

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 93/2017

Seduta del 20.11.2017

OGGETTO LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004, N. 11. DETERMINAZIONI IN MERITO ALL'APPLICAZIONE DEL COMMA 7BIS DELL'ART 18. ZONA DI ESPANSIONE SOGGETTA A PUA ZONA INDUSTRIALE NORD DI CADONEGHE

L'anno 2017 addì 20 del mese di novembre alle ore 19.00 nella Residenza Municipale, previa convocazione con avvisi scritti, tempestivamente notificati, si è riunito il Consiglio Comunale.

All'inizio della trattazione dell'argomento in oggetto, in seduta pubblica, alle ore 20.35, risultano presenti (P), assenti (A) e assenti giustificati (G):

Il Sindaco SCHIAVO Michele (P)

e i Consiglieri:

1. LACAVA Edoardo	P	9. GARATO Virginia	P
2. VETTORE Lucia	P	10. ROZZATO Andrea	P
3. SCACCO Enrico	G	11. ESCOBAR Sandra Maritza	P
4. TONIOLO Daniele	P	12. MAVOLO Renza	P
5. FACCO Luigina	G	13. MASCHI Pier Antonio	G
6. PIZZINATO Giacomo	P	14. BENATO Andrea	P
7. BACCAN Giulia	P	15. BORELLA Silvio	P
8. TOMAT Aldo	P	16. VIGOLO Devis	G

e pertanto complessivamente presenti n. 13 componenti del Consiglio

Sono presenti gli Assessori: GIACOMINI Denis, NANIA Enrico, PARIZZI Augusta, GASTALDON Mirco.

Presiede il Presidente TONIOLO Daniele.

Partecipa alla seduta TAMMARO Dott.ssa Laura, Segretario Comunale.

La seduta è legale.

Fungono da scrutatori i Consiglieri signori:

BORELLA Silvio, PIZZINATO Giacomo.

OGGETTO: Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11

Determinazioni in merito all'applicazione del comma 7bis dell'art 18. Zona di espansione soggetta a PUA Zona Industriale Nord di Cadoneghe.

Proposta di deliberazione di iniziativa del Sindaco

Relatore: Mirco Gastaldon - Assessore

L'Assessore introduce l'argomento precisando che la Legge Regionale n.14/2017, finalizzata al contenimento dell'uso di suolo, all'art.23 introduce modifiche alla vigente Legge Regionale 11/2004 avente particolari riflessi sulle aree di trasformazione o espansione, per le quali lo strumento di gestione del territorio ne preveda la realizzazione mediante Piani Attuativi che non siano ancora approvati, nonché sulle nuove infrastrutture e aree per servizi per i quali non siano disponibili i progetti esecutivi e non siano stati dichiarati i vincoli preordinati all'esproprio.

La nuova legge regionale introduce nel contempo la possibilità della proroga di validità delle previsioni urbanistiche ponendo a carico dei richiedenti la corresponsione di un contributo.

Nel formulare la nuova disciplina il testo legislativo regionale individua i contenuti fondamentali, ma per dare piena applicazione alle disposizioni della L.R. n.14/2017 si rende necessario declinare in forma più particolareggiata tali contenuti, con riferimento ad alcuni peculiari aspetti quali: l'individuazione della data da cui far decorrere il quinquennio di validità delle previsioni urbanistiche, stabilire precisi termini e condizioni di concessione della proroga, articolare la gradualità della corresponsione del contributo in caso di proroga, stabilire i valori di riferimento sulla base dei quali calcolare in percentuale il contributo dovuto, stabilire infine i soggetti aventi titolo a richiedere la proroga.

In tal senso la presente proposta di deliberazione è formulata per delineare tutti quegli aspetti che il dettato legislativo prevede in linea di principio ma non articola precisamente nel contesto applicativo.

Dando atto che la presente proposta di deliberazione si rende necessaria anche in presenza di una richiesta di proroga pervenuta agli atti del CMB a riguardo del Piano Particolareggiato previsto per l'ampliamento della Zona Industriale esistente, fino al confine nord del Comune di Cadoneghe, l'assessore invita i consiglieri ad approvare la presente proposta di deliberazione .

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Premesso che:

- l'articolo 18 comma 7 della LR 11/2004 come sostituito dall'art. 23 della LR 14/2017 dispone che: *“Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il*

termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30“;

- con il medesimo art. 23 della citata LR 14/2017 è stato aggiunto il comma 7 bis che recita: *“Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7”;*

Verificato che con deliberazione di Consiglio comunale n. 47 del 2012 è stata approvata la prima variante di adeguamento al Piano degli Interventi comunale, che è stata pubblicata in data 8 novembre 2012 ed è pertanto divenuta efficace in data 23 novembre 2012;

Preso atto che con tale adempimento sono state confermate, modificate e pianificate, tra le altre cose, aree di espansione sottoposte a P.U.A., per le quali dal 23 novembre 2012 ha iniziato a decorrere il quinquennio, previsto dall'art. 18 della LR 11/2004, che segna il limite temporale di efficacia delle corrispondenti previsioni urbanistiche;

Preso atto che il 23 novembre 2017 deve pertanto essere considerato quale termine ultimo per l'accoglimento, relativamente a dette aree, di eventuali domande di proroga presentate dai privati, al fine di evitare la decadenza di cui al citato art. 18 della LR 11/2004;

Valutato nel quadro generale della disciplina urbanistica regionale ed in base agli obiettivi dell'Amministrazione enunciati nel vigente DUP (missione 8), di proseguire nell'impegno condiviso a non introdurre varianti che comportino rilevante consumo di suolo se non in sostituzione di quelle previste, laddove queste si dimostrassero irrealizzabili, e ad individuare ed assecondare i tempi dello sviluppo ordinato della città verso la sua dimensione ottimale, definita dalle esigenze dei cittadini e non dalle pressioni dell'economia, mantenendo il limite massimo attualmente previsto di 18.500 abitanti teorici insediabili in 10 anni, pianificando il territorio attraverso una successione di provvedimenti incardinati sulla struttura del PATI, che pongono l'attenzione alle esigenze generate:

- dal fabbisogno di servizi pubblici e privati;
- dalle necessità relative alle attività produttive e commerciali;
- dalla necessità di riqualificazione di aree degradate e di recupero della qualità ambientale;
- dalla domanda residenziale (privata, pubblica e concertata).

Vista la domanda di proroga da parte di alcuni proprietari della Nuova zona Industriale Cadoneghe Nord, da identificare con l'area intercorrente tra l'esistente zona Industriale a sud e il confine con il Comune di Campodarsego a nord, e segnatamente:

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 93 DEL 20.11.2017

- EFH Srl, con sede in Cadoneghe (PD) via Majorana, 22, e UNOX SpA, con sede in Cadoneghe (PD) via Majorana, 22, in data 29/09/2017 con prot. n. 16841 dell'Unione dei Comuni del Medio Brenta;
- MIRUS Srl, con sede in Santa Giustina in Colle (PD) Via Tergola 38, in data 02/10/2017 con prot. n. 16926 dell'Unione dei Comuni del Medio Brenta;
- Ranzato Lino, residente in Cadoneghe (PD), in data 31/10/2017 con prot. n. 18388 dell'Unione dei Comuni del Medio Brenta;
- Lincetto Lino, residente in Cadoneghe (PD), in data 08/11/2017 con prot. n. 18745 dell'Unione dei Comuni del Medio Brenta;
- Gardin Gian Antonio, residente in Cadoneghe (PD), in data 08/11/2017 con prot. n. 18745 dell'Unione dei Comuni del Medio Brenta;
- Minotto Lino, residente in Campodarsego (PD), in data 08/11/2017 con prot. n. 18745 dell'Unione dei Comuni del Medio Brenta; ROSA IMMOBILIARE Srl, con sede in Cadoneghe (PD) via Longhin, 131, in data 08/11/2017 con prot. n. 18745 dell'Unione dei Comuni del Medio Brenta;

Ritenuto necessario, in ragione della prossima decadenza delle previsioni del P.I. entrato in vigore il 23 novembre 2012, procedere alla definizione delle prime necessarie indicazioni operative per consentire il vaglio della sola istanza di proroga ad oggi pervenuta, riferita alla Zona Industriale Nord di Cadoneghe, anche a fronte dell'assenza di precise indicazioni da parte della Regione, per definire le modalità con cui graduare il contributo per la concessione della proroga, le modalità con cui versarlo e le modalità con cui, ancor prima, approvare la proroga stessa;

Ritenuto, in particolare, necessario definire: a) la durata massima della proroga concedibile; b) la misura del contributo da versare per l'ottenimento della proroga stessa; c) il momento in cui dev'essere effettuato il pagamento del contributo per l'ottenimento della proroga; d) la legittimazione alla presentazione della domanda di proroga.

A- DURATA DELLA PROROGA

Considerato che, ai sensi del citato comma 7 bis, la proroga pare potersi concedere, pur nel silenzio della legge, in analogia con l'efficacia delle previsioni di Piano che intende prorogare, per non più di un quinquennio, pur non essendo prevista alcuna durata minima della stessa, né alcun preciso arco temporale di riferimento per la sua concessione;

Ritenuto, pertanto, opportuno stabilire che la proroga possa essere concessa di anno in anno, facendo riferimento all'anno civile decorrente dal termine naturale di efficacia delle previsioni di Piano relative alle aree di espansione che si intendono prorogare, dal momento che soluzioni diverse potrebbero generare incertezze in merito alla misura del contributo da versare e alla durata diversa delle previsioni da prorogare, causando una situazione di oggettiva incertezza.

Ritenuto, altresì, di stabilire che la deroga possa essere concessa di anno in anno per non più di tre anni complessivi, così da consentire ai privati di contare su un orizzonte temporale sufficientemente ampio per giungere all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo e da consentire, altresì, all'Amministrazione di avere un orizzonte temporale certo per programmare la (ri) pianificazione del territorio, ciò rispondendo al primario obiettivo – recato pure dalla L.R. n. 14 del 2017 – di evitare la permanenza e l'ultrattività di previsioni pianificatorie non più attuali, ricercando,

piuttosto, una nuova e più equilibrata pianificazione, in armonia con quanto previsto dalla medesima LR 14/2017;

B - QUANTIFICAZIONE DEL CONTRIBUTO

Considerato che ai sensi del citato comma 7 bis la proroga da parte del Comune *“può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU.”*;

Ritenuto che la formulazione del periodo citato al precedente punto, così come espresso, fissando un tetto massimo al valore del contributo richiedibile dall'Ente, ammette implicitamente, che la misura del contributo possa essere graduata dall'Amministrazione comunale, fermo restando che la proroga delle previsioni urbanistiche di zona non può comunque essere gratuita;

Ritenuto, in ragione degli obiettivi di contenimento di consumo di suolo e dell'esigenza, già evidenziata sub A, di poter procedere ad una nuova pianificazione delle aree di espansione soggette a PUA non attuate, di determinare il contributo nella misura massima, così da compensare l'impatto sul territorio della trasformazione soggetta a PUA con l'esecuzione di quanti più interventi possibili di riqualificazione urbana e di demolizione del tessuto edilizio incongruo presente a Cadoneghe;

Ritenuto, altresì, di dover tuttavia favorire al contempo lo sviluppo di serie iniziative volte alla rapida attuazione delle previsioni di Piano vigenti, prevedendo una riduzione del contributo per i primi due anni, così commisurata:

Primo anno	Secondo anno	Terzo anno
0,8%	0,9%	1%

Precisato che le aliquote testé emarginate debbono in ogni caso ritenersi, allo stato, come indicative, residuando in capo all'Amministrazione la possibilità di graduarle differentemente in futuro, ove sussistano peculiari ragioni, anche di pubblico interesse, afferenti alla richiesta di proroga di specifiche previsioni relative a zone di espansione la cui disciplina è in procinto di decadere;

Ritenuto che le predette aliquote debbano essere commisurate, così come imposto dalla legge, al valore delle aree considerate ai fini dell'applicazione dell'IMU secondo le tabelle approvate dal Comune;

C – MOMENTO E MODALITA' DI CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO

Osservato che la legge sul contenimento del consumo di suolo fa dipendere la proroga delle previsioni urbanistiche dall'accertamento di due fattori: la richiesta degli eventi titolo e il pagamento del contributo, disponendo in merito che *“La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo (...). Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale (...)L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7”*

Considerato che dalla lettura del periodo sopra citato, emerge che l'obiettivo della disposizione è quello di garantire il pagamento del contributo e di ancorare ad esso la concessione della proroga;

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 93 DEL 20.11.2017

Valutato, quindi, che la proroga possa essere concessa a condizione che avvenga il pagamento del contributo determinato dall'Amministrazione, condizionando l'efficacia dell'approvazione al versamento, entro un termine certo del contributo.

Stabilito che detto termine perentorio non possa essere superiore a 15 giorni consecutivi, decorrenti dalla data di approvazione della concessione della proroga, trascorsi i quali il mancato, o incompleto, pagamento del contributo determina la decadenza della proroga concessa.

D- LEGITTIMAZIONE ALLA PRESENTAZIONE DELLA ISTANZA DI PROROGA

Valutato, nel rispetto del principio di unitarietà del P.U.A. dettato anche nelle NTO del Piano degli Interventi, che le previsioni urbanistiche relative alle aree di espansione debbano essere prorogate unitariamente, in quanto, diversamente, lo strumento urbanistico che ne risulterebbe mancherebbe di coordinamento e di sostenibilità.

Stabilito pertanto che nell'ipotesi in cui tutti i proprietari delle aree non presentino istanza di proroga, gli "aventi titolo" alla presentazione dell'istanza di proroga per l'intero ambito siano individuati nei soggetti legittimati a presentare il Piano (in caso di PUA di Iniziativa Privata) o ad attuarlo (nel caso di PUA di Iniziativa Pubblica), cioè i soggetti che rappresentino almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, relativo all'imponibile catastale e che rappresentino almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito stesso, condividendo su questo punto la prospettazione, resa dall'Avv. Alessandro Calegari, nel Parere pro veritate sull'applicazione della L.R. 06 giugno 2017, n. 14 e su altre questioni collegate riguardanti la Nuova zona Industriale Cadoneghe Nord, assunto al protocollo UMB n.18.745 del 8 novembre 2017;

Ritenuto che gli "aventi titolo" debbano comunque farsi carico del pagamento del contributo per l'intero ambito del PUA.

Vista la richiesta di proroga dell'efficacia delle previsioni urbanistiche di zona pervenuta da parte di alcuni proprietari delle aree soggette al PUA citato, come già specificatamente puntualizzata nelle precedenti premesse;

Ritenuto di dover procedere alla disamina di tale istanza, anche alla luce dei parametri e dei criteri sopra specificati;

Verificato che i proprietari delle aree sopra indicate rappresentano il 77,77% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in relazione all'imponibile catastale ed il 77,97% delle aree inserite nell'ambito stesso e che pertanto rappresentano gli "aventi titolo" alla presentazione della richiesta ai sensi del criterio più sopra accolto;

Ritenuto di concedere la proroga per un il periodo di un anno decorrente dal 24/11/2017, come, del resto, da richiesta avanzata dal tecnico incaricato dagli aventi titolo in data 8/11/2017 prot.UMB n.18.745;

Considerato che con la citata nota in data 8/11/2017 prot.UMB n.18.745 è stato evidenziato l'impegno da parte degli "aventi titolo" al pagamento del contributo per l'intero ambito del PUA.;

Valutato che il contributo da corrispondere per il periodo intercorrente dal ~~tra il~~ 24/11/2017 al ~~e il~~ 23/11/2018 per l'intero ambito soggetto a PUA ammonta ad € 79.260 pari a mq.159.800 (superficie 

dell'area) X € /mq 62(valore IMU da DG n.109/2015) X 0,8% (percentuale di contributo per il primo anno);

Precisato che il pagamento del contributo come sopra determinato dovrà avvenire entro il termine perentorio, di 15 giorni consecutivi, decorrenti dalla data di concessione della proroga, trascorso il quale il mancato, o incompleto, pagamento del contributo determinerà la decadenza della proroga stessa a far data dalla scadenza del 23/11/2017;

Vista la Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11

VISTO l'art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000;

Preso atto dei pareri di regolarità tecnica e contabile riportati in calce, espressi sulla presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. 267/2000;

SI PROPONE

1. di approvare la premessa al presente atto, qui richiamata a formarne parte integrante e sostanziale;
2. di approvare, in assenza di specifiche indicazioni regionali, i criteri sopra indicati per la concessione della proroga di cui all'art. 18, comma 7 bis, della LR 11/2004;
3. di accogliere la richiesta di proroga presentata dalle ditte:
 - EFH Srl, con sede in Cadoneghe (PD) via Majorana, 22, e UNOX SpA, con sede in Cadoneghe (PD) via Majorana, 22, in data 29/09/2017 con prot. n. 16841 dell'Unione dei Comuni del Medio Brenta;
 - MIRUS Srl, con sede in Santa Giustina in Colle (PD) Via Tergola 38, in data 02/10/2017 con prot. n. 16926 dell'Unione dei Comuni del Medio Brenta;
 - Ranzato Lino, residente in Cadoneghe (PD), in data 31/10/2017 con prot. n. 18388 dell'Unione dei Comuni del Medio Brenta;
 - Lincetto Lino, residente in Cadoneghe (PD), in data 08/11/2017 con prot. n. 18745 dell'Unione dei Comuni del Medio Brenta;
 - Gardin Gian Antonio, residente in Cadoneghe (PD), in data 08/11/2017 con prot. n. 18745 dell'Unione dei Comuni del Medio Brenta;
 - Minotto Lino, residente in Campodarsego (PD), in data 08/11/2017 con prot. n. 18745 dell'Unione dei Comuni del Medio Brenta; ROSA IMMOBILIARE Srl, con sede in Cadoneghe (PD) via Longhin, 131, in data 08/11/2017 con prot. n. 18745 dell'Unione dei Comuni del Medio Brenta;
4. di stabilire che la proroga decorrerà dal 24/11/2017 al 23/11/2018, come da richiesta avanzata dal tecnico incaricato dagli aventi titolo in data 8/11/2017 prot.UMB n.18.745;
5. di quantificare il contributo dovuto per l'intero ambito soggetto a PUA in € 79.260 pari a mq.159.800 (superficie dell'area) X € /mq 62(valore IMU da DG n.109/2015) X 0,8% (percentuale di contributo per il primo anno);

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 93 DEL 20.11.2017

6. di fissare in 15 giorni consecutivi, decorrenti dalla data di approvazione della presente delibera, il termine per il pagamento del contributo come sopra determinato, trascorso il quale il mancato, o incompleto, pagamento del contributo determinerà la decadenza della proroga stessa a far data dalla scadenza del 23/11/2017;
7. di demandare al Responsabile dei Servizi Tecnici dell'Unione dei Comuni del Medio Brenta ogni altro successivo adempimento necessario a dare esecuzione alla presente deliberazione;
8. con separata votazione, di dichiarare immediatamente eseguibile la presente proposta di deliberazione;

PARERI:

Ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n.267/2000, in ordine alla sola regolarità tecnica, si esprime parere favorevole.

Cadoneghe, 10/11/2017

Il Dirigente Servizi Tecnici
In distacco parziale
Arch. Nicoletta Paiaro



In ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 267/2000:

si esprime parere favorevole.

si esprime parere contrario, per le motivazioni di cui in allegato.

si attesta che il parere non è dovuto, in quanto la proposta di deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

Cadoneghe,

dr. Roberto Pinton
Responsabile dei Servizi Finanziari





Ore 20.35.

Esce il Consigliere Rozzato (componenti il Consiglio Comunale presenti n. 12).

Il Presidente dichiara aperta la discussione sull'argomento iscritto al punto 9 dell'ordine del giorno.

L'Assessore delegato Gastaldon relaziona sulla proposta di deliberazione.

Nessun altro avendo chiesto di parlare, il Presidente pone in votazione, per alzata di mano, la suestesa proposta di deliberazione.

Con l'assistenza degli Scrutatori si accerta il seguente risultato:

Presenti	12	
Voti favorevoli	8	
Astenuti	4	(Tomat, Escobar, Mavolo, Benato)

Il Presidente proclama l'esito della votazione. La proposta di deliberazione è approvata.

Successivamente il Presidente pone in votazione, per alzata di mano, la dichiarazione di immediata eseguibilità della deliberazione.

Con l'assistenza degli Scrutatori si accerta il seguente risultato:

Presenti	12	
Voti favorevoli	8	
Astenuti	4	(Tomat, Escobar, Mavolo, Benato)

Il Presidente proclama l'esito della votazione, per cui la deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile.

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 93 DEL 20.11.2017

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue.

IL PRESIDENTE
TONIOLO Daniele

IL SEGRETARIO
TAMMARO Dott.ssa Laura

N° 1273 registro atti pubblicati

REFERATO DI PUBBLICAZIONE
(ART. 124 D.Lgs. 267/2000)

Certifico io sottoscritto che copia della presente delibera è stata affissa all'albo comunale per la pubblicazione di 15 giorni consecutivi dal 21 NOV 2017

Addi 21 NOV 2017.



IL FUNZIONARIO INCARICATO

[Handwritten signature]

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ
(art. 134 D. Lgs. 267/2000)

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune ed è divenuta esecutiva ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D. Lgs. 267/2000 il

Li

IL FUNZIONARIO INCARICATO

.....

