



Città di Campodarsego

Provincia di Padova

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE - N. 162

O G G E T T O

VALUTAZIONI DELLA PROPOSTA DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE, TRA IL COMUNE DI CAMPODARSEGO E LA DITTA MATTIAZZO EMMA, AI SENSI DELL'ARTICOLO 6 DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004, N. 11.

L'anno Duemiladiciannove addì Trenta del mese di Dicembre alle ore 21:45 nella sala delle adunanze si è riunita la Giunta Comunale. Risultano presenti:

COMPONENTI			PRESENTI	ASSENTI
1.	PATRON MIRKO	Sindaco	X	-
2.	GALLO VALTER	Vice Sindaco	X	-
3.	MASON PAOLO	Assessore	X	-
4.	ZANDARIN ANITA	Assessore	X	-
5.	MARZARO FABIO	Assessore	X	-
6.	NATALE ANGELA MARIA	Assessore	X	-

Numero totale presenti: **6** – Numero totale assenti: **0**

Partecipa alla seduta la dott.ssa NIEDDU NATALIA in qualità di Segretario Comunale.

Il sig. PATRON MIRKO nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

[x]

Trasmessa ai Capigruppo Consiliari

Copia della presente determinazione viene trasmessa ai responsabili dei seguenti settori:

- Settore Servizi Amministrativi
- Settore Servizi Socio-Demografici
- Settore Servizi Finanziari
- Settore Lavori Pubblici
- Settore Edilizia Privata – Urbanistica

Viene sottoposta all'approvazione della Giunta Comunale

LA GIUNTA COMUNALE

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 approvate 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;
- il Consiglio comunale con provvedimento n. 27 del 29 giugno 2015, ha preso atto del Documento programmatico preliminare 2015 del Sindaco, in cui sono evidenziati i principali indirizzi per la formazione delle varianti al Piano degli Interventi;
- la Giunta comunale con delibera n. 209 del 23 dicembre 2015, ha approvato gli avvisi e le linee guida propedeutici alla formazione di varianti al PI, ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, "*Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio*", con conseguente pubblicazione dei medesimi in data 28 dicembre 2015, avviando di fatto l'attività di concertazione e consultazione con i cittadini;
- l'Amministrazione Comunale si è orientata all'utilizzo delle forme di accordo di pianificazione, "*Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio*", al fine di contemperare le iniziative edilizie ed economiche dei privati proprietari di aree, con quelle di interesse collettivo relative alla dotazione di servizi e attrezzature di pubblico interesse;

RICHIAMATI:

- l'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241, "*Nuove norme sul procedimento amministrativo*", recante disposizioni in merito agli accordi integrativi e sostitutivi del provvedimento;
- l'articolo 6, rubricato "*Accordi tra soggetti pubblici e privati*", della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, recante "*Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio*" che così recita:
 - "1. I comuni, le province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla presente legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.*
 - 2. Gli accordi di cui al comma 1 sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.*
 - 3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.*
 - 4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni."*
- l'articolo 9 delle Norme tecniche del PAT e pari articolo delle Norme Tecniche del PATI, che

stabiliscono che il contenuto di rilevante interesse pubblico nella formazione degli accordi pubblico-privato va valutato in funzione:

- degli obiettivi di sostenibilità ambientale della proposta;
- della riqualificazione, del miglioramento della qualità urbana, della realizzazione di infrastrutture pubbliche, dell'ammodernamento/rinnovo delle urbanizzazioni, delle mitigazioni / compensazioni ambientali e paesaggistiche ecc., derivanti dall'intervento proposto;
- dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che la proposta determina;

- l'articolo 59 delle Norme tecniche operative del PI, ai sensi del quale il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla citata legge regionale n. 11 del 2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
- l'articolo 16, rubricato *"Contributo per il rilascio del permesso di costruire"*, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni e integrazioni, *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"*, comma 4, lettera d-ter), introduttivo del contributo straordinario dovuto dagli operatori in favore del Comune, nei casi di rilascio di permessi di costruire per interventi urbanistici/edilizi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.

Nello specifico, il Comune di Campodarsego, è tenuto a determinare il citato contributo straordinario, in assenza di determinazioni regionali, ad integrazione del contributo di costruzione, previsto dal comma 4 del citato articolo 16.

Detto contributo è determinato quale *"valutazione del maggior valore generato dagli interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso."*

Lo stessa lettera d-ter) specifica inoltre che *"Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche."*

Inoltre, il successivo comma 5 che recita *"Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del Consiglio Comunale, secondo i parametri di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis."*

Alla data del presente provvedimento la Regione Veneto non ha ancora provveduto all'emanazione delle tabelle parametriche per cui il contributo straordinario dovrà essere determinato, in via provvisoria, attraverso deliberazione del Consiglio Comunale;

VISTA la proposta di accordo pubblico-privato, ai sensi dell'articolo 6 della citata legge n. 11 del 2004, presentata da parte della Ditta Mattiazzo Emma, d'ora in avanti, denominata "Soggetto proponente", in data 4 novembre 2019 protocollo comunale numero 20150, con aggiornamenti trasmessi in data 18 dicembre prot. n. 23970 del 23 dicembre successivo, e in data odierna prot. n. 24241, da valutarsi, previa istruttoria del competente Settore Edilizia Privata e Urbanistica comunale, in relazione a criteri di tipo qualitativo, prestazionale e dell'interesse pubblico connessi all'intervento urbanistico, che potrà essere recepita nel Piano degli Interventi, mediante apposita variante a quest'ultimo.

DATO ATTO che la citata proposta di accordo ha per oggetto due aree di proprietà del medesimo Soggetto proponente, ubicate in Comune di Campodarsego, che nel prosieguo verranno denominate "Ambito A" (futura area commerciale) e "Ambito B" (attuale zona territoriale omogenea "F1 Aree per l'istruzione), aventi i seguenti riferimenti catastali e territoriali:

- "Ambito A" - area censita al Catasto dei Terreni, Comune di Campodarsego, foglio 12, particelle 1061, 1063 e 1065 (parte), di superficie complessiva di 15.675 m², ubicata in via A. De Gasperi angolo via Antoniana.

- "Ambito B" - area censita al Catasto dei Terreni, Comune di Campodarsego, foglio 12, particella 1106 di 13.615 m², ubicata in via A. De Gasperi angolo via W.A. Mozart.

DATO ATTO altresì che i contenuti della proposta di accordo sono stati approfonditi e perfezionati attraverso varie fasi di confronto tra il Soggetto proponente, il Settore Edilizia Privata e Urbanistica e l'Amministrazione Comunale, e vengono sinteticamente descritti nel seguente prospetto:

AMBITO A	
Attuale destinazione urbanistica	ZTO "E Zone agricole", di superficie complessiva pari a 15.675 m ²
Nuove destinazioni urbanistiche a favore del proponente	<p>Riclassificazione urbanistica dell'area in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ZTO "D3 PER - Aree commerciali di trasformabilità perequata", per una superficie pari a 11.870,00 m², in previsione della realizzazione di una media struttura di vendita a norma della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50, recante "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto", avente una superficie di vendita non superiore a 1.400,00 m², nonché una superficie da destinare a magazzini, uffici, depositi, pensiline ecc. per circa 1.200,00 m², per una superficie complessiva di 2.600,00 m²; - ZTO "F3 - Aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport", nello specifico destinata a giardino pubblico (attrezzatura n. 83), per una superficie pari a 3.805 m², ubicata a ridosso della strada regionale n. 307 "Del Santo", con parte di essa che potrà essere destinata in particolare a bacino di laminazione delle acque piovane e, una fascia di parcheggi, strettamente a ridosso dell'area commerciale; da assentire mediante variante cartografica e normativa al vigente Piano degli Interventi. Obbligo di attuazione attraverso piano urbanistico attuativo.
Determinazione del maggior valore degli immobili generato dalla riclassificazione urbanistica	La riclassificazione urbanistica dell'area privata comporta un maggior valore dell'area riclassificata complessivamente stimato dal Soggetto proponente in Euro 653.290,00.
Contributo straordinario spettante al Comune e	La quota a favore del Comune, a titolo di contributo straordinario, di cui all'articolo 16, comma 4, lettera d-ter, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, " <i>Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia</i> ", è quantificato nella percentuale minima del 50% del maggior valore, ovvero pari a Euro 326.645,00.
Documentazione della proposta di accordo	Modulo della proposta di accordo. Elaborati grafici (n. 12 tavole). Stima sommaria del valore iniziale e finale degli immobili sui quali è stato determinato il contributo straordinario. Schema tipo di convenzione.
AMBITO B	
Previsioni a favore del Comune	Viene proposta la sola cessione al Comune dell'intera area, di superficie complessiva pari a 13.615 m ² , per l'attuazione dell'attrezzatura scolastica individuata dal Piano degli Interventi, quantificando il valore della medesima area, in Euro 340.375,00

VISTA la "Perizia di congruità del beneficio pubblico nell'ambito delle proposte di accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. N. 11/2004 – Ditta Mattiazzo", trasmessa dal tecnico incaricato prof. ing. Giuliano Marella in data 23 dicembre 2019, prot. n. 23907, in atti, con la quale, tra l'altro, sono stati determinati i seguenti valori:

- maggior valore dell'area da riclassificare urbanisticamente (Ambito A) Euro 797.440,00;
- contributo straordinario (50% del maggior valore) spettante al Comune Euro 398.720,00;
- valore dell'area da cedere al Comune (Ambito B) Euro 405.000 circa;

VISTA la relazione istruttoria redatta in data odierna dal Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica, (allegato A alla presente delibera) con la quale si attesta che la proposta di accordo in argomento, risulta:

- conforme al PATI e PAT;
- conforme alle linee guida e criteri generali, approvati con la sopra richiamata delibera di Giunta comunale n. 209 del 23 dicembre 2015;
- congrua per quanto attiene gli aspetti economici nel presupposto di assumere le risultanze e i valori economici determinati nella perizia di stima redatta dal tecnico incaricato prof. ing. Giuliano Marella;

DATO ATTO che la suddetta documentazione della proposta di accordo, depositata presso l'Ufficio Urbanistica del Settore Edilizia Privata e Urbanistica, costituisce parte integrante e sostanziale della presente delibera, anche se non materialmente allegata;

RAVVISATI oggettivi elementi di rilevante interesse pubblico all'accoglimento della proposta di accordo presentata dal Soggetto proponente, così valutabili:

a) la cessione dell'area di cui all'Ambito B, consente la realizzazione dell'ampliamento del plesso scolastico delle scuole elementari sito in Via Verdi in coerenza con gli obiettivi di mandato posti dall'Amministrazione Comunale, garantendo livelli di qualità e di ottimale funzionamento, nella dotazione di spazi coperti e scoperti per le attività didattiche;

b) l'acquisizione dell'area di cui all'Ambito B, nell'ambito dell'accordo in argomento, evita onerose e non brevi procedure espropriative nel caso di realizzazione delle stesse attrezzature e impianti, al di fuori dell'accordo in argomento;

RITENUTO, per le motivazioni sin qui esposte, di valutare positivamente la proposta di accordo sopra descritta, il cui contenuto è stato sin qui ampiamente esposto, e proporre il recepimento da parte del Consiglio comunale, mediante un pronunciamento di conferma del sussistere del rilevante interesse pubblico con contestuale adozione di specifica variante al Piano degli Interventi;

PRECISATO che:

- l'efficacia delle nuove previsioni urbanistiche contenute nella proposta di accordo sono subordinate al loro recepimento nella variante al Piano degli Interventi, che avverrà con il provvedimento di adozione della medesima, da parte del Consiglio comunale ed è condizionata alla loro conferma nella variante approvata, in conformità alle vigenti disposizioni normative;

- ad avvenuta approvazione della variante al PI da parte del Consiglio comunale, l'accordo di pianificazione, dovrà essere sottoscritto tra le parti secondo lo schema definitivo di accordo approvato, nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 11 della L. 241 del 1990 e successive modificazioni il quale prevede che "*[...] a garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui una pubblica amministrazione conclude accordi [...], la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento*";

VISTI:

- la legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive modificazioni;
- 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 48, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

DELIBERA

1) di approvare le premesse i richiami e l'intera narrativa quali parti integranti e sostanziali del dispositivo;

2) di prendere atto e di valutare positivamente, la proposta di accordo di pianificazione, ai sensi dell'articolo 6 della citata legge n. 11 del 2004, presentata da parte della Ditta Mattiazzo Emma, in data 4 novembre 2019 protocollo comunale numero 20150, con aggiornamenti trasmessi in data 18 dicembre prot. n. 23970 del 23 dicembre successivo, e in data odierna prot. n. 24241, assumendo i contenuti e condizioni riportati:

- nella perizia di stima redatta dal tecnico incaricato prof. ing. Giuliano Marella, trasmessa in data 23 dicembre 2019, prot. n. 23907, per quanto attiene i valori economici da assumere nell'accordo di pianificazione;

- nella relazione istruttoria redatta in data odierna dal Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica, (allegato A alla presente delibera), per quanto attiene ai parametri urbanistici da inserire nella variante al Piano degli Interventi per la disciplina dell'Ambito A;

3) di dare atto che la documentazione della proposta di accordo di pianificazione in argomento depositata presso l'Ufficio Urbanistica del Settore Edilizia Privata e Urbanistica, costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, anche se materialmente non allegata;

4) di proporre il recepimento della proposta di accordo di pianificazione nella variante al Piano degli Interventi di prossima adozione da parte del Consiglio Comunale ai sensi e per gli effetti dell'articolo 6 della citata legge n. 11 del 2004

5) di dare atto che l'efficacia delle nuove previsioni urbanistiche contenute nella proposta di accordo sono subordinate al loro recepimento nella variante al Piano degli Interventi, che avverrà con il provvedimento di adozione della medesima, da parte del Consiglio Comunale ed è condizionata alla loro conferma nella variante approvata, in conformità alle vigenti disposizioni normative;

6) di demandare al Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica il perfezionamento degli atti conseguenti, opportuni e necessari per l'attuazione di quanto deliberato, ivi compresa la pubblicazione del presente provvedimento nella sezione del sito internet istituzionale dell'Ente denominata "Amministrazione trasparente":

- sotto-sezione di secondo livello "Provvedimenti organi indirizzo-politico";

- sotto-sezione di secondo livello "Pianificazione e governo del territorio";

ai sensi di quanto disposto dagli articoli 23 e 39 comma 2, del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33.

7) di dare atto che dall'assunzione della presente delibera non derivano spese a carico del bilancio comunale.

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 suesposta 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.

SETTORE EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

OGGETTO DELLA PROPOSTA: VALUTAZIONI DELLA PROPOSTA DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE, TRA IL COMUNE DI CAMPODARSEGO E LA DITTA MATTIAZZO EMMA, AI SENSI DELL'ARTICOLO 6 DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004, N. 11.

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

- **in ordine alla regolarità tecnica:**

favorevole sfavorevole condizionato non dovuto

data parere: 30-12-2019

Il Responsabile del Servizio
arch. Mario Vizzini

- **in ordine alla regolarità contabile:**

favorevole sfavorevole condizionato non dovuto

data parere: 30-12-2019

Il Responsabile del Servizio
d.ssa Elena Ambrosi

- per motivazioni su eventuali pareri sfavorevoli o condizionati, vedi allegati.

VERBALE LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO.

IL SINDACO
Mirko Patron

IL SEGRETARIO COMUNALE
d.ssa Natalia Nieddu

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

N. Reg. Pubbl.

Certifico io sottoscritto Responsabile del Settore Servizi Amministrativi, su conforme attestazione del messo comunale, che copia della presente delibera viene affissa all'albo comunale per 15 giorni consecutivi, decorrenti da oggi.

Addì

IL RESPONSABILE DEL SETTORE SERVIZI
AMMINISTRATIVI
d.ssa Marina Cagnin

IL MESSO COMUNALE

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione, non soggetta a controllo preventivo di legittimità, è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza e, ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 18.08.2000 nr. 267 ,

E' DIVENUTA ESECUTIVA IL

Li'

IL RESPONSABILE DEL SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI
d.ssa Marina Cagnin

PROPOSTA DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

Soggetto promotore: Mattiazzo Emma

RELAZIONE TECNICA ISTRUTTORIA

OGGETTO E CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI ACCORDO

1 - Premesse

La ditta Mattiazzo Emma ha presentato in data 4 novembre 2019 protocollo comunale numero 20150, con aggiornamenti trasmessi in data 18 dicembre prot. n. 23907 del 23 dicembre successivo, e in data odierna prot. 24241, nel prosieguo denominata "Soggetto promotore", una proposta di accordo di pianificazione, con il Comune di Campodarsego, ai sensi:

- dell'articolo 6 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, "*Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio*";
- dell'articolo 59, delle norme tecniche operative (NTO) del Piano degli Interventi (PI), rubricato "*Accordi tra soggetti pubblici e privati*";

avente ad oggetto due aree di proprietà della medesima ditta, ubicate in Comune di Campodarsego, che nel prosieguo verranno denominate "Ambito A" (futura area commerciale) e "Ambito B" (attuale zona territoriale omogenea "F1 Aree per l'istruzione), aventi i seguenti riferimenti catastali e territoriali:

- "**Ambito A**" - area censita al Catasto dei Terreni, Comune di Campodarsego, foglio 12, particelle 1061, 1063 e 1065 (parte), di superficie complessiva di 15.675 m², ubicata in via A. De Gasperi angolo via Antoniana.
- "**Ambito B**" - area censita al Catasto dei Terreni, Comune di Campodarsego, foglio 12, particella 1106 di 13.615 m², ubicata in via A. De Gasperi angolo via W.A. Mozart.

2 - Descrizione della proposta di accordo.

In sintesi la proposta di accordo è così delineabile nei suoi contenuti:

AMBITO A	
Attuale destinazione urbanistica	ZTO "E Zone agricole", di superficie complessiva pari a 15.675 m ²
	Riclassificazione urbanistica dell'area in: <ul style="list-style-type: none"> - ZTO "D3 PER - Aree commerciali di trasformabilità perequata", per una superficie pari a 11.870,00 m², in previsione della realizzazione di una media struttura di vendita a norma della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50, recante "<i>Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto</i>", avente una superficie di vendita non superiore a 1.400,00 m², nonché

<p>Nuove destinazioni urbanistiche a favore del proponente</p>	<p>una superficie da destinare a magazzini, uffici, depositi, pensiline ecc. per circa 1.200,00 m², per una superficie complessiva di 2.600,00 m²;</p> <p>- ZTO "F3 - Aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport", nello specifico destinata a giardino pubblico (attrezzatura n. 83), per una superficie pari a 3.805 m², ubicata a ridosso della strada regionale n. 307 "Del Santo", con parte di essa che potrà essere destinata in particolare a bacino di laminazione delle acque piovane e, una fascia di parcheggi, strettamente a ridosso dell'area commerciale;</p> <p>da assentire mediante variante cartografica e normativa al vigente Piano degli Interventi.</p> <p>Obbligo di attuazione attraverso piano urbanistico attuativo.</p>
<p>Determinazione del maggior valore degli immobili generato dalla riclassificazione urbanistica</p>	<p>La riclassificazione urbanistica dell'area privata comporta un plusvalore dell'area riclassificata complessivamente stimato dal Soggetto proponente in Euro 654.925,00.</p>
<p>Contributo straordinario spettante al Comune e</p>	<p>La quota a favore del Comune, a titolo di contributo straordinario, di cui all'articolo 16, comma 4, lettera d-ter, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, " <i>Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia</i> ", è quantificato nella percentuale minima del 50% del maggior valore, ovvero pari a Euro 327.462,50.</p>
<p>Documentazione della proposta di accordo</p>	<p>Modulo della proposta di accordo. Elaborati grafici (n. 12 tavole). Stima sommaria del valore iniziale e finale degli immobili sui quali è stato determinato il contributo straordinario. Schema tipo di convenzione.</p>

AMBITO B

<p>Previsioni a favore del Comune</p>	<p>Viene proposta la sola cessione al Comune dell'intera area, di superficie complessiva pari a 13.615 m², per l'attuazione dell'attrezzatura scolastica individuata dal Piano degli Interventi, quantificando il valore della medesima area, in Euro 340.375,00</p>
---------------------------------------	---

3 - Nuove previsioni e parametri urbanistici proposti

Come evidenziato al precedente paragrafo 4, la proposta di accordo, prevede una variante urbanistica, che riguarda l'Ambito A, di cui viene modificata la zonizzazione in due sotto-ambiti di cui uno, a futura destinazione a servizi (verde di uso pubblico) e un altro, a futura destinazione commerciale.

Sulla scorta del contenuto della proposta di accordo in esame, i parametri urbanistici ed edilizi proposti, risultano riferiti alle disposizioni dell'articolo 24, punto 24.3, delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

In sintesi si propongono i seguenti parametri

- sub ambito, da destinare a zona territoriale omogenea (ZTO) “F3 Aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport-giardino pubblico”:

Superficie	3.805,00 m ² .
Modalità di intervento	art.33.4 Norme Tecniche Operative del PI. Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

- sub ambito da destinare a ZTO “D3 PER - Aree commerciali di trasformabilità perequata”:

Superficie Territoriale	11.870,00 m ² .
Altezza degli edifici	12,00 m ²
Rapporto di copertura massimo	60% della superficie fondiaria (SF). (**)
Superficie coperta di progetto	2.600 m ²
Modalità di intervento	PUA

Per le aree a servizi della ZTO D3 PER si fa riferimento alle disposizioni:

- del “ Regolamento regionale n. 1 del 21 giugno 2013, recante *“Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale nel Veneto”*, approvato, con delibera di Giunta Regionale n.1047 del 18 giugno 2013, in attuazione della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50, *“Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto”*, recante indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale nel Veneto;
- dell’articolo 33, punto 33.1.3, lettera b), delle Norme Tecniche Operative del PI.

4 - Valutazione degli aspetti economici come esplicitati nella proposta di accordo.

Il Soggetto promotore, nell’ambito dell’accordo di pianificazione avanzato, propone le seguenti valutazioni economiche della proposta di accordo.

AMBITO A

Futura ZTO D3 PER

Valore Iniziale = superficie 11.870,00 m ² x 10,00 €/m ²	€ 118.700,00
Valore finale = 11.870,00 m ² x 65,00 €/m ²	€ 771.550,00
Spese di progettazione e notarili	€ 30.000,00
Maggior valore = € 771.550,00 - € 118.700,00 - € 30.000,00	€ 622.850,00
Maggior valore spettante al Comune = 50% di € 622.850,00	<u>€ 311.425,00</u>

Futura ZTO F3

Valore Iniziale = superficie 3.805,00 m ² x 10,00 €/m ²	€ 38.050,00
Valore finale = 3.805,00 m ² x 18,00 €/m ²	€ 68.490,00
Maggior valore = € 68.490,00 - € 38.050,00	€ 30.440,00
Maggior valore spettante al Comune = 50% di € 57.075,00	<u>€ 15.220,00</u>

Maggior valore totale dell’ambito di intervento (D3 PER e F3) = € 622.850,00 + € 30.440	€ 654.925,00
Maggior valore totale spettante al Comune = 50% di € 654.925,00	€ 327.462,50

AMBITO B

Valore dell'area attualmente F1

Superficie dell'area 13.615,00 x 25,00 €/m²

€ 340.375,00

Alla luce di quanto sopra descritto, il plusvalore determinato dalla richiesta di variante al Piano degli Interventi per l'Ambito A, avanzata da parte del Soggetto proponente, risulta pari ad € 327.462,50, a fronte di un valore immobiliare dell'ambito B che lo stesso Proponente cede al Comune pari ad € 340.375,00.

VALUTAZIONI SULLA PROPOSTA DI ACCORDO

5 - Inquadramento urbanistico e regime vincolistico dell'Ambito A

Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI):

- Vincolo sismico (delibera del Consiglio Regionale n. 67 del 03-12-2003 - Livello di pericolosità – Zona 3. (art. 13.2 delle Norme Tecniche del PATI). Tavola n. A1 “ Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale “.
- Vincoli paesaggistici - Corsi d'acqua Torrente Muson dei Sassi (decreto legislativo 22-01-2004, n. 42, art. 142, comma 1, lettera c). (art. 13.2 Norme Tecniche). Tavola n. A1 e Tavola n. A2 “Carta delle invarianti “.
- Vincolo paesaggistico - Zone di interesse archeologico (decreto legislativo 22-01-2004, n. 42, art. 142, comma 1, lettera c) art. 27 Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento) (art. 13.3.4 e 14.3 delle NT) Tavola n. A1 e Tavola n. A2.
- Agro centuriato (art. 28 Norme Tecniche di Attuazione del PTRC) (art. 13.5.4 e 14.2 delle NT). Tavola n. A1 e Tavola n. A2.
- Fiumi, torrenti e canali (regio decreto 25-7-1904, n. 523.) Torrente Muson dei Sassi Fascia di rispetto: 10 m graficamente non riportata (art. 13.6.7.2 delle NT). Tavola n. A1.
- Viabilità di interesse sovracomunale esistente (art. 13.6.8 delle NT). Tavola n. A1 e Tavola n. A4a “ Carta della Trasformabilità “.
- Compatibilità geologica. Aree idonee a condizione. Area esondabile o a ristagno idrico (art. 15.2.5 delle NT) Tavola n. A3 “ Carta delle fragilità “.
- Aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto. 22 Alta pianura tra Brenta e Piave (art. 15.2.5 delle NT) Tavola n. A3.
- Tracciati storico archeologici (art. 23.6 delle NT) . Tavola n. A4b “ Carta della Trasformabilità valori e tutele culturali “.
- Ambiti interni al graticolato di compromessa integrità paesaggistica (art. 23.7.2 NT). Tavola n. A4b.

<p>Piano di Assetto del Territorio (PAT):</p>	<p>Ambito Territoriale Omogeneo 2.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limite centri abitati (decreto legislativo n. 285 del 1992) (art. 13.6.3.1 delle Norme Tecniche del PAT). Tavola n. A1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale “. - Azioni strategiche. Ambiti di trasformazione- Linee preferenziali di sviluppo insediativo. Nuove previsioni (artt. 18.2.3 e 18.2.4 delle NT) Tavola n. A4 “ Carta della Trasformabilità “. - Limiti fisici alla nuova edificazione (art. 18.2.8 delle NT) Tavola n. A4. - Ambiti agricoli (art. 25.4 delle NT) Tavola n. A4. <p>Il PAT riconferma, inoltre, le previsioni del PATI relativamente a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Corsi d'acqua – (decreto legislativo 22-01-2004, n. 42, art. 142, comma 1, lettera c).Tavola n. A1 (art. 13.2.2 delle NT). Torrente Muson dei Sassi. - Zone di interesse archeologico: (art. 13.2.3 delle Norme Tecniche). Tavola n. A1 . - Vincolo sismico (art. 13.3.1 delle Norme Tecniche). Tavola n. A1. - Agro centuriato (artt. 13.5.3 e 14.1.c delle NT). Tavola n. A1 e A2 “ Carta delle Invarianti “. - Viabilità regionale esistente. Fasce di rispetto (art. 13.6.3 delle NT) Tavola n. A1. - Compatibilità geologica ai fini edificatori Aree idonee a condizione sottoclasse 2B: scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni. Falda interferente con i normali interrati. (art. 15.1 delle NT)Tavola n. A3 “ Carta delle fragilità. - Aree esondabili a ristagno idrico (art. 16.1 delle NT). - Aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto. 28 Pianura centuriata (art. 17.1f Norme Tecniche). Tavola n. A3.
<p>Piano degli interventi vigente (PI).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elaborato 05, Tavola 02, Foglio 03, Zona significativa Campodarsego, scala 1:2000. 	<ul style="list-style-type: none"> - Zona territoriale omogenea “ E zone agricole” (art. 32 delle Norme Tecniche Operative del PI). -Viabilità e relative fasce di rispetto (decreto interministeriale n. 1404 del 01- 04-1968, decreto del Presidente della Repubblica 16-12-1992, n. 495 e successive modificazioni e integrazioni), (art. 42 delle NTO). - Idrografia e relative fasce di rispetto idraulico (art. 47 delle NTO). <p>Il PI riconferma, inoltre, le previsioni del PATI e del PAT relativamente a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Corsi d'acqua – (decreto legislativo 22-01-2004, n. 42,

<p>Piano degli interventi vigente.</p> <p>- Elaborato 05, Tavola 02, Foglio 03, Zona significativa Campodarsego, scala 1:2000.</p> <p>- Elaborato n. 10 del Piano degli Interventi, in scala 1:2000, "Valori e tutele culturali e ambientali ").</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Compatibilità geologica ai fini edificatori Aree idonee a condizione sottoclasse 2B: scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni. Falda interferente con i normali interrati. (art. 15.1 delle NT) Tavola n. A3 "Carta delle fragilità". - Aree esondabili a ristagno idrico (art. 16.1 delle NT). - Aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto. 28 Pianura centuriata (art. 17.1f Norme Tecniche). Tavola n. A3. - Zona territoriale omogenea " F1 - Aree per l'istruzione (attrezzatura n. 4 scuola secondaria) (art. 33.2 delle Norme Tecniche Operative del PI). <p>Il PI riconferma, inoltre, le previsioni del PATI e del PAT relativamente a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone di interesse archeologico: (art. 49.3 delle N TO). - Sistema urbano (art. 49.3 delle NTO) - Ambiti di compromessa integrità paesaggistica (art. 50.2 N TO)
---	--

Va evidenziato, che per le zone territoriali omogenee (ZTO) "F1 Aree per l'istruzione", il vincolo a destinazione urbanistica ad esse impresso dal Piano degli Interventi, *"non ha natura propriamente espropriativa, tale da comportarne la decadenza quinquennale, bensì costituisce un vincolo conformativo con validità a tempo indeterminato e senza obbligo di indennizzo in caso di riconferma, in quanto le attrezzature scolastiche sono realizzabili anche ad iniziativa privata o promiscua in regime di economia di mercato e non dalla sola mano pubblica"* (sentenza del Consiglio di Stato n. 5909 del 15 dicembre 2017).

Di tutto ciò si rinviene conferma all'articolo 33, punto 33.6 delle Norme Tecniche Operative del PI vigente, regolamentante le modalità di intervento su tali ZTO F, ove si precisa che *" Tali aree possono essere realizzate e/o utilizzate da Enti o privati attraverso apposite convenzioni registrate e trascritte"*.

E, in effetti, pur essendo trascorsi più di cinque anni dalla data di imposizione, da parte del Piano degli Interventi, della destinazione a ZTO F1, operata con la variante generale al PI approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 21 maggio 2014), la medesima destinazione non risulta decaduta, in quanto non suscettibile di produrre effetti ablativi del diritto di proprietà, nè ha prodotto effetti tali da ridurre il valore degli immobili da essa interessati.

7 - Valutazioni sulla conformità urbanistica rispetto alla pianificazione strategica (PATI e PAT).

La proposta di trasformazione urbanistica e quindi di variante al Piano degli Interventi presentata dal Soggetto promotore, per l'Ambito A, risulta conforme alle previsioni del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, le quali non pongono alcun condizionamento, fatta eccezione per le dovute attenzioni per quanto attiene la sussistenza vincolo archeologico, e dell'agro centuriato, nonché salvaguardia idraulica, dell'area prevista da trasformare da agricola a commerciale.

La medesima proposta di trasformazione urbanistica va valutata, altresì, secondo quanto previsto dalla pianificazione urbanistica strategica del Piano di Assetto del Territorio.

In particolare, come evidenziato al precedente paragrafo l'ambito territoriale in questione, attualmente a destinazione agricola, risulta interessato da una nuova previsione preferenziale di sviluppo insediativo, prevalentemente residenziale e servizi per la residenza, con riconferma, inoltre, delle dovute attenzioni per quanto attiene la sussistenza vincolo archeologico, e dell'agro centuriato, nonché salvaguardia idraulica, dell'area prevista da trasformare da agricola a commerciale, già contenute nel PATI.

La prevista ZTO F3 da destinare a verde di uso pubblico e spazi a parcheggio, si pone in continuità in direzione nord con analoga zona già esistente rafforzando l'inserimento territoriale e ambientale dell'ambito oggetto di trasformazione urbanistica, tenuto conto che la medesima ZTO F3 si pone in fregio al corso d'acqua Muson dei Sassi.

L'intervento urbanistico ed edificatorio proposto per l'Ambito A :

- è coerente con la quantità di suolo consumabile, determinata per il Comune di Campodarsego con la delibera di Giunta regionale n. 668 del 15 maggio 2018 ,ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera a), della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, “ *Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo*”, salva più puntuale verifica in sede di formazione della variante al Piano degli Interventi;
- rientra nei limiti della capacità edificatoria massima (32.500 m³), stabilita per la destinazione commerciale-direzionale, nel dimensionamento del Piano di Assetto del Territorio per l'Ambito Territoriale Omogeneo “n. 2 Capoluogo” (tabella allegata alle Norme Tecniche del PAT).

8 - Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi dell'accordo da assumere in sede di formazione della variante al Piano degli Interventi.

Di seguito si riportano i parametri urbanistici ed edilizi da assumere in sede di formazione della variante al Piano degli Interventi (PI).

Detti parametri risultano coerenti anche con i valori economici assunti alla base della perizia di stima redatta dal tecnico incaricato dal Comune.

L'Ambito A viene suddiviso, per facilità di trattazione, in due sub ambiti:

- Ambito 1.1
- Ambito 1.2

Ambito 1.1 corrispondente alla ZTO D3PER/1:

Superficie territoriale:	11.870,00 m ² .
Altezza degli edifici:	4,00 m, salvo maggiori altezze necessitate da esigenze tecniche.
Numero dei piani:	1
Rapporto di copertura massimo:	(*)
Superficie coperta massima di progetto:	2.600 m ² .
(di cui 1.400,00 m ² per superficie di vendita, e 1.200,00 m ² da destinare a magazzini, uffici, depositi, pensiline ecc.).	

Destinazioni d'uso:	articolo 26, punto 26.1 delle Norme Tecniche Operative del PI.
Distanze:	articolo 6 delle Norme Tecniche Operative del PI.
Modalità di intervento	Piano Urbanistico Attuativo.

Ambito 1.2 corrispondente alla ZTO F3:

Superficie territoriale	3.805,00 m ² .
Modalità di intervento	art.33.4 Norme Tecniche Operative del PI. Piano Urbanistico Attuativo.

Dotazione di superfici per servizi di uso pubblico e privato

- o Le aree a servizi di uso pubblico della ZTO D3 PER vanno attuate nel rispetto delle disposizioni:
 - del “ Regolamento regionale n. 1 del 21 giugno 2013, recante “*Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale nel Veneto*”, approvato, con delibera di Giunta Regionale n.1047 del 18 giugno 2013, in attuazione della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50, “*Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto*”, recante indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale nel Veneto;
 - dell'articolo 33, punto 33.1.3, lettera b), delle Norme Tecniche Operative del PI.
- o le aree da destinare a parcheggio privato dovranno essere dimensionate secondo le disposizioni dell'articolo 9 bis delle Norme Tecniche Operative del PI.

Nota :

(*) *L'articolo 24, punto 24.3 delle Norme Tecniche Operative (NTO) del Piano degli Interventi (PI), richiamato nel contenuto della proposta di accordo, per quanto attiene ai parametri urbanistici ed edilizi, attiene alla disciplina delle zone territoriali omogenee “D1 PER – Aree produttive di trasformabilità perequata”. Invero, l'articolato delle NTO del PI, non contempla una disciplina della zone urbanistiche di espansione a destinazione commerciale. Pertanto in occasione della formazione della variante al PI per il recepimento della proposta di accordo di pianificazione in esame, sarà introdotta una specifica disciplina per dette zone di espansione commerciali.*

Il parametro di superficie coperta massima pari al 60% indicato nella proposta di accordo, non è condivisibile, in ragione della futura destinazione urbanistica dell'area nonché delle valutazioni riportate nella perizia di stima redatta dal tecnico incaricato, e andrà definito in sede di formazione della variante al PI.

9 - La verifica di congruità economica del beneficio pubblico offerto dal Soggetto proponente con la proposta di accordo.

Con determina dello scrivente Responsabile di Settore, n. 582 di registro generale del 2 dicembre 2019, è stato affidato al prof. ing. Giuliano Marella l'incarico per la redazione della perizia di stima, finalizzata alla verifica di congruità della quantificazione del beneficio pubblico, relativo all'accordo presentato dalla ditta Mattiazzo Emma in data 4 novembre 2019 prot. n. 20150, i cui esiti sono desumibili nell'elaborato “Perizia di

congruità del beneficio pubblico nell'ambito delle proposta di accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. N. 11/2004 – Ditta Mattiazzo”, trasmesso dal tecnico incaricato in data 23 dicembre 2019, prot. n. 23907 (Allegato alla presente relazione).

La determinazione del plusvalore e quindi del contributo straordinario è assunta dal tecnico sulla base dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380/2001 e successive modificazioni.

Nello specifico il tecnico incaricato nel contenuto della perizia perviene alle seguenti risultanze, sulla scorta dei parametri edilizi e urbanistici esposti ai precedenti paragrafi 3 e 4.

Stima dell'area a destinazione ZTO F1 da acquisire da parte del Comune

Il criterio di stima è basato sul rapporto che lega il valore dell'area a quello del fabbricato scolastico da realizzare, e a sua volta il valore del fabbricato stesso al costo di produzione.

Valore dell'area da urbanizzare:

Superficie dell'area 13.615,00 x 29,76 €/m² € 405.246,47

Valore dell'area arrotondato a circa	€ 405.000
--------------------------------------	------------------

Stima dell'area a destinazione da trasformare da ZTO “ Agricola E” a ZTO “D3 PER Commerciale

Superficie dell'area 11.870,00 m² x 70,77 €/m² € 840.040,00

Stima dell'area a destinazione da trasformare da ZTO “ Agricola E” a ZTO “F3 Aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport-giardino pubblico”

Superficie dell'area 3.805,00 m² x 30,00 €/m² € 114.150,00

Valore ante accordo dell'area “ Agricola E” e “F3

Superficie dell'area 15.675,00 m² x 10,00 €/m² € 156.750,00

Valore post accordo dell'area “ Agricola E” e “F3

€ 840.040,00 + € 114.150,00 = € 954.190,00

Maggior valore totale dell'ambito di intervento (D3 PER e F3) =	€ 797.440,00
---	---------------------

La quota a favore del Comune, a titolo di contributo straordinario, di cui all'articolo 16, comma 4, lettera d-ter, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, “ *Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia* “, è quantificato nella percentuale minima del 50% del maggior valore totale dell'ambito di intervento sopraindicato.

Maggior valore totale spettante al Comune =	€ 398.720,00
---	---------------------

Poichè il valore (Euro 405.000) dell'area scolastica F1, di proprietà del Soggetto proponente da acquisire da parte del Comune, è superiore al totale (Euro 398.720,00) del contributo straordinario dovuto da parte del soggetto privato per la trasformazione urbanistica proposta la proposta di accordo risulta congrua sotto il profilo economico ed è quindi dimostrato il beneficio pubblico a favore del Comune.

10 - Valutazioni conclusive.

Per le verifiche espletate e le valutazioni sopra espresse, si esprime parere favorevole alla proposta di accordo di pianificazione avanzata dalla Ditta Mattiazzo Emma, assumendo:

- i valori economici evidenziati nella perizia di stima redatta dal tecnico incaricato;
 - i parametri urbanistici ed edilizi evidenziati nel precedente paragrafo 8;
- quali contenuti dell'accordo definitivo che si andrà a sottoscrivere tra le parti.

Sussistendo i presupposti tecnici, giuridici e di congruità economica in termini di beneficio pubblico si rinvia al pronunciamento preventivo da parte dell'Amministrazione Comunale, circa la sussistenza dell'interesse pubblico dell'iniziativa, e, successivamente all'esito positivo dello stesso, al recepimento della proposta di accordo nella pianificazione urbanistica comunale, il tutto ai sensi:

- dell'articolo 6 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11;
- dell'articolo 59, delle norme tecniche operative del Piano degli Interventi.

Sono fatte salve eventuali sopravvenute novità normative, di fonte statale o regionale che possono intervenire successivamente alla presente relazione, incidenti sui contenuti e sulla ammissibilità della proposta di accordo in argomento.

A norma dell'articolo 7 bis della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, e successive modificazioni, prima della sottoscrizione dell'accordo di pianificazione in argomento, dovrà essere acquisita, per il Soggetto proponente, l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 "*Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136*".

Allegato: perizia estimativa redatta dal prof. ing. Giuliano Marella.

Campodarsego 30 dicembre 2019

Responsabile del procedimento

Danilo Zampieri

DZ

Il Responsabile del
Settore Edilizia Privata e Urbanistica
arch. Mario Vizzini