



COMUNE DI PIEVE DI SOLIGO

Provincia di Treviso

Servizio: PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

PROPOSTA DI DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE N.147 DEL 31-10-13

Oggetto: ATTO DI INDIRIZZO PER REDAZIONE VARIANTE AL P.I. FINALIZZATA AL RECEPIMENTO PROPOSTA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 6 L.R. 11/2004, FORMULATA DALLA DITTA ZAMAI FRANCO E PERUCH ROBERTA IN VIA MONTEGRAPPA, E CONSEGUENTE MODIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DA Z.T.O. "E AGRICOLA" A ZONA EDIFICABILE

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 31-10-2013 Firma GROTTA NATALE

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

Data 31-10-2013 Firma PESSOT CINZIA

DECISIONI DELLA GIUNTA COMUNALE, IN DATA _____ - _____

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- con deliberazione n. 45 del 16.03.2009 la Giunta del Comune di Pieve di Soligo ha ratificato la conclusione delle attività di concertazione e partecipazione del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T) previste dall'art. 5 della L.R. n. 11/2004; con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 20.04.2009 è stato adottato il P.A.T.; il P.A.T., come previsto dalla Legge Regionale 11/04, art. 15, è stato approvato in Conferenza dei Servizi in data 12.10.2010; con deliberazione n. 331 del 22.11.2010 la Giunta Provinciale ha provveduto alla ratifica degli atti ai sensi dell'art. 15 comma 6 – L.R. 11/2004 ed ha dato corso alla pubblicazione del Piano sul BUR n. 94 del 17.12.2010, divenuto efficace dal 2 gennaio 2011;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 19.04.2012 è stato adottato il P.I.;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 30.10.2012 è stato approvato il P.I. e lo stesso è diventato efficace in data 24.11.2012 ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004;
- in data 22/02/2011, con nota prot. 4624, la ditta ZAMAI BENIAMINO ha proposto all'Amministrazione Comunale la possibilità di trasformare la destinazione d'uso di porzione del terreno di proprietà sito in via Montegrappa e identificato catastalmente al Fg. 17 – M.n.: 660, 663, 665, 803, 810, da ZTO "E Agricola – area di primaria importanza per la funzione agricola/produttiva parzialmente compromessa" in area edificabile, motivando la richiesta nell'esigenza di costruire le abitazioni per i propri figli.
- Con la stessa nota la ditta ha dato la propria disponibilità ad aderire allo strumento della perequazione urbanistica;

CONSIDERATO che:

- il terreno ricade ai margini dell'esistente area edificabile di completamento di tipo C1 "zone di espansione edilizia già compromesse da preesistenze" ed è individuata dal vigente Piano di Assetto del Territorio come ambito di preferenziale sviluppo insediativo a prevalente destinazione residenziale;
- a seguito del decesso del Sig. Zamai Beniamino i successori aventi causa, con nota prot. 1052 del 15/01/2013, hanno comunicato la propria volontà a subentrare negli adempimenti contenuti nella proposta originaria con variazioni;
- la proposta presentata dalle ditte richiedenti, consistente in:
 - a) riconoscimento di una volumetria edificabile di mc 1120
 - b) costituzione di servitù di passaggio a confine tra i m.n. 803 e 353 per realizzazione futura pista ciclabile;
 - c) costituzione di servitù, per una fascia massima di mt 6,00, dal confine tra i m.n. 803 e 353 a favore dei mappali dell'ambito potenzialmente trasformabile;può essere ritenuta meritevole di accoglimento in quanto coerente con i criteri ed indirizzi di interesse pubblico individuati con delibera di Giunta Comunale n. 45 del 08/05/2012;
- al fine di riclassificare l'area in oggetto da zona "E Agricola – area di primaria importanza per la funzione agricola/produttiva parzialmente compromessa" a zona edificabile si rende necessaria una variante al P.I. in osservanza delle indicazioni e previsioni del PAT;

VISTO che in data 26/09/2013 la Commissione Urbanistica comunale n. 3 ha espresso parere favorevole alla proposta di variante al PI in oggetto ;

VISTO lo schema di convenzione per l'attuazione degli interventi previsti nell'accordo proposto dalle ditte Zamai Franco e Peruch Roberta ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 (all. sub. 1);

VERIFICATO che secondo la vigente normativa è possibile procedere alla formazione di una variante parziale finalizzata alla ridefinizione della zonizzazione come sopra descritto;

RICHIAMATA la Deliberazione di Giunta Comunale n. 218 del 27/12/2011 con la quale è stato conferito incarico all'Arch. Natale GROTTO per la redazione di alcune varianti allo strumento urbanistico vigente, dando atto che la spesa complessiva quantificata in €. 5.256,00=, trova copertura all'Intervento 1.09.01.03 (Scheda P.E.G. n. 3647 "Spese Incarichi – Collaborazioni esterne – Oneri/Res. 2011") del bilancio di previsione 2013;

CONSIDERATO che la spesa per la variante in oggetto, ammonta complessivamente ad € 1.335,92= (inclusi gli oneri riflessi e la Vinca) secondo quanto disposto dall'art. 18 Legge 109/94 e s.m.i., e rientra nell'impegno previsto dalla D.G.C. n.218/2011;

RITENUTO pertanto di affidare la redazione della citata variante parziale del P.I. ai sensi dell'art.18 della L.R. 18/2004, all'arch. Natale Grotto, Responsabile del Servizio Pianificazione e Gestione del Territorio, che si avvarrà della collaborazione del personale del servizio stesso;

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. 267/2000;

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

DELIBERA

1. di ritenere accoglibile la proposta di accordo, presentata ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, dalle ditte ZAMAI Franco e PERUCH Roberta 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 parziale al P.I. ai sensi della L.R. 11/2004, relativa alla ridefinizione della zonizzazione dello strumento urbanistico vigente mediante trasformazione dell' area in premessa individuate, da zona "E Agricola – area di primaria importanza per la funzione agricola/produttiva parzialmente compromessa" a zona edificabile , 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 di €. 1.335,92= (inclusi gli oneri riflessi) sarà ripartita tra i soggetti di cui all'art. 18 della Legge 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

- **Franco Zamai**, nato a Sernaglia della Battaglia (TV) il 16/09/1963, residente a Sernaglia della Battaglia, via 1° maggio n.8 , codice fiscale ZMA MRC 73T14 D505B
- **Roberta Peruch**, nata a Vittorio Veneto (TV), il 29/01/1968, residente a Sernaglia della Battaglia, via 1° maggio n.8 , codice fiscale PRC RRT 68A69 M089G

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 in data 22/02/2011 – prot. 4624, il Sig. Zamai Beniamino ha presentato una proposta ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 finalizzata ad ottenere una potenzialità edificatoria in area privata ricadente in ambito preferenziale di sviluppo classificata e regolata dall'art. 29 del vigente Piano di Assetto del Territorio (PAT);
- Che la parte privata, in data 27/06/2013 prot. 13206, a seguito del decesso del Sig. Zamai Beniamino, ha presentato una proposta di modifica dei contenuti della richiesta originaria di accordo ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 (prot. 4624/2011);
- 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 Consiglio 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. 17 mapp.li 660-663-665-803-810;
- 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, il tutto come meglio rappresentato nella tavola che si allega (all. n. 1) destinata a costituire nei suoi contenuti progettuali parte integrante della strumentazione urbanistica comunale (PI – Piano degli Interventi);
- che con nota prot. n. 13206 del 27/06/2013 (all.n. 2) la parte privata ha proposto all'Amministrazione comunale, in contropartita della concessione di una potenzialità edificatoria a destinazione residenziale la corresponsione di un onere perequativo di € 65.000,00 (diconsi sessantacinquemila euro);
- che in tal senso la parte Privata manifesta e rinnova mediante la sottoscrizione del presente accordo la volontà di sottoporre al Consiglio 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 ed ambientale, trattandosi di ambito preferenziale di sviluppo ai sensi dell'art. 29 delle NTA del vigente PAT, la nuova classificazione dell'Area individuata nella planimetria allegata appare coerente con la localizzazione e condizione urbanistica della stessa e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PAT stesso;
 - b) dal punto di vista perequativo, la proposta comporta la corresponsione a carico della parte Privata di una somma di € 65.000,00 (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, di recuperare adeguata capacità edificatoria su altre aree, previa cessione 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 C.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 € 65.000,00 pari al 100% dell'onere perequativo a carico della parte Privata

2. La parte privata si impegna a costituire le seguenti servitù:

- a) di pubblico passaggio per una futura pista ciclabile di mt 2,50 a partire dal confine del mappale 353 del fg. 17;
- b) di passaggio con ogni mezzo per accesso ai lotti corrispondenti ai mappali n.663-665-660-810-803-804-347 del fg. 17

c) di sottoservizi per una fascia massima di mt. 6 a partire dal mappale 353 a servizio dei mappali del punto b) oltre ai mappali dell'eventuale futura urbanizzazione dei mappali 162-349 e altri del fg. 18 (area agricola potenzialmente trasformabile);

Il tutto come rappresentato nell'allegato grafico illustrativo della proposta facente parte del presente accordo (all.1).

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 1120 da realizzarsi in area sita in via Montegrappa, attualmente classificata dal vigente PRG come ZTO "E agricola – area di primaria importanza per la funzione agricola/produttiva parzialmente compromessa", evidenziata nell'allegato n. 1 al presente atto, recependo mediante l'approvazione della variante urbanistica al PI ogni utile e necessaria indicazioni progettuali, per quanto occorra, entro 60 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. Franco Zamai

Sig.ra Roberta Peruch