

Oggetto: APPROVAZIONE PROPOSTA DI ACCORDO A' SENSI ART. 6 L.R. 11/2004 E ART. 11 L. 241/1990 - DITTA DAVOS SPA con sede in Cavaso del Tomba

- parere *favorevole* in ordine alla regolarità tecnica

Il Responsabile del servizio
Geom. ENRICA SOLDERA

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

il Comune di Crocetta del Montello è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), ratificato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 85 del 10/03/2014;

PRESO ATTO che:

Nel vigente ordinamento trova sempre più riconoscimento un nuovo metodo di pianificazione urbanistica con il coinvolgimento dei privati interessati e, pertanto, che all'urbanistica tradizionale di tipo vincolistico si aggiunge, ed anzi tende a sostituirsi, l'urbanistica cosiddetta concertata o contrattata, poiché basata sull'iniziativa e sul consenso dei privati, che divengono quindi promotori e compartecipi delle scelte urbanistiche dell'Amministrazione locale;

CONSIDERATO che:

- in termini generali, la partecipazione dei privati all'azione amministrativa trova legittimazione nell'art. 11 della Legge 241/1990 e successive modificazioni e integrazioni per il quale gli accordi con i privati costituiscono normale strumento, al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo;
- in materia urbanistica, l'art. 6 e l'art. 7 della L.R. 11/2004 stabiliscono che gli enti locali, nei limiti delle rispettive competenze, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
- l'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato;

RITENUTO che:

evidenti siano i vantaggi per l'Amministrazione Pubblica, a seguito dell'impiego del nuovo metodo dell'urbanistica concertata con particolare riferimento a progetti complessi ed onerosi, in ordine ai quali più significativo può essere l'apporto tecnico e finanziario dei privati;

VISTA la proposta di accordo pubblico/privato a' sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 presentata in data 27/03/2014 prot. n. 2598, dalla Ditta Davos Spa con sede in Cavaso del Tomba, relativamente all'immobile di proprietà sito in Comune di Crocetta del Montello in Viale Antonini n. 4;

DATO ATTO che:

- è interesse della Parte Privata realizzare gli interventi edilizi di trasformazione urbanistico-edilizia accollandosi al contempo gli oneri relativi alla realizzazione delle opere di perequazione;

- è interesse del Comune di Crocetta del Montello procedere alla trasformazione/riqualificazione urbanistico-edilizia del territorio attraverso gli accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004;

ATTESO che:

i tecnici incaricati della redazione del Piano degli Interventi, prima di procedere all'istruttoria tecnica, hanno ritenuto di attenersi ai seguenti criteri di valutazione:

- verifica della coerenza urbanistica della proposta di accordo con le previsioni di assetto del territorio previste dal PAT;
- verifica della coerenza urbanistica della proposta di accordo con gli indirizzi contenuti nel Documento del Sindaco;
- verifica della coerenza urbanistica della proposta di accordo con il rilevante interesse pubblico;

VISTA la proposta di accordo, così come rielaborata in concerto e condivisione con la Ditta Davos Spa, ed illustrata nella scheda e nella bozza di accordo redatta dai tecnici incaricati alla redazione del Piano degli Interventi, avendo a riferimento i criteri di valutazione sopra riportati, allegata al presente atto a formarne parte integrante;

CONSIDERATO che

la proposta ha per oggetto un intervento di rilevante interesse pubblico finalizzato alla bonifica e riconversione del sito di Viale Antonini n. 4 che prevede qual obiettivi per la parte privata:

- possibilità di compensare gli oneri economici derivanti dal trasferimento della sede operativa dell'azienda e dalla completa bonifica del sito, realizzando un intervento edilizio con molteplici funzioni commerciale, direzionale e residenziale,
- aumento della possibilità edificatoria rispetto all'attuale PRG,
- compensazione dei crediti edilizi derivante dalla diminuzione di volumi e superfici attualmente legittimi con la modifica delle destinazioni d'uso.

obiettivi per la parte pubblica:

- Completa dismissione dell'attività produttiva esistente e la conseguente bonifica ambientale del sito;
- la razionalizzazione della mobilità di accesso/recesso all'area
- la riduzione del traffico pesante nel cuore del centro abitato;
- la riqualificazione urbanistica ed architettonica dell'area nel centro urbano di Crocetta;
- l'acquisizione di ampi spazi urbani destinati ad uso pubblico;
- il miglioramento dell'arredo urbano e l'integrazione delle nuove funzioni residenziali, commerciali e terziarie con il tessuto urbano adiacente;

obblighi di parte privata:

- cessazione e dismissione dell'attività produttiva esistente;
- completo trasferimento di tutte le lavorazioni e dell'attività produttiva nel suo complesso;
- demolizione di tutti gli edifici incongrui e bonifica ambientale del sito;
- versamento di un contributo perequativo pari a 94.000 €, proporzionale all'intervento di trasformazione, da destinare alla realizzazione di tratto di percorso ciclopedonale lungo Via Piave;
- redazione di un Piano di Recupero dell'area oggetto di accordo;

obblighi della parte pubblica:

- Inserimento della proposta del Piano degli Interventi;

RICHIAMATA la delibera n. 60 del 14/07/2015 con cui la Giunta Comunale ha preso atto delle motivazioni e dei relativi criteri di istruttoria sopra riportati e ha approvato la proposta di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004;

ATTESA la competenza del Consiglio Comunale di approvare le proposte di accordo per la formazione del Piano degli Interventi;

VISTA la Legge Regionale 23 Aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio” e, in particolare, gli artt. 5 e 6;

VISTO l’art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”;

ACQUISITO il parere favorevole espresso dal Responsabile del competente settore Urbanistica di cui all’art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

DELIBERA

1. di prendere atto delle motivazioni e dei criteri di valutazione riportati in premessa per la valutazione delle proposte di accordo tra Comune di Crocetta del Montello e vari soggetti privati, ai sensi dell’art. 6 della L.R. 11/2004;
2. di approvare la proposta di accordo presentata dalla Ditta Davos Spa con sede in Cavaso del Tomba relativamente all’immobile di proprietà sito in Comune di Crocetta del Montello in Viale Antonini n. 4, presentata in data 27/03/2014 prot. n. 2598, così come rielaborata ed illustrata nella scheda e nella bozza di accordo allegata al presente atto a formarne parte integrante;
3. di recepire nel Piano degli interventi la proposta di accordo, come sopra approvata;
4. di demandare al Responsabile del competente Settore l’adozione degli atti conseguenti per il prosieguo dell’attività di formazione del Piano degli interventi ai sensi della L.R. 11/2004;
5. di demandare Responsabile del competente Settore di perfezionare e/o correggere la proposta di accordo sopra illustrata nel caso si riscontrassero meri errori materiali, al fine di sottoscrivere l’accordo come parte integrante del Piano degli interventi, nella fase di adozione.

ACCORDO EX ARTICOLO 6 LEGGE REGIONALE N. 11/2004

(da sottoscrivere dopo il passaggio della bozza dell'Accordo in CC e prima dell'adozione del PI in CC)

L'anno [REDACTED], il giorno [REDACTED] del mese di [REDACTED], presso la Casa Comunale, in Crocetta del Montello, Via Sant'Andrea, 1

tra

- la geom. Enrica Soldera, nata il 07/03/1962 a [REDACTED], Responsabile dell'area Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Crocetta del Montello, domiciliato per la funzione presso la sede del Comune di Crocetta del Montello, che interviene in nome, per conto ed interesse dell'Ente stesso, ai sensi dell'articolo 107, commi 2 e 3, nonché dell'articolo 109, comma 2, del decreto legislativo n. 267/2000, a ciò autorizzato con decreto sindacale n. [REDACTED] del [REDACTED], di seguito denominato "Comune";

e il

- il signor Piccolo rag. Lino, nato il [REDACTED] a [REDACTED], domiciliato per la funzione in via Ponticello n. 23 a Cavaso del Tomba, che interviene in qualità di Presidente della Società DAVOS S.P.A. con sede in via Ponticello n. 23 a Cavaso del Tomba;
nel seguito del presente atto denominato "Parte Privata".

PREMESSO CHE

- il Comune di Crocetta del Montello è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato dalla Conferenza di Servizi in data 31/01/2014 e ratificato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 85 del 10/03/2014;
- la Parte Privata ha presentato una proposta di Accordo Pubblico-Privato (APP) ex Art. 6 LR 11/2004 registrata al protocollo generale del Comune il 27/03/2014 al n. 2598;
- il Sindaco del Comune di Crocetta del Montello ha presentato nel Consiglio Comunale del 29/07/2014 il Documento Programmatico nel quale sono illustrate le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi con la formazione del Piano degli Interventi (PI);
- è interesse della Parte Privata realizzare l'intervento edilizio di trasformazione urbanistico edilizia accollandosi al contempo gli oneri relativi alla realizzazione di opere di perequazione;
- è interesse del Comune di Crocetta del Montello procedere alla trasformazione urbanistico edilizia del territorio attraverso Accordi Pubblico-Privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004.

RILEVATO CHE

- la proposta ha per oggetto un intervento di rilevante interesse pubblico finalizzato alla bonifica e riconversione del sito di Viale Antonini n. 4 sede attuale già parzialmente dismessa della ditta Davos S.p.a.;

- l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di utilizzare l'opportunità di un Accordo Pubblico-Privato (APP) ex Art. 6 LR 11/2004 per favorire la dismissione completa dell'attività, data la posizione in un contesto centrale urbanizzato e con destinazioni attinenti alla residenza;
- l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di utilizzare la perequazione generata dall'intervento di trasformazione per realizzare, utilizzando il contributo perequativo della Parte Privata, un percorso ciclopedonale lungo Via Piave;
- la perequazione generata dall'intervento di trasformazione è legata anche ad elementi non valutabili in termini economici, quali la riqualificazione urbanistica di un'area centrale del capoluogo comunale ed i vantaggi derivanti dalla dismissione di un'attività produttiva, previa bonifica e risanamento ambientale del sito con riconversione dell'area a destinazioni residenziali e compatibili.

VERIFICATO CHE

- la proposta progettuale è coerente con il Piano di Assetto del Territorio in quanto:
 - a) l'ambito è ricompreso in un'area di riqualificazione e riconversione individuata nella Carta delle Trasformabilità;
 - b) l'attività esistente è identificata come attività in zona impropria;
 - c) l'intervento proposto prevede la dismissione completa dell'attività esistente e una riqualificazione di tutto l'ambito di proprietà in modo da integrare il sito con il centro abitato e i limitrofi elementi architettonici di particolare pregio;
- la proposta progettuale è coerente con il Documento Programmatico del Sindaco, che indirizza il Piano degli Interventi alla riconversione delle aree dismesse o degradate;
- le parti intendono concludere un Accordo Pubblico-Privato per la realizzazione di una proposta di intervento, ai sensi dell'Art. 6 LR 11/2004, comprendente la determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del Piano degli Interventi;
- i contenuti perequativi della proposta sono conformi e rispettosi dei criteri e modalità applicative fissati dal PAT, segnatamente dall'Art. 17 e dall'Art. 18 comma 7 delle relative Norme Tecniche, in quanto la Parte privata si impegna alla attuazione dell'intervento nonché alla cessione gratuita al comune delle aree e alla realizzazione delle opere di pubblico interesse previste nel progetto;
- tale accordo, che costituisce parte integrante del Piano degli Interventi, dovrà essere successivamente recepito con deliberazione di adozione del Consiglio Comunale, ed è da intendersi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel provvedimento di approvazione.

SI PATTUISCE QUANTO SEGUE

1. PREMESSE

1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente Accordo Pubblico-Privato.

2. OBIETTIVI

1. Gli obiettivi che i soggetti sottoscrittori raggiungono con il presente Accordo Pubblico-Privato sono i seguenti:

Parte Privata:

- la possibilità di compensare gli oneri economici derivanti dal trasferimento della sede operativa dell'azienda e dalla completa bonifica del sito, realizzando un intervento edilizio con molteplici funzioni commerciale, direzionale e residenziale;
- l'aumento della potenzialità edificatoria assegnata dal previgente PRG che sia più congruo rispetto all'attuale consistenza edilizia;
- compensazione dei crediti edilizi derivanti dalla diminuzione di volumi e superfici attualmente legittimi con la modifica delle destinazioni d'uso previste nel Piano di Recupero;

Comune:

- la completa dismissione dell'attività produttiva esistente e la conseguente bonifica ambientale del sito;
- la razionalizzazione della mobilità di accesso/recesso all'area;
- la riduzione del traffico pesante nel cuore del centro abitato;
- la riqualificazione urbanistica ed architettonica dell'area nel centro urbano di Crocetta del Montello, che favorirà lo sviluppo e la valorizzazione anche delle aree contermini, in particolare degli ambiti pertinentziali agli edifici di pregio architettonico limitrofi ed individuati dal PAT;
- l'acquisizione di ampi spazi urbani destinati ad uso pubblico all'interno dell'ambito di intervento del Piano di Recupero;
- il miglioramento dell'arredo urbano e l'integrazione delle nuove funzioni residenziali, commerciali e terziarie con il tessuto urbanistico adiacente.

3. INDIVIDUAZIONE AREE

1. Le aree oggetto del presente Accordo sono individuate nella Scheda allegata al Piano degli Interventi (PI) e sono per la Parte Privata così catastalmente censite:

Comune di Crocetta del Montello - Catasto Terreni - Foglio 11

- mappale n. 180 di mq. 12.511;

Comune di Crocetta del Montello - NCEU - sezione B Foglio 5

- mappale n. 180 sub. 1 Viale Antonini area scoperta di mq. 4.137;
- mappale n. 180 sub. 2 Viale Antonini p.T-1-2 Cat. D/1 – R.C. €. 41.555,26;

2. La Parte Privata dichiara di avere la piena e libera proprietà e disponibilità delle suddette aree.

4. OBBLIGHI

1. Gli obblighi che i soggetti sottoscrittori assumono con il presente Accordo Pubblico-Privato sono i seguenti:

Parte Privata:

- cessazione e dismissione dell'attività produttiva esistente;
- completo trasferimento di tutte le lavorazioni e dell'attività produttiva nel suo complesso;
- demolizione di tutti gli edifici incongrui e bonifica ambientale del sito;
- versamento di un contributo perequativo pari a 94.000 €, proporzionale all'intervento di trasformazione, da destinare alla realizzazione di tratto di percorso ciclopedonale lungo Via Piave;
- redazione di un Piano di Recupero dell'area oggetto di accordo;

Comune:

- inserimento della proposta nel Piano degli Interventi con una specifica Scheda Progettuale, il mutamento della destinazione da Zona soggetta a "Piano di Riqualificazione Urbana di iniziativa privata" a zona da riqualificare e riconvertire, nel rispetto delle seguenti prescrizioni e parametri urbanistici:

a) Superficie territoriale (St)	12.511 mq
b) Volume teorico realizzabile (V)	30.600 mc

È ammessa la possibilità di iscrivere quota parte del volume realizzabile nel registro dei crediti, in coerenza con il contesto urbanistico e socio-economico; tale credito potrà essere utilizzato sia in zone con destinazione coerente con quella che lo genera, ma anche in zone a destinazione produttiva.

Il volume di proprietà della Parte Privata, a destinazione commerciale, al piano terra dell'edificio esistente nel lotto compreso tra viale Antonini e l'ambito del presente Accordo Pubblico-Privato, può essere utilizzato in aggiunta alla capacità edificatoria prevista o sommarsi al credito edilizio generato

nell'ambito, per la creazione di un portico di uso pubblico, o in caso di demolizione dello stesso edificio.

- c) Rapporto di copertura massimo (Rc) 30%
- d) Modalità di intervento Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
- e) Destinazioni d'uso residenziali e terziarie

Dopo la dismissione della produzione e fino alla demolizione degli edifici esistenti, ne è ammesso l'utilizzo per attività di magazzino, deposito o artigianato di servizio compatibile con la destinazione residenziale.

- f) Altezza massima dei fabbricati (H): 9,80 ml, nella porzione ovest dell'area (vedi allegato)
12,80 ml, nella rimanente porzione est dell'area
- g) Numero dei piani fuori terra (N) 4
- h) Distanza dai confini (Dc) H/2, con un minimo di ml 5,00
- i) Distanza tra pareti finestrate (Df) H del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10,00
- j) Distanza dalle strade (Ds) minimo di ml 5,00
- inoltre, con l'approvazione del Piano di Recupero:
 - a) è ammessa la monetizzazione degli standard residenziali secondari;
 - b) a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria o della monetizzazione degli standard secondari potrà essere realizzata ed arredata una piazza di uso pubblico di almeno mq 500;
 - c) potranno essere inserite nell'ambito del piano aree limitrofe, che dovessero essere nel frattempo acquisite, comportando l'aumento della superficie territoriale dell'ambito, ma lasciando inalterati gli ulteriori parametri edilizi.

5. TEMPI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. I tempi e le modalità di attuazione fissati con il presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata:

- presentazione della proposta di PUA (Piano Urbanistico Attuativo) che assume i contenuti e l'efficacia del Piano di Recupero di iniziativa privata entro 180 (centoottanta) giorni dalla data di approvazione del Piano degli Interventi con allegato il presente Accordo Pubblico-Privato.
- sottoscrizione della Convenzione Urbanistica entro 180 (centoottanta) giorni dall'approvazione del Piano di Recupero: la convenzione allegata al Piano di Recupero dovrà prevedere a carico della Parte Privata, oltre agli oneri ordinari relativi all'urbanizzazione primaria e secondaria

dell'area secondo legge, anche le modalità e le tempistiche per il versamento degli oneri perequativi finalizzati alla realizzazione dell'opera di interesse pubblico.

- dismissione completa dell'attività di produzione entro 3 (tre) anni dalla stipula della Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano di Recupero.
- demolizione degli edifici indicati come incongrui nel Piano di Recupero, bonifica dell'area, realizzazione delle opere di urbanizzazione secondo i termini stabiliti dalla legge e/o fissati dalla Convenzione Urbanistica.

Comune:

- impegno a sottoporre all'adozione in Consiglio Comunale il Piano degli Interventi (PI) che recepisce il presente accordo entro 90 (novanta) giorni dalla sua sottoscrizione;
- impegno a sottoporre all'adozione e all'approvazione della Giunta Comunale il Piano Urbanistico Attuativo (PUA), entro i termini previsti dalla LR 11/2004.

6. SPESE E GARANZIE

1. Le spese inerenti e conseguenti il presente Accordo Pubblico-Privato sono a totale carico della Parte Privata.
2. A garanzia del rispetto degli impegni qui assunti la Parte Privata presta:
 - preventivamente alla sottoscrizione del presente accordo, garanzia per mezzo di fideiussione emessa da primaria compagnia assicurativa, con escussione a prima richiesta, per l'importo di € 31.320,00 pari al 30% del valore stimato della perequazione urbanistica;
 - con la sottoscrizione della Convenzione Urbanistica relativa al Piano Urbanistico Attuativo, e in aggiunta alla garanzia di cui al paragrafo precedente, garanzia per mezzo di fideiussione emessa da primaria compagnia assicurativa, con escussione a prima richiesta, per l'importo di € 73.080,00 pari al 70% del valore stimato della perequazione urbanistica e al 100% del valore delle opere di urbanizzazione;

l'Amministrazione Comunale potrà escutere tali garanzie qualora la Parte Privata non rispetti anche uno solo dei termini previsti al precedente punto 5.
3. In alternativa alle garanzie previste al precedente comma, la Parte Privata potrà iscriverne a favore del Comune ipoteca volontaria di primo grado sugli immobili oggetto del presente accordo, per un importo doppio a quello stimato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Detta garanzia andrà costituita preventivamente alla sottoscrizione del presente accordo.
4. Le garanzie verranno svincolate o l'ipoteca cancellata al collaudo finale delle opere di urbanizzazione con spese a totale carico della Parte Privata.

7. EFFICACIA

1. L'efficacia del presente Accordo Pubblico-Privato è condizionata alla conferma delle sue previsioni nel Piano degli Interventi (PI) approvato.
2. Le parti si danno reciprocamente atto che, qualora il Consiglio Comunale di Crocetta del Montello non dovesse approvare il presente Accordo Pubblico-Privato, ovvero detto accordo non venisse integralmente recepito nel Piano degli Interventi, il presente Accordo si risolverà di diritto e rimarrà privo di qualsiasi efficacia, con esclusione di qualsiasi pretesa reciproca tra le parti e salvi comunque nuovi accordi tra le parti sia relativamente a proroghe dei termini che al contenuto dell'accordo medesimo.
3. Nell'eventualità in cui il Piano degli Interventi venisse approvato con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dalla Parte Privata, il presente accordo diverrà automaticamente inefficace se entro i successivi 24 mesi le parti non avranno raggiunto un accordo modificativo o sostitutivo idoneo a contemperare equamente i rispettivi diritti e interessi.
4. Nell'ipotesi prevista dal comma precedente, così come in ogni ipotesi di inadempimento della Parte Privata che determini la risoluzione del presente accordo, il Comune avrà facoltà di soprassedere dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto, ivi compresi i titoli edilizi e i certificati di agibilità relativi agli interventi privati, e di modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere alcun indennizzo alla Parte Privata.

8. DISPOSIZIONI FINALI

1. La Parte Privata, nel caso di alienazione in tutto o in parte degli edifici e/o delle aree oggetto di Accordo Pubblico-Privato, si impegna a rendere esplicitamente edotti gli eventuali aventi causa degli impegni ed obblighi assunti nei confronti del Comune con il presente Accordo Pubblico-Privato.
2. La Parte Privata si impegna altresì a prevedere, negli atti di trasferimento, l'espressa assunzione da parte dei propri aventi causa degli obblighi di realizzare e/o completare gli interventi perequativi.
3. L'assunzione dei predetti obblighi da parte degli aventi causa libererà la Parte Privata.

Crocetta del Montello li 2015

Per il Comune

Il Responsabile dell'area Urbanistica ed Edilizia Privata

Per la Parte Privata

il legale rappresentante della Davos s.p.a.

ALLEGATI CARTOGRAFICI

1. LOCALIZZAZIONE

L'area è situata a Nord del centro di Crocetta del Montello ed è accessibile da Via Antonini.



2. ESTRATTO CATASTALE

- Superficie territoriale = 12.511 mq
- Superficie coperta esistente = 8.300 mq
- Volume esistente = 63.000 mc
- Rapporto copertura esistente = 66%
- Densità fondiaria esistente = 5,04 mc/mq



3. ALTEZZE

