



COMUNE DI CAMISANO VICENTINO

Cod. Fisc. 80007050240

PROVINCIA DI VICENZA

C.A.P. 36043

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale

N. 30 di Reg. data 11-03-2021	O G G E T T O: Proposta di accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004. Ditta DE ANTONI GARDEN
--	---

L'anno duemilaventuno, il giorno undici del mese di marzo 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, con nota prot. 17.284 in data 29/10/2019, la Parte Privata ha presentato istanza di variante al P.I. per riclassificazione dell'area di proprietà dalle ZTO attualmente previste nel PRG/PI ad una nuova disciplina urbanistica coerente con le attività effettivamente esercitate;

La Parte Privata è proprietaria piena ed esclusiva di un'area identificata catastalmente al foglio n. 12 mappali 57, 59, 130, 846, 1027, 1026, 1029, 1045, avente una superficie complessiva, rilevata topograficamente, pari a circa mq 14.072 (superficie nominale catastale mq 14.204);

L'Area comprende porzioni di terreno con differente destinazione urbanistica e precisamente:

- superficie rilevata topograficamente in zona “F” = mq 4.557,00
- superficie rilevata topograficamente in zona “C1c” = mq 9.515,00

L'area presenta le seguenti caratteristiche:

- a) 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, in quanto è sita nel capoluogo a poca distanza dal centro del paese in zona residenziale con presenze commerciali, laddove si sviluppano le principali realtà commerciali del Comune;
- b) su detta area è insediata un'attività commerciale esercitata direttamente dai proprietari ormai da molti anni, ben consolidata nel territorio e suscettibile di ulteriore sviluppo;
- c) è ben servita dalle reti viabilistiche ed è, quindi, facilmente raggiungibile con accesso da Via degli Alpini (una delle arterie principali della viabilità del capoluogo), collocato a poca distanza dalla rotatoria con la strada proveniente da Grisignano di Zocco;
- d) è ben servita anche dalle altre reti di pubblici servizi (fognature, pubblica illuminazione, acquedotto, energia elettrica, telecomunicazioni);
- e) è già stata utilizzata in parte per l'edificazione di una struttura a vocazione commerciale.

Su queste premesse, la “Società” ha proposto al Comune di assegnare all'area una destinazione urbanistica che le consenta di realizzare un progetto di sviluppo strategico di più ampio respiro, incentrato sull'obiettivo prioritario di rimuovere alcune serre temporanee e obsolete e realizzare nuove serre temporanee, magazzini ove depositare merci e materiali e nuove costruzioni, il tutto al fine di aumentare la superficie di vendita, fino al raggiungimento massimo di mq 1500.

Il progetto, meglio illustrato negli allegati alla proposta, è caratterizzato dai seguenti dati:

- superficie residenziale di completamento mq 1.641;
- superficie residenziale di espansione mq 2.045;
- superficie garden mq 10.386;

A fronte della suddetta richiesta, la “Società” si è resa disponibile a riconoscere al Comune un beneficio pubblico ulteriore rispetto all'interesse pubblico già insito nell'iniziativa e, precisamente, la corresponsione di un contributo straordinario quantificato ai sensi del

D.P.R. 380/2001 art. 16 comma 4, giusta delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 24/09/2020, nell'onere complessivo di euro 67.666,00, come risulta dall'allegata scheda.

Così come formulata, e meglio definita durante la fase di consultazione, la proposta presenta un rilevante ed evidente interesse pubblico, che si estrinseca sotto vari profili:

a) dal punto di vista urbanistico ed ambientale realizza la coerenza tra le destinazioni d'uso della pianificazione e le caratteristiche delle attività insediate, con significativa riduzione della capacità edificatoria ad uso residenziale.

b) dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente agli obiettivi di sviluppo, in quanto l'attività insediata è di rilevante interesse non solo dal punto di vista commerciale, ma anche dal punto di vista occupazionale, garantendo il mantenimento e lo sviluppo dei livelli occupazionali (circa venti unità attuali, con incremento a venticinque);

c) dal punto di vista patrimoniale, comporta un beneficio per il comune rappresentato dal il versamento finanziario di euro 67.666,00 circa;

Dopo ulteriori contatti con l'Amministrazione, con nota acquisita al prot. n. 3679 in data 25/02/2021 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. 4.069 in data 04/03/2021, 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 l'attuazione dell'accordo potrà avvenire mediante il rilascio di successivi permessi di costruire conformi alle previsioni della scheda sintetica e permesso di costruire convenzionato per la parte in cui la scheda sintetica ne prevede l'applicazione.

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.

Si impone tuttavia un'ulteriore riflessione. Come detto sopra, parte della superficie interessata dall'accordo, attualmente è destinata a zona F per 4.557 mq. La scelta di non confermare questa previsione ha una duplice giustificazione, che si ricollega alle motivazioni di interesse pubblico prima evidenziate:

- a) gli standard generali del P.I., verificati in occasione della Variante n. 1 al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, risultano soddisfatti anche senza la predetta superficie;
- b) la verifica dell'ampiezza minima dell'area necessaria alla costruzione dell'edificio scolastico, ai sensi del D.M. 18/12/1975 "Standard scolastici", per la Scuola Primaria di Camisano evidenzia un surplus di mq 1.119 essendo l'area di pertinenza di proprietà di mq 9.084 e lo standard minimo di mq 7.965 per le 15 classi presenti nel plesso;
- c) in base all'andamento demografico, le esigenze dell'istruzione primaria sono già adeguatamente soddisfatte dai plessi esistenti sui quali all'occorrenza si potrebbe intervenire con opere di razionalizzazione e ottimizzazione degli spazi;

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 Legge n. 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, comma 2, della Legge n. 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, a conclusione di tale istruttoria, sull'odierna proposta di deliberazione.

Detta istruttoria è stata focalizzata, tra l'altro, sulla presenza dell'interesse pubblico come sopra descritto e motivato, nonché sui criteri di quantificazione del beneficio pubblico, come riportati nella scheda allegata, predisposta dall'arch. Bruno Michelin e recepita dal responsabile dell'ufficio tecnico.

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.

Il perfezionamento dell'operazione finora descritto avverrà attraverso il seguente percorso procedurale:

- a) approvazione dello schema di accordo di pianificazione, nel testo allegato alla presente deliberazione;
- b) avvio delle procedure di verifica della assoggettabilità a valutazione strategica, idraulica e VINCA;
- c) 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;
- d) 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

Acquisito il parere – inserito in preambolo nonché nella nota di trasmissione acquisita al prot. n. 4763 del 11/03/2021 – del Responsabile dell'area tecnica in merito alla regolarità tecnica della proposta;

Acquisito il parere – inserito in preambolo – 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 "De Antoni Garden", meglio illustrato in premessa e nella scheda urbanistica allegata al predetto schema di accordo;

2. **Di sottoporlo** al Consiglio Comunale 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 19-03-2021.

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 19-03-2021 al 02-04-2021 n. 425 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 19-03-2021

Ritirato il _____



PER COPIA CONFORME

ALL'ORIGINALE

Il Dipendente Incaricato

DELIBERAZIONE DI GIUNTA n.30 del 11-03-2021