



CITTA' DI SPINEA
Provincia di Venezia

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 77 DEL 30/06/2016

OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE IN VIA PUGLIESE - VIA CATTANEO APPROVATO CON D.C.C. N. 79/2009 – AGGIORNAMENTO DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE -

L'anno **duemilasedici**, il giorno **trenta** del mese di **giugno** alle ore **09:30**, nella residenza comunale, convocata nei modi di legge, si è legalmente riunita la Giunta Comunale nelle persone dei sottoindicati signori:

cognome e nome	carica	presente
CHECCHIN SILVANO	SINDACO	P
BUSATTA STEFANIA	ASSESSORE	P
MAINARDI LOREDANA	ASSESSORE	P
CHINELLATO GIANPIER	ASSESSORE	A
DITADI EMANUELE	ASSESSORE	P
ROSANOVA LAURA	ASSESSORE	P

Totale Presenti 5

Totale Assenti 1

Presiede la seduta **Il Sindaco Checchin Silvano**.

Partecipa alla seduta **Il Vice Segretario Generale Dott. Angiolelli Baldovino**.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e invita i convocati a deliberare sull'oggetto all'ordine del giorno.

OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE IN VIA PUGLIESE - VIA CATTANEO APPROVATO CON D.C.C. N. 79/2009 – AGGIORNAMENTO DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE -

LA GIUNTA COMUNALE

L'assessore alla pianificazione e tutela del territorio dott.ssa Stefania Busatta, riferisce quanto segue:

l'ambito territoriale oggetto del presente provvedimento riguarda un piano urbanistico attuativo (piano di lottizzazione) adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 142/2009 del 27/05/2009 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 79/2009 in data 29/09/2009;

il piano approvato non indica, nel provvedimento di approvazione, un termine per la stipula della convenzione, ma la validità del piano è comunque, ai sensi comma 9 articolo 20 della legge regionale 11/2004, pari a 10 anni dalla data di approvazione;

la richiesta della firma della convenzione avviene a notevole distanza dalla data di approvazione dello stesso ovvero a sette anni dalla approvazione e quindi a tre anni dalla sua decadenza;

da quanto sopra derivano alcune criticità che devono essere risolte preliminarmente alla stipula della convenzione e precisamente:

- a. l'assetto infrastrutturale è mutato in quanto è stata completata (ed è stata recentemente aperta al pubblico) la viabilità a nord dell'ambito - Via XI settembre - ed è quindi necessario valutare la proposta di lottizzazione anche alla luce delle modifiche sopravvenute;
- b. le opere di urbanizzazione indicate nello schema di convenzione approvato, e per le quali è stato redatto il computo metrico estimativo, devono essere verificate e aggiornate alla luce della normativa sopravvenuta e del mutato contesto e potranno individuarsi soluzioni più adeguate;
- c. la normativa sull'attuazione delle opere di urbanizzazione e sull'applicazione del Codice degli appalti è stata modificata (d. lgs. 50/2016) e pertanto i criteri indicati all'articolo 8 devono essere aggiornati;
- d. viene indicata la validità decennale della Convenzione dalla data della stipula (art. 21) che di fatto amplierebbe a 16 anni la validità del piano, in contrasto con quanto previsto dal sopra richiamato comma 9 dell'art. 20 della l.r. 11/2004;
- e. le superfici a verde oggetto di cessione/vincolo di uso indicate all'art. 6 dello schema di convenzione non risultano corrispondere a quelle che devono invece essere cedute (540,00 mq contro invece gli effettivi 660,00);
- f. la convenzione prevede altresì la monetizzazione di aree a parcheggio il cui valore deve essere verificato con gli attuali valori di mercato di aree aventi caratteristiche simili e devono essere altresì precisati i criteri per l'utilizzo di tali somme conformemente con i principi della legge regionale 27 giugno 1985 n. 61 sulla base della quale è stato redatto lo strumento urbanistico generale (variante generale al Prg);

quanto sopra è stato comunicato alla ditta con nota in data 08/04/2016 prot. n. 11158/2016 e, proprio al fine di esaminare i vari interessi coinvolti, l'amministrazione comunale ha incontrato la ditta lottizzante e i tecnici progettisti incaricati nella riunione svoltasi presso la sala della Giunta municipale il giorno giovedì 14 aprile 2016 alle ore 13:30;

l'amministrazione comunale e la ditta lottizzante hanno concordato sull'opportunità, nel comune interesse, di introdurre allo schema di convenzione approvato alcune modifiche non sostanziali che consentiranno di dare migliore attuazione alla trasformazione urbanistica adeguando lo stesso schema di convenzione alle norme sopravvenute come meglio indicato nei punti precedenti;

la ditta lottizzante ha quindi presentato, in data 10/05/2016 prot. n. 14666 e successive integrazioni, la documentazione richiesta con la suddetta nota del 08/04/2016 tra cui anche il nuovo schema di convenzione urbanistica che integra e sostituisce quanto già precedente approvato con delibera di C.C. n. 79/2009 e che si allega al presente atto per farne parte integrante;

il settore ambiente e il settore infrastrutture hanno esaminato la documentazione e hanno espresso i pareri rispettivamente in data 25/05/2016 e in data 30/05/2016 già trasmessi alla ditta lottizzante;

si è conseguentemente ritenuto necessario che il nuovo schema di convenzione, rispetto a quello precedentemente approvato, chiarisse e precisasse i seguenti aspetti:

- a. specificare che le prescrizioni indicate nei pareri del settore ambiente e infrastrutture sopra richiamati verranno recepite in sede di elaborazione della richiesta del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- b. precisare che le modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione dovranno essere conformi a quanto previsto dal Nuovo Codice degli appalti D. Lgs. N. 50/2016;
- c. precisare che la durata della convenzione sarà di 10 anni dalla data di approvazione del piano ovvero a decorrere dal 29/09/2009;
- d. ridefinire il valore della monetizzazione sulla base degli attuali valori di mercato di immobili aventi caratteristiche simili; valore che, rispetto a quanto approvato in precedenza, passa da 70,00 euro/mq a 141,00 euro/mq. A tale somma si aggiunge il costo unitario per la realizzazione del verde che, sulla base computo metrico estimativo depositato e aggiornato, risulta pari a € 26.336,40/660,00 mq = 39,90 €/mq. Il costo complessivo della monetizzazione risulta pari a €/mq 141,00 (costo acquisizione area) a cui si sommano €/mq 40,00 (costo unitario per la realizzazione di 1 mq di area a verde) = €/mq 181,00 per un valore complessivo della monetizzazione prevista pari a: mq 180,00 x € 181,00 = € 32.580,00;
- e. aggiornare i dati quantitativi del verde primario erroneamente indicati nello schema di convenzione approvato (pag. 8) pari a mq 540,00, al valore corretto pari a mq 660,00;

ritenuto che si tratti di modifiche che non alterano l'assetto urbanistico del piano già approvato in quanto si riferiscono a modalità di attuazione dello stesso e a scelte la cui competenza è da attribuirsi alla Giunta comunale [si ricorda, al riguardo, che al 2009, data di approvazione del Pua di Via Pugliese, l'approvazione dei piani urbanistici attuativi era competenza del Consiglio comunale, ma che, in forza di quanto stabilito dall'articolo 5 comma 13 lett. b) della legge 12 luglio 2011, n. 106, (conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 - Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia - G.U. n. 160 del 12 luglio 2011), "*b) i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale.*"] e che pertanto non è necessario, per le modifiche allo schema di convenzione proposto, procedere con la ri-adozione e ri-approvazione del piano attuativo, ma alla semplice approvazione dello schema di convenzione approvato che viene appunto adeguato alle esigenze sopravvenute sopra meglio elencate;

ricordato che con il presente provvedimento si propone l'approvazione dello schema di convenzione allegato che integra e sostituisce quanto approvato con la precedente deliberazione consiliare n. 79/2009 del 29/09/2009 (si allega testo comparato tra quanto precedentemente approvato e quanto proposto con evidenziate in grassetto le modifiche);

ritenuto infine importante stabilire un termine entro il quale procedere con la stipula del presente atto (oltre il quale decade la validità dello schema proposto) e questo proprio al fine di evitare quanto già accaduto in passato, ovvero che vi sia un intervallo di tempo eccessivo tra l'approvazione del piano e la stipula della relativa convenzione urbanistica e ritenuto di stabilire ragionevole un intervallo di tempo di sei mesi dalla data di approvazione del presente provvedimento per la stipula della convenzione urbanistica;

ricordato altresì che il piano approvato prevede la monetizzazione dell'area a verde di cui all'articolo 26 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 che al comma 6 prevede quanto segue: "*Qualora la dimensione dello strumento urbanistico attuativo non consenta la realizzazione di tali superfici minime, gli oneri vengono monetizzati e il comune individua gli spazi pubblici corrispondenti, tra quelli previsti dal piano e fissa i tempi di realizzazione nel periodo di validità del Programma pluriennale di attuazione per i comuni obbligati.*" e ritenuto pertanto utile precisare, in tale sede, i criteri e le modalità di utilizzo di tali somme sulla base delle seguenti valutazioni:

- l'ambito territoriale oggetto del presente provvedimento riguarda un piano urbanistico attuativo (piano di lottizzazione) adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 142/2009 del 27/05/2009 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 79/2009 in data 29/09/2009;

- allora (maggio-settembre 2009) si è ritenuto di poter procedere alla monetizzazione di parte delle aree a verde corrispondenti a quanto previsto dall'art. 26 della l.r. 61/1985 (ovvero 3 mq/ab a parco per una complessiva superficie di 180 mq, opzione ammessa solo nel caso in cui il piano attuativo prevedesse aree a verde inferiori ai 1.000 mq proprio al fine di evitare che venissero realizzati piccoli fazzoletti di terra a verde sparsi per la città senza alcun collegamento né funzione) in quanto allora era in corso di esecuzione e acquisizione, in prossimità dell'ambito di questo Pua, un ampio parco urbano di oltre 5 ettari (precisamente 50.766 mq di area verde) all'interno del piano norma n. 19 in via delle Rose, piano attuativo che era stato approvato nel 2004 (il parco di via delle Rose, poi nominato Parco del Bosco dei nuovi nati, è stato acquisito al patrimonio comunale proprio un mese dopo l'adozione del piano di Via pugliese Via Cattaneo con atto del notaio Rasulo rep. 54.182 racc. 21.267);
- il parco urbano previsto e realizzato con l'attuazione del piano norma n. 19 riguarda un ambito territoriale in cui si è data attuazione a un insediamento di circa 205 abitanti (8.550 mq di snp corrispondente a un volume urbanistico di circa 30.780 mc) in cui il rapporto di verde per abitante previsto risulta pari a 247 mq per abitante, rapporto molto elevato considerato che la quantità minima di verde di urbanizzazione primaria e secondaria prescritto dalla legge regionale 61/1985 (allora vigente) risulta pari a 15 mq/ab + 3 mq/ab (artt. 25 e 26 della l.r. 61/1985);
- il Parco urbano del Bosco dei nuovi nati costituisce opera di urbanizzazione secondaria che si pone in continuità con il parco Nuove Gemme (anch'esso della superficie di circa 5 ettari) e tali parchi costituiscono complessivamente un continuum verde a beneficio dell'intera collettività, e sicuramente a servizio anche del nuovo insediamento previsto in via Pugliese che si trova in prossimità degli stessi;
- che si può ritenere che l'allora mancata realizzazione delle aree a verde previste con la monetizzazione del verde del presente Pua di via Pugliese via Cattaneo (180 mq) fosse stata ritenuta ampiamente compensata dal parco in corso di esecuzione delle vicinanze dell'insediamento stesso (il Parco del bosco dei nuovi nati risulta essere in continuità con il parco nuove Gemme e quindi in relazione urbanistica - quale opera di urbanizzazione secondaria - con il nuovo insediamento);
- che l'ampio sistema dei parchi Nuove gemme e Bosco dei nuovi nati, seppure molto esteso e ampio, ha necessità di essere integrato con opere di arredo e di sistemazione;
- che pertanto, si ritiene utile e necessario sfruttare il tempo intercorso tra l'approvazione del piano di via Pugliese e via Cattaneo (2009) e la stipula della convenzione il cui schema viene allegato al presente provvedimento (2016) per stabilire che le somme che verranno introitate per la monetizzazione del verde (€ 32.580,00) vengano utilizzate proprio al fine di realizzare opere di sistemazione dei Parchi urbani Nuove Gemme e Bosco dei nuovi nati (attrezzature, sistemazione, piantumazione, arredo urbano, ecc.) tanto e in quanto ambito verde funzionale, quale opera di urbanizzazione secondaria, all'intera collettività che gravita nel quartiere, e non solo;
- ritenuto che tale previsione sia coerente con i principi contenuti all'articolo 26 (ora abrogato) della legge regionale 61/1985 sopra richiamato;

visto l'art. 48 del D.Lgs. n. 267/2000;

dato atto che il responsabile del Settore pianificazione e tutela del territorio e del procedimento è l'arch.

Fiorenza Dal Zotto e che la stessa dichiara, ai sensi dell'art.6 bis della Legge n. 241/1990 e s.m.i., di non trovarsi in situazione di conflitto di interessi, neppure potenziale, con il soggetto beneficiario;

visto il piano triennale di prevenzione della corruzione, approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 13 del 29/01/2015 e s.m.i., in forza del quale trovano applicazione le misure di cui ai progressivi n. 36 e n. 37 / area C / sub. 3;

tutto quanto premesso e argomentato,

Con votazione unanime e palese,

DELIBERA

1. di **approvare lo schema di convenzione allegato al presente provvedimento che integra e sostituisce lo schema di convenzione approvato con la precedente deliberazione consiliare n. 79/2009 del 29/09/2009;**
2. di stabilire che, lo schema di convenzione oggetto di approvazione con il presente provvedimento dovrà essere **stipulato entro 6 mesi dall'approvazione del presente atto** e che, in caso di mancato rispetto di detto termine, il piano dovrà intendersi decaduto e la ditta dovrà eventualmente sottoporre all'amministrazione comunale un nuovo piano attuativo che dovrà/potrà essere nuovamente valutato dall'amministrazione comunale;
3. che, per quanto citato in premessa che si intende richiamato, le somme che verranno introitate per la monetizzazione del verde (€ 32.580,00) verranno utilizzate per la realizzazione di opere di sistemazione dei Parchi urbani Nuove Gemme e Bosco dei nuovi nati (attrezzature, sistemazione, piantumazione, arredo urbano, ecc.);
4. di **dare mandato al responsabile del settore pianificazione e tutela del territorio – servizio urbanistica** di attivarsi per quanto di competenza, precisando che in sede di **stipula della convenzione potranno essere apportate, allo schema di convenzione approvato, quelle modifiche di carattere non sostanziale** che potrebbero rendersi necessarie al fine di garantire una migliore attuazione dell'atto stesso;
5. di trasmettere **copia** del presente provvedimento alla **ditta lottizzante e al tecnico professionista incaricato, oltre che ai settori infrastrutture e patrimonio, al settore ambiente e al settore finanziario** del comune di Spinea per i provvedimenti di competenza;

Ritenuto altresì urgente procedere con l'approvazione di questo atto al fine di poter stipulare con celerità la convenzione e dare attuazione al progetto di trasformazione urbanistica di ambito approvato già alcuni anni fa,

LA GIUNTA COMUNALE

1. Di dichiarare la presente delibera **immediatamente eseguibile** ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000.



CITTA' DI SPIINEA
Provincia di Venezia

ALLEGATO A) ALLA DELIBERA N. 77 DEL 30/06/2016

PARERI SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA

Oggetto: PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE IN VIA PUGLIESE - VIA
CATTANEO APPROVATO CON D.C.C. N. 79/2009 – AGGIORNAMENTO
DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE -

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

(art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000)

In ordine alla proposta di delibera, sotto il profilo della regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000, si esprime parere FAVOREVOLE

LA RESPONSABILE DEL SETTORE PIANIFICAZIONE E TUTELA DEL TERRITORIO
Fiorenza Dal Zotto

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

(art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000)

In ordine alla proposta di delibera, sotto il profilo della regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000, si esprime parere FAVOREVOLE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO ECONOMICO FINANZIARIO
Antonio Baldan

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
Checchin Silvano

Il Vice Segretario Generale
Dott. Angiolelli Baldovino

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Responsabile del Servizio delle pubblicazioni aventi effetto di pubblicità legale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione viene pubblicata, sul sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69) per quindici giorni consecutivi dal 05/07/2016.

Spinea, li 05/07/2016

Il Segretario Generale
Guido Piras

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il ai sensi dell'art. 134, comma 3°, del T.U. approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, decimo giorno successivo alla pubblicazione.

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 15/07/2016. Ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del T.U. - D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, è divenuta eseguibile il 30/06/2016.

Il Segretario Generale
Guido Piras
