COMUNE DI ROVIGO

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE
N. 663 DEL 29/11/2023

SETTORE URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA, SUAP, COMMERCIO E ATTIVITA' PRODUTTIVE

SEZIONE URBANISTICA

PRESENTATA DA: CATTOZZO LUISA

OGGETTO: APPROVAZIONE PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004 – PROPONENTI: SOC. AGRICOLA VIPIESSE S.A.S. DI SOLONI VITTORIO & C. E AGRICOND DI SALVATORE SOLONI & C. S.A.S.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Ravagnani Fabrizio

PREMESSO che:

- la Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.);
- il P.I. si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche;
- il Comune di Rovigo e' dotato di "Piano di Assetto del Territorio" (P.A.T.) approvato, ai sensi del 6° comma, dell'art. 15 della L.R. 23/04/2004, n. 11, dalla Conferenza di Servizi svoltasi in data 10/02/2012, quindi ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 679 del 17/04/2012 (B.U.R. n. 36 del 08/05/2012), in vigore dal 23/05/2012;
- ai sensi dell'art. 48, co. 5 bis, della L.R. 23/04/2004, n. 11 *"a seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il piano degli interventi"*;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 20/11/2023 è stata adottata la variante generale al Piano degli Interventi (dodicesima variante al P.I.) - prima fase;

DATO ATTO che:

- con deliberazione n. 5 dell'1/03/2022, il Consiglio Comunale ha preso atto dell'illustrazione del Documento programmatico ("Documento del Sindaco"), propedeutico all'adozione della variante generale al Piano degli Interventi del Comune di Rovigo, finalizzata anche al recepimento di eventuali proposte di Accordo Pubblico-Privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, ai fini del recepimento degli stessi all'interno del P.I.;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 98 del 29/12/2020 sono stati approvati i criteri generali da applicare per la determinazione del contributo straordinario di cui all'art.

16, co. 4, del D.P.R. 380/2001 e per la definizione degli accordi pubblico-privato in attuazione dell'art. 6 della L.R. 11/2004;

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 107 del 30/03/2023 è stato approvato il metodo di stima dei servizi ecosistemici ai fini della valutazione delle istanze di variante al Piano degli Interventi che comportano consumo di suolo;

CONSIDERATO che i criteri di cui alla citata deliberazione di Consiglio Comunale n. 98 del 29/12/2020 demandano alla Giunta Comunale la valutazione preventiva delle proposte di accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, ai fini del successivo recepimento degli stessi nel Piano degli Interventi (P.I.), ad insindacabile giudizio del Consiglio Comunale;

VISTA la proposta di conclusione di accordo pubblico-privato avanzata dalle ditte AGRICOLA VIPIESSE S.a.s. DI SOLONI VITTORIO & C ed AGRICOND DI SALVATORE SOLONI & C. S.a.s., acquisita al prot. 47303 del 06/07/2021, a cui hanno fatto seguito le successive integrazioni documentali prot. 30858 del 05/05/2022, prot. 79827 del 07/11/2022, prot. 2020 dell'11/01/2023, prot. 11520 del 14/02/2023, prot. 50361 del 29/06/2023, prot. 55328 del 17/07/2023, prot. 56922 del 24/07/2023, prot. 63715 del 22/08/2023 e prot. 89161 del 29/11/2023;

VISTI gli elaborati relativi alla proposta di accordo pubblico-privato ed in particolare:

- Allegato A – aerofotogrammetria;
- Allegato B – Estratti catastali – visure catastali;
- Allegato C – Estratti cartografici del PAT;
- Allegato D – Estratti cartografici del P.I.;
- Allegato E – Descrizione della proposta di accordo e ambito dell'intervento;
- Allegato F – f1 – planimetria d'insieme della zona di progetto con evidenziate le aree da cedere, f2 - Particolari tipologia edilizie, f3 – zonizzazione-Planivolumetrico, f4 – Zone"F" - Zona E2 suddivisione;
- Allegato G – Determinazione del contributo straordinario;
- Allegato H – Documentazione fotografica;
- Allegato I – Valutazione di clima acustico;
- Allegato L – Schema di accordo pubblico-privato;
- Allegato M – Schema atto unilaterale d'obbligo;

DATO ATTO che la proposta di trasformazione urbanistica, come rappresentato negli elaborati grafico-relazionali esplicativi allegati, prevede, nello spirito di una reciproca collaborazione, l'iniziativa di urbanizzare un'area nel quartiere Tassina in Via Giuseppina Vasoin della superficie territoriale di 3.220 mq per un volume massimo complessivo di 4.470 mc. Tale volume deriva per 2.254 mc dall'applicazione dell'art. E9 delle N.T. del PAT, e per la restante parte dall'atterraggio di un credito edilizio fino ad un massimo di 2.216 mc;

DATO ATTO che con la medesima proposta viene richiesto il riconoscimento di un credito edilizio di 2.216 mc a fronte della cessione al Comune della superficie di 7.387 mq (7.387 mq x 0,30 mc/mq = 2.216 mc), come previsto dal PAT, ricadente in area per "Attrezzature di maggior rilevanza di progetto";

RAVVISATO che l'intervento di trasformazione urbanistica sopra descritto comporta la corresponsione al Comune di un contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, co. 4, D.P.R. 380/2001, determinato secondo i criteri di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 98 del 29/12/2020;

DATO ATTO che il contributo straordinario, pari ad € 85.303,00, verrà corrisposto mediante la cessione di un terreno della superficie di 17.821 mq, come individuato negli elaborati della proposta di accordo, del valore di € 65.938,00 e la monetizzazione del restante importo di € 19.365,00, secondo le condizioni stabilite all'interno dello schema di accordo pubblico privato e di atto unilaterale d'obbligo;

VALUTATA la rilevanza dell'interesse pubblico connesso alla proposta presentata, in quanto dal punto di vista urbanistico ed ambientale appare coerente con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PAT di Rovigo, mentre dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni ed agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi;

VALUTATO altresì, ai fini del relativo interesse pubblico, che la predetta proposta sotto il profilo patrimoniale comporta l'acquisizione da parte del Comune di un'area da destinare a servizi a verde pubblico anche per la realizzazione di boschi urbani, della superficie di 17.821 mq per un valore complessivo di € 65.938,00 e la monetizzazione del restante importo di € 19.365,00, riconosciuto come beneficio pubblico da corrispondere a titolo di contributo straordinario;

CONSIDERATO che:

- ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, gli accordi di pianificazione pubblico-privati sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi;
- gli accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accedono e sono soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;

CONSIDERATO, altresì, che gli accordi saranno recepiti con il provvedimento di adozione della Variante n. 12 (generale) al Piano degli Interventi – seconda fase e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nella variante approvata;

VERIFICATO che la proposta presentata, come sopra descritta, è coerente con il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e con il Documento Programmatico relativo alla dodicesima Variante al Piano degli Interventi (variante generale al P.I.);

CONSIDERATO che l'istanza in parola è stata valutata in base alla metodologia di stima dei "servizi ecosistemici", approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. 107 del 30/03/2023, valutazione redatta dal tecnico incaricato e trasmessa giusto prot. 88507 del 27/11/2023;

DATO ATTO che:

- a seguito dell'approvazione del presente atto, i proponenti come sopra individuati procederanno alla stipula e registrazione dell'atto unilaterale d'obbligo, finalizzato all'impegno, da parte degli stessi, alla successiva stipula dell'accordo finale a seguito dell'approvazione della variante al P.I. a cui accede, prestando contestualmente in favore del Comune di Rovigo le dovute garanzie per l'assolvimento degli obblighi derivanti dall'accordo stesso;
- prima della stipula dell'accordo saranno eseguite le verifiche finalizzate ad ottenere la certificazione antimafia, che risulta necessaria in quanto il valore complessivo dell'accordo (plusvalore) è pari ad € 170.604,46 e, pertanto, superiore alla soglia di € 150.000. Qualora tale verifica dia esito positivo e venga rilasciata l'informazione antimafia interdittiva, non si darà seguito alla stipula dell'accordo ed alla conseguente variante urbanistica;

RITENUTO, pertanto, di approvare la predetta proposta di conclusione di accordo pubblico-privato, affinché la stessa sia recepita all'interno della Variante n. 12 (generale) al Piano degli Interventi – seconda fase, ad insindacabile giudizio del Consiglio Comunale;

VISTE le Leggi 17/08/1942, n. 1150, 06/08/1967, n. 765, 05/08/1978, n. 457, nonché la Legge Regionale 27/06/1985, n. 61 e loro successive modifiche ed integrazioni;

VISTI:

- la L.R. 23/04/2004, n. 11: "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio";

- la L.R. 06/06/2017, n. 14 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2014, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”;
- il vigente Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e il vigente Piano degli Interventi (P.I.), del Comune di Rovigo;
- il Testo Unico dell'Edilizia, D.P.R. 06/06/2001, n. 380;

VISTI gli “Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. 23/04/2004, n. 11”, approvati con D.G.R.V. 3178 del 08/10/2004 e successive modifiche ed integrazioni;

RICHIAMATA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 98 del 29/12/2020 con la quale sono stati approvati i *“Criteri generali da applicare per la determinazione del contributo straordinario di cui all'art. 16, co. 4, del D.P.R. n. 380/2001 e per la definizione degli accordi pubblico-privato in attuazione dell'art. 6 della LR. n. 11/2004”*;

VISTO l’art. 39, co. 1, del D.Lgs. 14/03/2013, n. 33 “Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni” che si riporta per inciso: “*Le pubbliche amministrazioni pubblicano:*

a) gli atti di governo del territorio, quali, tra gli altri, piani territoriali, piani di coordinamento, piani paesistici, strumenti urbanistici, generali e di attuazione, nonché le loro varianti;

VISTO l’art. 39, co. 2, del D.Lgs. 14/03/2013, n. 33 che si riporta per inciso: “*La documentazione relativa a ciascun procedimento di presentazione e approvazione delle proposte di trasformazione urbanistica d'iniziativa privata o pubblica in variante allo strumento urbanistico generale comunque denominato vigente nonché delle proposte di trasformazione urbanistica d'iniziativa privata o pubblica in attuazione dello strumento urbanistico generale vigente che comportino premialità edificatorie a fronte dell'impegno dei privati alla realizzazione di opere di urbanizzazione extra oneri o della cessione di aree o volumetrie per finalità di pubblico interesse è pubblicata in una sezione apposita nel sito del comune interessato, continuamente aggiornata*”;

VISTO l’art. 39, co. 3, del D.Lgs. 14/03/2013, n. 33 il quale stabilisce che “*La pubblicità degli atti di cui al comma 1, lettera a), è condizione per l'acquisizione dell'efficacia degli atti stessi*”;

RILEVATO che il Responsabile del procedimento è l'ing. Fabrizio Ravagnani, Istruttore Direttivo Tecnico della Sezione Urbanistica, individuato giusto Decreto Dirigenziale n. 60 del 10/12/2019;

VISTO l'art. 48 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 e l'art. 26 del vigente Statuto comunale riguardanti le competenze della Giunta Comunale;

PRESO ATTO che ai sensi dell'art. 49 del medesimo D.Lgs. 267/2000, sono stati espressi i seguenti pareri da parte del:

- Responsabile del Servizio interessato in ordine alla regolarità tecnica: Favorevole;
- Responsabile del Servizio Economico-Finanziario in ordine alle regolarità contabile: Favorevole;

DELIBERA

1. di dare atto che la premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e qui deve intendersi come materialmente trascritta ed approvata;

2. di approvare la proposta di conclusione di accordo pubblico privato tra il Comune di Rovigo e le ditte AGRICOLA VIPIESSE S.a.s. DI SOLONI VITTORIO & C e AGRICOND DI SALVATORE SOLONI & C. S.a.s., per l’urbanizzazione di un'area della superficie di 3.220 mq, ed il riconoscimento di un credito edilizio di 2.216 mc a fronte della

cessione di un terreno della superficie di 7.387 mq, il tutto secondo le condizioni stabilite dallo schema di accordo pubblico-privato e di atto unilaterale d'obbligo e sulla base degli elaborati grafico-relazionali trasmessi dai proponenti, allegati tutti come parte integrante al presente provvedimento e precisamente:

- Allegato A – aerofotogrammetria;
- Allegato B – Estratti catastali – visure catastali;
- Allegato C – Estratti cartografici del PAT;
- Allegato D – Estratti cartografici del P.I.;
- Allegato E – Descrizione della proposta di accordo e ambito dell'intervento;
- Allegato F – f1 – planimetria d'insieme della zona di progetto con evidenziate le aree da cedere, f2 - Particolari tipologia edilizie, f3 – zonizzazione-Planivolumetrico, f4 – Zone"F" - Zona E2 suddivisione;
- Allegato G – Determinazione del contributo straordinario;
- Allegato H – Documentazione fotografica;
- Allegato I – Valutazione di clima acustico;
- Allegato L – Schema di accordo pubblico-privato;
- Allegato M – Schema atto unilaterale d'obbligo;

3. di stabilire e prescrivere che, relativamente alla proposta suddetta, tutte le spese notarili, fiscali, di bollo, ecc. relative al trasferimento delle aree saranno a totale carico dei proponenti;

4. di dare atto che la predetta proposta di conclusione di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, determina la corresponsione a favore del Comune di Rovigo di un contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, co. 4, del D.P.R. 380/2001, determinato sulla base dei criteri di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 98 del 29/12/2020, per un valore pari a € 85.303,00, da corrispondere secondo le modalità stabilite all'interno degli schemi di accordo ed atto unilaterale d'obbligo;

5. di dare atto che:

- gli accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accedono e sono soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;
- l'accordo di cui sopra sarà recepito all'interno del provvedimento di adozione della variante generale al Piano degli Interventi – seconda fase, ad insindacabile giudizio del Consiglio Comunale, e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nella variante al P.I. approvata;
- l'accordo, una volta recepito negli elaborati della variante al P.I. cui accede, sarà sottoposto alla Valutazione di Compatibilità Idraulica ex D.G.R.V. 2948/2009, propedeutica all'adozione della variante medesima;

6. di demandare al Dirigente del Settore Urbanistica eventuali modifiche ed integrazioni agli atti di futura sottoscrizione, approvati con la presente deliberazione, ritenute necessarie ai fini della tutela del pubblico interesse;

7. di demandare ai Settori competenti l'adempimento degli obblighi di trasparenza discendenti dal D.Lgs. 14/03/2013, n. 33, disponendo la pubblicazione del presente Atto nel sito web dell'Ente nella Sezione dell'Amministrazione Trasparente: "Provvedimenti – Provvedimenti Organi di indirizzo politico", contestualmente alla pubblicazione dello stesso all'Albo Pretorio on-line, nonché nella sottosezione "Pianificazione e governo del territorio";

8. di dare atto che la pubblicazione dell'atto all'albo online del Comune avviene nel rispetto della tutela alla riservatezza dei cittadini, ai sensi della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali. Ai fini della pubblicità legale, l'atto destinato alla pubblicazione è redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non

necessari, eccedenti o non pertinenti, ovvero il riferimento a categorie particolari di dati personali, sensibili o giudiziari.

9. di dichiarare la presente deliberazione, a seguito di separata votazione per alzata di mano, **immediatamente eseguibile**, ai sensi dell'art. 134, co. 4, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, stante l'urgenza di provvedere al recepimento degli accordi pubblico-privato all'interno della Variante n. 12 (generale) al Piano degli Interventi - seconda fase.

COMUNE DI ROVIGO

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Con la sottoscrizione del presente provvedimento si appone parere favorevole ai sensi dell'art.49 e dell'art.147-bis, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, in merito alla regolarità tecnica e correttezza dell'azione amministrativa.

Annotazioni:

Rovigo, 30/11/2023

IL DIRIGENTE
Christian Scalabrin

Documento sottoscritto con firma digitale