

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**Richiamata** integralmente la deliberazione consiliare n. del 12 novembre 2013 con cui si è proceduto con l'approvazione di tutte le opposizioni/osservazioni presentate alla Variante urbanistica al Piano degli interventi relativa all'accordo di pianificazione dell'area SFMR (Piano norma n. 22) ad eccezione dell'osservazione n. 1.1 presentata dal Consorzio Piano Norma n. 22, prot. 22034 del 23/07/2014, con il rinvio dell'esame dell'osservazione n. 1.1 e, conseguentemente, con il rinvio dell'approvazione della Variante n. 2 al Piano degli Interventi ex Piano Regolatore Generale adottata con deliberazione consiliare n. 40 del 09/04/2014;

**Ricordato** che il punto 1.1 dell'osservazione 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 rinviata e la proposta di controdeduzione nella seduta dello scorso 12 novembre avevano i seguenti contenuti:

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><b><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></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="272 1608 767 1877">1. <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></li> <li data-bbox="272 1883 767 2060">2. <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</i></li> </ol>	<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. 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, <b>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</b>; 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 <b>garanzia fidejussoria dovrà rispettare le seguenti condizioni:</b></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"> <li data-bbox="842 1301 1447 1659">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.</li> <li data-bbox="842 1666 1447 1973">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).</li> <li data-bbox="842 1980 1447 2060">c) deve prevedere espressamente le seguenti clausole: <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="890 2007 1447 2060">- la possibilità di parziale escussione da parte dell'Ente garantito, in proporzione alle</li> </ul> </li> </ol>

*garantito pari ad euro 850.00,00”*

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.

**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):**

***“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 850.00,00”***

**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 (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**

		<p><b>espressa dichiarazione liberatoria da parte dell'Ente Garantito (Comune di SPINEA).</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>deve prevedere espressamente le seguenti clausole:</b></li> <li>- <b>la possibilità di parziale escussione da parte dell'Ente garantito, in proporzione alle inadempienze verificatesi;</b></li> <li>- <b>il mancato pagamento dei premi, da parte dei/delle contraenti, non potrà essere opposto dalla Società fidejubente all'Ente garantito;</b></li> <li>- <b>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."</b></li> </ul>
--	--	--

**Considerato** che l'accordo di pianificazione dell'area della nuova stazione ferroviaria - piano norma n. 22 e la correlata variante urbanistica al piano degli interventi sono stati adottati dalla precedente amministrazione con deliberazione n. 40 del 9 aprile 2014; che, in sede di adozione, l'amministrazione comunale ha richiesto il rispetto di varie condizioni per l'adozione del provvedimento e che, tra queste condizioni, quella sicuramente più delicata è quella che riguarda l'importo della polizza fidejussoria che il consorzio del piano norma n. 22 deve presentare a garanzia degli obblighi assunti con l'approvazione della variante urbanistica; più precisamente, la lettera b) del punto 1 del deliberato prevede che:

"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; (...)"

**Rilevato** che, la proposta di delibera che viene posta all'attenzione del Consiglio comunale prevede la modifica di tale condizione nel seguente modo:

"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, standards 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 (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."

**Rilevato** altresì che nelle motivazioni inserite nella controdeduzione, si afferma quanto segue (si veda punto 1 dell'allegato A alla proposta di deliberazione posta all'attenzione del consiglio comunale):

"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"

**Ricordato** che, nella precedente seduta del 12 novembre scorso, il Consiglio comunale ha ritenuto di rinviare la valutazione di tale punto affinché venissero svolti adeguati approfondimenti di natura giuridica in relazione alla doverosa tutela dell'interesse pubblico che giustificano la modifica delle condizioni, poste in sede di adozione, in relazione all'entità del capitale che deve essere garantito e, più precisamente, se le condizioni poste in sede di adozione in relazione all'importo delle polizze costituiscano una richiesta "eccessiva" nei confronti del consorzio e se, il fatto che la polizza non debba garantire l'intero costo di realizzazione della piscina, ma il solo beneficio pubblico riconosciuto, consenta la doverosa tutela dell'interesse pubblico;

**Considerato** che, in attuazione di tale richiesta da parte del Consiglio comunale con determina n. 2041/2014 è stato conferito incarico al legale avv. Domenico Chinello affinché fossero forniti chiarimenti in relazione ai dubbi emersi in sede di dibattito consiliare sintetizzati al punto precedente;

**Visto** il parere a firma del legale incaricato avv. Domenico Chinello del 26 novembre 2014;

**Sentita** la commissione urbanistica nella seduta del 27 novembre 2014;

**Ritenuto**, alla luce dei contenuti e degli esiti degli approfondimenti giuridici richiesti, di poter procedere con l'approvazione della controdeduzione n. 1.1 come indicata nell'allegato A del presente provvedimento;

**Visto** l'art. 18 della legge urbanistica regionale 23.04.2004 n. 11 che disciplina il "procedimento di formazione, efficacia e varianti del piano degli interventi";

**Visto** il parere espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 in merito alla regolarità tecnica del presente provvedimento;

**Visto** l'art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000;

**Vista** la scheda allegata al presente provvedimento che riporta la sintesi del contenuto delle osservazioni, nonché il testo delle relative controdeduzioni (Allegato A);

**Ricordato** che, l'accoglimento delle controdeduzioni oggetto del presente provvedimento prevedono che "si prescrive che l'accordo tra le parti debba essere stipulato **entro e non oltre 90 giorni** dalla data di efficacia della variante urbanistica" (si veda punto h dell'allegato B);

**Ricordato** che con atto integrativo del 30/04/2014 (prot. 13434 del 02/05/2014) è stata firmata la proroga dell'accordo preliminare di pianificazione del 23/12/2011, che stabilisce la scadenza al **31/12/2014** e che, evidentemente, tale scadenza deve essere coordinata con i termini previsti dal presente provvedimento;

**Ritenuto** pertanto, al fine di allineare i termini della proroga alla stipula dell'accordo ai termini approvati con il presente provvedimento, dover aggiornare i termini da parte dell'amministrazione comunale per la stipula dell'accordo da parte del Responsabile del Settore urbanistica e edilizia e quindi ritenuto necessario stabilire che la proroga per la stipula dell'accordo preliminare deve intendersi accordata - coerentemente con quanto indicato nelle controdeduzioni - fino ai 90 giorni successivi alla data di efficacia della variante urbanistica approvata con il presente provvedimento;

**Considerato** che l'adozione della Variante urbanistica n. 2 comportava il rispetto di specifiche condizioni che vengono oggi modificate alla luce delle controdeduzioni alle opposizioni/osservazioni presentate e approvate e che, al fine di agevolare la lettura e la comprensione del provvedimento finale, è stata predisposta una tabella comparativa (Allegato B), in modo da facilitare la lettura comparativa tra le condizioni originarie e le condizioni definitive che l'amministrazione pone ai fini dell'approvazione dell'accordo;

**Precisato** che la tabella comparativa allegata al presente provvedimento (Allegato B) riporta nella prima colonna la condizione originaria posta in sede di adozione e nella seconda colonna, la condizione definitiva approvata con il presente provvedimento;

**Rilevato** che la variante e gli elaborati adottati con deliberazione consiliare n° 40 del 09/04/2014 dovranno essere adeguati alle condizioni definitive di approvazione, oggetto del presente provvedimento e sintetizzate nella seconda colonna della tabella di cui all'Allegato B;

**Rilevato** altresì che le variazioni apportate non modificano significativamente i contenuti dell'accordo e della variante urbanistica già adottata e che pertanto non è necessario procedere con la ri-adozione del provvedimento originario;

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**Udite** le dichiarazioni di voto dei consiglieri:

Con votazione, effettuata a scrutinio palese, con il seguente esito:

PRESENTI	Presenti	ASSENTI	Assenti	VOTANTI	Votanti
FAVOREVOLI	Favorevoli	CONTRARI	Contrari	ASTENUTI	Astenuti

1. **Approva il testo della controdeduzione al punto 1.1 come riportato nell'Allegato A;**

successivamente,

### IL CONSIGLIO COMUNALE

Con votazione, effettuata a scrutinio palese, con il seguente esito:

PRESENTI	Presenti	ASSENTI	Assenti	VOTANTI	Votanti
FAVOREVOLI	Favorevoli	CONTRARI	Contrari	ASTENUTI	Astenuti

### DELIBERA

1. **di esprimersi** sulle osservazioni pervenute approvando il testo della controdeduzione ai punto 1.1 di cui all'**Allegato A**;
2. **di approvare** ai sensi articolo 18 della legge regionale 23 aprile 2011 n. 11 "Norme per il governo del territorio" e succ. mod. e int., la Variante n. 2 al Piano degli Interventi ex Piano Regolatore Generale, consistente negli elaborati adottati con deliberazione consiliare n. 40 del 09/04/2014 (agli atti del Servizio Urbanistica), variante alla quale dovranno essere apportate le modifiche derivanti dall'approvazione delle controdeduzioni di cui ai punti precedenti, come sintetizzate nella seconda colonna dell'**Allegato B**;
3. **di precisare** che la variante approvata acquisterà efficacia trascorsi **15 (quindici)** giorni dalla pubblicazione nell'albo pretorio;
4. **di dare mandato al settore urbanistica e edilizia affinché provveda a tutti gli atti conseguenti**, in particolare all'aggiornamento degli elaborati del Piano degli Interventi e alla trasmissione del Piano approvato alla Provincia di Venezia;
5. **di approvare la proroga dell'accordo preliminare di pianificazione stipulato in data 23/12/2011**, già precedentemente prorogato, fino al 90° giorno successivo alla data di efficacia della variante urbanistica approvata con il presente provvedimento, nel rispetto delle prescrizioni indicate nel presente provvedimento di approvazione;
6. **di dare mandato al Responsabile del Settore urbanistica e edilizia** di procedere con la firma di tale proroga dell'accordo nel rispetto delle specifiche condizioni indicate nel presente provvedimento;
7. **di trasmettere copia del presente provvedimento alla ditta proponente e alla regione Veneto;**

successivamente,

**Ricordato** che si tratta di un procedimento avviato già alcuni anni fa e che è interesse pubblico generale che venga attuato e concluso al più presto (si vedano le considerazioni espresse nelle parti iniziali del provvedimento);

**Rilevato** altresì che si tratta di provvedimento conclusivo di un procedimento complesso già adottato e oggetto di forme di pubblicizzazione e partecipazione garantite con il deposito degli atti, la possibilità di presentazione di osservazioni oggetto di controdeduzioni da parte dell'amministrazione comunale;

**Ritenuto** quindi che, in ragione di quanto sopra esposto, vi siano i presupposti per richiedere l'immediata esecutività del presente provvedimento;

Con successiva separata votazione, effettuata a scrutinio palese, con il seguente esito:

PRESENTI	IEPresenti	ASSENTI	IEAssenti	VOTANTI	IEVotanti
FAVOREVOLI	IEFavorevoli	CONTRARI	IEContrari	ASTENUTI	IEAstenuti

### DELIBERA

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