

## PROPOSTA DI DELIBERA

Oggetto	Adozione Piano di Lottizzazione residenziale, di iniziativa privata, denominato "Residence Ville Carli ", e recepimento accordo pubblico-privato. Ditta: Carraro Attilio.
---------	---

### LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- il Comune di Campodarsego è dotato del Piano degli Interventi ( P. I.), la cui variante generale n. 1 è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 21 maggio 2014;
- lo stesso P.I., nella grafia in scala 1:2000, all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo 2 del capoluogo, nell'area compresa tra Via Alcide De Gasperi e Via Pioga, individua un ambito territoriale assoggettato all'obbligo di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), e ad accordo pubblico privato, articolato nelle seguenti destinazioni urbanistiche:
  - " C2PER/2 Area residenziale di trasformabilità perequata ", interessante tutta la superficie assoggettata a P.U.A.;
  - "Area a verde privato ", che contraddistingue una parte centrale della zona C2PER/2;
  - " F3 Aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport ", che contraddistingue la parte a nord della zona C2PER/2, con prescritte le seguenti attrezzature di progetto:
    - n. 82 Aree per il gioco dei bambini;
    - n. 83 Giardino pubblico;
    - n. 84 Impianti sportivi di base;
    - n. 86 Parco Urbano;
    - n. 88 Campi da tennis;
- sulla scorta delle sopra richiamate previsioni urbanistiche del P.I., in data 30 agosto 2014 prot. n. 10966, sono pervenute da parte del Sig. Carraro Attilio, in qualità di unico avente titolo proprietario del 100% del valore degli immobili, ricompresi nell'ambito di intervento del P.U.A., nel proseguo della presente delibera qualificato come " Ditta lottizzante ":
  - una proposta di Piano di Lottizzazione (P. di L. ) di iniziativa privata, residenziale, denominato " Residence Ville Carli ", numero di registro PE-93-2014, corredata di parte dei documenti inerenti alla presentazione del P. di L. stesso, il cui progetto è redatto dall'arch. Linda Bagaglio, interessante l'intero ambito territoriale;
  - una bozza di proposta di accordo pubblico privato, ai sensi dell'articolo 6, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, e articoli 56 e 59, e Repertorio Normativo, delle Norme Tecniche Operative del P.I., concordata con l'Amministrazione Comunale;
- con la nota in data 11 settembre 2014 prot. n. 11529, la Ditta proponente ha richiesto di attivare apposita procedura di conferenza dei servizi, ai sensi dell'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni e integrazioni;
- con la nota in data 14 ottobre 2014 prot. n. 13451, il Comune ha comunicato l'avvio del procedimento amministrativo;
- la Ditta proponente in data 24 ottobre 2014 prot. n. 14081, ha presentato elaborati di progetto aggiornati in sostituzione di parte della documentazione presentata in data 30 agosto 2014;

- con la nota in data 3 novembre 2014 prot. n. 14484, il Comune ha richiesto il completamento della documentazione necessaria all'istruttoria del Piano Urbanistico Attuativo in esame, nonché modifiche al progetto in rispondenza delle norme di settore, determinando la sospensione dei termini previsti dall'articolo 20, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11;
- la Ditta proponente in data 8 novembre 2014 prot. n. 14762, ha presentato elaborati di progetto aggiornati in sostituzione di parte della documentazione precedentemente presentata;
- in data 16 dicembre 2014, presso gli Uffici del Comune di Campodarsego, si è svolta la prima riunione della conferenza dei servizi, indetta al fine di acquisire i pareri, nulla osta e assensi, comunque denominati, previsti dalle norme vigenti o comunque ritenuti necessari, da parte di tutti gli Enti interessati dal progetto del P. di L. in esame;
- in data 19 dicembre 2014 prot. n. 16761 il Comune ha trasmesso alla Ditta proponente i pareri resi dagli enti coinvolti nel progetto del P. di L. con richiesta di revisione parziale del progetto stesso;
- la Ditta proponente in data 7 febbraio 2015 prot. n. 1805, ha presentato elaborati di progetto aggiornati in adeguamento agli esiti della prima riunione della conferenza dei servizi;
- in data 12 marzo 2015, presso gli Uffici del Comune di Campodarsego, si è svolta la seconda e ultima riunione della conferenza dei servizi, con acquisizione in via definitiva dei pareri, nulla osta e assensi, comunque denominati, previsti dalle norme vigenti o comunque ritenuti necessari, da parte dei seguenti Enti interessati dal progetto del P. di L. in esame:

Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Venezia, Belluno, Padova e Treviso:	Nota in data 12-03-2015 n. 5332-RE, assunta al protocollo comunale n. 3404 in pari data, con la quale l'Ente esprime il parere favorevole con prescrizioni.
Consorzio di Bonifica "Acque Risorgive":	Nota dell'11-03-2015 n. 5203, assunta al protocollo comunale n. 3366 in pari data, con la quale l'Ente esprime il parere favorevole con prescrizioni.
ENEL Distribuzione S.p.a. Infrastrutture e Reti Macro Area Territoriale Nord Est Zona di Padova	Nota del 03-3-2015 prot. n. 167425, assunta al protocollo comunale n. 2994 del giorno seguente, con la quale l'Ente esprime il parere positivo.
Società E.T.R.A. S.p.a.	Nota dell'11-03-2015 prot. n. 20066, assunta al protocollo comunale n. 3422 del 12-03-2015, con la quale l'Ente valuta meritevole di approvazione il progetto, con prescrizioni.
l'Azienda Unità Locale Socio Sanitaria (A.U.L.S.S.) n. 15 "Alta Padovana", Dipartimento di Prevenzione, Unità Nuovi Insediamenti.	Parere favorevole con prescrizioni.
Società SNAM RETE GAS S.p.a.	Nota del 17-12-2014 prot. n. 1845, assunta al protocollo comunale n. 16968 del 23-12-

	2014, con la quale l'Ente valuta meritevole di approvazione il progetto, con prescrizioni.
Polizia Locale della Federazione dei Comuni del Camposampierese	Parere favorevole.

- la Ditta proponente in data 18 marzo 2015 prot. n. 3732 e 24 marzo 2015 prot. n. 3936, ha presentato la documentazione necessaria per la verifica di assoggettabilità del P. di L. a Valutazione Ambientale Strategica ( V.A.S. ), viste le disposizioni delle delibere di Giunta Regionale n. 791 del 31 marzo 2009 e n. 1717 del 03-10-2013;
- in data 25 marzo 2015 prot. n. 3987 il Comune ha trasmesso alla competente struttura amministrativa regionale, la documentazione necessaria all'avvio del procedimento finalizzato alla verifica di assoggettabilità del P. di L. a V.A.S.;
- in data 16 aprile 2015 è pervenuta una nota della Regione Veneto, assunta al protocollo comunale con il n. 5031, con la quale la competente struttura amministrativa regionale in materia di V.A.S. richiede anche alla Ditta Carraro Attilio, la trasmissione di ulteriore documentazione ai fini istruttori;
- la Ditta proponente in data 11 maggio 2015 prot. n. 6165, ha presentato la documentazione necessaria per la verifica di assoggettabilità del P. di L. a Valutazione Ambientale Strategica ( V.A.S. ), come richiesta dalla Regione Veneto;
- la verifica di assoggettabilità a V.A.S., o la V.A.S., sono presupposto per l'approvazione del P.U.A.;
- è stata presentata da parte del progettista la relazione e dichiarazione di non assoggettabilità del progetto, a Valutazione di Incidenza Ambientale, ai sensi della delibera di Giunta Regionale n. 3173 del 10-10-2006;
- la Ditta lottizzante in data 12 maggio 2015 prot. n. 6207, ha presentato ulteriori elaborati di progetto afferenti alla parte contabile, nonché nuova bozza di accordo pubblico privato e nuova bozza di convenzione urbanistica;
- l'articolo 59, punto 59.2, ultimo periodo, delle Norme Tecniche Operative del P.I., dispone che:  
*“ Il P.I. identifica gli ambiti già oggetto di accordi tra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'art. 6 della L. R. 11/04, o accordi di programma, ai sensi dell'art. 7 della L. R. 11/04.  
Individua inoltre le aree di trasformabilità perequata la cui attuazione è subordinata alla sottoscrizione di un accordo pubblico-privato che costituisce, ai sensi del comma 3 dell'art. 6 della L.R. 11/04, parte integrante del Piano Urbanistico Attuativo cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e partecipazione.  
L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione del P.U.A. ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato. “*

DATO ATTO che:

- ai fini dell'assunzione della presente delibera, il P. di L. di cui si tratta risulta composto dalla seguente documentazione:

elaborato	data di presentazione
01 - Inquadramento planimetrico	07-02-2015
02 - Stato di fatto, planimetria generale	“
03 - Stato di fatto, rilievo generale	“

04 - Stato di fatto, sezioni	“
05 - Progetto planimetria generale	“
06 - Progetto parametri urbanistici	“
07 - Opere a cessione pubblica con specifica delle aree da convenzionare	“
08 - Progetto planimetria	“
09 - Progetto sezioni	“
10 - Progetto sezioni stradali	“
11 - Recinzioni planimetria e dettagli	“
12 - Progetto arredo area a parco F3	“
13 - Progetto sistemazione aree esterne	“
14 - Progetto segnaletica	“
15 - Sottoservizi rete fognatura nera	“
16 - Sottoservizi rete acquedotto	“
17 - Sottoservizi rete ENEL	“
18 - Sottoservizi rete gas	“
19 - Sottoservizi rete TELECOM	“
20 - Progetto rete e profili acque meteoriche	“
21 - Volumi compenso idraulico stato di fatto. Sezione scolo nord e sud stato di fatto - di progetto - comparativa	“
22 - Progetto - nuovi accessi carrai e tombamento	“
23 - Viste prospettiche	“
24 - SNAM RETE GAS particolare interferenze condotta	“
P1 - Paesaggistica stato di fatto	“
P2 - Paesaggistica progetto	“
R - Relazione tecnica	“
P - Relazione paesaggistica	“
RF - relazione fotografica	30-8-2014
RH - relazione barriere architettoniche	20-02-2015
RI - Relazione di compatibilità idraulica	07-02-2015
NT - Norme tecniche speciali di attuazione	12-05-2015
C - Bozza di convenzione urbanistica	“
CS - Capitolato speciale	24-10-2014
PM - Prontuario della mitigazione ambientale	07-02-2015
MV - Piano manutenzione del verde	07-02-2015
Relazione geologica e caratterizzazione geotecnica per le opere di urbanizzazione indagine ambientale	30-8-2014
Indagine ambientale	30-8-2014
RT Impianto elettrico di lottizzazione - progetto esecutivo - relazione tecnica generale	24-10-2014
R.IL Impianto elettrico - progetto esecutivo - relazione illuminotecnica	“
A.1-R.IL Impianto elettrico di lottizzazione - progetto esecutivo - schede tecniche apparecchi illuminanti	“
A.2-R.IL Impianto elettrico di lottizzazione - progetto	“

esecutivo - certificazioni L.R. 17/2009	
A.3-R.IL Impianto elettrico di lottizzazione - progetto esecutivo - dichiarazione conformità L.R. 17/09	“
CI Impianto elettrico di lottizzazione - progetto esecutivo - calcoli illuminotecnici	“
RCL Impianto elettrico di lottizzazione - progetto esecutivo - relazioni calcoli linee	“
CL Impianto elettrico di lottizzazione - progetto esecutivo - calcoli linee	“
QE Impianto elettrico di lottizzazione - progetto esecutivo - schemi quadri elettrici	“
PL1 Impianto elettrico e speciali a servizio di nuova- planimetria distribuzione tubazione energia elettrica e particolari nicchie contatori lottizzazione	“
PL2 Impianto elettrico e speciali a servizio di nuova- planimetria distribuzione tubazione telefonia lottizzazione	“
PL3 Impianto elettrico e speciali a servizio di nuova- planimetria impianti parti comuni lottizzazione	“
PL4 Impianto elettrico e speciali a servizio di nuova- planimetria ampliamento illuminazione pubblica lottizzazione	“
QE - Quadro economico	12-05-2015
CP - Computo opere di urbanizzazione primaria	“
CC - Computo opere di urbanizzazione secondaria	“
CM - Computo metrico rete meteorica	“
Cch - Computo dettaglio chiosco	“
CMPV - Costi manutenzione del parco e pista ciclopeditone	“
CMPP - Costi manutenzione del parcheggio e verde pubblico	“
CI - Computo opere di invarianza/mitigazione idraulica per scolo Pioga	“

DATO ATTO che il progetto del P. di L. è conforme alle previsioni del P.I. e ai piani urbanistici di livello superiore ( Piano di Assetto del Territorio, Piano di Assetto del Territorio Intercomunale );

CONSIDERATO che il termine di attuazione del P.di L., pari a cinque anni decorrenti dalla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica, allegata al progetto del P.di L., è da ritenersi congruo in ragione della consistenza e natura delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura della Ditta Lottizzante;

DATO ATTO che la bozza di convenzione urbanistica allegata al P. di L. all'articolo 11, prevede che la Ditta lottizzante o suoi aventi causa, avrà in carico:

- le manutenzioni della pista ciclopeditone, nonché dell'area a verde attrezzato, corrispondente alla zona F3, per un periodo di anni cinque, decorrenti dalla data di cessione al Comune dell'area stessa, secondo il Piano di manutenzione del verde attrezzato, redatto a cura della Ditta lottizzante;

- la gestione del chiosco e delle attività che si svolgeranno all'interno dell'area a verde attrezzato F3, regolata da apposito disciplinare da approvarsi da parte della Giunta Comunale;

DATO ATTO che la Ditta lottizzante al fine della realizzazione dell'area a parco, corrispondente alla zona F3, assumerà la qualifica di " altro soggetto aggiudicatore " delle opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, e successive modificazioni e integrazioni;

VERIFICATO che la proposta di accordo pubblico privato, di cui alla bozza presentata dalla Ditta lottizzante in data 12 maggio 2015 prot. n. 6207, concordata con l'Amministrazione Comunale, contempla i seguenti contenuti:

- o l'attuazione del P. di L. residenziale di iniziativa privata, denominato "Residence Ville Carli ", ricadente nella sopra identificata z.t.o. C2PER/2, con dotazione di idonea viabilità pubblica e privata e superfici a servizi richiesti dalle norme in materia, da cedere al Comune;
- o il ricavo di un'area da destinare a verde privato;
- o la realizzazione di un'area destinata a parco urbano, posta a Nord dell'area di lottizzazione, di superficie complessiva pari a 9.746,00 m<sup>2</sup>, da cedere al Comune, articolata nelle seguenti attrezzature e infrastrutture:

Opere
Parcheggio pubblico
Recinzioni
Verde ( prato alberature , cespugli )
Arredo-attrezzature, giochi
Chiosco ( escluso arredo e compreso impianto fotovoltaico )
Illuminazione del parco
Porzione di pista ciclopedonale

DATO ATTO che la determinazione della perequazione urbanistica è stata concordata, nonché calcolata secondo i criteri contenuti negli atti di indirizzo approvati con delibera di Giunta Comunale n. 168 del 20 novembre 2013, addivenendo al quadro economico riportato all'articolo 4, della bozza di accordo pubblico privato di cui all'allegato 1 alla presente deliberazione;

CONSIDERATO che i termini dell'accordo pubblico privato in discussione, consentono l'ammissibilità dello stesso per il conseguimento degli obiettivi pubblici, legati alla prevista realizzazione di opere pubbliche che migliorano la qualità insediativa della parte del territorio interessata, dotando la stessa di una adeguata area a parco attrezzato e pista ciclopedonale, il tutto in coerenza con i più generali obiettivi della pianificazione urbanistica, ravvisando sussistere, quindi, il rilevante interesse pubblico dell'iniziativa, come disposto all'articolo 6 della legge regionale n. 11 del 2004;

CONSIDERATO che l'accordo pubblico privato in discussione costituisce parte integrante della pianificazione urbanistica, nello specifico del P.U.A. in argomento, cui accede, e sarà soggetto alle medesime forme di pubblicità e partecipazione;

VISTI:

- il parere tecnico-economico favorevole espresso dal competente Servizio Lavori Pubblici comunale, come da nota in data 13 maggio 2015, con le prescrizioni i nesso riportate;

- la relazione sui costi di gestione - manutenzione e aspetti patrimoniali redatta dal competente Servizio Lavori Pubblici comunale, come da nota in data 13 maggio 2015 ( Allegato 1 alla presente deliberazione );
- la valutazione tecnica con parere favorevole espresso dal competente Servizio Urbanistica, come da nota in data 12 maggio 2015, circa la congruità urbanistica e l'equità economica della proposta di accordo pubblico - privato, in argomento;

RITENUTO di accogliere la proposta del P. di L., modificando il contenuto dello schema di convenzione urbanistica, nonché il contenuto della bozza di accordo -pubblico-privato, presentati dalla Ditta lottizzante in data 12 maggio 2015 prot. n. 6207, pervenendo al testo definitivo di cui agli Allegati rispettivamente n. 2 e 3 alla presente deliberazione;

VISTI:

- la legge 17 agosto 1942, n. 1150;
- la legge 7 agosto 1990, n. 241, articolo 11, comma 2, e successive modificazioni e integrazioni;
- la legge regionale 23 aprile 2004, n. 11;
- il vigente statuto comunale;

DATO ATTO che per la presente proposta di provvedimento è stato dato corso agli adempimenti di trasparenza e pubblicità, dettati dall'articolo 39, comma 1, del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33, mediante pubblicazione sul sito internet comunale;

DATO ATTO che sulla seguente 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 5, comma 13, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modifiche nella legge 2 luglio 2011, n. 106;

#### D E L I B E R A

- 1) la premessa narrativa costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, e si intende qui integralmente richiamata;
- 2) di approvare il perimetro dell'ambito di intervento del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata residenziale, denominato " Residence Ville Carli ", di cui al progetto presentato in data 30 agosto 2014 dalla Ditta Lottizzante in premessa qualificata, come successivamente aggiornato, relativo alla zona territoriale omogenea C2PER/2, perimetrata nella grafia in scala 1:2000 del Piano degli Interventi, all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo 2 del capoluogo;
- 3) di adottare, ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata residenziale denominato "Residence Ville Carli ", composto dagli elaborati tecnici e documenti elencati nelle premesse alla presente deliberazione, con il testo dello schema della convenzione, riportato all'Allegato 2 alla presente deliberazione, nonché con le prescrizioni impartite dagli Enti indicati nel verbale della conferenza dei servizi svoltasi in data 12 marzo 2015, nonché indicate nel parere tecnico-economico espresso dal competente Servizio Lavori Pubblici comunale, come da nota in data 13 maggio 2015;
- 4) di stabilire che eventuali varianti planimetriche comportanti limitati scostamenti della configurazione delle opere di urbanizzazione da realizzare entro l'ambito di intervento, ferme restando le quantità previste negli elaborati, nonché eventuali modifiche alle caratteristiche tecniche dei materiali, previsti nella realizzazione

- degli spazi pubblici, non necessitano di nuovo atto deliberativo di Giunta, fatta salva l'acquisizione da parte della Ditta lottizzante dei pareri da parte degli enti preposti, ove dovuti, e i conseguenti titoli abilitativi edilizi;
- 5) di attribuire, per le motivazioni in premessa, alla Ditta lottizzante la qualifica di «Altro soggetto aggiudicatore» per l'esecuzione diretta delle procedure di gara per l'individuazione del progettista e dell'esecutore delle opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 32, comma 1, lettera g), e articolo 122, comma 8, del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, e successive modificazioni e integrazioni, a propria cura e spese ed in conformità ai progetti che saranno approvati dal Comune;
  - 6) di stabilire di porre a carico della Ditta lottizzante o suoi aventi causa:
    - le manutenzioni della pista ciclopedonale, nonché dell'area a verde attrezzato, corrispondente alla zona F3, per un periodo di anni cinque, decorrenti dalla data di cessione al Comune dell'area stessa, secondo il Piano di manutenzione del verde attrezzato, redatto a cura della Ditta lottizzante, come da importi annuali evidenziati nella relazione sui costi di gestione/manutenzione e aspetti patrimoniali, di cui alla nota in data 13 maggio 2015 redatta dal competente Servizio Lavori Pubblici comunale ( Allegato 1 alla presente deliberazione );
    - la gestione del chiosco e delle attività che si svolgeranno all'interno dell'area a verde attrezzato F3, regolata da apposito disciplinare da approvarsi da parte della Giunta Comunale;
  - 7) di stabilire che prima dell'approvazione del P. di L. dovrà essere espletata la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ( V.A.S. ), V.A.S., o la V.A.S.;
  - 8) di recepire il testo della bozza di accordo pubblico privato, ai sensi dell'articolo 6, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e articolo 56 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, presentato dalla Ditta lottizzante in data 12 maggio 2015 prot. n. 6207, nel testo aggiornato di cui all'Allegato 3 alla presente deliberazione, relativo alla zona territoriale omogenea C2PER/2 perimetrata nella grafia in scala 1:2000, all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo 2 del capoluogo, angolo tra Via Alcide De Gasperi e Via Pioga, dando atto che l'efficacia dello stesso è condizionata dalla conferma delle sue previsioni nel P. di L. approvato;
  - 9) di autorizzare il Responsabile del Settore Servizi Tecnici a sottoscrivere:
    - la convenzione urbanistica di cui al precedente punto 3), e di apportare, fatta salva la sostanza dell'atto così come risulta configurato nel presente provvedimento, tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie od utili alla definizione della convenzione stessa, anche in adeguamento a disposizioni tecniche o normative;
    - l'accordo pubblico - privato di cui al precedente punto 8);
  - 10) di stabilire, per le motivazioni riportate in premessa, che il termine per l'attuazione del P. di L. è pari a cinque anni, decorrente dalla data di stipula della convenzione urbanistica allegata al progetto del P. di L.;
  - 11) il Responsabile del Settore Servizi Tecnici adotterà ogni ulteriore provvedimento necessario e successivo per l'attuazione del presente deliberato, nei limiti e nei termini nonché secondo le procedure a tal fine, previsti in materia;

Responsabile del procedimento: arch. Danilo Zampieri

15 maggio 2015