



CITTÀ DI SPINEA

PROVINCIA DI VENEZIA

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 38 del 09/04/2014

Oggetto: **VARIANTE URBANISTICA AL PIANO DEGLI INTERVENTI (EX PRGC) PER ADEGUAMENTO DELLO STRUMENTO URBANISTICO ALLA MODIFICA DELL'ACCORDO TRA ATER E COMUNE DEL 06.10.2005 IN VIA BENNATI.**

L'anno **duemilaquattordici** il giorno **nove** del mese di **aprile** alle ore 18:15, nella Sala Consiliare del Municipio, si è riunito il Consiglio Comunale, previa convocazione con nota prot. 0010358 del 03/04/2014 notificata nei termini, sono presenti

	Seduta	Voto		Seduta	Voto
CHECCHIN SILVANO	PRESENTE	PRESENTE	BONAVENTURA ADRIANO	PRESENTE	PRESENTE
D'ATRI LUCA	PRESENTE	PRESENTE	ZORZETTO PENZO MARIO	PRESENTE	PRESENTE
BARBIERO PAOLO	PRESENTE	PRESENTE	TESSARI CLAUDIO	PRESENTE	PRESENTE
PAROLARI LUANA	PRESENTE	PRESENTE	RUGGERI CARMELO SEBASTIANO	PRESENTE	PRESENTE
DITADI EMANUELE	PRESENTE	PRESENTE	ZAMENGO FRANCA	PRESENTE	PRESENTE
FAGHERAZZI FIORELLA	PRESENTE	PRESENTE	LAZZARIN ROBERTO	ASSENTE	ASSENTE
GARBIN GIANNI	PRESENTE	PRESENTE	ARMELAO MAURO	ASSENTE	ASSENTE
DI FLAVIA MAURIZIO	ASSENTE	ASSENTE	PIAZZI EDMONDO	PRESENTE	PRESENTE
DAL MORO ANNA	PRESENTE	PRESENTE	DA LIO GIOVANNI	PRESENTE	PRESENTE
CONTE GIORGIO	PRESENTE	PRESENTE	CURRELI PIETRO	PRESENTE	PRESENTE
DELFINO ALFONSO	ASSENTE	ASSENTE			

Partecipa alla seduta il Dott. Guido Piras **SEGRETARIO GENERALE** del Comune di Spinea.

Il Sig. Emanuele Ditadi nella sua qualità di **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**, constatato legale il numero dei presenti, dichiara aperta la seduta e, previa designazione a Scrutatori dei Consiglieri:

D'ATRI LUCA, ZORZETTO PENZO MARIO

invita il Consiglio Comunale a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato, compreso nell'ordine del giorno dell'odierna adunanza.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Emanuele Ditadi

IL SEGRETARIO GENERALE

Guido Piras

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE E
COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO
CONSILIARI**

(artt. 124 -125 D.Lgs.267/2000)

Si certifica che copia della presente Deliberazione viene pubblicata, mediante affissione all'Albo Pretorio online del Comune, per 15 giorni consecutivi, dal 05/05/2014.

IL MESSO
Gaetano Brugnera

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

(art. 134, comma 3, D.Lgs. 267/2000)

Si certifica, su conforme dichiarazione del messo, che copia della presente Deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio online del Comune in data 05/05/2014, senza riportare nei primi 10 giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è DIVENUTA ESECUTIVA in data 16/05/2014.

IL SEGRETARIO GENERALE
Guido Piras

IL CONSIGLIO COMUNALE

Ricordato che Il Comune di Spinea nell'ambito delle proprie politiche di gestione dell'emergenza abitativa ai fini di dare risposta alle esigenze di alloggio da parte delle fasce sociali più deboli in data 06/10/2005 sottoscriveva un accordo di programma con l'ATER di Venezia;

Ricordato che tale accordo è stato approvato con modifiche d'ufficio con deliberazione della Giunta regionale del Veneto n. 61 del 17 gennaio 2006 insieme con il programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale dell'area di via Bennati (oltre indicato come "Piruea via Bennati");

Verificato che, alla scadenza della seconda proroga dell'accordo (febbraio 2014), gli interventi previsti dall'accordo di programma e dal conseguente c.d. "PIRUEA" sono stati attuati solo in parte e quindi si rende necessaria una nuova programmazione dell'intervento;

Rilevato altresì che l'accordo originario del 6 ottobre 2005 è stato programmato sulla base di una situazione economica che risale a qualche anno prima (2003 – 2005) e che, in forza proprio dell'allora situazione, si erano stabiliti gli impegni tra l'Ater e il comune;

Verificato altresì che, nell'ultimo decennio, la situazione economica, soprattutto nel settore edilizio, ha subito importanti contrazioni con una generale riduzione degli investimenti nel mercato immobiliare e che tale situazione ha comportato, conseguentemente, una notevole riduzione del valore delle aree edificabili e degli immobili derivante dalla rilevante riduzione degli investimenti e delle compravendite;

Rilevato altresì che, ulteriori valutazioni di carattere socio – economico, rendono necessarie alcune modifiche della previsione urbanistica originaria anche al fine di evitare un'eccessiva concentrazione di edilizia residenziale pubblica in una sola area della città (via Bennati);

Ritenuto pertanto, proprio sulla base delle considerazioni sopra esposte, proporre una modifica dell'accordo originario che, sostanzialmente, prevede una ri-negoziazione dei termini economici al fine di rendere più coerente il programma costruttivo con i valori immobiliari riscontrabili oggi sul mercato e al fine altresì di consentire una migliore distribuzione degli interventi destinati alla edilizia residenziale pubblica evitando la concentrazione di unità residenziali e privilegiando invece la distribuzione di tali potenzialità edificatorie destinate ad alloggi per l'edilizia convenzionata in aree diverse della città e più adeguatamente distribuite nel territorio;

Ritenuto pertanto necessario rivedere i termini dell'accordo secondo i contenuti della proposta allegata che è stata già discussa e concordata con l'Ater di Venezia;

Ricordato che l'accordo originario risale al 2005 sulla base del protocollo di intesa tra comune e Ater approvato dal Comune con deliberazione consiliare n. 47 del 18.06.2003 e che il protocollo di intesa concordato e poi approvato e successivamente stipulato in data 23.07.2003 rep. n. 29/2003 stabilisce, all'articolo 6, il valore degli immobili sulla base della relazione tecnico estimativa redatta dal geom. Mauro Scarparo:

- a) valore della parte di edificio ex scuola bennati da cedere ad Ater: euro 345.000;
- b) valore dell'area su cui devono sorgere i nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica da destinare alla vendita (n. 48 alloggi): euro 1.200.000;
- c) valore dell'area destinata alla realizzazione di 27 alloggi di edilizia convenzionata/sovvenzionata: euro 400.000;

Accertato che, in questi ultimi dieci anni, il mercato immobiliare ha subito una rilevantissima contrazione, con conseguente significativo abbassamento dei valori delle aree edificabili e che si è reso necessario verificare con Ater la "sostenibilità" di quanto allora accordato;

Considerato che, proprio alla luce, delle significative modifiche della situazione economico-finanziaria, è necessario procedere con la verifica dei valori allora determinati;

Accertato altresì che la necessità di tale revisione e allineamento di quanto precedentemente concordato con un aggiornato quadro economico-finanziario rappresenta condizione necessaria per il proseguo dell'attività pianificata e per il completamento dell'accordo;

Rilevato quindi che è interesse delle amministrazioni coinvolte ridefinire i contenuti dell'accordo secondo lo schema allegato che, in sintesi, prevede quanto segue:

- a) nuovo valore corrisposto da ATER per acquisizione terreni (800. 000 + 98.597,67 + 48.467,00) per un totale di 947. 064,70;
- b) la perizia del geom. Scarparo - che costituiva base per l'originario accordo del 2003 - fissava in 121,21 euro/mq il valore unitario della superficie edificabile ceduta ad Ater, anche mantenendo inalterato il valore dell'area edificabile, si ha una superficie da cedere ad Ater pari a 947.064,70 euro / 121,21 euro/mq pari a circa mq 7833; tale superficie con il presente accordo viene suddivisa in due lotti distinti di cui uno viene confermato in via Bennati e risulta avere una superficie di circa 4500 mq e la parte residua, pari a circa 3.300 mq, viene individuata – attraverso la variante urbanistica contestuale all'approvazione della presente modifica di accordo – quale parte della nuova zona C.1. posta a sud di via Pozzuoli meglio identificata negli allegati elaborati di variante urbanistica;
- c) dalla perizia del geom. Scarparo, l'incidenza del costo dell'area per ogni singola unità abitativa prevista risultava essere: 3.300 mq (superficie del lotto dove avrebbero dovuto essere realizzati 27 alloggi di Erp sovvenzionata) x 121,21 euro/mq (valore unitario della superficie edificabile) pari a complessivi 400.000 euro che era il valore riconosciuto da Ater alle aree comunali per la realizzazione di un intervento di 27 alloggi, con quindi un'incidenza per alloggio del costo dell'area pari a 400.000 euro /27 alloggi = 14.814, 81 euro per alloggio; nella proposta allegata, il costo dell'area per alloggio viene ad essere comunque conveniente per l'amministrazione comunale.

Verificato che la definizione di tale accordo comporta l'adeguamento dello strumento urbanistico comunale e la redazione di specifica variante al Piano degli interventi in quanto è necessaria, alla luce dell'avvenuta decadenza della validità della variante urbanistica, ridefinire la destinazione urbanistica delle aree originariamente oggetto dell'accordo, oltreché prevedere l'adeguamento della destinazione urbanistica delle aree sulle quali viene prevista la nuova redistribuzione dell'edilizia destinata a residenza convenzionata/sovvenzionata;

Sentita la seconda Commissione consiliare – urbanistica nelle sedute del 04/03/2014 e dell' 08/04/2014;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n° 49 del 03/04/2014 recante ad oggetto “*Variante Urbanistica al Piano degli interventi (ex PRGC) per adeguamento dello strumento urbanistici alla modifica dell'accordo tra ATER e Comune del 6.10.2005 in via Bennati*”;

Ricordato che il Piano di Assetto del Territorio (di seguito PAT) è stato approvato in sede di conferenza di servizi svoltasi in Provincia di Venezia il 17.12.2012 con atto successivamente ratificato con deliberazione della Giunta provinciale di Venezia n. 2 del 09/01/2013 pubblicata sul BURV n. 10 del 25/01/2013, che il nuovo strumento urbanistico è divenuto efficace in data 09/02/2013 e che, ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche e integrazioni (di seguito LURV), in particolare l'art. 48 comma 5bis, il vigente P.R.G., a seguito dell'approvazione del primo PAT, per le parti compatibili con lo stesso PAT, diventa il PI;

Dato atto che gli elaborati della variante e la relativa asseverazione di non necessità di valutazione di compatibilità idraulica ai sensi della DGRV n. 2948/2009, saranno trasmessi al Genio Civile di Venezia successivamente alla presente adozione, e che le eventuali successive prescrizioni del Genio Civile saranno acquisite in fase di approvazione della variante;

Dato altresì atto che successivamente alla presente adozione si provvederà all'acquisizione del parere del Dipartimento di Prevenzione dell'ULSS 13;

Dato atto che è stata effettuata la pubblicità preventiva degli atti di governo del territorio ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013;

Tutto quanto premesso e argomento,

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;

Udita la dichiarazione di voto del consigliere E. Piazzì : “ Prendiamo atto dell'emendamento al testo della proposta di deliberazione e dichiariamo il nostro voto di astensione”.

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

PRESENTI	17	ASSENTI	4	VOTANTI	12
FAVOREVOLI	11	CONTRARI Curreli	1	ASTENUTI Tessari, Zamengo, Da Lio, Piazzì, Ruggeri	5

DELIBERA

- di approvare l'accordo tra Ater e comune di Venezia che si allega al presente provvedimento;
- di adottare, ai sensi articolo 18, della legge regionale 23 aprile 2011, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio” e succ. mod. e int. (LURV), la Variante al Piano degli Interventi in essere, costituita dai seguenti elaborati:

Indice

Relazione Tecnica

allegato A: estratto catastale con individuazione dell'area oggetto di variante;

allegato A1: estratto del PAT e relativa legenda;

allegato B: situazione vigente: estratto del vigente strumento urbanistico generale comunale in scala 1:5000 e 1:2000 con evidenziazione dell'area e relative legende;

allegato C: situazione di variante: estratto del vigente strumento urbanistico generale comunale in scala 1:5000 e 1:2000 con evidenziazione dell'area e relative legende;

allegato D: asseverazione in relazione alla compatibilità idraulica della presente variante urbanistica;

allegato E: Verifica del dimensionamento;

- di precisare che:

- la variante urbanistica di cui sopra, sarà depositata a disposizione del pubblico per trenta giorni presso lo “Sportello Comune” decorsi i quali, chiunque, potrà formulare le proprie osservazioni entro i successivi trenta giorni e che dell'avvenuto deposito sarà data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale;

- b. su tutti i provvedimenti che si formano e/o che verranno rilasciati successivamente all'approvazione del presente provvedimento, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'articolo 29 della LURV;
3. di dare mandato al settore urbanistica ed edilizia privata affinché provveda al deposito, alla pubblicazione e a tutti gli atti conseguenti, secondo le modalità previste dall'articolo 18 della LURV;

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

PRESENTI	17	ASSENTI	4	VOTANTI	17
FAVOREVOLI	17	CONTRARI	0	ASTENUTI	0

IL CONSIGLIO COMUNALE

Rilevata la necessità di proseguire con tempestività con la predisposizione delle fasi di partecipazione, consultazione e presentazione delle osservazioni da parte della cittadinanza.

Considerato che si tratta, di procedimento complesso caratterizzato da un'ampia partecipazione, si chiede l'immediata esecutività del presente provvedimento.

DELIBERA

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

PARERE DI COMPETENZA
ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D. Lgs. 267/2000

OGGETTO: VARIANTE URBANISTICA AL PIANO DEGLI INTERVENTI (EX PRGC) PER ADEGUAMENTO DELLO STRUMENTO URBANISTICO ALLA MODIFICA DELL'ACCORDO TRA ATER E COMUNE DEL 06.10.2005 IN VIA BENNATI.

Il sottoscritto esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla REGOLARITÀ TECNICA del presente provvedimento.

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE
URBANISTICA ED EDILIZIA**
Fiorenza Dal Zotto
