



COMUNE DI CAMISANO VICENTINO

Cod. Fisc. 80007050240

PROVINCIA DI VICENZA

C.A.P. 36043

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale

N. 18 di Reg. data 25-02-2021	O G G E T T O: Proposta di accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004. Ditta SIBEA srl
--	--

L'anno duemilaventuno, il giorno venticinque del mese di febbraio nella residenza Municipale, si è riunita la Giunta Comunale sotto la presidenza del SINDACO MARANGON RENZO, con l'assistenza del Vice Segretario Comunale Dott.ssa BORRIERO SONIA, nelle persone dei Sigg.

MARANGON RENZO	Presente	PIERANTONI ABRAMO	Presente
FINCO ORIETTA	Presente	MAISTRELLO GINO	Presente
BORGIO STEFANO	Presente	PICCOLO CARLA	Presente

Il presidente, riconosciuta legale l'adunanza, invita i membri della Giunta a prendere in esame l'oggetto sopra indicato.

PARERI - ART. 49 D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267

Parere in ordine alla regolarità tecnica della proposta

Parere favorevole: IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

f.to Messina Massimo

Parere in ordine alla regolarità contabile della proposta

Parere favorevole: IL RESPONSABILE DELLA RAGIONERIA

f.to PIEROBON MATTEO

PREMESSO E CONSIDERATO QUANTO SEGUE

Il Comune di Camisano Vicentino è dotato di:

- Piano di Assetto del Territorio (d'ora in poi "PAT") approvato in Conferenza dei Servizi il 22 febbraio 2018 e pubblicato sul BUR n. 25 del 9 marzo 2018;
- Piano Regolatore Generale, che ai sensi dell'art. 48, comma 5 bis della L.R. n. 11/2004 è divenuto, a seguito della richiamata approvazione del PAT e per le parti con esso compatibili, Piano degli Interventi (d'ora in poi, "P.I.").

L'art. 6 della L.R. 23/04/2004 n. 11 riconosce ai Comuni la possibilità di concludere accordi con soggetti privati per determinare alcune delle previsioni di contenuto discrezionale negli atti di pianificazione urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti dei terzi e, in ogni caso, nel perseguimento del pubblico interesse.

Tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accedono, sono soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione, vengono recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato.

Il Comune ha in corso di formazione il nuovo Piano degli Interventi (d'ora in poi P.I.) e, nell'ambito di tale procedimento, con deliberazione di Giunta Comunale n. 226 del 05/12/2018 e deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 27/02/2019, ha approvato le linee guida e gli indirizzi per l'avvio del procedimento per l'elaborazione del Documento di cui all'art. 18, comma 1, della L.R. 11/2004 e per la successiva formazione del nuovo P.I.

In data 10/04/2019 è stato pubblicato apposito avviso alla cittadinanza, segnalando la possibilità di formulare richieste e/o necessità di intervento sugli strumenti di pianificazione.

Nella fase di consultazione di cui si è appena detto, la Società SIBEA srl (d'ora in poi indicata anche solo come "la Società", oppure "la Parte Privata" o "il Privato), con nota prot. 18.561 in data 30/10/2020, ha confermato l'istanza di variante al P.I. per compensazione urbanistica (presentata dal precedente proprietario, con nota acquisita al prot. 17.230 in data 29/10/2019) riconducibile all'art. 37 della L.R. n. 11/2004 acquisito all'art. 35 delle Norme Tecniche del PAT.

L'area interessata da questa richiesta risulta descritta in catasto foglio n. 12, mapp.li 1777-1775-1379-1373-1378-1382-1477-1779-1781, per una superficie complessiva di circa 34.829 mq, e presenta le seguenti caratteristiche:

- a) ricade in zona definita dal vigente strumento urbanistico come zona F “Aree attrezzate a parco, gioco e sport (83)”;
- b) nella parte posta a margine dell’attuale via Meucci, per la sua localizzazione, accessibilità, dimensione e condizione appare urbanisticamente vocata ad usi edificatori funzionali alle peculiari esigenze legate allo sviluppo futuro del territorio comunale;
- c) per la parte restante, l’area appare idonea alla destinazione di piano vigente, anzi alla sua attuazione come ambito di parco urbano.

Su queste premesse, la “Società” ha proposto al Comune di assegnare all’area adiacente via Meucci una destinazione urbanistica compatibile con la predetta vocazione ad usi edificatori, nei termini definiti dall’art. 35 delle Norme Tecniche del PAT e dall’art. 16.2 delle Norme Tecniche Operative adottate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 24/09/2020, da tradurre nella seguente capacità edificatoria:

- ambito territoriale della zona F oggetto di cessione = mq 29.342
- parametro di conversione fissato dalle NTO = 0,2 mc/mq
- volume edificabile = mq 29.342 x 0,2 mc/mq = mc 5.487,00

Allo stesso tempo la “Società” si è resa disponibile a riconoscere al Comune un beneficio pubblico mediante la cessione di 29.342 mq di area di proprietà, il tutto in conformità alla sopra citata destinazione come Zona F.

Così come formulata, e meglio definita durante la fase di consultazione, la proposta presenta un rilevante ed evidente interesse pubblico, in quanto:

- a) dal punto di vista urbanistico ed ambientale appare coerente con la localizzazione e condizione dell’area e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PAT, in quanto rende disponibile all’Amministrazione l’area per la realizzazione del Parco Urbano previsto dalla pianificazione vigente e nel Documento del Sindaco del P.I.;
- b) dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni ed agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi, in quanto il comune di Camisano Vicentino verrà in possesso di 29.342 mq di area identificata dal PI a ZTO F “Aree attrezzate a parco, gioco e sport (83)”;
- c) dal punto di vista patrimoniale, comporta l’acquisizione gratuita da parte del Comune di Camisano Vicentino, per un valore economico significativo.

Dopo ulteriori contatti con l’Amministrazione, con nota acquisita al prot. n. 2772 in data

11/02/2021 la Società ha trasmesso gli elaborati grafici e gli allegati integrativi dell'istanza sopra richiamata.

A completamento della proposta, è stato definito l'allegato schema di accordo acquisito al prot. 2850 in data 12.02.2021, che la Parte Privata ha già sottoscritto in segno di incondizionata accettazione.

In base a detto accordo il Comune si impegna a recepire, nel P.I. in fase di elaborazione i contenuti urbanistici della proposta presentata dalla "Parte Privata", sopra illustrati e meglio specificati sia nello schema di accordo allegato, sia negli elaborati tecnici che vi sono richiamati, sinteticamente riassunti nella scheda urbanistica allegata all'accordo.

E' importante sottolineare che la redazione degli elaborati tecnici preparatori dell'Accordo è stata approfondita fino al livello previsto dall'art. 19 della L.R. 11/2004 e, pertanto, la disciplina urbanistica ivi contenuta consentirà l'attuazione diretta, previo rilascio di uno o più permessi di costruire.

Il privato, invece, dal suo canto, si impegna a cedere in proprietà al Comune di Camisano Vicentino il compendio immobiliare di 29.342 mq., meglio identificato nella suddetta scheda urbanistica, allegata allo schema di accordo.

La cessione di detta area avverrà entro 3 mesi (tre mesi) dall'integrale conferma di tutte le condizioni previste dall'accordo nel Piano degli Interventi, conferma che dovrà avvenire entro 24 mesi dalla sottoscrizione dell'accordo medesimo.

Qualora entro il suindicato termine (24 mesi dalla sottoscrizione) la suddetta condizione non si fosse perfezionata, l'accordo dovrà ritenersi risolto e privo di qualsiasi effetto, fatta salva la sua eventuale riconferma per espressa volontà delle parti.

Nell'eventualità che il PI sia approvato con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dal privato, tali da rendere possibile solo un'attuazione parziale dell'iniziativa prospettata, l'accordo perderà efficacia se entro i successivi sei mesi non sarà stato raggiunto un accordo modificativo o sostitutivo del precedente, idoneo a contemperare equamente i rispettivi diritti ed interessi.

Come detto sopra, l'accordo presenta un rilevante interesse pubblico sotto diversi profili:

- a) dal punto di vista urbanistico ed ambientale appare coerente con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio posti alla base del PAT, mettendo a disposizione della comunità un'area di vaste dimensioni fruibile come parco urbano e come ambito funzionale anche al miglioramento della qualità dell'area;

- b) dal punto di vista sociale ed economico qualifica ulteriormente le strutture pubbliche destinate al tempo libero, trattandosi di un'area di 29.342 mq identificata dal PI a ZTO F "Aree attrezzate a parco, gioco e sport (83)";
- c) dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione gratuita da parte del Comune di un'area il cui valore, stimato in € 10,00 per metro quadrato, complessivamente è pari a circa 300.000,00 (trecentomila euro), ai quali si aggiungono i contributi concessori che il privato dovrà versare al Comune per effettuare gli interventi edilizi programmati sull'area edificabile considerata dall'accordo pianificatorio.

Sotto l'aspetto procedurale, il percorso finora seguito è coerente con gli indirizzi approvati dal Consiglio Comunale con la richiamata deliberazione n. 8 del 27/02/2019.

A tal riguardo va innanzitutto osservato che con il predetto provvedimento consiliare è stato approvato uno schema di riferimento per la presentazione, valutazione, approvazione e sottoscrizione degli accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

In quanto schema di riferimento, fissa delle linee guida che vanno interpretate e applicate alla luce del principio di non aggravamento del procedimento amministrativo previsto dall'art. 1, comma 2, della L. 241/1990 che è la legge fondamentale sul procedimento amministrativo, espressamente richiamata dallo stesso art. 6 della L.R. 11/2004.

Per evidenti esigenze di economicità ed efficacia, principi a loro volta richiamati nell'art. 1 della L. 241/90, la proposta del privato - formulata con la richiesta iniziale e gli elaborati tecnici a corredo, e perfezionata attraverso successive audizioni del proponente e richieste di integrazioni documentali - è stata trasfusa nello schema di accordo allegato alla presente deliberazione, sul quale la Giunta Comunale esprimerà il parere preliminare previsto dal punto 4 delle citate linee guida, sottoponendolo poi al Consiglio Comunale per l'approvazione e la sottoscrizione da parte del legale rappresentante del Comune.

Sulla proposta del privato e sullo schema di accordo, l'ufficio tecnico ha ultimato positivamente la propria istruttoria, come risulta dal parere tecnico favorevole apposto sull'odierna proposta di deliberazione.

Su tale schema di accordo, nel quale i reciproci obblighi e le condizioni per la sua efficacia, sono chiaramente indicati, la Giunta esprime parere favorevole ritenendo pienamente soddisfatto, per le ragioni sopra descritte, l'interesse pubblico alla trasformazione urbanistica che ne rappresenta il contenuto.

Dopo l'approvazione dello schema di accordo da parte del Consiglio Comunale, si procederà:

- a) alla verifica della assoggettabilità a valutazione strategica, idraulica e VINCA;

- b) alla sottoscrizione dell'accordo nel testo approvato dal Consiglio Comunale come schema, con efficacia subordinata all'integrale conferma delle sue previsioni nell'apposita variante al Piano degli Interventi;
- c) all'approvazione della variante urbanistica da parte del Consiglio Comunale e recepimento dell'accordo così sottoscritto, con la conferma di tutte le sue previsioni, come parte integrante dello strumento di pianificazione.

Tutto ciò premesso e considerato,

LA GIUNTA COMUNALE

Acquisiti i pareri – inseriti in preambolo – del Responsabile dell'area tecnica in merito alla regolarità tecnica e del Responsabile dell'area finanziaria in merito alla regolarità contabile della proposta;

Con voti favorevoli unanimi resi in forma palese,

D E L I B E R A

1. **Di esprimere** parere favorevole all'allegato schema di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR n. 11/2004, relativo all'area a nord di viale Venezia, meglio illustrato in premessa e nella scheda urbanistica allegata al predetto schema di accordo;
2. **Di sottoporlo** al Consiglio Comunale, per l'esame e l'approvazione, nella prima seduta utile per l'esame e l'approvazione nella prima seduta utile.
3. **Di dichiarare**, pure unanime, la presente deliberazione **immediatamente eseguibile** ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4°, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

IL PRESIDENTE
(f.to MARANGON RENZO)

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
(f.to Dott.ssa BORRIERO SONIA)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Camisano Vicentino, per 15 giorni consecutivi da oggi 02-03-2021.

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
(f.to Dott.ssa BORRIERO SONIA)

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Si certifica che la presente deliberazione, pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Camisano Vicentino dal 02-03-2021 al 16-03-2021 n. 332 registro pubblicazione atti, non ha riportato nei dieci giorni successivi all' eseguita pubblicazione alcuna denuncia di vizi di legittimità ed E' DIVENUTA ESECUTIVA il _____ ai sensi dell'art.134 comma 3° del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
(f.to Dott.ssa BORRIERO SONIA)



COMUNE DI CAMISANO VICENTINO

Pubblicato all'Albo Comunale il 02-03-2021

Ritirato il _____



PER COPIA CONFORME

ALL'ORIGINALE

Il Dipendente Incaricato

DELIBERAZIONE DI GIUNTA n.18 del 25-02-2021