

COMUNE DI BOSARO

Provincia di Rovigo

ORIGINALE

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale **n. 10 del 02 maggio 2018**

OGGETTO: Approvazione accordo Pubblico/Privato ai sensi dell'art. 6, L.R. n. 11/2004 e art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 – Ditta ZE.LI.MAR S.r.l. di Bosaro.

L'anno **duemiladiciotto**, addì **due** del mese di **maggio** alle ore **19:20** Solita sala delle Adunanze, previo avviso scritto in data **28.04.2018** inviato in tempo utile al domicilio dei Sigg. Consiglieri e previa partecipazione al Sig. Prefetto con nota del **28.04.2018** si è convocato il Consiglio Comunale in sessione **straordinaria** ed in seduta **pubblica** in **prima** convocazione.

Eseguito l'appello risultano:

PANELLA Daniele	P	
MUNERATO Daniele	P	
PIOMBO NICOLI Marco	P	
MERLO Flavio	P	
PAVANELLO Laura	P	
ZANETTI Patrizia		A
VIGNA Moira		A
OSTI Luciano	P	
CIBIN Monica	P	
BELLESIA Enea		A
PIRODDI Alan		A

Assiste all'adunanza il Segretario Comunale **Dott. Pietro VERONESE**.

Il **Dott. Daniele PANELLA** nella sua veste di Sindaco constatato legale il numero degli intervenuti dichiara aperta la seduta e, previa designazione e Scrutatori dei Consiglieri **Pavanello Laura, Osti Luciano, Piombo Nicoli Marco** invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopra indicato, compreso nell'ordine del giorno della odierna adunanza.

In seguito a proposta del sindaco di spostare ai punti 1) e 2) i punti 6) e 7) dell'ordine del giorno, approvata all'unanimità, questo punto viene discusso immediatamente.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- ❖ la legge urbanistica regionale conferisce ai Comuni, nei limiti delle competenze della Legge Regionale 23/04/2004, n. 11 e successive modificazioni ed integrazioni, la possibilità di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico,
- ❖ gli accordi 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,
- ❖ l'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 (contributo straordinario), determina che il maggior valore calcolato dall'Amministrazione Comunale, generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso sia suddiviso in misura non inferiore al 50% tra il Comune e la parte privata. Sono fatte salve le diverse disposizioni degli strumenti urbanistici generali comunali,
- ❖ l'Accordo presentato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle stesse forme di pubblicità e partecipazione,
- ❖ l'Accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato,
- ❖ per quanto non disciplinato dalla L.R. n. 11/2004 e successive modificazioni ed integrazioni, trovano inoltre applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti, della Legge 07/08/1990, n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 04.05.2011 è stato adottato il P.A.T.,
- con conferenza dei servizi tenutasi presso la sede della Regione del Veneto in data 05.05.2016 il P.A.T. è stato approvato,
- l'Amministrazione Comunale volendo completare il percorso di formazione del nuovo Piano Regolatore Comunale, previsto dall'art. 12, comma 1, della L.R. n. 11/2004, intende procedere alla redazione della prima variante al primo Piano degli Interventi, strumento urbanistico operativo in grado di concretizzare le scelte strategiche del PAT, i cui contenuti sono stabiliti dall'art 17, dalla medesima L.R. n. 11/2004;

Visto che l'Amministrazione Comunale di Bosaro, con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 06.06.2017 ha deliberato le Linee guida per l'applicazione della perequazione urbanistica e compensazione;

Visto che il Sindaco, nella seduta del Consiglio comunale ha presentato il Documento Preliminare al Piano degli Interventi con delibera consiliare n. 17 del 30.04.2016, così come previsto dall'art 18, comma 1, della L.R. 11/2004;

Atteso che:

- in data 10.11.2016 prot. n. 4622, sono stati diffusi avvisi pubblici al fine di raccogliere manifestazioni di interesse per eventuali varianti al piano degli interventi,

- che in data 01.08.2017, sono stati diffusi avvisi pubblici in cui si invitava quanti ne avessero interesse, ad inoltrare al Comune proposte purché di “ rilevante interesse pubblico: accordi pubblico-privato art. 6 della L.R. n. 11/2004 ed art. 16 del D.P.R. n. 380/2001;

Richiamata la proposta di accordo pubblico privato, e di variante al Piano degli Interventi in data 27.01.2018, prot. n. 363, inoltrata dal Sign. Rondina Cristian Amministratore Unico della Ditta ZE.LI.MAR Srl con sede in Bosaro in Via Nazionale, 670, P.iva 015019670291, con la quale veniva richiesto la riclassificazione di zona di alcune aree di proprietà;

Preso atto che la proposta prevede:

- la riclassificazione delle aree censite al Catasto Terreni al Foglio 5° mapp. n. 560 (parte), n. 589 (parte), n. 597 (parte) da area “agricola” ad area “**produttiva senza capacità volumetrica**”,

che a fronte di tale previsione urbanistica, la “parte proponente” si impegna:

- al pagamento del plus valore di euro 83.000,00 (ottantatremila/00), come da documentazione allegata;

Precisato che, presupposto per la conclusione di tali accordi, è il contenuto di interesse pubblico degli stessi, da valutarsi in funzione della riqualificazione del territorio derivante dall'intervento proposto e dall'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione dei valori che la proposta determina;

Che il Responsabile dell'Area Tecnica ritiene congrue le valutazioni estimative peritali di cui sopra;

Rilevato che la proposta presentata in data 27.01.2018, dalla Ditta ZE.LI.MAR Srl con sede in Bosaro in Via Nazionale, 670, riveste un indubbio “interesse pubblico” in quanto:

- ✓ dal punto di vista urbanistico la riclassificazione di un'area a destinazione produttiva senza capacità edificatoria è compatibile con le previsioni del vigente P.A.T.,
- ✓ dal punto di vista patrimoniale consente al Comune di introitare la somma al Bilancio dell'Ente di € 83.000,00 (ottantatremila/00) da destinarsi con successivo provvedimento;

Verificato che la proposta presentata è coerente con il Piano di Assetto del Territorio e con il Documento Programmatico del Sindaco e non reca pregiudizio ai diritti di terzi e che i contenuti perequativi della proposta sono conformi e rispettosi dei criteri e modalità applicative stabiliti dal P.A.T. e dai successivi Atti di Indirizzo approvati con la sopracitata deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 06.06.2017;

Visto il parere in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione di cui al D.lgs n. 267/2000 espresso dal Responsabile dell'Area Servizi Tecnici Urbanistica ed Edilizia Privata;

Visti:

- l'art. 6 della Legge Regionale 23/04/2004, n. 11 e successive modificazioni ed integrazioni;
- l'art. 11 della Legge 07/08/1990, n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni
- l'art. 42 del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267 e successive modificazioni ed integrazioni;
- l'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001;

Quindi il Sindaco cede la parola al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, geom. Claudio Formaggio, che illustra l'accordo pubblico privato.

Il Consigliere Cibir: siamo certi che non possono costruire?

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico: solo con questa modifica non possono.

Il Sindaco: avevamo approvato un regolamento nel 2017. Il calcolo risultante dall'applicazione del regolamento ci sembra equo.

Esaurita la discussione si passa quindi alla votazione.

Favorevoli 7, astenuti 0, contrari 0.

D E L I B E R A

1. di dare atto che le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente provvedimento,
2. di approvare la proposta di accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art 6 della L.R. n. 11/2004 e art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 del Sign. Rondina Cristian Amministratore Unico della Ditta ZE.LI.MAR Srl con sede in Bosaro, Via Nazionale, 670, P.iva 015019670291, acquisita in atti in data 27.01.2018, prot. n. 363;
3. di approvare lo schema di accordo acquisito dall'U.T.C., impegnativo sin d'ora per la parte proponente (allegato A "Schema atto unilaterale") e prima dell'adozione del P.I. verrà presentata idonea fidejussione per un importo corrispondente all'accordo assunto,
4. di dare atto che il suddetto accordo pubblico-privato verrà recepito nella variante al Piano degli Interventi formandone parte integrante e soggetta alle medesime forme di pubblicità,
5. di demandare al Responsabile dell'Area Tecnica gli adempimenti conseguenti alla presente deliberazione,
6. di dare atto che il presente provvedimento e la relativa documentazione sarà pubblicato ai sensi dell'art 39 , comma 1, lett b) del D.lgs n. 33/2013,
7. di dichiarare la presente deliberazione con votazione unanime e separata immediatamente esecutiva, efficace ed eseguibile, ai sensi dell'art 134 del D.lgs n. 267/2000.

**SCHEMA ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO
RELATIVO ALL'ACCORDO PUBBLICO/PRIVATI
Aree di Espansione Produttive senza CAPACITA' EDIFICATORIA**
ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 6, della L.R. n. 11/2004 e successive modifiche ed
integrazioni

Il signor:

RONDINA CRISTIAN nato a Rovigo (RO) il 28/08/1973, residente in Via Nazionale n° 485/A, a Bosaro (RO) – C.A.P. 45033, c.f. RNDGCT73M28H620P;

quale Amministratore Unico e unico socio della **ZE.LI.MAR – SOCIETA' A RESPONSABILITA LIMITATA SEMPLIFICATA**, società unipersonale con sede legale in Via Nazionale n° 670 – C.A.P. 45033 – BOSARO (RO) c.f. e iscrizione Registro Imprese della C.C.I.A.A. di Venezia-Rovigo-Delta Lagunare n. 01501670291 Partita IVA n. 01501670291

nel seguito, per brevità, denominati anche "Promotori"

PREMESSO CHE

- il Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.) del Comune di Bosaro, redatto ed approvato ai sensi dell'articolo 15 della L.R. n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni;
- il Proponente è soggetto titolare di fatto e di diritto essendo PROPRIETARIO degli immobili siti in Comune di Bosaro, della superficie catastale di mq. _____, di cui reali mq. 18.792 giusta identificazione al N.C.T.R., Foglio n. 5 Mapp. n. 560 (parte), 589 (parte) e 597 (parte) ;
- per i suddetti immobili il P.A.T. prevede: "Ambiti di urbanizzazione consolidata";
- l'articolo ___ delle N.T. del P.A.T., in attuazione dell'articolo 6 della L.R. n. 11/2004 ha disciplinato la conclusione di accordi tra il Comune e soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative coerenti con gli obiettivi del nuovo P.R.C. (Piano Regolatore Comunale);
- i sottoscritti Promotori, proprietari dell'area oggetto della presente proposta, si sono resi disponibili, in fase di redazione del P.A.T. e del P.I., a dare attuazione a propria cura e spese agli obiettivi sopracitati, proponendo che la destinazione urbanistica dell'area in esame venisse con il P.I. modificata in Z.T.O. "D0" di Tipo **PRODUTTIVA senza Capacità Edificatoria** temperando un'equa ripartizione dei benefici derivanti dall'accordo tra pubblica amministrazione ed i sottoscritti;

nel seguito, per brevità, denominati anche "Promotori"

premessi e considerato tutto ciò

il promotori assumono gli impegni di seguito descritti ad intervenuta approvazione in sede di P.I. delle proposte evidenziate in premessa.

Articolo 1 – Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante del presente accordo.

Articolo 2 – Contenuti dell'accordo

L'accordo si svilupperà secondo i seguenti criteri e parametri urbanistici:

- o superficie fondiaria massima del lotto: mq. 18.792;
- o destinazione di P.R.G. (antecedente l'approvazione del P.I.): "**AGRICOLA**";
- o previsioni strategiche del P.A.T.: "Ambito di edificazione diffusa di tipo produttivo"
- o previsioni del P.I.: Z.T.O. di tipo **PRODUTTIVO senza capacità volumetrica**;

Determinazione del plusvalore dell'area:

- o valore iniziale dell'area: superficie territoriale mq. 18.792 x €/mq. 3,70 = € 69.530,40;
- o valore finale con destinazione produttiva mq. 18.792 x €/mq. 25,82 = € 485.209,44;

- o Plusvalore: valore finale – valore iniziale: € 485.209,44 – 69.530,40 = € 415.679,04 che si arrotonda a € 415.000,00;
- o Ripartizione plusvalore:
Promotore: plusvalore finale x 20 % = € 83.000,00;
Comune di Bosaro plusvalore finale x 20 % = € 83.000,00;
L'importo del plusvalore a favore del Comune di Bosaro è aggiuntivo rispetto ad oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione.

Articolo 3 – Modalità di pagamento del plusvalore

Tale importo viene corrisposto con le seguenti modalità:

- 1-pagamento del plusvalore di cui all'art.2 avverrà mediante il versamento di € 33.000,00 (euro trentamila/00) prima della sottoscrizione dell'accordo pubblico/privato definitivo;
- 2-La restante somma di € 50.000,00 (euro cinquantamila) sarà versata in due rate uguali, ciascuna di € 25.000,00 (euro venticinquemila), scadenti la prima entro il mese di aprile 2019 e la seconda entro il mese di giugno 2020. A garanzia di tale obbligazione (€ 50.000,00) la ditta dovrà produrre polizza fidejussoria¹ a favore del Comune di Bosaro;
- 3-nell'ipotesi di mancata corresponsione della quota di plusvalore nei termini di cui al punto 1 e 2 del presente articolo, la polizza fidejussoria verrà escussa dal Comune ed il lotto retrocesso ad area inedificabile.
- 4-L'importo della polizza fidejussoria, su richiesta del proponente, potrà essere ridotto proporzionalmente ai versamenti effettuati e sarà interamente svincolata solo dopo la completa ottemperanza degli obblighi assunti a favore del Comune.

Allegati alla presente proposta:

- 1) Planimetria catastale con individuazione ambito di intervento scala 1:2000;
- 2) Estratto previsioni P.A.T. e P.I. per l'area interessata;
- 3) A-Perimetro aziendale originario; B-Porzione Immobili Zellmar; C-Area soggetta a variazione di destinazione; D-Ambito di intervento
- 4) Documentazione attestante la disponibilità dell'area.

Bosaro li, _____

I Promotori

ZELLMAR. SRLS

Via Nazionale, n. 670

45038 BOSARO (RO)

C.F. e Part. IVA 01501670291

¹ Costituita esclusivamente mediante fidejussione bancaria e/o polizza fidejussoria assicurativa di primaria Compagnia Assicuratrice e/o Banca o Istituto Creditizio;

N.B.: La fidejussione/polizza fidejussoria dovrà espressamente provvedere:

- o La rinuncia, da parte del fidejussore, al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- o L'impegno dell'Istituto o Compagnia ad onorare l'impegno assunto, entro 15 (quindici) giorni alla semplice richiesta scritta del Comune di Bosaro (nella persona del Responsabile del Servizio preposto).

COMUNE DI BOSARO

Provincia di Rovigo

Proposta di deliberazione C.C. ad oggetto:

Approvazione accordo Pubblico/Privato ai sensi dell'art. 6, L.R. n. 11/2004 e art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 – Ditta ZE.LI.MAR S.r.l. di Bosaro.

Parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Il sottoscritto, in qualità di Responsabile del Servizio, ai sensi dell'art. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1 del T.U. approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, esprime PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica e alla correttezza amministrativa della proposta di provvedimento indicato in oggetto.

Lì, 27.04.2018

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Geom. Claudio FORMAGGIO

Parere di regolarità contabile attestante la regolarità contabile della proposta di deliberazione.

Il sottoscritto, in qualità di RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI, ai sensi dell'art. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1 del T.U. approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, esprime PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile della proposta di provvedimento indicato in oggetto.

Lì, 27.04.2018

IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI

Dott. Daniele PANELLA

Originale

Letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO

Dott. Daniele PANELLA

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Pietro VERONESE

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica:

- che la presente deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio on line il giorno mercoledì 9 maggio 2018 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124, c.1, del D.lgs. 18.08.2000, n. 267.

Lì, mercoledì 9 maggio 2018

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Pietro VERONESE

ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio, attesto che la presente deliberazione:

[X] è stata dichiarata immediatamente eseguibile, ex. art. 134, 4° comma, T.U. D.Lgs. 267/2000;

[] è divenuta esecutiva dopo il decimo giorno dalla pubblicazione, ex. art. 134, 3° comma del T.U. D.Lgs. 267/2000;

[X] è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio on line dell'Ente per 15 giorni consecutivi da mercoledì 9 maggio 2018 a giovedì 24 maggio 2018

Addì, _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Pietro VERONESE