COMUNE DI PIEVE DI SOLIGO

Provincia di Treviso

Servizio: PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

PROPOSTA DI DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE N.52 DEL 29-03-13

Oggetto: ATTO DI INDIRIZZO PER AFFIDAMENTO INCARICO INTERNO PER VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA PIEVE CENTRO - DITTE CHISINI ARTURO E ZANZOTTO TIZIANA.

DATI RELATIVI ALLA SEDUTA

DELIBERA N. _____ DEL _____ ORE _____

ASSENTI ALLA SEDUTA _____

☐ Soggetta a controllo
☐ Immediatamente eseguibile
☐ Soggetta a ratifica
☐ Soggetta a invio Prefettura

PARERI

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO per quanto concerne la regolarità tecnica, esprime parere Favorevole

Data 29-03-2013 Firma GROTTO NATALE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO RAGIONERIA per quanto concerne la regolarità contabile, esprime parere Favorevole

Data 09-04-2013 Firma PESSOT CINZIA

DECISIONI DELLA GIUNTA COMUNALE, IN DATA _____ - _____

.**LA GIUNTA COMUNALE**

PREMESSO che:

- l'Amministrazione Comunale ha in itinere il progetto per la "RISTRUTTURAZIONE DEL COMPLESSO VACCARI" che prevede, oltre agli interventi sul palazzo storico di cui interessa la conservazione, la valorizzazione delle aree esterne contermini, con demolizioni di corpi esistenti di non rilevante valore storico architettonico e la previsione di nuovi corpi edilizi sulle medesime aree, utili a conferire un nuovo assetto planivolumetrico e funzionale, più consono alle aspettative di interesse generale;
- assieme alle azioni pianificatorie e progettuali di diretta attuazione comunale, possono essere prese in considerazione proposte di miglioria e di modifica delle previsioni urbanistiche vigenti, di iniziativa privata, utili a contribuire in termini di funzionalità e qualità urbana al raggiungimento degli obiettivi generali;
- le ditte Zanzotto Tiziana e Chisini Arturo hanno proposto in data 12/09/2013, prot.17993, una variante al Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica "Pieve Centro", finalizzata ad ottenere la modifica delle previsioni Urbanistiche inerenti le proprietà dei medesimi;
- le modifiche consistono nella individuazione di opere di urbanizzazione di interesse generale (area a parcheggio con annessa viabilità e percorso pedonale di collegamento tra la via Chisini e la via Sabin), a fronte del riconoscimento di una potenzialità edificatoria.
- la proposta può essere presa in considerazione secondo gli indirizzi e criteri già adottati dall'Amministrazione in ordine ad istanze aventi presupposti di adeguatezza urbanistica e perequativa;

CONSIDERATO che le modifiche non incidono sui contenuti fondamentali del P.A.T. e del P.I. e ritenuto di procedere affidando l'incarico al Servizio Urbanistica, attualmente dotato di personale numericamente e tecnicamente in grado di predisporre gli atti necessari;

VISTO che la proposta di variante presentata dalla ditta sopra citata è stata esaminata nella seduta della Commissione Urbanistica in data 26/09/2013, con esito favorevole con prescrizioni;

VISTO lo schema di convenzione per l'attuazione degli interventi previsti nell'accordo proposto dalle ditte Tiziana Zanzotto e Arturo Chisini ai sensi dall'art.6 della LR 11/2004 (all. sub.1);

RITENUTO opportuno affidare l'incarico per la redazione della citata variante all'Arch. Natale Grotto, Responsabile del Servizio Pianificazione e Gestione del Territorio, che si avvarrà della collaborazione del personale del servizio stesso;

VISTO il Regolamento per gli incentivi di cui all'art. 18 della L. 109/94 approvato dalla Giunta Comunale con delibera n. 50 del 26.02.2001;

CONSIDERATO altresì che la spesa per la variante sopra citata, ammonta complessivamente ad € 1.221,34 (inclusi gli oneri riflessi) secondo quanto disposto dall'art. 18 Legge 109/94 e s.m.i.;

DATO ATTO che la spesa complessiva derivante dal presente atto, quantificata in € 1.221,34, trova copertura all'Intervento 2.09.01.06 (Scheda P.E.G. n. 9301 RES 2012"Variante P.R.G. e redazione strumenti urbanistici–oneri") del bilancio di previsione 2013;

Acquisiti gli allegati pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile, espressi dai Responsabili di Servizio ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000;

A voti favorevoli unanimi espressi nei modi e forme di legge,

D E L I B E R A

1. di ritenere accoglibile la proposta di accordo, presentata ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004, dalle ditte Tiziana Zanzotto e Arturo Chisini e di approvare il relativo schema di convenzione per l'attuazione degli interventi previsti (all. sub.1);

2. di affidare all'Arch. Natale GROTTO la redazione della variante al piano di recupero di iniziativa pubblica n. 2 mediante predisposizione di apposita scheda di progetto attinente gli edifici di cui all'istanza in data 27.3.13, prot.6869, per le motivazioni indicate in premessa, dando atto che lo stesso potrà avvalersi dei collaboratori presenti presso l'Ufficio Urbanistica, secondo le modalità stabilite dal Regolamento in premessa;

3. di dare atto che la somma complessiva di € 1.221,34 (inclusi gli oneri riflessi) sarà ripartita tra i soggetti di cui all'art. 18 della L. 109/94 e ss.mm. e ii., secondo le modalità e nella misura previste dal Regolamento Comunale citato in premessa;

4. di dare altresì atto che il Responsabile del Servizio interessato provvederà all'adozione di tutti gli atti, anche contabili, necessari all'attuazione del presente provvedimento;

5. di dichiarare, con successiva e separata votazione unanime, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI ARTICOLO 6 LEGGE REGIONALE N. 11/2004 SCHEMA

L'anno 2013 (duemilatredici), addì ____ (_____) del mese di _____, nella Residenza Municipale di Pieve di Soligo, presso la Sala Giunta,

tra i signori:

- **Arch. Natale Grotto**, nato a Scionzier (F) il 19.12.1958, residente a Sernaglia della Battaglia in via Gravette n. 39, Responsabile del Servizio Urbanistica - Edilizia Privata - Protezione Civile del Comune di Pieve di Soligo (codice fiscale 00445940265), in nome, per conto e nell'interesse del quale agisce in forza dell'art. 109, 2° comma, del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267, nonché del Decreto del Sindaco del 18.07.2008, prot. n. 18656, da una parte;

d'ora in avanti "Comune"

e

- **Tiziana Zanzotto**, nato a Conegliano (TV) il 11/04/1956, residente a Pieve di Soligo, via L. Chisini n.2/A , codice fiscale ZNZ TZN 56D51 C957I;
- **Arturo Chisini**, nato a Pieve di Soligo (TV), il 14/01/1954, residente a Pieve di Soligo, via L. Chisini n. 2/A , codice fiscale CHS RTR 54A14 G645I;

d'ora in avanti "Parte Privata"

PREMESSO

- Che con deliberazione della Giunta Provinciale n. 331 del 22.11.2010 è stata ratificata, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della LR 11 del 23.04.2004, l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT) e lo stesso è entrato in vigore il 02.01.2011;
- Che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 29.09.2011 è stato adottato il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) denominato Quartier del Piave dei Comuni di Pieve di Soligo, Refrontolo, Farra di Soligo, Sernaglia della Battaglia, Moriago della Battaglia e Vidor;
- Che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 19/04/2012 è stato adottato il Piano degli Interventi;

- Che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 30/10/2012 è stato approvato il Piano degli Interventi e lo stesso è divenuto efficace in data 24/11/2012 ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004;
- Che con deliberazione della Giunta Comunale n. 45 del 08/05/2012, l'amministrazione comunale ha formulato atto di indirizzo concernente i criteri di valutazione tecnica per l'attuazione di proposte, progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, a supporto delle attività istruttorie del servizio di Pianificazione e Gestione del Territorio;
- Che la parte privata, in data 12/09/2013 prot. 17993, hanno presentato proposta di modifica delle previsioni edificatorie, contenute nella scheda di progetto n. 4 del Piano di Recupero "Pieve Centro", relativamente alle aree di proprietà, finalizzata ad ottenere una potenzialità edificatoria in area privata;
- Accertata la coerenza della nuova proposta di accordo con gli indirizzi del Documento Preliminare del PI predisposto dal Sindaco e con gli indirizzi di interesse pubblico rilevante individuati con la deliberazione di Giunta Comunale n° 45 del 08/05/2012 ;
- Che con deliberazione di Giunta Comunale n. ..... del ..... l'amministrazione comunale ha recepito la proposta presentata dalla parte privata, in premessa citata, approvando il relativo schema di accordo ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004;
- che la Parte Privata dichiara di essere proprietaria di un'area sita in Comune di Pieve di Soligo ed identificata catastalmente al foglio n. 13 mapp.li 168-2385-2388-2384 e 2387;
- che l'Amministrazione Comunale intende promuovere, in coerenza con lo spirito della LR n. 11/2004 ed in conformità con gli istituti della perequazione, della compensazione e del credito edilizio, l'avvio di interventi di completamento urbanistico ed edilizio in Ambiti Preferenziali di sviluppo predefiniti dal Vigente PAT, ovvero in ambiti del consolidato urbanistico;
- che con nota prot. n. …… del ……. *(allegato n. 1)* la parte privata ha proposto all'Amministrazione comunale, in contropartita della concessione di una potenzialità edificatoria a destinazione ammissibile nell'area in esame (PDR Pieve Centro) la corresponsione di un onere perequativo di € 67.000,00 (diconsi sessantasettemila/00 euro);
- che in tal senso la parte Privata manifesta e rinnova mediante la sottoscrizione del presente accordo la volontà di sottoporre alla Giunta Comunale, per le ragioni sopra evidenziate e ai fini del perseguimento del pubblico interesse, la proposta di accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04 avente ad oggetto i contenuti sopra descritti;

CONSIDERATO

- che il Comune di Pieve Soligo ritiene che la proposta della parte Privata rivesta un rilevante interesse pubblico, in quanto:
  a) dal punto di vista urbanistico la variante può essere considerata compatibile con le esigenze di utilizzo degli spazi privati e pubblici presenti nel centro storico (zona A). Ciò anche alla luce delle recenti scelte strategiche attuate dall'Amministrazione Comunale mediante la realizzazione del Piano Interrato in Piazza Caduti nei Lager e la progettazione del complesso Vaccari per l'insediamento definitivo della sede municipale. In tal senso la conservazione perpetua e volontaria del gelseto è ritenuta meritevole e dà valore all'operazione complessiva, come pure la volontà di realizzare il percorso pedonale da porre in uso pubblico;
  b) dal punto di vista perequativo, la proposta comporta la corresponsione a carico della parte Privata di una somma di € 67.000,00 (diconsi sessantacinquemila euro);
  c) che la stessa somma è ritenuta congrua tenuto conto dei criteri adottati dall'Amministrazione Comunale;
  d) che il Comune ritiene prioritari, tra gli altri, gli obiettivi di qualificazione e di utilizzo razionale del territorio che trovano nell'istituto dell'Accordo Pubblico Privato e nell'istituto della Perequazione un efficace ed equilibrata soluzione, che incontra gli interessi delle diverse parti, anche attraverso elementi non necessariamente valutabili in termini economici;

VISTO

- che l'articolo 6 della LR n. 11/2004 consente ai Comuni di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, per perseguire la perequazione urbanistica, per individuare gli interventi di miglioramento della qualità urbana e per consentire compensazioni che permettano ai proprietari di aree oggetto di vincolo preordinato all'esproprio o assoggetta all'uso pubblico, di recuperare adeguata capacità edificatoria su altre aree, previa cessione o costituzione di servitù pubblica dell'area oggetto di vincolo;
- che i suddetti 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 dei terzi;

- che tali accordi qualora recepiti costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accedono e sono soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;
- che detti accordi sono recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato;
- che, per quanto non disciplinato dalla LR n. 11/2004, trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge Statale n. 241/1990 come modificato dalla Legge Statale n. 15/2005;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

1. PREMESSE

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

2. OGGETTO

1. Oggetto del presente Accordo è l'accoglimento della richiesta della Parte Privata nei limiti e con i contenuti esplicitati nella su richiamata deliberazione G.C. n. ___ del ___ come di seguito riassunti.

3. OBBLIGAZIONE DELLA PARTE PRIVATA

1. La Parte Privata si impegna a versare al Comune di Pieve di Soligo, entro 30 giorni dalla adozione degli atti di pianificazione che conferiscono la capacità edificatoria di cui al successivo art. 4 , la somma di € 67.000,00 pari al 100% dell'onere perequativo a carico della parte Privata.
2. In subordine, la Parte Privata si impegna a versare al Comune, a titolo di beneficio pubblico, entro il termine di 30 giorni dall'adozione degli atti di pianificazione che conferiscono la capacità edificatoria di cui al successivo art. 4, la somma di € 33.500,00 pari al 50% dell'onere perequativo e produrrà per la somma residua del 50% dell'onere perequativo, una fidejussione bancaria o assicurativa a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti;
3. La parte privata si impegna a costituire le seguenti servitù, come meglio rappresentato nell'*allegato n.2*:

a) aree a parcheggio e verde a uso pubblico;

b) percorso ad uso pubblico di collegamento tra Via degli Alpini e Via Chisini;

c) valorizzazione del Brolo mediante riconoscimento e miglioramento del gelseto e delle piante ornamentali.

4. La parte privata si impegna a osservare le seguenti prescrizioni:

a) la realizzazione della nuova cubatura è subordinata al contestuale intervento di recupero e valorizzazione dell'edificio esistente;

b) lo standards a parcheggio e il percorso pedonale ad uso pubblico dovranno essere realizzati quale opera di urbanizzazione obbligatoria propedeutica all'ampliamento;

c) la superficie a standards parcheggio pubblico potrà essere computata ai fini del soddisfacimento dello standards obbligatorio derivante dagli interventi di riqualificazione ed ampliamento degli edifici ricadenti nella scheda di variante;

d) gli interventi di riqualificazione ed ampliamento sono subordinati alla sottoscrizione di una convenzione urbanistica per la regolazione delle obbligazioni e gestione delle aree soggette a uso pubblico.

e) secondo quanto già previsto dall'art. 29, c. 8, delle N.T.O. del P.I. è fatto obbligo di conservazione sia delle essenze che dei tappeti erbosi presenti allo stato di fatto fino ad attuazione dell'opera. Ai fini dell'attuazione di quanto previsto dalla scheda di progetto n.4 la convenzione urbanistica indicherà dettagliatamente le modalità di gestione delle alberature, e comunque è prescritto che le piante oggetto di rimozione dovranno essere recuperate in loco mediante trapianto, da eseguire esclusivamente in periodo vegetativo idoneo, e andranno di seguito gestite in modo da garantirne il loro sicuro attecchimento. Al fine di garantire integro il mantenimento del valore storico/testimoniale ed ecologico dell'area adibita a gelseto a al brolo in generale, in caso di mortalità delle piante, sia trapiantate che di nuova piantumazione, queste dovranno in perpetuo essere sostituite con altre della stessa specie e dimensione, entro la prima stagione utile.

4. OBBLIGHI DEL COMUNE

1. Quale contropartita agli adempimenti di cui all'art. 3 il Comune si impegna a riconoscere in via compensativa una nuova capacità edificatoria di mc 900 da realizzarsi in area sita in via L. Chisini, attualmente classificata dal vigente PI come ZTO " A – Centro Storico " – Piano di Recupero di iniziativa Pubblica "Pieve Centro",come meglio rappresentato nell'*allegato n.2,* recependo mediante l'approvazione della variante urbanistica al PDR ogni utile e necessaria indicazioni progettuale, per quanto occorra, entro 30 giorni dallo scadere del termine per la presentazione delle eventuali osservazioni alla variante stessa.

5. TRASFERIMENTI

1. L'eventuale trasferimento a soggetti terzi dei terreni oggetto di Variante comporta l'estensione degli obblighi derivanti dal presente Accordo anche agli aventi causa, rimanendo peraltro la Parte Privata solidalmente obbligata con i subentranti al perfetto adempimento delle obbligazioni derivanti dal presente atto.

6. SPESE

1. Tutte le spese, le imposte e le tasse, inerenti e conseguenti al presente accordo sono a carico della Parte Privata che, a mezzo del suo legale rappresentante, dichiara di assumerle, fatto salvo quanto specificatamente previsto nel presente accordo.

7. VINCOLI

1. Il presente Accordo è vincolante per la parte privata dal momento della firma del presente atto mentre lo sarà per il Comune solo dopo l'approvazione da parte del Consiglio Comunale dell'Accordo e suo recepimento nel P.I., in quanto necessario.
2. La potenzialità edificatoria prevista dal presente accordo sarà comunque esigibile solo in presenza dell'avvenuta e completa esecuzione degli obblighi di cui al precedente art. 3 e sottoscrizione dell'accordo definitivo.

8. RISOLUZIONE E CONTROVERSIE

1. Il presente Accordo si risolverà di pieno diritto e rimarrà privo di qualsiasi efficacia:
- Qualora gli organi politici competenti non dovessero approvare nei termini concordati lo strumento urbanistico oggetto del presente Accordo o lo stesso, una volta approvato, non diventi efficace o venga annullato per qualsiasi causa. In tal caso il Comune provvederà a formalizzare tutti gli atti necessari e dichiarare la decadenza degli effetti del presente accordo, con restituzione delle somme versate a titolo di acconto ai sensi del precedente art. 3 punto 1, e con esclusione di qualsiasi ulteriore pretesa reciproca tra le parti;
-. Qualora la Parte Privata non assolva agli obblighi di cui al precedente art. 3 nei termini prescritti. In tal caso il Comune provvederà a formalizzare tutti gli atti necessari e dichiarare la decadenza degli effetti del presente accordo, con restituzione delle somme versate a titolo di acconto ai sensi del precedente art. 3 punto 1, decurtate del 10% dell'importo totale dovuto a titolo perequativo e con esclusione di qualsiasi ulteriore pretesa reciproca tra le parti.

2. Nel caso in cui lo strumento urbanistico venisse approvato con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dalla Parte Privata, il presente accordo diventerà automaticamente inefficace se entro i successivi 90 giorni le parti non avranno raggiunto un accordo modificativo o sostitutivo idoneo a contemperare equamente i rispettivi diritti ed interessi. In caso di mancato accordo modificativo o sostitutivo il Comune provvederà a formalizzare tutti gli atti necessari e dichiarare la decadenza degli effetti del presente accordo, con restituzione delle somme versate a titolo di acconto ai sensi del precedente art. 3 punto 1, e con esclusione di qualsiasi ulteriore pretesa reciproca tra le parti.

3 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 L. 241/1990 alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

Pieve di Soligo, lì

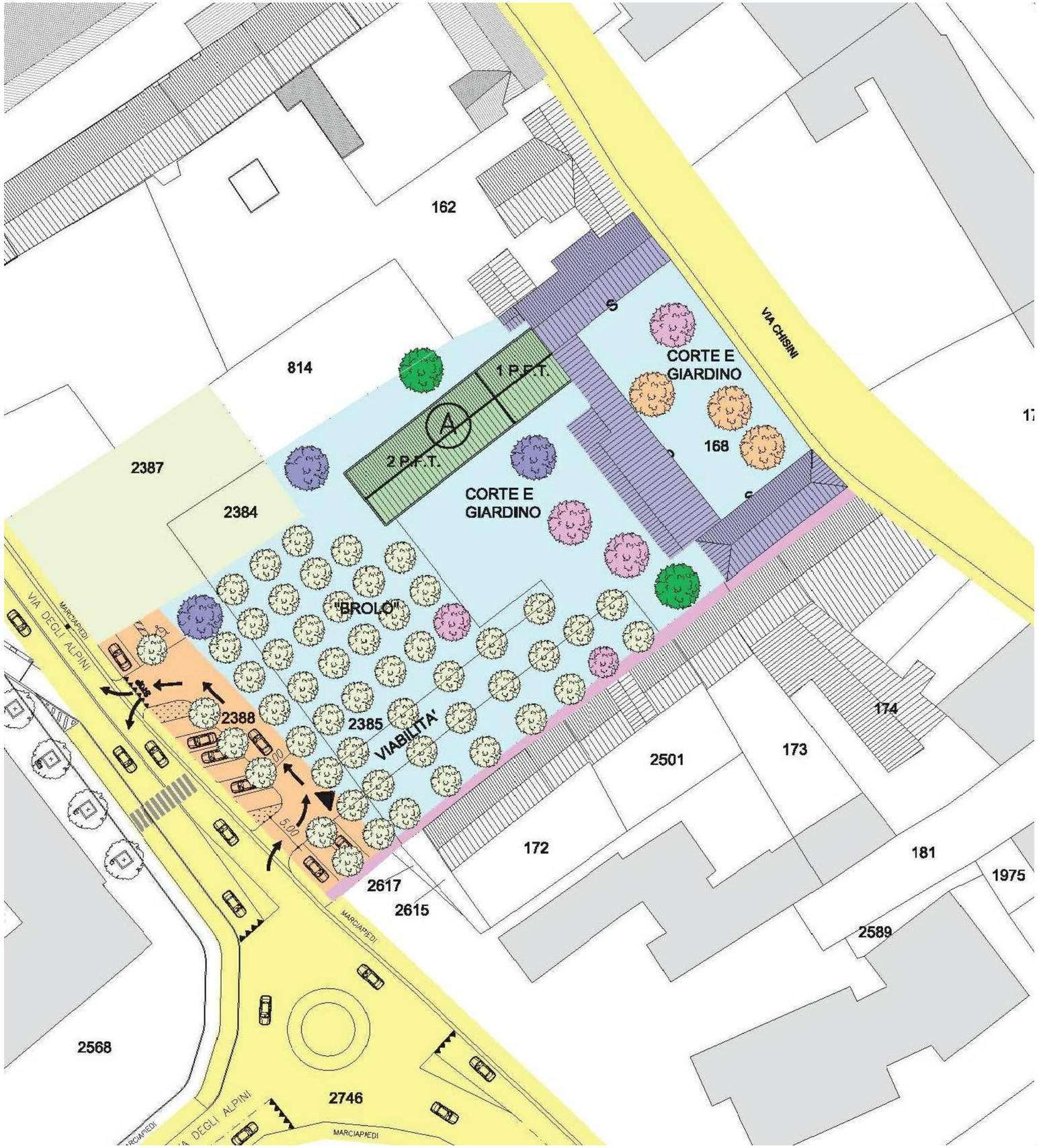
Per il "Comune"

Arch. Natale Grotto

Per la "Parte Privata"

Sig.ra Tiziana Zanzotto

Sig. Arturo Chisini



VIABILITA' ESISTENTE

NUOVO PERCORSO PEDONALE

NUOVO PARCHEGGIO AD USO PUBBLICO – n°13 POSTI AUTO

DITTA ZANZOTTO TIZIANA

DITTA CHISINI ARTURO

FABBRICATO ESISTENTE

AMPLIAMENTO (VOLUME 900MC)

GELSI CENTENARI

GELSI ISOLATI

GELSI IN FILARE

PIANTE DA FRUTTO

PIANTE ORNAMENTALI