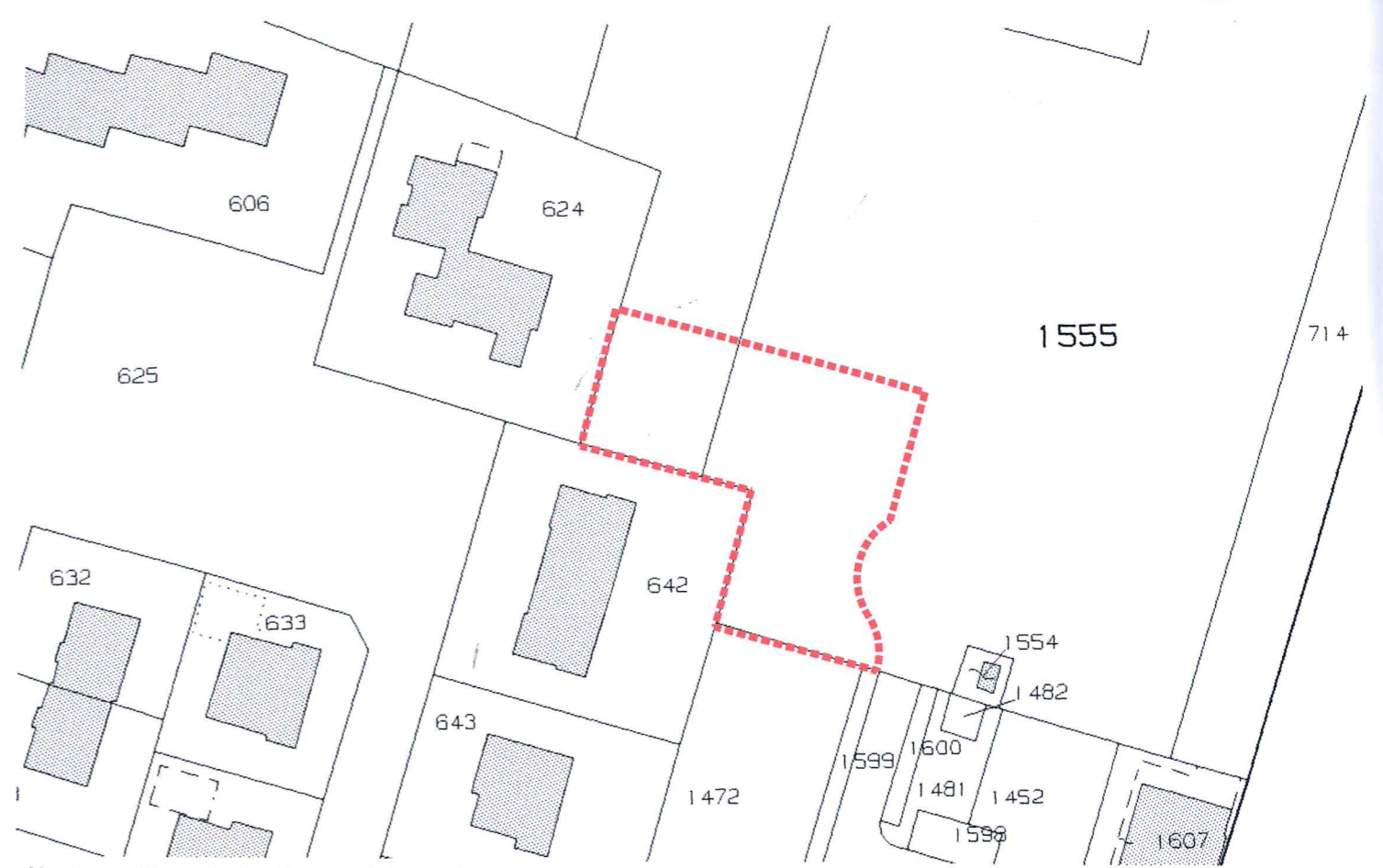
Renzo Zanin

Bruno Zanin



Mappa catastale ambito A foglio 3 mappale 479 - Scala 1:1.000

..... Ambito



Mappa catastale ambito B foglio mappali 715 parziede e 1555 parziede - Scala 1:1.000

..... Ambito



Estratto ortofotopiano - Scala 1:2.000

..... Ambito

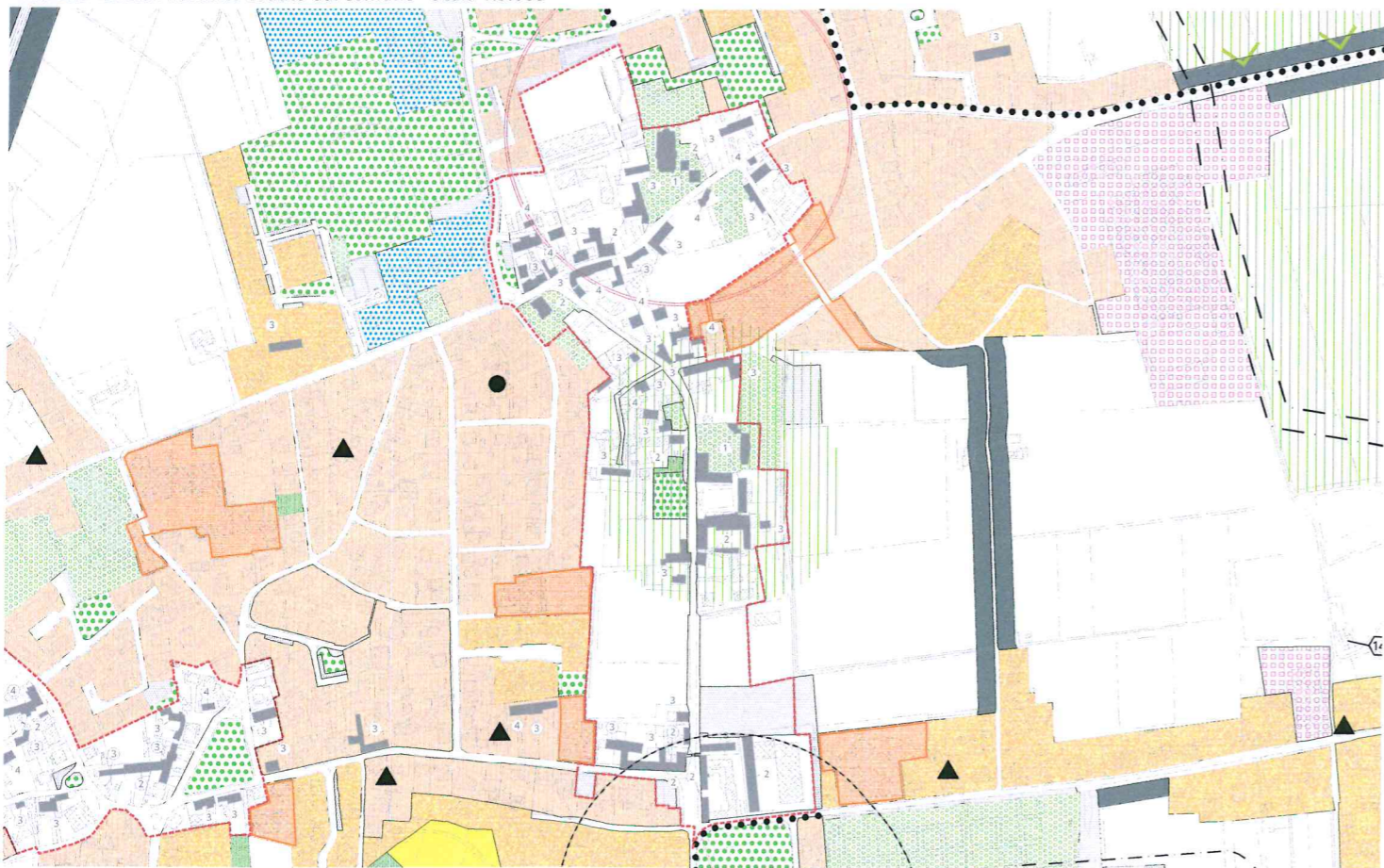


Estratto ortofotopiano - Scala 1:2.000

..... Ambito



Estratto Tavola PI ambito ceduto dal comune - Scala 1:5.000



Estratto Tavola PI ambito acquisito - Scala 1:5.000



Planimetria ambito ambito B - Scala 1:500

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO ZANIN

**DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 36 DEL 30.07.2018 AD OGGETTO
"APPROVAZIONE DEGLI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA
LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 N. 11."**

TESTO DELLA RELAZIONE E DELLA DISCUSSIONE

IL SINDACO-PRESIDENTE, RICCARDO SZUMSKI: La parola all'Assessore Ciullo.

RELAZIONE:

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA, GIANCARLO CIULLO: L'accordo pubblico-privato è un istituto che si utilizza per soddisfare le richieste del privato che prevedono variazioni dei piani urbanistici, ovviamente si chiede una controparte come servizio pubblico.

Approviamo con questa delibera tre accordi, due sono molto simili, si tratta di due aree site in adiacenza al giardino/cortile della scuola elementare di Bolda, in vicolo Marzabotto.

Queste due aree erano già edificabili, però unite da un piano attuativo che, per motivi indipendenti dalla volontà comunale, non si è potuto attuare.

Quindi, le due proprietà hanno chiesto invece di svincolarle, e di modificarle in maniera da renderle attuabili in maniera indipendente.

Noi, visto che avevamo interesse ad avere un'area appunto in adiacenza alla scuola per poter aumentare le aree disponibili, abbiamo fatto una valutazione, che ha comportato ovviamente le modifiche ai piani, che hanno portato ai proprietari un beneficio che è stato quantificato in delibera, se volete ve lo leggo, un plusvalore nel primo caso di 45.900 euro, la norma prevede che nel caso del plusvalore generato almeno il 50% venga ceduto al Comune in varie formule: o monetariamente oppure molto spesso con la cessione di aree.

Quindi, la cessione da effettuare è di 22.994 euro che al valore dell'area ceduta ha comportato praticamente la cessione di un'area in adiacenza della scuola di metri quadri - adesso vi dico quanto - 1.000 metri quadri, alla cifra di 25 euro al metro quadrato.

Quindi, il primo accordo destina 1.000 metri quadrati in adiacenza della scuola di Bolda, scuola elementare di Bolda.

Il secondo accordo è esattamente simile perché è confinante, è un'area confinante con la precedente, sempre in vicolo Marzabotto. Qui, invece, l'area ceduta è di 450 metri quadri, sempre a 25 euro al metro, per un totale di 11.250 euro, in quanto al plusvalore questo caso era di 22.400 euro. Con questo, ovviamente, la scuola potrà beneficiare di spazi significativi da destinare, ovviamente, all'uso scolastico.

La terza, invece, è un caso diverso, si tratta dell'area verde a parco, diciamo, così, anche se è un parco ovviamente privato, in via Crispi, esattamente di fronte a Palazzo Ancillotto. La proprietà di questo parco da sempre, da molto tempo chiedeva alle Amministrazioni di volta in volta succedutesi l'edificabilità della propria area. Le Amministrazioni non hanno mai acconsentito perché invece reputavano importante questo parco di pregio e giudicavano più importante, invece, la fruizione pubblica, tant'è che vent'anni fa circa è stato posto anche un vincolo, un vincolo a parco pubblico su quell'area. Il vincolo non è mai stato esercitato, non è mai stato attuato e quindi è decaduto. In questi casi qua, ovviamente, il privato può reiterare la richiesta di edificabilità e in base alla zona omogenea urbanistica è possibile per le Amministrazioni concederla. Neanche la nostra Amministrazione, però, ha giudicato di soddisfare in questo il privato, quindi di non concedere l'edificabilità in quell'area, bensì ha proposto una soluzione, abbiamo convenuto insieme al privato meglio, una soluzione alternativa.

La soluzione alternativa è l'acquisizione dell'area, che poi vi spiego ha un pregio non indifferente perché, chiaramente, questo è stato oggetto anche di una lunga analisi interna, ovviamente ragionando anche con i tecnici nostri e del privato. Quindi di acquisire l'area e di cedere in cambio un'area ovviamente che deve essere di valore quantificato pari ovviamente, perché deve essere equo il

cambio, in zona Derry invece, che è un'area ovviamente meno pregiata. Quindi l'edificabilità verrà concessa sì, ma in un'area che non è quella centrale del Parco di via Crispi. Anche qui, ovviamente, c'è tutta una valutazione perché la cosa più importante per questi accordi pubblico/privato deve essere la congruità in questo caso del concambio. Qui è stata valutata ovviamente la superficie fondiaria, 2.200 metri nel Parco di via Crispi ad euro al metro quadro 35 per un totale di 76.000 euro, più il patrimonio arboreo che è stato anche lì valutato ovviamente da un agronomo, da entrambe le parti naturalmente, da parte nostra e da parte della proprietà, per un ammontare di 30.000 euro per un totale di valore del parco, così, nelle condizioni attuali, di 106.000 euro, 106.965. Il valore del lotto invece pubblico che daremo a compensazione ha una superficie fondiaria di 1.400 metri quadri, con un volume edificabile concesso di 1.200 metri quadri. Il valore qui, ovviamente, nasce dal volume edificabile, quindi dai 1.200 metri a 85 euro al metro.

IL SINDACO: Cubi.

L'ASSESSORE CIULLO: Scusa, cubi, cubi, volume quindi cubi.

Metri cubi a euro al metro cubo 85 per un totale di 102.000 euro, quindi un valore inferiore. È chiaro qui il beneficio che ne abbiamo, che ne ha l'Amministrazione pubblica, a maggior ragione adesso che abbiamo acquisito il palazzo e, quindi, quello diventa un compendio significativo da tutti i punti di vista, è poter rendere disponibile, fruibile alla cittadinanza un parco veramente bello, nato inizialmente, ovviamente, a servizio della villa. Infatti si vede che anche architettonicamente è proprio disegnato per seguire il profilo della villa, ma che potrà essere fruito anche proprio a servizio pratico, fruito ed utilizzato da chi poi, andrà a fruire, utilizzare del palazzo.

IL SINDACO: Bene, ci sono interventi a riguardo?
Bornia.

DISCUSSIONE:

IL CAPOGRUPPO DELLA LISTA "CAMBIARE SANTA LUCIA", MARIA PAOLA BORNIA: Non sono un tecnico per capire se gli importi, gli scambi e le permutate, appunto, sono congrue, se il privato ha accettato riteniamo che sia comunque il fatto che una parte di questo diventi pubblica, sia la zona adiacente alla scuola, non so quanto, appunto... non riesco a capire quanti cubi in più riescano a fare, che altezza di condomini possono fare, due piani massimo spero...

L'ASSESSORE CIULLO: No no, una cosa è il concesso teoricamente, una cosa è l'edificabile, l'edificabile in entrambi i casi, in entrambi i due lotti, è legato ovviamente alla consistenza del lotto, cioè alle distanze minime da mantenere, agli standard, che sono uguali, omogenei di zona. Quindi, non è necessariamente detto che il concesso sia realizzabile, in uno dei due casi, infatti, è di molto inferiore realizzabile che deve ovviamente soddisfare gli standard di zona. Quindi, le aree a verde da tenere, le altezze e quant'altro e che sono omogenee rispetto alla zona, ovviamente.

IL CONSIGLIERE BORNIA: Bene, per quanto riguarda, appunto, quello di via Crispi mi sembra positivo che ci rimanga un parco in centro storico, insomma, poi vedere come verrà sfruttato, ma penso che quello sia positivo. Se magari riusciamo anche a curare gli accessi tanto meglio.

IL SINDACO: Castellaz. Prego.

IL CAPOGRUPPO DELLA LISTA "VIVERE BENE A SANTA LUCIA", LUCA CASTELLAZ: Sì, anche noi abbiamo fatto una valutazione abbastanza attenta, anche a noi in entrambi i casi sembra abbastanza adeguato lo scambio, al di là poi, effettivamente, dei valori economici per i quali abbiamo difficoltà a fare delle valutazioni precise. Però ampliare lo spazio attorno alla scuola non è negativo,

evidentemente, avere un parco in centro, sono d'accordo con la signora Bornia, è altrettanto positivo. Purtroppo c'è la strada che interrompe il collegamento con il Palazzo, magari penserete a un ponte... sto facendo una battuta, evidentemente.

IL SINDACO: Scaveremo sotto!

IL CONSIGLIERE CASTELLAZ: O un sottopasso... no, sto scherzando evidentemente, però è un peccato che via Crispi tagli questa possibilità di fare una piazza davanti a un Palazzo che ormai l'avete acquisito e ce l'abbiamo e potrebbe avere un valore aggiunto. Detto ciò anche noi riteniamo, a questo punto, di votare a favore.

IL SINDACO: Diciamo che la positività degli accordi è che risolve una situazione, dico Marzabotto, attorno alla Bolda, che è ultra ventennale. Non dà un aumento di possibilità al privato, ma in tutti i casi stiamo adottando un metodo di calcolo che è efficace, cioè mette una valutazione reale, non è una trattativa che facciamo, anche se ci sono ovviamente degli incontri, ma diciamo qual è l'impostazione. Se l'Amministrazione adopera per questi, come per tanti altri casi d'ora in avanti, queste metodologie nelle eventuali modifiche che comportino variazioni all'assetto del PRG, quindi è un dato estremamente importante.

Poi, teniamo conto che aleatoriamente c'è anche il problema dell'apposizione dei vincoli che non può essere infinita su un territorio, su un territorio privato, non è che gli possa mettere per 40 anni ti dico che lì faremo il parco e non lo faccio mai, perché ledo un diritto. Quindi, da questo punto di vista, anche per quello davanti, finalmente devo dire che è stata una trattativa lunga e anche serrata; posso dirlo che abbiamo molto dimensionato quelle che erano le attese dei proprietari, che erano più di uno e quindi ognuno voleva. Non c'è nulla di male, loro facevano il loro. Gli abbiamo alla fine spiegato che una Amministrazione può muoversi in un contesto in cui c'è un vantaggio pubblico, e ovviamente le regole con cui si arriva alla determinazione del valore del bene, che uno pensa che valga 100.000 mentre magari vale 50.000 a conti fatti. E questa è stata l'impostazione. Quindi ringrazio l'Assessore, ringrazio Sara, l'Ufficio urbanistica e i collaboratori che sono comunque presenti al PRG, che sono presenti in sala perché non è stato facile, credetemi, perché poi convincere la gente, alla fine abbiamo anche usato il metodo "o è così o non se ne fa niente!" Mi si passi, perché qualcuno ha sempre le attese che il suo vale molto di più invece non è vero, vale come tutti quelli degli altri, sottointeso che l'Amministrazione si muove nella logica dell'interesse pubblico. Tengo presente che l'acquisizione attorno all'area della scuola di Bolda, oltre attualmente a dare, ipotesi, giardino più elevata, che è anche una richiesta che ci è stata fatta dagli insegnanti stessi, un domani se c'è la necessità di ampliamento permette di poter avere anche uno spazio per incrementare la superficie costruita della scuola. Se sarà necessario, se lo sviluppo demografico, se le esigenze o quant'altro lo rendono necessario. Quindi, da questo punto di vista, il risultato è sicuramente positivo.

Allora, detto questo, mi pare le dichiarazioni di voto ci siano già state, chi è d'accordo ad approvare: Approvazione dell'accordo pubblico/privati ai sensi dell'art. 6 della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11, alzi la mano.

VOTAZIONE

IL SINDACO: All'unanimità. Vi ringrazio signori.

Metto anche immediata eseguibilità in modo che poi entrino nel PRG. Chi è d'accordo?

VOTAZIONE I.E.

IL SINDACO: All'unanimità. Grazie ulteriormente.

Punto n. 7.