



COMUNE DI BREGANZE

Area N. 3

Urbanistica Edilizia

Proposta del 8.06.2017

Oggetto

PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO, AI SENSI ART. 6 DELLA L.R. 11/2004, PRESENTATA DALLA DITTA ALI' S.P.A.: DICHIARAZIONE DI INTERESSE PUBBLICO.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

Il **Comune di Breganze**, assieme ai comuni di Calvene, Fara Vicentino, Lugo di Vicenza, Montecchio Precalcino, Salcedo, Sarcedo e Zugliano, ha partecipato dal 2005 alla formazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale – PATI denominato Terre di Pedemontana Vicentina, che, dopo un impegnativo lavoro condiviso con enti e portatori di interessi diffusi, è stato approvato nella conferenza dei servizi in data 12/09/2008. La delibera della Giunta Regionale Veneto n. 2777 del 30/09/2008 di ratifica, ai sensi dell'art. 15, comma 6, dalla L.R. 11/04, dell'approvazione del PATI, è stata pubblicata nel BUR Veneto n. 87 del 21/10/2008.

Il **PATI "Terre di Pedemontana Vicentina"** è lo strumento urbanistico vigente che definisce criteri, regole, scelte strategiche e strutturali per i territori dei Comuni interessati (Breganze, Calvene, Fara Vicentino, Lugo di Vicenza, Montecchio Precalcino, Salcedo, Sarcedo e Zugliano).

Il **Comune di Breganze** si è dotato del primo Piano degli Interventi (P.I.), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 3.06.2009 (delibera pubblicata nel BUR Veneto n. 50 del 19/06/2009).

A tale strumento urbanistico la precedente Amministrazione Comunale ha apportato **n. 4 varianti**.

L'attuale Amministrazione Comunale, insediatasi a maggio 2014, ha ritenuto di intervenire sul Piano degli Interventi, al fine di dare adeguate risposte alle esigenze abitative ed operative avanzate da cittadini ed aziende, che possono concretizzarsi solo attraverso una variante al vigente strumento urbanistico, nel rispetto beninteso degli indirizzi, vincoli e direttive del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale e nel rispetto delle normative statali e regionali vigenti.

Nella seduta del Consiglio Comunale in data 29.10.2015, è stato illustrato il documento programmatico preliminare, in cui si è precisato che i contenuti avrebbero potuto trovare attuazione anche in più *tranches*.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 25.02.2016 è stata approvata la **Variante n. 5 al 1° Piano degli Interventi**.

Al fine di predisporre un nuovo Piano degli Interventi, in particolare provvedendo alla nuova pianificazione delle aree soggette a S.U.A. decadute, si è provveduto preliminarmente a determinare l'entità della perequazione e/o contributo straordinario, nonché a dare adeguata pubblicità all'iniziativa per raccogliere manifestazioni di interesse e, pertanto:

- in data 28.04.2016 con deliberazione n. 9 il Consiglio Comunale ha approvato il documento a titolo **“Linee guida per il Piano degli interventi, sulla perequazione ai sensi dell’art. 35 della L.R. n. 11/2004, dell’art. 34 del PATI, dell’art. 6 delle n.t.o. del P.I. e dell’art. 16, comma 4, lett. d) ter del DPR 380/2001”**, con il quale è stato determinato il contributo straordinario, a carico dei proponenti per interventi su aree o immobili in variante urbanistica, precisando che tale contributo, che attesta l’interesse pubblico, sarà erogato dalla parte privata al comune 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, oppure cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche;
- In data 15.06.2016 con prot. n. 7749 è stato pubblicato l’avviso pubblico per l’acquisizione di proposte finalizzate alla formazione della variante al piano degli interventi, riguardanti i seguenti temi:
 - Interventi di riqualificazione, riconversione architettonica e/o urbanistica, valorizzazione del territorio e del patrimonio edilizio esistente;
 - Interventi di nuova edificazione residenziale o altra destinazione;
 - Pianificazione delle zone soggette a S.U.A. unitario obbligatorio decadute;
 - Variazione a zona agricola o a verde ambientale di zone edificabili.

L’Amministrazione Comunale ha quindi provveduto alla formazione del 2° Piano degli Interventi, in attuazione degli obiettivi di sviluppo previsti dal P.A.T.I. e del documento programmatico (deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 29.10.2015) e sulla scorta delle proposte pervenute a seguito dell’avviso pubblico in data 15.06.2016 prot. n. 7749; con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 7.03.2017, il **Comune di Breganze si è dotato del 2° Piano degli Interventi (P.I.)**.

CONSIDERATO che l’art. 6 della L.R. n. 11/2004 conferisce ai Comuni, nei limiti delle competenze di cui alla medesima legge, la possibilità di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;

RICORDATO che nell’avviso pubblico in data 15.06.2016 prot. n. 7749 ad oggetto *“Acquisizione di proposte finalizzate alla formazione di ulteriore variante al Piano degli Interventi”*, e nel documento programmatico preliminare del Sindaco (deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 29.10.2015), l’Amministrazione ha manifestato la propria volontà di recepire proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, come previsto dall’art. 6 della L.R. 11/2004, riguardanti, tra l’altro: *“Interventi di riqualificazione, riconversione architettonica e/o urbanistica, valorizzazione del territorio e del patrimonio edilizio esistente”*;

RICHIAMATA la proposta di accordo di pianificazione, agli atti del Comune, acquisita in data 29.03.2017 prot. n. 4199, da parte della Ditta Ali S.p.a., costituita dai seguenti elaborati:

- a) accordo pubblico-privato ai sensi dell’art. 6 della L.R. n. 11/2004;
 - all. 1: mappa catastale 1:2000;
 - all. 2: estratto cartografico P.I. scala 1:5000;
 - all. 3: identificazione delle aree oggetto di trasformazione;
 - all. 4: elaborato di determinazione del contributo straordinario;
 - all. 5: planimetria di prefigurazione urbanistica di massima;
- b) computo metrico relativo alla realizzazione del parcheggio pubblico;

CONSIDERATO che la proposta succitata è finalizzata ad ottenere la modifica di destinazione urbanistica dell’area di proprietà, da zona agricola a zona produttiva-commerciale, da attuarsi mediante idonea variante al vigente Piano degli Interventi, che consenta l’insediamento di una media struttura di vendita con superficie inferiore a mq. 1.500, come ammette l’art. 17 delle n.t.o. del P.I. per le zone produttive, da assoggettarsi, comunque, a strumento urbanistico attuativo;

DATO ATTO che a fronte di tale previsione urbanistica, la "ditta proponente" si impegna a:

- corrispondere al Comune di Breganze il contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del D.P.R. n. 380/2001, pari ad Euro 800.370,00, che corrisponde al 50% del plusvalore dell'area derivante dalla trasformazione urbanistica da introdursi con variante al P.I.;
- tale contributo verrebbe assolto in parte mediante versamento monetario ed in parte mediante realizzazione di un'area verde e parcheggio pubblico, nell'area antistante la proprietà della ditta, che verrebbero poi ceduto al Comune, con manutenzione ordinaria e straordinaria che rimarrebbero in capo alla ditta proponente;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 25 in data 11.05.2017 ad oggetto: - *Preso d'atto della proposta di accordo pubblico/privato, ai sensi art. 6 della L.R. 11/2004, presentata dalla ditta Ali S.p.a.-*, con la quale si è deliberato quanto segue:

- o Di prendere atto della proposta di accordo pubblico/privato prodotta ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, ed acquisita in data 29.03.2017 prot. n. 4199, da parte della Ditta Ali S.p.a., proposta costituita dai seguenti elaborati:
 - a) accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004;
 - all. 1: mappa catastale 1:2000;
 - all. 2: estratto cartografico P.I. scala 1:5000;
 - all. 3: identificazione delle aree oggetto di trasformazione;
 - all. 4: elaborato di determinazione del contributo straordinario;
 - all. 5: planimetria di prefigurazione urbanistica di massima;
 - b) computo metrico relativo alla realizzazione del parcheggio pubblico; in atti all'ufficio urbanistica comunale.
- o Di proporre al Consiglio Comunale, competente in materia pianificatoria, il recepimento del presente accordo proposto (come eventualmente ulteriormente perfezionato), con apposita variante al vigente 2° Piano degli Interventi, a partire dal provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione, e alla sua conferma con l'approvazione, formandone parte integrante, il quale è soggetto alle medesime forme di pubblicità, in conformità alle vigenti disposizioni normative.
- o Di dare indirizzo al Responsabile dell'Area N. 3 Urbanistica Edilizia del Comune al fine di affidare l'incarico ad un libero professionista, di valutare la proposta presentata e, se condivisa dall'Amministrazione Comunale, di redigere una specifica variante al 2° Piano degli Interventi (PI) vigente, al fine di recepire nello strumento urbanistico la proposta in questione, valorizzando anche le professionalità che hanno operato in precedenza.

PRESO ATTO che è stato acquisito il parere della Commissione Territorio nella seduta congiunta con la Commissione Sviluppo Economico e Programmazione, in data 31.05.2017 verb. n. 3/2017, la quale, anche sulla scorta della relazione in data 29.05.2017 a firma dell'ing. Zanella Luca, si è espressa favorevolmente sull'accettazione dell'accordo pubblico/privato presentato dalla ditta Ali S.p.a., da perfezionare sull'importo della perequazione e sull'occupazione a favore dei cittadini di Breganze;

VISTA la nuova proposta di accordo di pianificazione da parte della Ditta Ali S.p.a., come integrata e modificata, agli atti del Comune in data 07.06.2017 prot. n. 7227, con la quale la proponente, a fronte della modifica della previsione urbanistica come sopra descritta, si impegna a corrispondere al Comune di Breganze il contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del D.P.R. n. 380/2001, pari ad Euro 800.370,00, che corrisponde al 50% del plusvalore dell'area derivante dalla trasformazione urbanistica da introdursi con specifica variante al P.I.; precisato che il contributo di cui sopra verrebbe assolto come segue:

- in parte mediante versamento monetario per Euro 579.760,00;
- in parte mediante realizzazione di un'area a verde e parcheggio pubblico, nell'area antistante la proprietà della ditta, che verrebbero poi cedute al Comune, con manutenzione ordinaria e

straordinaria in capo alla ditta proponente, del valore di Euro 220.610,00 (comprensivo del costo delle opere e dell'area).

Ad ulteriore beneficio pubblico la proponente si impegna altresì:

- all'assunzione di n. 40 nuovi dipendenti da reperire, per quanto possibile, nel territorio comunale, entro dodici mesi dalla data di attivazione del nuovo punto vendita;
- alla rinuncia allo scomputo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da eseguirsi in sede di strumento urbanistico attuativo, per l'infrastrutturazione dell'area;
- a fornire e porre in opera l'arredamento della costruenda sala polifunzionale comunale di prossima realizzazione in Via Gen. Maglietta, con prevalente utilizzo scolastico, quali: luci, palco e sedute, del valore di Euro 80.000,00 IVA compresa;

DATO ATTO che la proposta presentata dalla Ditta Ali S.p.a. si inserisce coerentemente all'interno del quadro delle scelte urbanistiche di livello comunale previste dal P.A.T.I., in quanto nella Carta della Trasformabilità (Elaborato 4.3), l'area *de quo* è indicata come "linee preferenziali di sviluppo insediativo" con destinazione d'uso produttiva;

DATO ATTO che, la determinazione del contributo straordinario (art. 16, comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. n. 380/2001), derivante dalla proposta corrisponde ad un importo di Euro 800.370,00 a beneficio del Comune, è conforme e rispettoso dei criteri e modalità stabiliti nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 28.04.2016 ad oggetto: *"DEFINIZIONE CRITERI APPLICATIVI PER LA DETERMINAZIONE DELLA PEREQUAZIONE E DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI CUI ALL'ART. 17 COMMA 1 LETTERA G) DELLA LEGGE 11 NOVEMBRE 2014 N. 164 (SBLOCCA ITALIA), PER INTERVENTI IN VARIANTE URBANISTICA, IN DEROGA O CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO."*;

VALUTATA la rilevanza dell'interesse pubblico connesso alla proposta di accordo presentata dalla Ditta Ali S.p.a., soprattutto sotto il profilo della riqualificazione e valorizzazione degli ambiti territoriali interessati dalla trasformazione urbanistica, in quanto il sito a ridosso della costruenda Superstrada Pedemontana Veneta a sud e a confine con la zona industriale a nord, ha perso qualsiasi significato di interesse e valenza conservativa agricola, trovandosi infatti oppresso e sacrificato tra dette importanti infrastrutture industriali e viarie di interesse Regionale che, di fatto, ne deteriorano la possibilità di utilità allo scopo agricolo, con il rischio che rimanga un sito di risulta, abbandonato e degradato nella zona periferica comunale;

RITENUTA, inoltre, di utilità sociale e di rilevante interesse pubblico l'istanza pervenuta, anche sotto il profilo degli aspetti economici delle operazioni proposte a beneficio della comunità amministrata, stante le considerazioni sopra esposte, avuto riguardo che sia assicurata alla collettività un'idoneo ritorno di quota del valore aggiunto, determinato dalla proposta stessa (contributo straordinario) con la conseguente positiva ricaduta dei benefici sul territorio breganzese compresi, tra gli altri, gli effetti positivi sull'occupazione e sull'economia generale del paese;

VERIFICATO che:

- La proposta è coerente con il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) e non reca pregiudizi a terzi;
- Il calcolo del contributo straordinario dell'accordo è congruo, in quanto ripartisce equamente tra le parti, nella misura del 50% al Comune e del 50% al privato, l'incremento di valore complessivo monetizzabile ricavabile dalla nuova destinazione urbanistica oggetto dell'accordo, come stabilito nella deliberazione di C.C. n. 9 del 28.04.2016;

EVIDENZIATO che:

- L'efficacia delle nuove previsioni è in ogni caso subordinata al loro recepimento con specifica variante al 2° Piano degli Interventi vigente, in corso di predisposizione, che sarà sottoposta al Consiglio Comunale ed è condizionata alla loro conferma nel Piano, in conformità alle vigenti disposizioni normative;

- Successivamente all'approvazione dell'apposita variante al Piano degli Interventi, l'attuazione è comunque subordinata alla presentazione di uno specifico PUA, comprensivo di tutti gli elaborati previsti dalla legislazione vigente;

EVIDENZIATO, altresì che, in sede di adozione della variante al Piano degli Interventi per il recepimento dell'accordo, la ditta proponente dovrà produrre la seguente documentazione:

- Indagine di compatibilità idraulica dell'area oggetto di accordo;
- Verifica di assoggettabilità VAS prevista dall'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006;
- Screening V.inc.A. previsto dalla DGRV n. 2299 del 9.12.2014;

RITENUTO che la proposta di accordo pubblico/privato, completa dei relativi allegati, presentata dalla Ditta Ali S.p.a., in data 29.03.2017 prot. n. 4199, come modificata e perfezionata in data 7.06.2017 al n. 7227 di prot., è ritenuta di rilevante interesse pubblico, merita di essere recepita, attraverso specifica variante, nel vigente Piano degli Interventi, per tutte le motivazioni ampiamente sopra esposte;

VISTO il vigente regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;

VISTO lo statuto comunale;

RITENUTO che la competenza a termini dell'art. 48 del decreto legislativo 18.08.2000, n. 267 si radichi, per il provvedimento in parola, in capo alla Giunta Comunale;

DATO ATTO che la proposta è corredata dal prescritto parere favorevole espresso per quanto di competenza dal Responsabile dell'Area n. 3 – Urbanistica – Edilizia (regolarità tecnica) ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo n. 267/2000 ed ha superato il controllo di regolarità amministrativa del Segretario Comunale di cui all'art. 36, comma 1 del regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;

Con voti favorevoli unanimi espressi in forma palese per alzata di mano,

DELIBERA

1. Di dichiarare di rilevante interesse pubblico la proposta di accordo pubblico/privato prodotta ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, ed acquisita in data 29.03.2017 prot. n. 4199 come perfezionata ed integrata in data 7.06.2017 al prot. n. 7227, da parte della Ditta Ali S.p.a., dando atto che detta proposta è costituita dai seguenti elaborati:
 - a) accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004;
 - all. 1: mappa catastale 1:2000;
 - all. 2: estratto cartografico P.I. scala 1:5000;
 - all. 3: identificazione delle aree oggetto di trasformazione scala 1:1000;
 - all. 4: elaborato di determinazione del contributo straordinario e planimetria scala 1:1000;
 - all. 5: planimetria di prefigurazione urbanistica di massima e verifica standards;
 - b) stima dei lavori relativi alla realizzazione dell'area a verde e del parcheggio pubblico;
 - c) quadro economico delle opere di perequazione;in atti all'ufficio urbanistica comunale.

2. Di proporre al Consiglio Comunale, competente in materia pianificatoria, il recepimento del presente accordo, così come perfezionato, da ultimo in data 7.06.2017 al n. 7227, con variante al vigente 2° Piano degli Interventi, a partire dal provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione, e alla sua conferma con l'approvazione, formandone parte integrante, in conformità alle vigenti disposizioni normative.
3. Di specificare che rimane ferma ed impregiudicata la facoltà del Consiglio Comunale di determinare la definitiva scelta di recepimento, in relazione alla proposta in oggetto.
4. Di dichiarare il provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 D.Lgs. n. 267/2000, stante la necessità di dare seguito a quanto previsto nello stesso.
5. Di dare atto che la presente deliberazione deve essere contestualmente pubblicata all'Albo Pretorio e comunicata ai Capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125, comma 1, del Decreto Legislativo n. 267/2000.