



Città di Campodarsego

Provincia di Padova

Delibera di GIUNTA COMUNALE N. 78 del 13/07/2022

Referto di Pubblicazione

N. Reg. Pubbl. 803

Certifico, io sottoscritto Messo Comunale, che copia della presente determinazione avente oggetto:

INIZIATIVE PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI PEEP IN AREE CONVENZIONATE, PER LA RIVITALIZZAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE IN COMUNE DI CAMPODARSEGO - SOC.COOP. "IL CARDINE"

viene, in data odierna, affissa all'albo comunale per 15 giorni consecutivi.

Addi, 20/07/2022

IL MESSO COMUNALE	IL RESPONSABILE DEL SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI
f.f. Vita Sabrina	D.ssa CLELIA CUOMO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE - N. 78

O G G E T T O

INIZIATIVE PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI PEEP IN AREE CONVENZIONATE, PER LA RIVITALIZZAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE IN COMUNE DI CAMPODARSEGO - SOC.COOP. "IL CARDINE"

L'anno **duemilaventidue** il giorno **treddici** del mese di **luglio** alle ore **18:50** nella sala delle adunanze della Sede Comunale, risultano presenti:

Ruolo	Nominativo	Presente	Assente
Sindaco	GALLO VALTER	Si	
Vicesindaco	PISTORE MARIO		Si
Assessore	BEDIN FIORELLA	Si	
Assessore	MARZARO FABIO	Si	
Assessore	MASON PAOLO		Si
Assessore	RIZZIOLI LARA	Si	

Numero Totale Presenti: **4**

Numero Totale Assenti: **2**

Partecipa alla seduta la dott.ssa **Cavallari Maria Cristina** in qualità di Vice Segretario Comunale.
Il sig. **Gallo Valter** nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

PREMESSO che:

- il Comune di Campodarsego è dotato del Piano Regolatore Comunale così composto:
 - Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 225 del 9 ottobre 2012;
 - Piano degli Interventi (PI), la cui variante generale n. 1 è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 21 maggio 2014, con successive intervenute ulteriori varianti parziali;
- il Comune di Campodarsego è inserito nel Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI), del quale la Giunta Provinciale con delibera n. 94 del 29 maggio 2014, ha ratificato l'approvazione, già espressa nella conferenza dei servizi decisoria del 11 aprile 2014;
- Che ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n° 11/2004 e s.m.i. e dell'art. 9 delle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e del P.A.T.I del Camposampierese, l'Amministrazione Comunale può concludere accordi con soggetti privati per inserire nel Piano degli Interventi (P.I.) proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- con delibera di Giunta comunale n. 209 del 23 dicembre 2015, sono state approvate le linee guida e i criteri generali per le proposte di accordo pubblico-privato finalizzate ad interventi di trasformazione e/o riqualificazione di rilevante interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11;
- con la delibera n. 209/2015 sopra richiamata, il plusvalore viene determinato, come la differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alle nuove destinazioni urbanistiche attribuite dalla variante al PI ed il valore degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e con la destinazione urbanistica precedente";
- il particolare periodo storico vede il mercato immobiliare sofferente, poco dinamico e non permette alle aree vincolate al regime dell'edilizia economica e popolare, di trovare spazio nel mercato delle imprese che dispongono di margini molto limitati, se non nulli, nell'attuare questa tipologia di edifici, anche e soprattutto per i vincoli di prezzo e cessione legati a questa tipologia edilizia;

PRESO ATTO che:

- molteplici sono state nel corso degli ultimi anni le sollecitazioni da parte degli operatori del mercato affinché la modalità di intervento vincolata venga superata, in quanto non garantisce più quei significativi risparmi economici che l'avevano generata;
- è interesse dell'amministrazione, tenuto conto di quanto sopra detto, agevolare il completamento edilizio di ambiti residenziali già urbanizzati;

DATO ATTO che:

- In data 21 maggio 2022 con prot. 10025, la Ditta Soc. Coop. Il Cardine, ha presentato una proposta di accordo pubblico privato, ai sensi dell'articolo 6 della L.R. n. 11/2004, relativamente alle aree in proprietà e facenti originariamente parte del Piano di lottizzazione denominato "Parco del Santo", già concluso e successivamente riclassificate come ZTO "C1/27" e "C1/28" con la variante n. 6 al Piano degli Interventi, approvata con delibera di Consiglio comunale n. 23 del 22 giugno 2016;
- la proposta di accordo inoltrata dalla Ditta Società Cooperativa Il Cardine si traduce nella trasformazione in ZTO "C1", prive del vincolo PEEP, di aree in proprietà inserite in piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) e, dunque, vincolate al regime dell'edilizia economica e popolare convenzionata (allegato B);
- ai fini dell'assunzione della presente delibera, sono stati forniti dal tecnico incaricato dalla Ditta gli elaborati di progetto necessari ad individuare le aree interessate dalle proposte di modifica degli elaborati del Piano degli Interventi;
- l'eliminazione del vincolo PEEP gravante sulle aree di proprietà della Società Cooperativa Il Cardine, mantenendo invariati i parametri urbanistici di progetto già previsti ed assentiti nel Piano di Lottizzazione convenzionato,

deve prevedere la corresponsione del plusvalore di cui all'articolo 16, comma 4, lettera d-ter), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, da accordare con l'amministrazione;

- la stima del plusvalore viene intesa quale differenza tra il valore delle aree gravate da vincolo PEEP e quelle soggette a mercato libero, in riferimento ai valori stabiliti con delibera di Giunta comunale n. 136 del 3 novembre 2021 "Determinazione del valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione delle aree edificabili - anno 2022";
- le verifiche del Settore Governo del Territorio (Parere Tecnico - Allegato A), stabiliscono il quantum pari a Euro 58.280,00 derivante dalla sopra richiamata proposta della Ditta Società Cooperativa Il Cardine;

DATO ATTO altresì che:

- è proposta una permuta di terreni, a parità di superficie, che prevede la cessione al Comune di una porzione di 222 m² dell'area catastalmente identificata al foglio 12 particella n. 1219 attualmente classificata dal Piano degli Interventi come ZTO "C1/28", a fronte della cessione da parte del Comune al Promotore di una porzione dell'area catastalmente identificata al foglio 12 particella n. 1221, classificata dal Piano degli Interventi come ZTO "F3" come meglio identificato negli allegati progettuali, per permettere al promotore una migliore distribuzione degli spazi edificabili e al Comune maggiore ambito da destinare a giardino pubblici;
- il Responsabile del Settore Governo del Territorio ha stimato il valore dell'area da cedere, pari a Euro 3.996,00 (allegati D ed E);
- il valore venale in comune commercio dell'area da acquisire dal promotore, sulla base dei valori giusta delibera di Giunta n. 136 del 03/11/2021, risulta pari a Euro 19.890,00;
- Il Comune di Campodarsego, oltre ad acquisire un'area di Euro 15.984,00 di maggiore valore di mercato, può usufruire di maggiore spazio ai fini della realizzazione del giardino pubblico, già previsto in tale area;
- il promotore si è detto disponibile al riammodernamento e alla sistemazione di tali aree verdi pubbliche, a completamento dell'opera di urbanizzazione definitiva dell'area;
- con il presente accordo l'operazione sulla permuta si azzerà per effetto della trasformazione urbanistica in ZTO "C1/28" dell'area ceduta al promotore, contestualmente alla trasformazione in ZTO "F3" dell'area acquisita dal Comune di Campodarsego;
- più precisamente, l'area ZTO "F3" ceduta dal Comune alla Società Cooperativa Il Cardine verrà riclassificata "C1/28", mentre l'area ZTO "C1/28" ceduta dalla ditta sarà riclassificata "F3", attraverso il procedimento di variante urbanistica di competenza del Consiglio comunale;
- la permuta così come descritta, comporta la modifica del Piano delle valorizzazioni e alienazioni immobiliari del patrimonio comunale.

RICHIAMATO:

- lo schema di convenzione urbanistica, proposto dalla Ditta Società Cooperativa Il Cardine (Allegato C);
- lo schema di convenzione urbanistica, secondo il quale non vengono modificati i parametri urbanistici già assentiti, mantenendo di fatto invariate le volumetrie ammesse nei lotti interessati dalla modifica normativa.

DATO ATTO che lo schema di convenzione, dovrà essere perfezionato in fase di adozione e approvazione della variante urbanistica cui la presente delibera rimanda per opportuna competenza;

CONSIDERATO che, come più estesamente argomentato nel parere tecnico (Allegato A) per le aree oggetto della presente trattazione, sarà avviata la verifica facilitata di sostenibilità ambientale (VFSA), nonché la dichiarazione di non necessità di valutazione di incidenza ambientale (VincA).

RICHIAMATA la legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 per la quale la presente proposta non comporta consumo di suolo, trattandosi di aree inserite in ambiti di urbanizzazione consolidata.

CONSIDERATO che i termini dell'accordo di pianificazione come sopra esposti consentono l'ammissibilità dello stesso per il conseguimento degli obiettivi pubblici, per effetto delle maggiori entrate conseguenti alla corresponsione del più volte citato contributo straordinario.

RITENUTO di accogliere le proposte, come da elaborati in premessa richiamati;

VISTI:

- la legge regionale 23 aprile 2004, n. 11;
- il vigente statuto comunale;

DATO ATTO che sulla presente proposta di deliberazione sono stati acquisiti i pareri, ai sensi dell'articolo 49, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

RAVVISATA la propria competenza ai sensi dell'articolo 18, della legge regionale n. 11 del 2004, e s. m.;

DELIBERA

1. la premessa narrativa costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, che si intende qui integralmente richiamata;
2. di portare a giudizio del Consiglio Comunale la proposta di variante urbanistica che la presente deliberazione comporta, completa degli elaborati definitivi di variante, della proposta di accordo e dello schema di convenzione;
3. di recepire il testo dello schema di convenzione urbanistica (Allegato C), comprendente la quantificazione della corresponsione al Comune del contributo straordinario, a norma dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, in regime di accordo di pianificazione, ai sensi dell'articolo 6, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, e articoli 56 e 59 delle Norme Tecniche Operative del PI, quale quota di plusvalore, quantificato in Euro 58.280,00;
4. di acconsentire alla proposta permuta così come descritta e conseguente avviare la modifica del Piano delle valorizzazioni e alienazioni immobiliari del patrimonio comunale;
5. di dare atto che le opere di urbanizzazione primaria da realizzare nell'ambito di intervento oggetto della presente proposta sono già state collaudate e consegnate al Comune;
6. il Responsabile del Settore Governo del Territorio adotterà ogni ulteriore provvedimento necessario e successivo per l'attuazione del presente deliberato, nelle modalità e nei termini a tal fine normativamente previsti in materia;
7. di dare atto dell'avvenuto assolvimento degli obblighi di cui all'art. 6 e 14 del D.P.R. 62/2013 per cui sul presente provvedimento non sussiste situazione di conflitto di interessi né in capo al responsabile del procedimento che sottoscrive il parere sul presente atto, né in capo ai soggetti che partecipano al relativo procedimento ai sensi del combinato disposto dagli art. 6 bis della L. n° 241/90 e art. 7 del D.P.R. n° 62/2013;
8. di assolvere l'obbligo di pubblicazione del presente provvedimento, in adempimento alle disposizioni vigenti in materia di pubblicità, trasparenza e diffusione delle informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni (D.Lgs. n. 33/2013) nell'apposita sezione "Amministrazione trasparente" – sottosezione "Provvedimenti/Provvedimenti organi di indirizzo politico" - del sito web dell'Ente, contestualmente alla pubblicazione dello stesso all'Albo pretorio on line, nonchè nella sottosezione "Pianificazione e Governo del territorio";
9. di dare atto che la pubblicazione del presente atto all'albo on line del Comune avviene nel rispetto della tutela alla riservatezza dei cittadini, ai sensi della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali. Ai fini

della pubblicità legale, l'atto destinato alla pubblicazione è redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari, ovvero il riferimento a categorie particolari di dati personali;

Sulla suddetta proposta di deliberazione è stato acquisito il parere favorevole ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267.

La suddetta proposta viene approvata con voti favorevoli unanimi legalmente espressi per alzata di mano.

Con apposita e separata votazione unanime, resa per alzata di mano, stante l'urgenza, viene approvata l'immediata eseguibilità dell'atto ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto:

Il Presidente Valter Gallo	IL Segretario Comunale Cavallari Maria Cristina
---------------------------------------	--

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. L'originale è in formato digitale, qualunque stampa dello stesso costituisce mera copia, salvo che sia dichiarata conforme all'originale.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA
n° 45 del 01/07/2022

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

OGGETTO: INIZIATIVE PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI PEEP IN AREE CONVENZIONATE, PER LA RIVITALIZZAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE IN COMUNE DI CAMPODARSEGO - SOC.COOP. "IL CARDINE"

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 si esprime parere Favorevole

Data parere: 11/07/2022

Il Responsabile del Servizio

Arch. Gabriele Bizzotto

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. 445/2000e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. L'originale è in formato digitale, qualunque stampa dello stesso costituisce copia, salvo che sia dichiarata conforme all'originale.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA
n° 45 del 01/07/2022

OGGETTO: INIZIATIVE PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI PEEP IN AREE CONVENZIONATE, PER LA RIVITALIZZAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE IN COMUNE DI CAMPODARSEGO - SOC.COOP. "IL CARDINE"

PARERE CONTABILE E ATTESTAZIONE COPERTURA DELLA SPESA

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità contabile dell'atto in oggetto.

Data parere 13/07/2022

Il responsabile del Settore
SERVIZI FINANZIARI E DEMOGRAFICI

f.f. Dott.ssa Carla Ruggero

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. 445/2000e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. L'originale è in formato digitale, qualunque stampa dello stesso costituisce copia, salvo che sia dichiarata conforme all'originale.