

OGGETTO:

**Piano Regolatore Comunale - VI Variante al Piano degli Interventi.
Approvazione della modifica dell'Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art.6
della L.R. 11/2004.
Scheda Norma SN1A Ditta Giacon Tino e Giacon Nives**

Proposta di deliberazione di iniziativa del Sindaco

Relatore: Assessore Mirco Gastaldon

L'Assessore relaziona sulla presente proposta di deliberazione inerente l'approvazione della modifica dell'Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004 della Scheda Norma SN1A Ditta Giacon Tino e Giacon Nives, propedeutica all'recepimento dello stesso nella IV variante al Piano degli Interventi.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 05/11/2012 è stato approvato il Piano degli Interventi del Comune di Cadoneghe e contestualmente sono stati recepiti gli accordi di pianificazione in esso contenuti, tra cui quello proposto dai Promotori, signori Giacon Tino e Giacon Nives.

Successivamente all'accoglimento della proposta originaria, è stata presentata una proposta di modifica dell'Accordo stesso, approvata con la terza variante al P.I., e per la quale in data 26.03.2014 tra i soggetti Promotori ed il Comune di Cadoneghe è stato sottoscritto specifico Accordo di Pianificazione.

In considerazione che con deliberazione di Giunta n. 125/2015 è stato approvato lo schema di convenzione tra i Comuni di Cadoneghe, Vigonza ed il Consorzio di Bonifica Acque Risorgive, finalizzato alla sistemazione dello scolo Cadoneghe, ai sensi del quale il Consorzio di Bonifica, per un miglior coordinamento degli interventi, si farà carico della progettazione e realizzazione delle opere idrauliche sullo scolo Cadoneghe compresi i lavori della nuova inalveazione;

Considerato che parte delle opere che saranno realizzate dal Consorzio di Bonifica sono oggetto dell'Accordo P-P sottoscritto con i sigg. Giacon e quindi per raccordare le due convenzioni si rende necessaria una ridefinizione delle modalità di conseguimento del beneficio pubblico, alche alla luce della richiesta del promotore, di riconsiderare i valori economici di riferimento del calcolo del plusvalore secondo l'attuale regime di mercato, in relazione alla difficile congiuntura economica nel campo edilizio tale da rendere difficile la trasformazione urbanistica nei tempi e nelle modalità dell'accordo sottoscritto.

Confermato che l'Amministrazione ritiene, anche con le modifiche richieste dal Promotore, che l'Accordo continui a rivestire rilevante interesse pubblico, si invitano i Consiglieri ad approvare la proposta di deliberazione in oggetto.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

PREMESSO che:

- il Comune di Cadoneghe è dotato di:
 - PATI della Città Metropolitana di Padova approvato nella Conferenza di Servizi del 18.07.2011, ratificato con Deliberazione di Giunta Provinciale n.50 del 22.02.2012.
 - PATI con il Comune di Vigodarzere approvato nella Conferenza di Servizi del 10.05.2011, ratificato con Deliberazione di Giunta Provinciale n.194 del 29.09.2011, efficace a seguito della pubblicazione sul BUR del 21.10.2011;
 - Prima Variante al Piano degli Interventi approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.47 del 5.11.2012, efficace dal 23.11.2012.

- Seconda Variante al Piano degli Interventi approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.13 del 03/03/2014, efficace dal 27/03/2014.
 - Terza Variante al Piano degli Interventi approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.30 del 08/04/2014, efficace dal 09/05/2014.
- nella seduta del Consiglio Comunale del 22/12/2014 è intervenuta l'illustrazione del Documento del Sindaco che, a distanza di circa otto mesi dall'approvazione della terza variante al Piano degli Interventi, sottolinea la necessità di una modifica allo strumento urbanistico a fini di un aggiornamento per procedere nel graduale processo di composizione dello strumento Urbanistico Operativo. Tale documento fornisce le linee di indirizzo in merito agli obiettivi da inserire in una ulteriore variante al Piano degli Interventi, in un contesto che coniughi le politiche urbanistiche con quelle ambientali, di riuso, di salvaguardia idraulica del territorio, di incentivazione alla mobilità sostenibile, di revisione delle aree a servizi per la città pubblica e di azioni a supporto dell'imprenditoria, affrontando anche il riesame di alcuni accordi pubblico-privato adottati/approvati nelle precedenti varianti e la correzione di alcuni errori cartografici e normativi;

PRESO ATTO che in merito agli "accordi tra soggetti pubblici e privati", l'articolo 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., dispone quanto segue:

"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.

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.

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.

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 amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni."

VERIFICATO che la conclusione dell'accordo non può e non deve modificare la natura (di indirizzo, di coordinamento, strategica, operativa) degli strumenti urbanistici cui accede, nè deve essere in contraddizione con le indicazioni dei relativi documenti preliminari e programmatici, l'accordo procedimentale introdotto dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004 ha quindi natura strumentale, essendo finalizzato infatti a garantire la condivisione e dunque la concreta attuabilità di alcune scelte urbanistiche. Tuttavia, una volta che queste ultime sono state adottate con l'approvazione dell'atto di pianificazione e programmazione, per ciò che riguarda l'attuazione di tali scelte riprende vigore il potere discrezionale dell'amministrazione di pianificazione e di programmazione degli interventi attuativi.

DATO ATTO che:

- Ai sensi dell'art. 11, c. 4-bis della L. n. 241/1990 e s.m.i. a garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui la pubblica amministrazione conclude accordi nelle ipotesi previste al comma 1 dell'art. 11, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento.
- Nel rispetto dei valori di riferimento, delle scelte fondamentali, delle regole da osservare e dei limiti cui conformare l'esercizio dell'attività pianificatoria attuativa, così come dettate dal P.I., allo scopo di garantire il razionale ed ordinato sviluppo del territorio, l'Amministrazione Comunale ha inteso raccogliere e valutare proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, oggetto di possibili concertazioni pubblico-privato da concludere secondo la forma degli accordi trovando applicazione quanto dettato dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004.

- In tal senso è stata prevista una procedura di evidenza pubblica in merito agli accordi finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del P.I., nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e di quella strutturale comunale, con particolare riferimento alle regole dettate dalle N.O. del medesimo, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.
- In merito al rapporto tra Amministrazione che esercita le funzioni di governo del territorio e soggetti privati e, più in generale, per l'efficacia degli atti di pianificazione, le scelte della programmazione sono e devono restare pubbliche, considerato che il "governo del territorio" è una "funzione pubblica", partecipata e aperta alla negoziazione nell'attuazione;
- In merito alla conclusione degli accordi negoziali disciplinati dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004, le "Linee Guida" approvate con D.C.C. n. 40 del 28/09/2011 come modificate con DCC n. 28 del 27.06.2012 costituiscono "criteri e modalità per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico", nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio del diritto dei terzi, cui l'Amministrazione deve attenersi, secondo i principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, che dovrà risultare dai singoli provvedimenti relativi agli interventi di cui trattasi.
- in data 17.10.2011, con provvedimento prot. n. 22492, l'Amministrazione Comunale ha pubblicato un avviso pubblico per la formazione di proposte di accordo pubblico-privato finalizzato all'individuazione degli ambiti territoriali nei quali attuare interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione;

CONSIDERATO che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale di Cadoneghe n. 34 del 30/07/2012 è stata adottata la prima variante al Piano degli Interventi predisposto dall'Ufficio di Piano Comunale;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 05/11/2012 è stato approvato il Piano degli Interventi del Comune di Cadoneghe e contestualmente sono stati recepiti gli accordi di pianificazione in esso contenuti tra cui quello presentato dai Promotori, signori Giacon Tino e Giacon Nives,
- con la medesima delibera, il Comune ha approvato l'intervento presentato dai Promotori così come risultante dagli elaborati del PI pubblicati in data 08/11/2012 e disciplinato nella Scheda Norma numero SN 1A.;
- i Promotori sono proprietari, pieni ed esclusivi, degli Immobili siti nel Comune di Cadoneghe aventi una superficie catastale complessiva di circa 42.650 mq. e identificata al foglio n. 9 mappali 1.244 – 1.251 – 1.259 del Catasto Terreni ;
- Conseguentemente alla proposta originaria, considerata meritevole di accoglimento come comunicato dal Comune con propria nota prot. n. 11.978 del 30.05.2012, è stata presentata una proposta in data 28.11.2013 prot. n. 26479 di modifica dell'Accordo, approvata con la terza variante al P.I. (schema definitivo dell'accordo di pianificazione approvato in data 05.02.2014), e per la quale in data 26.03.2014 tra i soggetti Promotori ed il Comune di Cadoneghe è stato sottoscritto specifico Accordo di Pianificazione (in Atti Notaio Roberto Doria di PD, Rep. n. 420.966 – Racc. n. 45.626)

PRESO ATTO che:

- con deliberazione n. 125/2015 è stato approvato lo schema di convenzione tra i comuni di Cadoneghe, Vigonza ed il Consorzio di Bonifica Acque Risorgive, finalizzato alla sistemazione

dello scolo Cadoneghe, ai sensi del quale il Consorzio di Bonifica si farà carico della progettazione e realizzazione di opere idrauliche sullo scolo de quo compresi i lavori della nuova inalveazione;

- al fine di raccordare le opere previste nella citata convenzione con il Consorzio di Bonifica e quelle già previste Accordo pubblico Privato, con il Promotore si rende necessaria una ridefinizione delle modalità di conseguimento del beneficio pubblico;

PRESO ATTO inoltre che:

- in data 11/11/2015 Prot. n. 21876, integrata in data 4/12/2015 prot. n 23567 è stata presentata dalla Ditta proposta di modifica dell'accordo approvato con la terza variante al PI e sottoscritto in data 26.3.2014 per le seguenti motivazioni:
 - la complessità delle opere da realizzare oggetto di beneficio pubblico da progettare e la necessità di condivisione delle scelte progettuali con l'amministrazione comunale e gli enti preposti, in particolare il Consorzio di Bonifica;
 - la difficile congiuntura economica nel campo edilizio tale da rendere difficile la trasformazione urbanistica nei tempi e nelle modalità dell'accordo sottoscritto, con necessità di riconsiderare i valori economici di riferimento del calcolo del plusvalore secondo l'attuale regime di mercato;

che si sostanzia:

- nella fissazione delle nuove modalità per la corresponsione del beneficio pubblico, a seguito della convenzione sottoscritta tra il Comune ed il Consorzio di Bonifica per la nuova inalveazione del canale consortile;
- nella suddivisione dell'intervento oggetto della convenzione in quattro stralci funzionali e autonomi e realizzabili in momenti temporali diversi e indipendenti;
- nella ripartizione, in base al carico urbanistico di ciascuno stralcio funzionale, degli oneri, delle opere di urbanizzazione da eseguire e delle relative garanzie per l'attuazione;
- nella diminuzione dell'importo del plusvalore economico, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare e degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste;

RICORDATO che, ai sensi della citata deliberazione di Consiglio Comunale n.40 del 28.09.2011, sono indicativamente ritenute di rilevante interesse pubblico le proposte che perseguono i seguenti obiettivi:

- realizzazione delle opere incluse nel programma Triennale delle Opere Pubbliche;
- realizzazione di infrastrutture viarie (strade, piste ciclabili, marciapiedi, ecc...);
- cessione di immobili finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche;
- recupero e riuso di aree dismesse e/o degradate;
- riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale;
- riordino degli insediamenti esistenti;
- ammodernamento, rinnovo delle urbanizzazioni;
- sistemazioni dell'arredo urbano;
- recupero e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, paesaggistico e ambientale;

e che in particolare nel caso in esame i fini da perseguire, in funzione delle esigenze che sono manifestate dalla collettività, riguardano:

- la realizzazione di infrastrutture viarie di rilevante interesse comunale, come via Augusta

- il riordino degli insediamenti esistenti anche attraverso l'ammodernamento ed il rinnovo delle urbanizzazioni, quali la deviazione dello scolo Cadoneghe;

CONSIDERATO quindi l'interesse dell'Amministrazione a rimodulare gli impegni dell'Accordo per le motivazioni sopra esposte e valutate le motivazioni illustrate nella proposta di modifica di alcuni contenuti da parte del Promotore che principalmente riguardano:

- la diminuzione dell'importo del plusvalore economico, in considerazione dell'equilibrio da ristabilire tra il peso costituito dall'onerosità delle opere di trasformazione da realizzare e le opere pubbliche che l'intervento consente di attuare;
- la ridefinizione dei tempi per la consegna progettazione dell'allargamento di via Augusta, visto che la progettazione dello scolo Cadoneghe sarà svolto dal Consorzio di Bonifica che ne curerà anche la realizzazione;
- la cessione dell'area di proprietà, all'interno dell'ambito di intervento dell'Accordo, per una superficie di circa 4.400 mq. per la realizzazione della deviazione dello scolo Cadoneghe, da effettuare al momento del convenzionamento della prima UMI del PUA, per le motivazioni di cui al precedente punto;
- la realizzazione della porzione di viabilità prevista dal PATI, detraendo dal beneficio pubblico solo la quota parte del 50% del costo per la realizzazione per un importo massimo di € 120.000, escluse le spese per gli espropri che sono a completo carico del Promotore;
- la cessione di area in proprietà, destinata alla realizzazione un tratto di viabilità principale prevista dal PATI di mq 3.750 alla sottoscrizione della convenzione urbanistica dell'UMI A;
- la rimodulazione delle garanzie fideiussorie in funzione della realizzazione a stralci degli interventi;
- la variazione della Scheda Norma 1A approvata con la prima variante al PI, per consentire l'accesso del primo stralcio dalla viabilità più prossima

RITENUTO opportuno, all'esito di una compiuta disamina dell'Accordo proposto ed al fine di garantire a pieno l'interesse pubblico, di inserire:

- all'articolo 7 comma 1 dopo "entro il termine" la parola "perentorio";
- all'articolo 7 dopo il comma 1 i seguenti commi:
 "Entro 10 giorni dall'esecutività della deliberazione di approvazione del PUA dovrà essere sottoscritta la convenzione urbanistica e contestualmente trasferite all'Amministrazione le aree previste in cessione nel presente Accordo, con il convenzionamento del primo stralcio.
 In caso di mancato rispetto dei termini di cui ai precedenti commi sarà escussa la polizza a garanzia prestata con il presente accordo."
- all'articolo 8 dopo il comma 8.3 il seguente comma:
 "Al fine della realizzazione delle opere necessarie alla deviazione dello scolo Cadoneghe, il Promotore, in pendenza della cessione dell'area destinata all'esecuzione delle lavorazioni previste, autorizza fin d'ora l'accesso alle aree interessate dai rilievi, picchettamenti e lavori, senza pretendere alcuna indennità per l'occupazione temporanea."
- all'articolo 8 dopo il comma 8.4 il seguente comma:

“I termini riportati al comma precedente sono indicativi e comunque considerati massimi per ogni fase, restando fermo che il progetto esecutivo di via Augusta dovrà essere presentato unitamente al PUA.”

CONFERMATO che l'Amministrazione ritiene, anche alla luce delle modifiche richieste dal Promotore con le integrazioni sopra riportate, che l'Accordo continui a rivestire rilevante interesse pubblico;

VISTO l'allegato schema di accordo di pianificazione, prot. N. 21.876 del 11.11.2015 integrata prot n. 23567 del 4/12/2015 composto da:

1. Istanza prot. n 21876 del 11/11/2015
2. *Valutazione del Beneficio Pubblico negli immobili oggetto di accordo pubblico-privato di proprietà dei sig. Giacon Tino e Giacon Nives-scheda norma SN 1/A* prot. n 21876 del 11/11/2015
3. Schema di accordo di Pianificazione ex articolo 6 della L.R.23/04/2004 prot. n 23567 del 4/12/2015
4. Allegato A – Schema planivolumetrico indicativo stralci funzionali del P.P. prot. n 21876 del 11/11/2015
5. Allegato B - Determinazione beneficio pubblico prot. n 21876 del 11/11/2015
6. Allegato C- Stima sommaria tratto di strada previsto dal PATI prot. n 21876 del 11/11/2015
7. Allegato D- Individuazione delle aree da cedere e da asservire ad uso pubblico, necessarie per la nuova inalveazione dello scolo Cadoneghe prot. n 21876 del 11/11/2015
8. Allegato E -Scheda norma 1A prot. n 21876 del 11/11/2015;

DATO ATTO che lo stesso:

- secondo i dettati dell'articolo 6 della L.R.11/2004 sarà recepito nella quarta variante al PI, formandone parte integrante e sarà soggetto alla medesime forme di pubblicità;
- ai fini dell'approvazione delle previsioni urbanistiche oggetto dell'accordo, ai sensi dell'art. 69 delle vigenti NTO del PI lo stesso dovrà essere sottoscritto in forma pubblica amministrativa tra le parti, , successivamente alla sua approvazione da parte dall'organo competente all'adozione del provvedimento ai sensi dell'articolo 11 comma 4 bis della L.241/1990, ma prima all'adozione dello Strumento Urbanistico;

VISTA la Legge regionale 11/2004;

VISTA la Legge 241/1990;

VISTO l'art. 42 del D.Lgs. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni;

PRESO atto dei pareri riportati in calce, espressi sulla presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

SI PROPONE

1. di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2. per le motivazioni in premessa, di approvare le modifiche all'accordo pubblico secondo l'allegato schema, prot. N. 21.876 del 11.11.2015 integrata prot n. 21876 del 11/1/2015 e prot. n 23567 del 4/12/2015 composto da:
 - Istanza prot. n 21876 del 11/11/2015
 - *Valutazione del Beneficio Pubblico negli immobili oggetto di accordo pubblico-privato di proprietà dei sig. Giacon Tino e Giacon Nives-scheda norma SN 1/A* prot. n 21876 del 11/11/2015
 - Schema di accordo di Pianificazione ex articolo 6 della L.R.23/04/2004 prot. n 23567 del 4/12/2015
 - allegato A – Schema planivolumetrico indicativo stralci funzionali del P.P. prot. n 21876 del 11/11/2015
 - Allegato B - Determinazione beneficio pubblico prot. n 21876 del 11/11/2015
 - Allegato C- Stima sommaria tratto di strada previsto dal PATI prot. n 21876 del 11/11/2015
 - Allegato D- Individuazione delle aree da cedere e da asservire ad uso pubblico, necessarie per la nuova inalveazione delooscolo Cadoneghe prot. n 21876 del 11/11/2015
 - Allegato E -Scheda norma 1A prot. n 21876 del 11/11/2015;
 - di dichiarare con separata votazione la presente proposta di deliberazione immediatamente eseguibile.
3. Di dare atto che ai fini dell'approvazione delle previsioni urbanistiche oggetto dell'accordo, ai sensi dell'art. 69 delle vigenti NTO del PI lo stesso dovrà essere sottoscritto in forma pubblica amministrativa tra le parti, , successivamente alla sua approvazione da parte dall'organo competente all'adozione del provvedimento ai sensi dell'articolo 11 comma 4 bis della L.241/1990, ma prima all'adozione dello Strumento Urbanistico;
4. di dare mandato al Responsabile del Servizio Sviluppo Territoriale per gli adempimenti conseguenti alla presente deliberazione, compresa la sottoscrizione dell'Accordo;
5. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

PARERI:

- Ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n.267/2000 si esprime parere favorevole

In ordine alla sola regolarità tecnica

Cadoneghe,

Il Responsabile Servizi Sviluppo Territoriale
Arch. Nicoletta Paiaro

- Ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n.267/2000 in ordine alla sola regolarità contabile, 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,

Il Responsabile dei Servizi Economico-Finanziari
Rag. Vasco Saretta