



CITTÀ DI SPINEA

PROVINCIA DI VENEZIA

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 97 del 15/10/2014

Oggetto: **VARIANTE URBANISTICA AL PIANO DEGLI INTERVENTI (EX PRGC) N. 4 PER ADEGUAMENTO DELLO STRUMENTO URBANISTICO ALLA MODIFICA DELL'ACCORDO TRA ATER E COMUNE DEL 06.10.2005 IN VIA BENNATI - APPROVAZIONE.**

L'anno **duemilaquattordici** il giorno **quindici** del mese di **ottobre** alle ore 20:10, nella Sala Consiliare del Municipio, si è riunito il Consiglio Comunale, previa convocazione con nota prot. 0030362 del 09/10/2014 notificata nei termini, sono presenti

	Seduta	Voto
CHECCHIN SILVANO	PRESENTE	PRESENTE
D'ATRI LUCA	PRESENTE	PRESENTE
BARBIERO PAOLO	PRESENTE	PRESENTE
PAROLARI LUANA	PRESENTE	PRESENTE
ZOLLO MAURO	PRESENTE	PRESENTE
DE PIERI FRANCESCO	PRESENTE	PRESENTE
LITT GIOVANNI	PRESENTE	PRESENTE
MARGIOTTA MANUELA	PRESENTE	PRESENTE
MARASTONI MARZIA	PRESENTE	PRESENTE
ZORZETTO PENZO MARIO	ASSENTE	ASSENTE
MALVESTIO ANNA	PRESENTE	PRESENTE

	Seduta	Voto
TESSARI CLAUDIO	PRESENTE	PRESENTE
ZAMENGO FRANCA	PRESENTE	PRESENTE
ARMELAO MAURO	PRESENTE	PRESENTE
ECKL STEFAN	PRESENTE	PRESENTE
DE PIERI MASSIMO	PRESENTE	PRESENTE
MAZZOTTA STEFANIA	PRESENTE	PRESENTE

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

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

ZOLLO MAURO, MARGIOTTA MANUELA, ARMELAO MAURO

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

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Luca D'Atri

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 24/10/2014.

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 _____, senza riportare nei primi 10 giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa È DIVENUTA ESECUTIVA in data _____.

IL SEGRETARIO GENERALE

IL CONSIGLIO COMUNALE

Ricordato che con deliberazione consiliare n° 38 del 09/04/2014 - che deve intendersi in questa sede integralmente richiamata – avente ad 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.*”, è stata approvata una bozza di accordo tra Ater e Comune di Spinea ed è stata adottata la variante urbanistica al Piano degli Interventi per 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;

Rilevato che, in relazione ai **contenuti della predetta bozza di accordo:**

- con nota n. 15281 del 13/06/2014, prot. C.le n. 17963 del 16/06/2014, l'Ater di Venezia evidenziava che il testo di accordo approvato dal proprio consiglio di amministrazione non corrispondeva con quanto approvato dal consiglio comunale di Spinea (d.C.c. n° 38 del 09/04/2014);
- con successiva nota n. 21304 del 04/08/2014, prot. C.le n. 23286 del 04/08/2014, l'Ater di Venezia confermava la necessità che il comune di Spinea adeguasse il proprio provvedimento a quanto approvato dal c.d.a. dell'Ater e che, qualora ciò non fosse avvenuto, non si sarebbero realizzati i necessari presupposti per la definizione dell'accordo stesso;
- con nota n. 374266 del 08/09/2014, prot. C.le n. 26406 del 08/09/2014, la Regione del Veneto (Dipartimento Lavori Pubblici, Sicurezza Urbana, Polizia Locale e R.A.S.A. - Sezione Edilizia Abitativa), trasmetteva ad ATER e, per conoscenza, alla scrivente amministrazione comunale, la comunicazione di avvio di procedimento di revoca dal beneficio di finanziamento assegnato con DGRV n. 2385 del 16/10/2013 per la realizzazione di n. 23 alloggi in via Bennati;
- le più rilevanti diversità tra la proposta di Ater e quella del comune di Spinea consistono nei seguenti punti:
 - a. Ater propone di destinare l'edilizia residenziale da realizzare in area del Villaggio dei Fiori a edilizia sovvenzionata/convenzionata/libero mercato, mentre il comune di Spinea prevede di destinare tale intervento a edilizia sovvenzionata/convenzionata (si vedano gli articoli 3 e 8 dell'accordo allegato);
 - b. Ater propone di valutare la possibilità (facoltativa) di realizzare, nel nuovo lotto, un edificio della consistenza di circa 150 mq per favorire l'aggregazione di persone appartenenti alla terza età, mentre il comune di Spinea prevede la realizzazione (obbligatoria) di tale fabbricato, a carico di Ater, con una superficie di circa 150/200 mq (si vedano gli articoli 3 e 8 dell'accordo allegato);
- dopo vari incontri tra Ater e il comune di Spinea, si arrivava a concordare sui contenuti del testo allegato al presente provvedimento, il quale prevede che l'intervento residenziale in area del Villaggio dei Fiori abbia le caratteristiche dell'edilizia sovvenzionata/convenzionata e prevede altresì che Ater abbia la facoltà di valutare la realizzazione dell'edificio autonomo di 150/200 mq;
- con nota prot. 27222 del 15/09/2014, il Sindaco del Comune di Spinea trasmetteva ad Ater la nuova proposta di accordo di programma (oggetto della presente deliberazione) che sarà sottoposta all'approvazione da parte del Consiglio comunale;
- con nota n. 27275 del 17/09/2014, prot. C.le n. 27678 del 18/09/2014, indirizzata alla Regione del Veneto (Dipartimento Lavori Pubblici, Sicurezza Urbana, Polizia Locale e R.A.S.A. - Sezione Edilizia Abitativa) e per conoscenza al Comune di Spinea, l'Ater chiedeva la sospensione del procedimento di revoca del finanziamento a seguito di un incontro con il Sindaco di Spinea in cui è stata stabilita la rielaborazione della modifica dell'accordo di programma per addivenire ad una completa sintonia con il programma di intervento oggetto del finanziamento;
- con riferimento alle proposte di modifica introdotte da Ater, va rilevato quanto segue:
 - a. sussiste in ogni caso l'interesse dell'amministrazione comunale ad approvare la proposta di accordo rinegoziata con Ater, in quanto consente di definire una questione assai complessa, e di dare comunque attuazione – sia pur in maniera parzialmente differente – al contenuto sostanziale dell'accordo originario del 2005;
 - b. deve, invero, considerarsi che, in mancanza di un accordo definitivo tra la sottoscritta Amministrazione comunale ed Ater, si perverrebbe alla rottura di ogni trattativa e quale unica soluzione percorribile si profilerebbe quella giudiziaria;
 - c. nel caso di specie, inoltre, va considerato che i valori economici immobiliari concordati fra il comune e l'Ater nell'accordo di programma del 2005 rispecchiano una realtà del mercato antecedente alla grave crisi economica che oramai ci accompagna dal 2008 e che tuttora non registra segnali di significativo cambiamento;
 - d. nell'ottica di giungere ad un nuovo accordo e di prevenire, così, l'insorgere del contenzioso sopra accennato, è naturale che le parti rinuncino a qualcuna delle loro pretese, considerato che il concetto stesso di transazione si riferisce all'ipotesi in cui le parti, prevengono una lite che potrebbe insorgere tra di loro (cfr. art. 1965 c.c.);
- si deve, quindi, concludere che l'accordo da ultimo rinegoziato dalla sottoscritta Amministrazione con Ater (ed allegato al testo della presente delibera), rappresenta – allo stato – la miglior soluzione ad una problematica tanto annosa e tanto complessa, in quanto mira a salvaguardare tutta una serie di interessi pubblici alla cui tutela questo Comune, come qualsiasi ente pubblico, non può sottrarsi, e ciò, in primis, in termini di perseguimento del miglior risultato utile con il minor dispendio di tempo e di risorse (si vedano, in proposito, i principi di economicità ed efficacia dell'azione amministrativa, codificati nell'art. 1 della L. n. 241/1990, nella sua attuale formulazione);

Ricordato che i contenuti del presente provvedimento sono stati illustrati nella Seconda Commissione Consiliare nella seduta del 01/10/2014;

Rilevato che le modifiche apportate all'accordo di pianificazione non comportano alcuna modifica ai contenuti della variante urbanistica già adottata e che pertanto, contestualmente all'approvazione delle modifiche dell'accordo di cui sopra, si procede con l'approvazione della variante stessa;

Rilevato che, ai fini della trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio, gli atti di cui alla variante in oggetto sono stati pubblicati ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 14 marzo 2013 n. 33;

Dato atto che la variante al piano è stata depositata a disposizione del pubblico per 30 (trenta) giorni consecutivi presso la sede del comune dal 24/05/2014, decorsi i quali chiunque ha potuto formulare osservazioni entro i successivi 30 (trenta) giorni, ovvero fino al 22/07/2014.

Dato altresì atto che dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune, su due quotidiani a diffusione locale, mediante manifesti pubblici e sul sito internet del Comune;

Vista la certificazione di avvenuto deposito da parte del Segretario Generale dott. Guido Piras del 03/10/2014, allegata alla presente;

Rilevato che, nel periodo per la presentazione delle osservazioni di cui all'articolo 18 comma 3 della L.R. n. 11/2004 e fino alla data odierna, non risultano pervenute osservazioni, giusta attestazione del Segretario Generale del Comune di Spinea di cui sopra;

Ricordato che la variante adottata è stata oggetto di asseverazione di non necessità della valutazione idraulica, dichiarata con nota prot. n. 13457/2014 del 02/05/2014;

Verificato che successivamente con prot. com.le n. 19960 del 03/07/2014 veniva acquisito agli atti il parere favorevole con prescrizioni da parte della Sezione Bacino Idrografico Litorale Veneto (ex Genio Civile), prot. 283081 del 02/07/2014 (v. All. 1);

Ricordato che è stato richiesto parere alla competente Ulss 13 – Dipartimento Prevenzione con Prot. com.le n° 13455/2014 del 02/05/2014 e che con prot. com.le n° 16157 del 27/05/2014 veniva acquisito agli atti il parere favorevole con osservazioni da parte della competente Ulss 13, Prot. n° III.4 / 44442 I EDU del 26/05/2014 (v. All. 2);

Verificato, a seguito di un incontro per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) con la Sezione coordinamento Commissioni (VAS VINCA NUVV) della Regione del Veneto del 16/06/2014, che si tratta di fattispecie che risulta da non assoggettare ad alcuna verifica di assoggettabilità in quanto caso ricadente nelle esclusioni di cui alla Dgrv 1717/2013;

Verificato che la variante non comporta consumo di SAU (superficie agricola utilizzata) in quanto consiste nella trasformazione della destinazione urbanistica di un'area attualmente destinata ad "Area per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport" già realizzata (pertanto non utilizzata ad uso agricolo), ad area a destinazione residenziale "C1" e pertanto, la sua approvazione non comporta alcuna modifica al registro fondiario S.A.U., aggiornato con l'approvazione della "Variante parziale al Piano degli Interventi comunale, funzionale alla realizzazione delle opere complementari al Passante di Mestre, ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11" avvenuta con Deliberazione del Consigli comunale n. 81 del 29/09/2014;

Visto l'art. 18 della L.R. 23.04.2004 n. 11;

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 comunale Claudio Tessari: *"annuncio il mio voto di astensione stigmatizzando il fatto che Ater e Comune non hanno trovato un accordo prima con il rischio di perdere un finanziamento regionale"*.

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

PRESENTI	16	ASSENTI	1	VOTANTI	10
FAVOREVOLI	10	CONTRARI	0	ASTENUTI De Pieri M., Mazzotta, Tessari, Armelao, Zamengo, Eckl	6

DELIBERA

1. **di approvare** l'accordo tra Ater di Venezia e Comune di Spinea che si allega al presente provvedimento con le modifiche di cui alle premesse;
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. 4 al Piano degli Interventi (ex PRG), consistente negli elaborati adottati con deliberazione consiliare n. 38 del 09/04/2014 con l'aggiunta dei seguenti atti (allegati alla presente):
 - a) parere della Sezione Bacino Idrografico Litorale Veneto (ex Genio Civile), prot. 283081 del 02/07/2014 (All.1);
 - b) osservazioni da parte del Dipartimento Prevenzione dell'Ulss 13, Prot. n° III.4 / 44442 I EDU del 26/05/2014 (All.2);
3. **di trasmettere copia del presente provvedimento ad ATER;**
4. **di precisare** che la variante approvata acquisterà efficacia trascorsi **15 (quindici)** giorni dalla pubblicazione nell'albo pretorio;
5. **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.

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

PRESENTI	16	ASSENTI	1	VOTANTI	16
FAVOREVOLI	16	CONTRARI	0	ASTENUTI	0

IL CONSIGLIO COMUNALE

Ricordato che:

in relazione all'accordo, si tratta di provvedimento la cui approvazione è indispensabile ai fini dell'ottenimento da parte dei Ater di finanziamenti regionali che devono essere investiti con urgenza, per quanto riguarda l'approvazione della variante urbanistica, si tratta di provvedimento di adeguamento del vigente strumento urbanistico, caratterizzato da un procedimento amministrativo complesso costituito da importanti fasi di partecipazione, consultazione e presentazione delle osservazioni da parte della cittadinanza, tutto quanto premesso, si chiede l'immediata esecutività del 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) N. 4
PER ADEGUAMENTO DELLO STRUMENTO URBANISTICO ALLA MODIFICA
DELL'ACCORDO TRA ATER E COMUNE DEL 06.10.2005 IN VIA BENNATI -
APPROVAZIONE.

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

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
URBANISTICA ED EDILIZIA
Fiorenza Dal Zotto
