



COMUNE DI MONTEGROTTO TERME

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 83 del 28-06-2023

L'anno **duemilaventitre** addì **ventotto** del mese di **giugno** alle ore **14:50**, nella Sala Giunta, presso la Sede Municipale, si è riunita la Giunta Comunale.

Alla trattazione dell'argomento più sotto indicato sono presenti ed assenti i signori:

Cognome e nome	Qualifica	Presente	Assente
Mortandello Riccardo	Sindaco	Presente	
Roetta Elisabetta	Assessore	Presente	
Fasolato Duilio	Assessore	Presente	
Sponton Pier Luigi	Assessore	Presente	
Zanotto Laura	Assessore	Assente	
Fanton Luca	Assessore	Presente	

Assume la Presidenza il Sindaco Mortandello Riccardo.

Partecipa il Segretario Generale Dott. Spaziani Francesco.

Assiste alla seduta la Capogruppo di maggioranza consiliare Boaretto Silvia.

OGGETTO: Valutazione preventiva di una proposta di accordo pubblico-privato di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i. - ZTO D3/8 del PI (Area ex Hotel Cristallo)

Il Presidente constatata la legalità della riunione, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto.

Proposta di deliberazione n. 85 del 28-06-2023

Oggetto: Valutazione preventiva di una proposta di accordo pubblico-privato di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i. - ZTO D3/8 del PI (Area ex Hotel Cristallo)

PREMESSO CHE:

- la L.R. n. 11/2004 detta le norme per il governo del territorio del Veneto definendo le competenze di ciascun Ente territoriale, stabilendo criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per il raggiungimento delle finalità stabilite dalla legge medesima, riconoscendo in capo al Comune la responsabilità diretta nella gestione del proprio territorio e coinvolgendo i cittadini nella formazione degli strumenti di pianificazione;
- il governo del territorio si attua attraverso la pianificazione (urbanistica e territoriale) del Comune (oltre che della Provincia e della Regione) che è articolata in disposizioni strutturali (contenute nel Piano di Assetto del Territorio Intercomunale – P.A.T.I. / Piano di Assetto del Territorio – P.A.T.) ed in disposizioni operative (contenute nel Piano degli Interventi – P.I.);
- il P.A.T. è lo strumento di pianificazione delineante le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni, sulla base di previsioni decennali, fissando gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ritenute ammissibili;
- il P.I. è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali;

PREMESSO INOLTRE CHE:

- il Comune di Montegrotto Terme è dotato di Piano Regolatore Generale (ora P.I.) approvato con D.G.R.V. n. 1101 del 02/05/2001 e D.G.R.V. n. 1810 del 12/07/2005 al quale sono state apportate successive varianti parziali approvate;
- il Comune di Montegrotto Terme è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato, con modifiche, con deliberazione di Giunta Provinciale n. 91 del 15/05/2014 il cui estratto è stato pubblicato nel BUR del Veneto n. 79 del 14/08/2014 e pertanto vigente;
- ai sensi dell'art. 48, comma 5-bis della citata L.R. 11/2004 e s.m.i., a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., “...*il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il P.A.T., diventa il Piano degli Interventi.*”;

CONSIDERATO CHE ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004:

- (comma 1) *I comuni, le province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla presente legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;*
- (comma 2) *Gli accordi di cui al comma 1 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 dei terzi;*
- (comma 3) *L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di 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;*
- (comma 4) *Per quanto non disciplinato dalla presente legge, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241*

“Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi” e successive modificazioni;

VISTO l'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T. approvato nel quale vengono definite le *“Modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica”*;

RICHIAMATI:

- l'art. 6 punto 1.1.6.8. delle N.T.A. del P.A.T. ai sensi del quale *“gli interventi di cui al precedente punto 1.1.2 (ambiti assoggettati a perequazione urbanistica) devono indicare, coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, la “convenienza pubblica”, ovvero il beneficio pubblico derivante in parte dall'attuazione stessa della trasformazione, ed in parte dal l'eventuale quota aggiuntiva descritta nel precedente punto 1.1.6.4 (plusvalore economico). Alla stima della “convenienza pubblica” dovrà quindi concorrere la valutazione di eventuali fattori di beneficio pubblico conseguibili a seguito del l'attuazione della trasformazione urbanistica proposta dal privato, atti a conseguire gli obiettivi di miglioramento della qualità della vita espressi nel PAT, vantaggi di valore sociale, di interesse collettivo e strategico, difficilmente valutabili in termini economici”*.
- l'art. 6 punto 1.1.6.4. delle N.T.A. del P.A.T. ai sensi del quale *“per plusvalore economico si intende la differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica-edilizia operata dal PI ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistico-edilizia, sommato a tutti i costi di produzione del valore finale, compresi quelli di eventuale bonifica dell'area. La convenienza pubblica, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento di trasformazione urbanistico-edilizio e del le sue caratteristiche”*.

DATO ATTO CHE:

- gli accordi di cui all'art. 6 della L.R. n. 11/2004 si presentano come uno strumento essenziale per garantire principi di efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa;
- in merito al rapporto tra Amministrazione che esercita le funzioni di governo del territorio e soggetti privati e, più in generale, l'efficacia degli atti di pianificazione, considerato che il “governo del territorio” è una “funzione pubblica”, partecipata e aperta alla negoziazione nell'attuazione, le scelte della programmazione sono e devono restare pubbliche;
- condizione di riferimento che consente di instaurare una negoziazione con i privati direttamente interessati e che faccia emergere, con trasparenza, le motivazioni di interesse pubblico che sono alla base della stipula dell'accordo, è che gli accordi con i privati siano promossi e sviluppati nell'ambito di una griglia di obiettivi e di finalità generali da assumere in modo stabile nella pianificazione, fornendo gli elementi di riferimento che consentono di instaurare sia una negoziazione con i privati direttamente interessati, sia una procedura a evidenza pubblica tra gli operatori economici che intendono concorrere all'attuazione di talune previsioni di Piano;
- che, in tale senso, e sulla scorta di quanto sopra il Consiglio Comunale:
 - con deliberazione nr. 42 del 19/07/2018, esecutiva, ha approvato le modalità di calcolo del contributo straordinario art. 16, comma 4, lett. d-ter del DPR 380/2001”, che rappresenta la disciplina provvisoria di cui al comma 5 dell'art. 16 del medesimo DPR, precisando che detto contributo straordinario verrà applicato solo agli interventi che generano plusvalore su aree o immobili oggetto di variante urbanistica, deroga o con cambio di destinazione d'uso, così come previsto dall'art. 16, co. 4, lett. D-ter, del DPR n. 380/2001;
 - con deliberazione nr. 43 del 19/07/2018, esecutiva, ha approvato le Linee Guida e Criteri Generali da applicare agli Accordi Pubblico Privato in attuazione dell'art. 6 della L.R. 11/2004;
- con avviso pubblico prot. n. 16610 del 30/07/2018 si invitavano i soggetti interessati a presentare la richiesta di Accordo, secondo le linee guida e i criteri generali approvati con la suddetta deliberazione;
- nel rispetto dei valori di riferimento, delle scelte fondamentali, delle regole da osservare e dei limiti cui conformare l'esercizio dell'attività pianificatoria operativa, così come dettate dal

P.A.T. approvato, allo scopo di garantire il razionale ed ordinato sviluppo del territorio, l'Amministrazione Comunale intende ora, alla luce della normativa vigente, valutare proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico finalizzate alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale nel P.I., nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e di quella strutturale comunale, senza pregiudizio dei diritti dei terzi e oggetto di possibili concertazioni pubblico-privato, da concludere secondo la forma degli "accordi" in applicazione di quanto dettato dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004;

- sono intervenute proposte in tal senso da parte degli interessati ritenute meritorie di interesse con i seguenti provvedimenti amministrativi che qui si richiama:
 - delibera di Giunta Comunale nr. 54 del 21-03-2019 con la quale veniva effettuata una ricognizione dello stato delle istanze/proposte di accordo acquisite agli atti comunali, fornendo all'ufficio preposto gli atti di indirizzo ai fini del successivo eventuale completamento dell'istanza e del relativo iter amministrativo, attraverso poi il recepimento dell'accordo con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione comunale
 - delibera di Giunta Comunale nr. 190 del 10-12-2021 con la quale veniva effettuata una ulteriore ricognizione delle istanze/proposte di accordo finalizzate alla trasformazione urbanistica di alcune aree del capoluogo, dando avvio alle successive procedure amministrative.

VISTI E RICHIAMATI:

- l'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001 ai sensi del quale "alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche";
- l'allegato A della delibera di Consiglio Comunale nr. 42 del 19-07-2018 (avente per oggetto la disciplina provvisoria delle modalità di calcolo del contributo straordinario, art. 16, comma 4, lettera d ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) secondo cui ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 16 comma 4 lettera d-ter, il plusvalore è dato dalla differenza tra i valori ante e post variante stabiliti dalla menzionata D.G.C. n. 48 del 15-03-2018 ed il contributo straordinario viene quindi quantificato nel 50% di tale differenza. Il contributo straordinario, inoltre, può essere riconosciuto a favore dell'Amministrazione Comunale attraverso il versamento del corrispondente importo, oppure in tutto o in parte, attraverso la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria e/o di valorizzazione con procedura da definire e regolamentare attraverso l'istituto dell'accordo pubblico/privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

ATTESO che, al fine di fornire un supporto tecnico agli uffici comunali nella valutazione economica del beneficio pubblico, con determinazione del Responsabile Servizi Tecnici nr. 27 del 20-12-2022, è stato affidato uno specifico incarico professionale al Professore Ing. GIULIANO MARELLA, con studio a Piove di Sacco, per la redazione di perizie di stima in determinate istanze di accordo pubblico-privato rilevanti per il capoluogo della città e ritenute prioritarie dall'Amministrazione Comunale;

DATO ATTO CHE ai sensi della normativa regionale sul contenimento del consumo di suolo – L.R. 14 del 06/06/2017 – e della successiva DGR n. 668 del 15/05/2018, l'accoglimento delle istanze che comportano una modifica degli ambiti di urbanizzazione consolidata così come definiti all'art. 2, comma 1 lett. e) della citata L.R. 14/2017 e approvati con D.G.C. n. 140/2017 consumano suolo agricolo;

PREMESSO, ALTRESÌ, CHE con delibera di Consiglio Comunale nr. 15 del 25-05-2023 è stato approvato il Masterplan dell'ambito centrale del Capoluogo, denominato "MONTEGROTTO 2050", in cui sono stati approfonditi i seguenti prioritari ambiti progettuali di intervento:

- area “ex Cristallo”, “Porta di ingresso alla città” e connessione con “piazza mercato”;
- area “ex Tiberio”;
- area “Piazza Roma” comprensiva dell’area “ex SVEC”;
- area di collegamento dal Duomo a Piazza Roma;
- area su via Caposedà e ad ovest dell’edificato di Via Roma;
- area Piazza Mercato;
- area sud-est Tergesteo;
- area ampliamento scuola Vivaldi;

ATTESO che, con detto Masterplan, l’Amministrazione Comunale ha fissato i seguenti obiettivi urbanistici in ordine alle proposte di accordo e al proprio programma di sviluppo urbano della città:

- definire, a partire dalla selezione e affinamento delle manifestazioni di interesse già pervenute agli atti, un insieme integrato di azioni e obiettivi finalizzati a costituire un’esplicita regia pubblica degli interventi di iniziativa pubblica e privata volti alla riqualificazione, recupero e riabilitazione del tessuto urbano, sociale ed economico, costruendo un palinsesto flessibile per i diversi ambiti di rigenerazione urbana che saranno indicati dal Comune;
- favorire il dinamismo delle iniziative locali e la loro messa in rete, in un equilibrato rapporto tra interesse pubblico e privato allo scopo di sviluppare un mix funzionale di interazioni sociali, economiche e culturali, dove spazio, qualità della vita e socialità siano strettamente legati.

RIBADITO che presupposto per la formazione degli accordi è il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi, da valutarsi, come da Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 43 del 19/07/2018, in funzione a:

- gli obiettivi di sostenibilità ambientale della proposta;
- la riqualificazione del territorio derivante dall’intervento proposto;
- l’equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che la proposta determina, con particolare priorità per quelli che prevedono interventi di rigenerazione e riqualificazione con l’obiettivo di valorizzare e promuovere l’offerta turistica e ricettiva, in linea e coerentemente con quanto definito con il “progetto di sviluppo del territorio” proposto dall’Amministrazione nel Documento Programmatico Preliminare, nella consapevolezza che il territorio è simbioticamente legato alle attività collegate al termalismo;

VISTO l’art. 11, c. 4-bis della L. n. 241/1990 e s.m.i. a garanzia dell’imparzialità e del buon andamento dell’azione amministrativa, in tutti i casi in cui la pubblica amministrazione conclude accordi nelle ipotesi previste al comma 1 dell’art. 11, la stipulazione dell’accordo è preceduta da una determinazione dell’organo che sarebbe competente per l’adozione del provvedimento;

VISTI e RICHIAMATI:

- la Legge Regionale nr. 50 del 28 dicembre 2012 in materia di insediamenti commerciali;
- il Regolamento Regionale recante gli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale è stato approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 1047 del 18/06/2013.

ATTESO che in esito ai contenuti della suddetta deliberazione di Giunta Comunale e in termini applicativi negli accordi pubblici-privati le opere pubbliche, comprovanti il rilevante interesse pubblico, sono distinte nelle seguenti tipologie, tutte da identificare in sede di progettazione e di proposta di accordo:

- opere di urbanizzazione e standard pubblici;
- opere funzionali all’intervento;
- opere attestanti il rilevante interesse pubblico;
- opere relative al contributo straordinario.

DATO ATTO che è demandata alla Giunta Comunale la valutazione delle proposte dei privati e la concertazione sulle stesse, con la successiva approvazione delle proposte di accordo da parte del Consiglio Comunale, che costituiranno parte integrante del Piano degli Interventi da assoggettare alle medesime forme di pubblicità e partecipazione, fermo restando che il ricevimento del singolo

accordo avverrà col provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle previsioni del piano approvato;

VISTA la proposta di accordo pubblico-privato depositata unitamente dalla ditta GENUINE srl (con sede a Oderzo) e ASPIAG SERVICE srl (con sede a Bolzano) e acquisita al protocollo comunale 16035 del 23-07-2020 e successive integrazioni (prot. 5280/2021 – prot. 5309/2021 – prot. 10757/2021 – prot. 18368/2021)

ATTESO che a seguito della presentazione del suddetto Masterplan la Ditta proponente ha modificato e aggiornato la propria proposta in adeguamento agli indirizzi programmatici dello stesso, depositando dunque una nuova proposta di accordo al protocollo nr. 14181 del 12-06-2023 con la seguente sintesi dei contenuti progettuali:

Riqualificazione edilizia, urbanistica e ambientale dell'area degradata appartenente all'ex Hotel Cristallo mediante la demolizione dell'esistente e la realizzazione di una nuova struttura commerciale attribuendo all'area dell'ex Hotel Cristallo la parte a destinazione Commerciale con l'insediamento di una media struttura di vendita (alimentare e non alimentare) con superficie coperta di 2.500 mq e superficie di vendita non superiore a 1.500 mq oltre al riconoscimento di un credito edilizio residenziale, pari a 2.500 mc, da trasferire in area che sarà riconosciuta idonea.

Dati urbanistici della proposta:

	P.R.G. / P.I. VIGENTE	RICHIESTA a PROGETTO
Superficie ambito	13.480 mq	13.480 mq
Superficie territoriale	13.480 mq	13.480 mq
Destinazione urbanistica	<i>Alberghiera di completamento</i> z.t.o. PRG = D3a/8 (z.t.o. PI adottato = D3/8)	D2 Commerciale (art. 87 delle NTO-PI)
Indice edilizio	2,50 mc/mq	----
Altezza massima	31 mt	7,5 mt
Volume potenziale	33.700 (da PRG-PI)	14.500 mc
Volume totale, di cui:	21.500 mc (esistente)	-
<i>alberghiero</i>	21.500 mc	2.500 mc (credito edilizio) *
<i>residenziale</i>	-	12.000 mc
<i>commerciale</i>	-	
Sup. coperta	-	2.500 mq
Sup. commerciale (media strutt. di vendita)	-	2.500 mq
di cui a vendita	-	1.500 mq
Sup. coperta residenziale	-	-

(*) La proposta prevede anche il riconoscimento di un credito edilizio a destinazione residenziale di volumetria pari a 2.500 mc, da attuare su terreno idoneo e con le modalità da concordare con la ditta proponente.

L'assetto generale di progetto prevede l'arretramento del fabbricato con molteplice funzione:

1. la possibilità di riqualificare lo spazio pubblico lungo via Caposedà e Corso delle Terme mediante la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali per promuovere la mobilità lenta;
2. la disponibilità di un'area di circa 1.446 mq sul lato sud-est dell'ambito di intervento in cessione al Comune per la futura attuazione delle previsioni del masterplan comunale;
3. la realizzazione di parcheggi e verde in grado di soddisfare le esigenze del nuovo insediamento, di cui una parte (1.085 mq circa) in asservimento ad uso pubblico.

VISTA, altresì, la documentazione agli atti d'ufficio acquisita al prot. comunale 14181 del

12-06-2023 come di seguito elencata:

- Lettera di trasmissione
- Relazione tecnico-illustrativa
- Planimetria generale
- Calcolo degli standard
- Regime aree, cessioni e asservimenti
- Tavola Comparativa
- Stima dei costi;

DATO ATTO che, con riferimento alla delibera di Consiglio Comunale nr. 43 del 19/07/2018, il rilevante interesse pubblico in ordine alla presente proposta di accordo è determinato dai seguenti benefici collettivi:

- risanamento e bonifica ambientale;
- riqualificazione di contesti territoriali socialmente degradati;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischi di incidenti rilevanti;
- la sistemazione del centro urbano del capoluogo e delle proprie “frazioni/località”;
- la realizzazione e la manutenzione di infrastrutture viarie (strade, marciapiedi, itinerari ciclo/pedonali, percorsi vita, etc..), di rilevante interesse comunale e sovracomunale;
- il riordino degli insediamenti esistenti anche attraverso l’ammodernamento ed il rinnovo delle urbanizzazioni;
- il recupero e riabilitazione delle aree urbane degradate e/o dismesse;
- la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale e, più in generale, la rigenerazione urbana sostenibile dei complessi dismessi e/o dismettibili;

ATTESO che il versamento del contributo straordinario (di cui all’art. 16, comma 4, lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001) quantificato a seguito del plusvalore determinato dalla presente proposta di accordo, e da riconoscere al Comune di Montegrotto Terme, viene proposto dal richiedente mediante la realizzazione e cessione delle seguenti opere pubbliche:

- realizzazione e cessione gratuita di porzione di terreno attualmente a destinazione (D3a/8 nel PRG vigente, D3/8 nel PI adottato) tangente via Caposedà di circa 2.536 mq da destinare alla futura trasformazione della viabilità carrabile secondo quanto previsto dal Masterplan;
- rimodellazione e cessione gratuita del tratto di pista ciclo-pedonale su via Caposedà prospiciente il lotto di proprietà, mediante un nuovo percorso ciclo-pedonale in conformazione a quanto previsto dal Masterplan;
- riassetto viabilistico su via Caposedà come da Masterplan;

DATO ATTO delle risultanze economiche desunte dalla perizia di stima elaborata dal prof. Ing. GIULIANO MARELLA per la proposta di accordo di cui trattasi acquisita al prot. nr. 15584 del 27-06-2023 dalla quale viene stimato, in via preliminare:

- un maggior valore delle proprietà immobiliari, generato dalla proposta di intervento in variante urbanistica, corrispondente ad Euro 1.037.802,65;
- da cui ne consegue che il contributo straordinario da riconoscere a favore dell’Amministrazione Comunale, quantificato nella misura del 50% di detta plusvalenza, corrisponde ad **Euro 518.901,33**;

PRESO ATTO che, dalla suddetta perizia di stima per l’accordo di cui trattasi, le opere proposte a beneficio pubblico coprono per intero la quota del contributo straordinario di cui all’art. 16, comma 4, lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001 attraverso la realizzazione e cessione gratuita delle opere sopra elencate;

TENUTO CONTO che i dati dimensionali preliminari della presente proposta progettuale sono stati verificati dagli uffici competenti comunali;

RITENUTO, in questa fase, di procedere ad una valutazione della proposta preliminare di accordo al

fine di fornire alla ditta proponente un atto di indirizzo per la successiva elaborazione dell'accordo vero e proprio;

RITENUTO di condividere l'ambito di intervento ed i contenuti sostanziali della proposta, in termini di una progettualità inserita all'interno di un ambito esteso del centro storico esistente, in quanto va a determinare la riqualificazione complessiva dell'area centrale della Città, attribuendo alla stessa un nuovo assetto urbanistico nel rispetto degli obiettivi prefissati da questa Amministrazione Comunale;

RITENUTA la proposta di accordo di cui trattasi, meritevole di interesse e congruente alle linee programmatiche di sviluppo urbano del capoluogo definite dall'Amministrazione Comunale col Masterplan denominato "Montegrotto 2050";

DATO ATTO, altresì, che si procederà a recepire i vari stati di avanzamento della proposta di che trattasi con successivi atti deliberativi;

CONSIDERATO che la presente proposta è coerente con la disciplina del P.A.T. comunale (Piano di Assetto del Territorio);

CONSIDERATO, altresì, che dal punto di vista sociale ed economico l'intervento dovrà rispondere ai bisogni ed agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi;

ATTESO, inoltre, che questa Amministrazione Comunale ritiene prioritario e valuta favorevolmente la proposta preliminare di accordo pubblico/privato in oggetto, quale modalità di intervento condiviso nel rispetto dell'ambito urbanistico proposto;

DATO ATTO che la proposta di accordo pubblico/privato di cui alla presente deliberazione sono state poste all'ordine del giorno della Commissione Ambiente e Territorio nella seduta tenuta il 27 giugno 2023;

VISTA la L.R. 11/2004 e s.m.i.;

ACQUISITI ed allegati alla presente i pareri di cui all'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, così come modificato dall'art. 3, comma 1, lett. b) del D.L. 174 del 10.10.12, convertito in Legge n. 213 del 7.12.12;

Con votazione unanime e favorevole;

DELIBERA

4. **DI DARE ATTO** che le premesse fanno parte integrante e sostanziale del dispositivo della presente deliberazione;
5. **DI VALUTARE FAVOREVOLMENTE** la proposta di accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 della l.r. 11/2004 e s.m.i. **presentata in data 12-06-2023 prot. Comunale nr. 14181**, dalla ditta GENUINE srl" (agli atti d'ufficio) con le prescrizioni sotto elencate;
6. **DI CONDIVIDERE** l'ambito di intervento ed i contenuti sostanziali della proposta, in termini di una progettualità condivisa all'interno di un ambito esteso del centro storico esistente, in

quanto va a determinare la riqualificazione complessiva dell'area centrale della città, attribuendo alla stessa un nuovo assetto urbanistico nel rispetto degli obiettivi prefissati da questa amministrazione comunale;

7. DI DARE ATTO che il rilevante interesse pubblico in ordine alla presente proposta di accordo è determinato dai seguenti benefici collettivi:
- risanamento e bonifica ambientale;
 - riqualificazione di contesti territoriali socialmente degradati;
 - la sistemazione del centro urbano del capoluogo e delle proprie “frazioni/località”;
 - la realizzazione e la manutenzione di infrastrutture viarie (strade, marciapiedi, itinerari ciclo/pedonali, percorsi vita, etc..), di rilevante interesse comunale e sovracomunale;
 - il riordino degli insediamenti esistenti anche attraverso l’ammodernamento ed il rinnovo delle urbanizzazioni;
 - il recupero e riabilitazione delle aree urbane degradate e/o dismesse;
 - la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale e, più in generale, la rigenerazione urbana sostenibile dei complessi dismessi e/o dismettibili;
8. DI DARE ATTO che il plusvalore generato dalla proposta di intervento in variante urbanistica, corrisponde ad Euro 1.037.802,65 da cui consegue che il **contributo straordinario** da riconoscere a favore dell’Amministrazione Comunale, quantificato nella misura del 50%, corrisponde ad **Euro 518.901,33** come definito dalla perizia di stima del prof. Ing. GIULIANO MARELLA acquisita al prot. 15584 del 27-06-2023;
9. DI APPROVARE la suddetta perizia di stima del prof. Ing. GIULIANO MARELLA acquisita al prot. 15584 del 27-06-2023 e finalizzata alla determinazione del plusvalore e del conseguente contributo straordinario, elaborati sulla scorta dei dati e delle informazioni progettuali e dimensionali acquisiti dalla progettazione di livello preliminare di cui al presente provvedimento di valutazione;
10. DI DARE ATTO che la suddetta perizia costituisce anche riferimento per le modalità e i criteri di quantificazione del plusvalore e del contributo straordinario da utilizzare in fase di progettazione definitiva-esecutiva mediante l’aggiornamento dei relativi dati di ingresso che saranno definibili con maggiore precisione nell’ambito di dette fasi progettuali;
11. DI APPROVARE la proposta del richiedente di realizzare e cedere gratuitamente le seguenti opere pubbliche a **computo parziale del contributo straordinario** come definito a seguito dal plusvalore generato dalla variante urbanistica:
- realizzazione e cessione gratuita di porzione di terreno attualmente a destinazione (D3a/8 nel PRG vigente, D3/8 nel PI adottato) tangente via Caposedà di circa 2.536 mq da destinare alla futura trasformazione della viabilità carrabile secondo quanto previsto dal Masterplan;
 - rimodellazione e cessione gratuita del tratto di pista ciclo-pedonale su via Caposedà prospiciente il lotto di proprietà, mediante un nuovo percorso ciclo-pedonale in conformazione a quanto previsto dal Masterplan;
 - quota parte in ragione del 50% del costo preventivato per la realizzazione della nuova rotonda su via Caposedà, la quale sarà interamente realizzata dal soggetto proponente il presente accordo, e successivamente dovrà essere recuperata dalle ditte proponenti la variante relativa all’area su via Caposedà ad ovest di Via Roma, in sede di approvazione della medesima (ZTO VP/12 e VP/13 nel PRG vigente, ZTO SC/16 nel PI adottato - "Rekord Costruzioni S.r.l." e "Tiberina Montegrotto S.r.l.") quale costo non attribuibile al contributo straordinario. Detta proposta è stata valutata favorevolmente dall’Amministrazione con delibera di Giunta Comunale nr. 146 del 09-11-2020;
12. DI DARE ATTO degli esiti della perizia di stima del prof. Ing. GIULIANO MARELLA incaricato dal Comune, come sopra specificato, precisando che le opere proposte a beneficio pubblico non ricoprono la intera quota del contributo straordinario di cui all’art. 16, comma 4, lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001 e che pertanto risulta un **conguaglio** da corrispondere al Comune di Montegrotto Terme pari ad **Euro 113.607,33**;

13. DI STABILIRE CHE detto conguaglio venga definito mediante la realizzazione e cessione di opere pubbliche da concordare con l'Amministrazione prima della adozione della variante;
14. DI STABILIRE CHE la soluzione progettuale dovrà essere concertata in ogni fase con l'Amministrazione Comunale in ordine alle previsioni del Masterplan del Capoluogo approvato con delibera di C.C. nr. 15 del 25-05-2023 e che lo sviluppo delle successive fasi progettuali (definitiva ed esecutiva) sono subordinate all'adeguamento delle prescrizioni di cui al punto successivo che, unitamente alle verifiche sul dimensionamento urbanistico e dei regolamenti vigenti, sono condizione inderogabile per l'approvazione della presente proposta di variante urbanistica;
15. DI STABILIRE CHE, nello sviluppo progettuale ai fini della conclusione dell'accordo (fase 3 della delibera di Consiglio Comunale nr. 43/2018) siano rigorosamente prodotte le seguenti modifiche ed integrazioni ritenute da questa Amministrazione cogenti per l'adozione dei provvedimenti a seguire:
- sia impedito ogni nuovo accesso carrabile su Corso delle Terme all'area e pertanto venga eliminato ogni ingresso o uscita dalla strada di Corso delle Terme prevedendo accessi viari, ancorché di servizio, esclusivamente su via Caposedà;
 - venga progettato e dimensionato un accesso per i mezzi pesanti al servizio della futura attività commerciale eventualmente indipendente rispetto a quello automobilistico delle utenze, da realizzarsi esclusivamente su via Caposedà;
 - sia impedito il transito dei mezzi pesanti su Corso delle Terme;
 - venga stabilito che il transito dei mezzi pesanti e di servizio alla futura attività commerciale avvengano esclusivamente da via Circonvallazione verso via Caposedà;
 - venga stabilito che i parcheggi a standard siano mantenuti in proprietà privata con vincolo di uso pubblico senza limitazioni di orario e con manutenzioni a carico del soggetto proprietario;
 - la progettazione urbanistica definitiva deve essere subordinata ad un'analisi e progetto dei flussi di traffico veicolare in entrata e in uscita dall'ambito di cui trattasi in ordine anche alle relazioni con tutta la viabilità esistente circostante mediante la redazione dello studio di impatto viabilistico;
 - per l'area a nord dell'ambito di progetto e del nuovo supermercato, identificata nelle planimetrie con il colore rosa, situata a confine con la Z.T.O. D3/7 del P.I., venga conservata la destinazione di Z.T.O. originaria del P.I. con PARTE "D3/7" e PARTE "D3/8" (rif.to art. 88 delle N.T.O. del Piano degli Interventi)";
 - la nuova rotonda su via Caposedà deve essere collocata e progettualmente adeguata, in termini funzionali, all'intervento in corso di definizione relativo all'accordo pubblico – privato per le aree insistenti su via Caposedà, al lato opposto della strada rispetto a quella dell'ex. Hotel Cristallo, e di cui alla delibera di Giunta Comunale nr. 146 del 09-11-2020. Ciò in relazione anche alla previsione, nel presente accordo, di attribuire il costo del solo 50% della rotonda medesima;
 - venga definita correttamente l'altezza massima del nuovo edificio in relazione alla volumetria e superficie prevista;
 - venga definito il nuovo indice edilizio urbanistico della zona territoriale omogenea risultante a seguito della variante urbanistica;
 - atteso che l'attuale destinazione urbanistica dell'area interessata dall'accordo pubblico-privato, ed il suo conseguente utilizzo funzionale, è stato di tipo *turistico-alberghiero-termale*, siano valutati nelle successive fasi progettuali e programmatiche, l'impiego di fonti energetiche rinnovabili mediante l'utilizzo geotermico del suolo e del sottosuolo;
 - venga prodotta, rigorosamente dal soggetto proponente titolato, oltre a quanto sopra e a quanto ritenuto necessario dall'Amministrazione Comunale e dagli uffici competenti per la valutazione finale della variante urbanistica, la documentazione richiesta per la Fase 3 di cui all'Allegato A, lettera E della Delibera di Consiglio Comunale nr. 43 del 19-07-2018.
16. DI STABILIRE ANCHE CHE, il prosieguo dell'attività di progettazione, definitiva ed esecutiva, la definizione e relativa sottoscrizione della conseguente convenzione urbanistica, e

dunque l'attuazione dell'Accordo Pubblico -Privato, potranno essere effettuati esclusivamente da parte del Soggetto Attuatore dell'Accordo medesimo in forza di relativi titoli/diritti reali di godimento e pertanto saranno esclusi altri soggetti interlocutori nelle svariate forme;

17. DI PRECISARE che relativamente alla volumetria residenziale definita nel presente accordo pubblico-privato mediante l'istituto del credito edilizio, è stato già quantificato il relativo contributo straordinario afferente, il quale viene riconosciuto in termini di opere perequative nell'ambito stesso del presente accordo;
 18. DI STABILIRE che in ordine al credito edilizio corrispondente alla volumetria con destinazione residenziale pari a 2.500 mc, dovranno essere reperiti i relativi standard urbanistici al momento del cosiddetto atterraggio del credito di tale credito che dovrà avvenire su area idonea come precisato al punto successivo;
 19. DI STABILIRE altresì che, in ordine al suddetto credito edilizio, il contributo straordinario, così come quantificato nella perizia di stima, riguarda il caso di atterraggio su aree idonee, ossia già edificabili nell'attuale Piano degli Interventi, ancorché non necessariamente a destinazione residenziale. Nel caso che l'atterraggio di detto credito venga richiesto su di un'area attualmente priva di destinazione edificabile o nuova edificabilità, dovrà essere obbligatoriamente quantificata la relativa integrazione della plusvalenza del contributo straordinario in ordine alla nuova variante urbanistica;
 20. DI PRECISARE che l'elaborazione e l'approvazione dei successivi sviluppi delle progettazioni definitiva, esecutiva, variazioni delle previsioni del Piano degli Interventi e la definizione e sottoscrizione della convenzione urbanistica connessa all'accordo di cui trattasi, sono condizionate al recepimento delle prescrizioni di cui ai punti precedente;
 21. DI PRECISARE che lo **schema di convenzione**, intendendone tutti i contenuti di rito, oltre alla modalità e condizioni di realizzazione delle opere pubbliche derivanti dal contributo straordinario, sarà definito congiuntamente alla elaborazione della progettazione definitiva-esecutiva da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, sentita la Giunta, il tutto anche nell'ambito dei necessari procedimenti di modifica del Piano degli Interventi;
 22. DI DARE ATTO la variante urbanistica è soggetta all'acquisizione dei pareri di competenza degli enti sovraordinati preposti e dunque alla loro conformazione;
 23. DI DARE MANDATO al responsabile del settore servizi tecnici l'attivazione degli atti conseguenti al presente provvedimento, per l'espletamento di tutti gli adempimenti richiesti dalle linee guida (delibera di Consiglio Comunale nr. 43/2018);
 24. DI DARE ATTO che il presente provvedimento non determina impegno di spesa diretto per l'ente;
 25. DI DICHIARARE il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del d.lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.
-

LA GIUNTA COMUNALE

PRESO ATTO della suestesa proposta di deliberazione n. 85 del 28-06-2023;

CONSIDERATO che è stato acquisito il parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio competente ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000 che viene allegato al presente provvedimento;

RISCONTRATO che il Responsabile del Servizio Finanziario ha dichiarato, come da allegato, che il parere di regolarità contabile non è dovuto;

Con voti unanimi e favorevoli

DELIBERA

- di approvare la proposta di deliberazione di Giunta Comunale n. 85 del 28-06-2023, come riportata più sopra.

Successivamente con separata votazione unanime e favorevole la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.E.L. 267/2000.

IL PRESIDENTE
Mortandello Riccardo

IL SEGRETARIO GENERALE
Spaziani Francesco

Documento Firmato Digitalmente ai sensi del D.Lgs 7 marzo 2005, n.82

(Codice dell'Amministrazione Digitale)