

Oggetto: AREA SFMR (EX PIANO NORMA N. 22) – ACCORDO DI PIANIFICAZIONE – VARIANTE AL PIANO DEGLI INTREVENTI – Sintesi delle osservazioni/opposizioni e controdeduzioni -

1. OPPOSIZIONE PRESENTATA DAL CONSORZIO PIANO NORMA N. 22 A FIRMA DEL PRESIDENTE PRO TEMPORE MASSIMO FRANCO DEL 22 LUGLIO 2014 REGISTRATA CON PROT. N. 22034 DEL 23/07/2014:

N°	Sintesi opposizione	Controdeduzione
1.1	<p>Sulle garanzie fidejussorie: chiede la modifica della condizione n. 1 del deliberato (d.C.c. n. 40 del 9 aprile 2014) che impone la presentazione di polizza fidejussoria, oltre che per l'importo delle opere di urbanizzazione relative ad ogni singolo stralcio funzionale, anche per la copertura dei costi di realizzazione della piscina; chiede quindi la modifica di tale condizione e propone la presentazione della polizza per appunto le opere di urbanizzazione funzionali allo stralcio esecutivo, la presentazione (eventuale) della polizza necessaria per il completamento della piscina qualora l'agibilità di quest'ultima non preceda o sia contestuale all'agibilità del primo edificio del primo stralcio; in subordine si rende disponibile a prestare garanzia per le somme da garantire quale beneficio pubblico riconosciuto all'amministrazione ovvero 850.000 euro (750.000 per la gestione gratuita trentennale della piscina e 100.000 euro per opere di sistemazione infrastrutturale); propone quindi la riformulazione della condizione contenuta al punto 1 del deliberato (40/2014) nel seguente modo:</p> <p><i>“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:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. 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;</i> <i>2. 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 850.00,00”</i> 	<p>L'amministrazione comunale intende confermare la condizione per la quale viene richiesta l'agibilità della piscina preliminarmente/contestualmente all'agibilità anche parziale di qualsiasi edificio del piano norma n. 22.</p> <p>Poiché il beneficio pubblico è costituito dalla gestione gratuita trentennale e la realizzazione di altre opere infrastrutturali per un importo complessivo di 850.000 euro, mentre la piscina è edificio che viene realizzato da privati con capitale privato e che resterà di proprietà privata con vincolo di uso pubblico, si ritiene accoglibile la proposta presentata dalla ditta a condizione che venga prestata la garanzia fidejussoria per l'importo pari al beneficio pubblico da riconoscere al comune pari quindi a 850.000 euro; nella malaugurata ipotesi che l'accordo, per qualsiasi ragione, non venisse attuato, il Comune sarà garantito per la somma pari al beneficio pubblico a favore del Comune concordato; si coglie l'occasione di ricordare che la garanzia fidejussoria dovrà rispettare le seguenti condizioni:</p> <p>Le polizze devono avere le caratteristiche di cui alla legge 348 del 10.06.1982 “Costituzione di cauzioni con polizze fidejussorie”;</p> <p>Sulla base poi dell'importo da garantire, la polizza dovrà contenere queste precisazioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) 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 (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. b) 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).

		<p>c) deve prevedere espressamente le seguenti clausole:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Per quanto sopra, si ritiene accoglibile l'opposizione presentata introducendo le precisazioni sopra esposte. Pertanto si propone la modifica del punto 1 del deliberato (con conseguente adeguamento dello schema di accordo anche nei punti 4.8. e 4.9 che precisano le caratteristiche delle polizze fidejussorie) nel seguente modo (la parte in corsivo riportata qui sotto corrisponde a quanto proposto dalla ditta in sede di opposizione/osservazione):</p> <p><i>“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:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>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;</i> - <i>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 850.00,00”</i> <p>Le polizze devono avere le caratteristiche di cui alla legge 348 del 10.06.1982 “Costituzione di cauzioni con polizze fidejussorie”;</p> <p>Sulla base poi dell’importo da garantire, la polizza dovrà contenere queste precisazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 (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.
--	--	--

ALLEGATO A

		<ul style="list-style-type: none"> - 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). - 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.”
1.2	<p>Sullo studio del traffico: si chiede di rivedere la prescrizione introdotta al punto 3 del deliberato con cui si prescrive la redazione e valutazione da parte del comune, provincia, regione, commissione VAS preliminarmente all'approvazione della variante adottata e di rinviare tale studio alla fase di redazione del PUA; in alternativa, si chiede di introdurre nella scheda progettuale le caratteristiche specifiche sui contenuti che lo studio del traffico dovrà avere;</p>	<p>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.</p>
1.3	<p>Sulla verifica da parte della commissione VAS del rispetto delle prescrizioni di cui al parere n. 9 del 12.02.2014 Si chiede di non vincolare l'approvazione della variante urbanistica alla verifica da parte della commissione regionale VAS del rispetto delle prescrizioni di cui al parere n. 9 del 12.02.2014.</p>	<p>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.</p>

2. OSSERVAZIONE PRESENTATA DAL GRUPPO CONSIGLIARE DEL MOVIMENTO 5 STELLE A FIRMA DI MASSIMO DE PIERI E STEFANIA MAZZOTTA DEL 22/07/2014 REGISTRATO CON PROT. N. 22036 DEL 23/07/2014 COMPOSTA DA N. 7 ALLEGATI:

N°	Sintesi osservazione	Controdeduzione
2.1	<p>Problema ambientale 1: Rileva contrasto tra PAT e PTCP in relazione all'individuazione del corridoio ecologico. Attribuisce al PAT la volontà di modificare i contenuti della pianificazione a scala sovracomunale.</p>	<p>La previsione dell'ambito del PN22 quale ambito avente valenza strategica a scala sovra comunale è coerente e in attuazione delle previsioni urbanistiche a scala sovra comunale. D'altro canto la strategicità dell'area deriva dalla presenza della stazione SFMR. Quanto sopra è confermato dall'avvenuta approvazione del PAT da parte della provincia. Per tali argomentazioni, si ritiene l'osservazione non accoglibile.</p>

ALLEGATO A

2.2	<p>Problema ambientale 2: Suggerisce indicazioni su come redigere lo studio del traffico e il monitoraggio; segnala la necessità di fare verifiche sull'inquinamento atmosferico e acustico; segnala inoltre la necessità di verificare i cambiamenti che deriveranno dalla realizzazione della piscina con il PAES; si chiedono maggiori informazioni ai proponenti dell'intervento su come intendano rispettare le norme sul risparmio energetico in relazione alla costruzione della piscina; si chiedono verifiche di compatibilità del previsto intervento con i contenuti del PAES.</p>	<p>In relazione allo studio del traffico, si rinvia ai contenuti della controdeduzione al punto 1.2 sopra riportato: In relazione poi alle caratteristiche tecniche dell'impianto natatorio, queste verranno definite in sede di progettazione esecutiva nel rispetto della normativa sul risparmio energetico. Non si ravvisano contrasti con i contenuti del PAES. Si ritiene quindi l'osservazione non accoglibile.</p>
2.3	<p>Problema paesaggistico: si segnala che l'accordo prevede la realizzazione di edifici aventi anche altezza pari a 10 livelli corrispondenti a circa 32 m; si sostiene che tale altezza non sia compatibile con le caratteristiche del sito e del contesto.</p>	<p>Il contesto urbano non è attualmente caratterizzato da presenze di particolare pregio. Ciò che attualmente caratterizza l'area è la necessità di una riqualificazione urbanistica proprio alla luce delle recenti trasformazioni infrastrutturali (viabilità, rotonde, stazione SFMR) che richiedono appunto una nuova pianificazione urbanistica del comparto. La previsione urbanistica proposta non si pone in contrasto con le caratteristiche del contesto urbano. Va altresì ricordato che la verticalizzazione consente una minore impermeabilizzazione e consumo di suolo e la realizzazione di superfici più estese per standard e gli spazi scoperti. Per tali ragioni, si ritiene l'osservazione non accoglibile.</p>
2.4	<p>Cessione di aree al comune: Propone di non procedere con la cessione delle aree a standard al patrimonio comunale, ma di istituire vincolo ad uso pubblico con oneri manutentivi a carico del privato.</p>	<p>Si tratta di una questione che viene posta ciclicamente nel dibattito sulla più adeguata modalità di gestione del patrimonio pubblico. Di fatto però è difficile poter delegare al privato obblighi che sono della pubblica amministrazione anche in relazione alla responsabilità che comunque sono sempre in capo al comune e che derivano dalla corretta gestione e manutenzione degli spazi pubblici. Va' altresì ricordato che, la possibilità di ricorrere al vincolo di uso pubblico viene solitamente limitata a interventi di modeste dimensioni all'interno delle quali le aree da cedere hanno una funzione "condominiale". In casi come questi invece è più difficile poter delegare tali compiti e responsabilità a un soggetto privato anche vista la natura, le caratteristiche e l'entità delle superfici a standard. Oltre a tutto, l'amministrazione ha un interesse diretto ad averne la proprietà anche in ragione di possibili e future variazioni delle destinazioni urbanistiche delle stesse. Per tali ragioni, si ritiene non accoglibile l'osservazione.</p>
2.5	<p>Beneficio pubblico: si chiede la verifica della quantificazione del beneficio pubblico comunale derivante dalla gestione gratuita trentennale della struttura; si afferma che il conteggio di 25.000 euro all'anno per 30 anni pari a 750.000 euro, è un conteggio troppo approssimativo e non sufficientemente argomentato, che non tiene conto del deprezzamento della struttura derivante dall'usura.</p>	<p>Il beneficio pubblico che deve essere riconosciuto corrisponde a 750.000 euro. La relazione al riguardo è sintetica in quanto, considerato che la struttura verrà gestita gratuitamente per 30 anni, si è voluto dimostrare che, a tale beneficio, corrisponderebbe un costo di gestione per l'impianto pari a 25.000 euro all'anno, ben sapendo che i costi di gestione di una struttura simile sono molto più elevati. Si ritiene quindi l'osservazione non accoglibile.</p>
2.6	<p>vengono poste una serie di questioni: a) chiarimenti in relazione alla correlata procedura espropriativa;</p>	<p>a) Si tratta di profili che sono stati esaminati e valutati dalla Regione del Veneto che</p>

ALLEGATO A

	<p>b) si segnala che la struttura resterà vincolata all'uso pubblico solo per 30 anni e poi potrà assumere la destinazione ordinaria.</p> <p>c) precisare che la decorrenza della gestione gratuita trentennale della piscina si riferisca dalla data di entrata in funzione ed esercizio dell'impianto;</p> <p>d) segnala che non vi sono sanzioni nell'ipotesi in cui il promotore non rispetti i tempi per la presentazione degli atti corretti, ma solo impegni da parte dell'amministrazione per il rilascio dei titoli in modo tempestivo e che l'impegno dell'amministrazione comunale a rilasciare gli atti potrà effettivamente realizzarsi se e solo se il promotore si impegna a presentare tutti gli atti e documenti previsti per legge, completi e regolari;</p> <p>e) chiede che già fin da subito sia specificato che la gestione gratuita e convenzionata con il comune dovrà preveder particolari agevolazioni e accordi con i vari istituti scolastici,</p> <p>f) segnala che non vi sono sanzioni per l'inadempimento dell'avvio delle strutture commerciali previste, effettivamente non vi sono sanzioni specifiche, anche considerato che il caso in esame è escluso dall'applicazione della L.R. 50/2012 e dal suo regolamento attuativo (parere pro - veritate di Domenichelli);</p>	<p>cura la procedura espropriativa;</p> <p>b) No, si tratta di impianto che dovrà avere le caratteristiche previste dall'articolo 30 della N.T.A. e pertanto il vincolo di uso pubblico dovrà essere perpetuo.</p> <p>c) si tratta di osservazione pertinente condivisibile che si ritiene di accogliere;</p> <p>d) si tratta di osservazione pertinente condivisibile che si ritiene di accogliere;</p> <p>e) si tratta di modalità che potranno essere definite in modo più articolato in sede di convenzione urbanistica; osservazione che si ritiene di non accogliere;</p> <p>f) le sanzioni e le modalità di attuazione potranno essere regolate attraverso la calendarizzazione degli impegni (vedi controdeduzione successiva) e degli obblighi da parte del promotore.</p>
2.7	<p>si segnala il contrasto tra le previsioni di natura commerciale contenute nell'accordo (media struttura e altri esercizi di vicinato) con programma politico delineato nelle linee programmatiche volto a tutelare attività commerciali esistenti e tessuto socio economico esistente; ancora, fatta eccezione per la piscina, segnala che l'intervento contrasta con le linee programmatiche politiche annunciate a difesa del principio "opzione zero" di consumo di suolo.</p>	<p>Si tratta di accordo che, come ben argomentato nelle premesse della delibera di adozione, consente la conclusione di un procedimento molto difficile e tortuoso legato alla realizzazione di un'importante opera di interesse generale (stazione SFMR) che questa e la precedente amministrazione hanno dovuto affrontare e che hanno cercato di affrontare cercando di tutelare il più possibile gli interessi anche della comunità locale (cittadini di Spinea) prevedendo la realizzazione della piscina.</p> <p>Non si condivide l'osservazione che quindi si ritiene di non accogliere.</p>

3. SI RIPORTA INFINE LA SINTESI DELLE VALUTAZIONI PRESENTATE DAL CONSORZIO PIANO NORMA N. 22 A FIRMA DEL PRESIDENTE PRO TEMPORE MASSIMO FRANCO (NOTA DEL 26.09.2014, PROT. N. 28984 DEL 29/09/2014) ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE DAL GRUPPO CONSILIARE MOVIMENTO 5 STELLE;

- Valutazione preliminare sulla non idoneità da parte della minoranza (Movimento Cinque Stelle) di presentare osservazioni anziché porre le valutazioni in ambito politico;
- Sull'osservazione n. 1: ritiene l'osservazione non pertinente in quanto le scelte urbanistiche, condivise con la provincia, risultano approvate nel Pat vigente;
- Sull'osservazione n. 2: si sostiene che lo studio del traffico debba essere effettuato prima del Piano urbanistico attuativo e non prima del piano degli interventi; in ogni caso, precisa che nel piano del traffico non possono essere esaminate le emissioni dell'impianto natatorio; i parametri di efficienza energetica e ambientale degli edifici andranno valutati in sede di progettazione edilizia degli edifici;
- Sull'osservazione n. 3: ritiene che la verticalizzazione proposta sia in linea con gli indirizzi più recenti della pianificazione territoriale e che, tale scelta, sia adeguata vista la finalità di dare adeguata valorizzazione alla porta est di Spinea;
- Sull'osservazione n. 4: ritiene non accoglibile la proposta di prevedere che la manutenzione sia a carico dei privati; ritiene altresì preferibile la cessione in proprietà delle aree al comune piuttosto che l'istituzione di un vincolo di uso pubblico;
- Sull'osservazione n. 5: rilevano come il beneficio pubblico venga ampiamente dimostrato e soddisfatto e che la quantificazione di 25.000 euro/anno dato dal rapporto tra il beneficio da riconoscere al comune (750.000 euro) per il numero di anni di gestione gratuita offerta al comune (30 anni), costituisce semplicemente il dato di riferimento per dimostrare che il beneficio viene garantito; i costi di realizzazione e di gestione della piscina sono infatti notevolmente superiori, si è pertanto indicato il valore "minimo";
- Sull'osservazione n. 6: in relazione all'acquisizione delle aree di parcheggio della SFMR, rinvia a precisi accordi con la Regione; in relazione alla conformità della piscina con i principi contenuti nell'articolo 30 delle norme tecniche di attuazione che disciplinano le opere di interesse comunale, ricorda che sulla piscina verrà istituito un vincolo di uso pubblico perpetuo; si rendono disponibili a precisare che la durata della gestione gratuita trentennale a favore del comune decorra dall'apertura della struttura stessa; ricorda che presupposto per il rilascio dei titoli è la conformità del progetto alle norme; precisa che tutti gli obblighi assunti dai promotori dovranno essere assunti dai successivi ed eventuali aventi causa e si rendono disponibili a inserire tale clausola anche nello schema di convenzione urbanistica; in relazione alle superfici di uso commerciale, ricorda che tale previsione sarà contenuta nel piano attuativo e si rendono disponibili a 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.