

**COMPARAZIONE TRA LE CONDIZIONI DI ADOZIONE (D.C.C. 40/2014) E APPROVAZIONE (PRESENTE PROVVEDIMENTO)
DELLA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI –**

CONDIZIONI DI ADOZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI POSTE AL PUNTO 1 DELLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 40 DEL 09/04/2014	CONDIZIONI FINALI DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI OGGETTO DI APPROVAZIONE CON IL PRESENTE PROVVEDIMENTO
a. Sui tempi per i rilascio dell’agibilità della piscina in relazione all’agibilità degli altri edifici o porzione degli stessi: considerato che la piscina costituisce, per il comune di Spinea e per i suoi cittadini, la concreta realizzazione del beneficio pubblico a scala comunale e rappresenta altresì la necessaria e indispensabile compensazione, in termini di sostenibilità urbanistica dell’intervento, tra carico urbanistico aggiuntivo previsto e servizi per la collettività (opere di urbanizzazione), si ritiene indispensabile che l’accordo preveda l’obbligo che il collaudo e l’agibilità dell’impianto natatorio (piscina e tutte le opere ad essa correlate ovvero spogliatoi, sistemazione aree pertinenziali, servizi, verde, ecc.) precedano e/o siano almeno contestuali alla prima agibilità – anche parziale - di qualsiasi edificio o parte di esso che verrà realizzato; si precisa fin d’ora pertanto che non potrà essere dichiarato e/o ritenersi agibile alcun locale, parte di edificio o edificio se prima non sia agibile la piscina e tutte le opere ad essa pertinenti e indispensabili per l’utilizzo dell’impianto natatorio;	a. Sui tempi per i rilascio dell’agibilità della piscina in relazione all’agibilità degli altri edifici o porzione degli stessi: SI CONFERMA
b. Sulle garanzie fidejussorie: Al fine di avere adeguate garanzie sull’attuazione di tutte le opere di urbanizzazione/di interesse pubblico e generale previste dall’accordo (viabilità, parcheggi, verde, impianto natatorio, ecc.), dovranno essere depositate, preliminarmente alla stipula della convenzione urbanistica relativa al piano attuativo, adeguate polizze fidejussorie aventi le caratteristiche di cui ai punti 4.8 e 4.9 dell’accordo allegato e aventi altresì come capitale garantito, l’intero ammontare del costo dell’opera comprensivo dei costi per la sicurezza e per la direzione dei lavori come risultante da specifico computo metrico estimativo;	b. Sulle garanzie fidejussorie: “b) sulle garanzie fidejussorie: al fine di avere adeguate garanzie sull’attuazione delle opere di urbanizzazione e di quelle funzionali all’assolvimento del beneficio pubblico previsto nell’Accordo, dovranno essere depositate, preliminarmente alla stipula della convenzione urbanistica relativa al piano attuativo, adeguate polizze fidejussorie aventi le caratteristiche di cui ai punti 4.8 e 4.9 dell’Accordo aventi il seguente capitale garantito: Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione propriamente dette (viabilità, parcheggi, verde, standard di piano): capitale garantito pari all’intero ammontare delle relative opere, comprensive dei costi per la sicurezza e per la direzione lavori, come risultante da specifico computo metrico estimativo; Per quanto riguarda il beneficio pubblico connesso alla realizzazione e gestione dell’impianto sportivo-natatorio e delle opere aggiuntive da definirsi in sede di PUA indicate al punto 2.2 dell’Accordo: capitale garantito pari ad euro 850.000,00” Le polizze devono avere le caratteristiche di cui alla legge 348 del 10.06.1982 “Costituzione di cauzioni con polizze fidejussorie”; Sulla base poi dell’importo da garantire, la polizza dovrà contenere queste precisazioni: “la sottoscritta Società , in qualità di ente fideiussore, si impegna a pagare senz’altro e senza condizioni, a prima semplice richiesta scritta dell’Ente Garantito

ALLEGATO B

	(Comune di SPINEA) ed entro 15 giorni dal ricevimento, quanto sarete a richiederci a mezzo raccomandata AR, nonostante eventuali opposizioni da chiunque proposte e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del Vostro credito, e rinunciando fin d'ora a ogni eccezione, fondate sulla validità dell'obbligazione garantita e in genere sul rapporto fra il Comune di SPINEA e il Debitore principale. La polizza dovrà essere prestata con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 del C.C. e in deroga all'art.1957 del C.C. nonché in deroga a qualsiasi norma o disposizione generale di contratto, e dovrà intendersi valida ed operante fino al completo assolvimento delle obbligazioni assunte, e per la sua estinzione o riduzione dovrà essere fornita espressa dichiarazione liberatoria da parte dell'Ente Garantito (Comune di SPINEA). Inoltre, deve prevedere espressamente le seguenti clausole: - la possibilità di parziale escussione da parte dell' Ente garantito, in proporzione alle inadempienze verificatesi; - il mancato pagamento dei premi, da parte dei/delle contraenti, non potrà essere opposto dalla Società fidejubente all' Ente garantito; - il Foro competente è esclusivamente quello dell'Autorità Giudiziaria del luogo ove ha sede l'Ente garantito, per qualsiasi controversia possa insorgere nei confronti di esso.”
c. Sullo studio del traffico: visti il parere n. 9 del 12.02.2014 della Regione Veneto – Commissione regionale Vas e il parere della provincia prot. N. 22.870 del 19.03.2014, preliminarmente all'approvazione della presente variante urbanistica dovrà essere presentato e valutato dalle varie amministrazioni coinvolte (comune, provincia e regione commissione vas, ecc.), uno studio del traffico che fornisca una stima delle varie componenti dei flussi che interessano l'area e che andranno a coinvolgere la viabilità locale limitrofa e la rotatoria lungo la Sp32; la stima del traffico veicolare dovrà anche contenere la valutazione d'impatto sulla qualità dell'aria e verificare altresì il rispetto della normativa in ambito acustico; l'incarico per la redazione dello studio verrà affidato dal consorzio del piano norma n. 22 a professionisti qualificati, concordati con l'amministrazione, specializzati nell'ambito particolare di studio;	c. Sullo studio del traffico: esaminata la relazione presentata in data 15/10/2014 Prot. N. 31003, considerato che lo studio evidenzia che l'analisi dei flussi sarà fortemente condizionata dall'imminente apertura della bretella nord e rilevato che tale viabilità risulterà utilizzabile dai primi mesi del prossimo anno, si ritiene di poter accogliere la proposta avanzata dalla ditta di elaborare lo studio del traffico in sede di presentazione del piano urbanistico attuativo, come tra l'altro già suggerito nel parere Vas n. 9 del 12.02.2014 e nel parere Provincia di Venezia acquisito in data 24/03/2014 prot. n. 8975.
d. Sulla verifica delle condizioni del parere Vas n. 9 del 12.02.2014: si prescrive che la verifica del rispetto delle prescrizioni di cui al parere Vas n. 9 del 12.02.2014 punti nn. 1-2-3 pag. 3/3, venga fatta, dalla stessa commissione, preliminarmente all'approvazione della presente variante urbanistica al fine di garantire la coerenza dello strumento che verrà approvato con la sostenibilità ambientale del successivo piano attuativo così da consentire, qualora l'esito di tali verifiche imponga degli adeguamenti/adattamenti della variante urbanistica, i doverosi allineamenti con la successiva pianificazione a livello attuativo;	d. Sulla verifica delle condizioni del parere Vas n. 9 del 12.02.2014: si accoglie la proposta di attuare questa verifica in sede di presentazione/valutazione del piano urbanistico attuativo, coerentemente con quanto già indicato al precedente punto c).

ALLEGATO B

e. Sui tempi di approvazione della variante urbanistica adottata con il presente provvedimento: non risultano accoglibili i termini indicati all'articolo 8 in relazione ai tempi per l'approvazione e l'efficacia della variante al piano degli interventi; l'approvazione della presente variante potrà avvenire solo successivamente all'adempimento di tutte le condizioni sopra esposte;	e. Sui tempi di approvazione della variante urbanistica adottata con il presente provvedimento: SI CONFERMA
f. Sull'accoglimento di tutte le indicazioni/prescrizioni contenute dei pareri dei vari enti: la proposta di accordo e la presente e correlata variante urbanistica dovranno accogliere tutte le prescrizioni indicate nei pareri espressi dai vari enti (regione, provincia, consorzio di bonifica, commissione vas, ecc.); preliminarmente all'approvazione della presente variante verrà quindi redatta tutta la documentazione in adeguamento ai pareri sopra citati e, se necessario, ad altri pareri che potranno sopravvenire in esito alle richieste di approfondimento prescritte (studio sul traffico, ecc.) e si provvederà quindi all'approvazione finale della variante urbanistica; solo nel caso in cui l'adeguamento comporti variazioni significative rispetto ai contenuti di quanto adottato, dovrà procedersi con la ri – adozione della variante urbanistica;	f. Sull'accoglimento di tutte le indicazioni/prescrizioni contenute dei pareri dei vari enti: SI CONFERMA
g. Sugli oneri di urbanizzazione: comunque, indipendentemente dall'importo del costo delle aree e opere di urbanizzazione previste nell'accordo, in sede di rilascio dei permessi di costruire dovrà essere versata almeno la quota pari al 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria previsti al momento del rilascio dei titoli edilizi;	g. Sugli oneri di urbanizzazione: SI CONFERMA
h. Sui termini per la stipula dell'accordo: al fine di dare adeguate garanzie sui tempi di attuazione dell'intervento alla luce delle significative trasformazioni urbanistiche che tale accordo comporta e delle importanti opere di interesse generale ad esso correlate (impianto natatorio), si ritiene necessario stabilire un termine entro il quale dovrà essere stipulato l'accordo stesso, pena la decadenza della variante urbanistica; si prescrive pertanto che l'accordo tra le parti debba essere stipulato entro e non oltre 90 giorni dalla data di efficacia della presente variante al PI, pena la decadenza della stessa variante urbanistica;	h. Sui termini per la stipula dell'accordo: SI CONFERMA E SI AGGIUNGONO E SPECIFICANO LE SEGUENTI CONDIZIONI: si prescrive che l'accordo tra le parti debba essere stipulato entro e non oltre 90 giorni dalla data di efficacia della variante urbanistica; inoltre, in adeguamento alle controdeduzioni sopra esposte, si ritiene necessario inserire una “clausola di salvaguardia” secondo cui l'accordo di pianificazione e il piano degli interventi decadranno – perdendo effetto – qualora il Pua non venga presentato entro 1 anno dall'approvazione del Piano degli interventi ovvero i lavori non vengano iniziati entro 1 anno dall'approvazione del Pua, salvo eventuale proroga, che potrà essere concessa con provvedimento motivato del consiglio comunale, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del richiedente l'intervento.