



# COMUNE DI MONTEGROTTO TERME

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**N° 85 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 F5/1 del PI (Dancing Casablanca)**

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

## Proposta di deliberazione n. 87 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 F5/1 del PI (Dancing Casablanca)**

### **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 del la trasformazione urbanistica proposta dal privato, atti a conseguire gli obiettivi di miglioramento della qualità del la 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 dal Sig. Renato Squarcina e acquisita al protocollo comunale 11650 del 13-05-2019 e successive integrazioni (prot. 14295/2021 e prot. 30457/2022).

**VISTO** altresì l'aggiornamento della proposta di accordo ai protocolli nr. 13989 e 13999 del 09-06-2023 con la seguente sintesi dei contenuti progettuali:

Previsione di una nuova struttura commerciale per la vendita di prodotti alimentari, prevede il trasferimento sull'area in esame di analoga struttura commerciale già insediata in Comune di Montegrotto Terme, nonché l'insediamento di una nuova struttura commerciale, non alimentare, per una superficie di vendita complessiva di entrambe le strutture non superiore a mq 2.500. Conseguentemente viene richiesta la modifica della destinazione urbanistica dell'area oggetto della proposta di accordo, da "Area per servizi residenziali pubblici – area attrezzata per lo svago e il tempo libero" (P.I. vigente) (F5 nel P.I. adottato), a "Z.T.O. D2 – attività commerciali, direzionali ed artigianato di servizio".

#### Dati urbanistici della proposta:

	P.R.G./P.I. VIGENTE	RICHIESTA a PROGETTO
Superficie ambito (catastale)	22.117 mq	22.117 mq
Superficie territoriale (reale)	22.085 mq	22.085 mq
Superficie fondiaria	22.085 mq	10.155 mq
di cui LOTTO 1		2.790 mq
di cui LOTTO 2		7.365 mq
Destinazione urbanistica	ICpr Area per servizi residenziali pubblici – area attrezzata per lo svago e il tempo libero (sala da ballo) (P.RG. Pre vigente)  F5/1 Area attrezzata per attività sportive, ricreative, mpo libero e servizi inclusivi di attuazione privata, ad uso pubblico (P.I. adottato)	D2 Commerciale (art. 87 delle NTO-PI)
Indice edilizio	Secondo l'esistente	----
Altezza massima	---	8,5 mt
Sup. coperta	1.000	(1.500 + 3.060) = 4.560 mq
Sup. commerciale S.L.P. (media strutt. di vendita)	-	(1.500 + 3.060) = 4.560 mq
di cui a vendita	-	(1.000+1.500) = 2.500 mq
Superficie a parcheggio,		10.615 mq
di cui:		
privato ad uso pubblico	-	3.420 mq
parcheggio privato		2.515 mq
parcheggio pubblico		4.680 mq
Superficie a verde pubblico	-	1.145 mq

Superficie scarpata pubblica	-	573 mq
Superficie a viabilità di cui:		2.112 mq
viabilità pubblica	-	2.000 mq
per accesso al parcheggio		112 mq

**VISTA**, altresì, la documentazione agli atti d'ufficio, acquisita ai protocolli comunali nr. 13989 e 13999 del 09-06-2023 come di seguito elencata:

- Delega dei proprietari al professionista incaricato;
- Relazione tecnico-economica di accompagnamento;
- Richiesta e proposta di accordo pubblico-privato;
- Elaborati di progetto.

**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:

- Potenziamento e riqualificazione degli spazi a parcheggio legati al palazzetto dello sport comunale, "Palaberta";
- riqualificazione ambientale e paesaggistica;
- 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;
- la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale e, più in generale, la rigenerazione urbana sostenibile;

**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:

- un parcheggio di complessivi mq 4.680 a servizio del PalaBerta il cui costo di realizzazione (comprensivo della cessione al Comune);
- collegamento carraio e pedonale tra PalaBerta e parcheggio totale;
- la sistemazione a verde pubblico dell'area marginale ai lati sud ed ovest del parcheggio a servizio del PalaBerta, completo di percorso pedonale, della superficie complessiva, al netto della scarpata di mq 1.145, di cui mq 283 circa di percorso pedonale.

**TENUTO CONTO** della nota del prof. Ing. GIULIANO MARELLA acquisita al prot. 15589 del 27-06-2023;

**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;

**RITENUTA** la proposta di accordo di cui trattasi, meritevole di interesse e congruente anche 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**

1. **DI DARE ATTO** che le premesse fanno parte integrante e sostanziale del dispositivo della presente deliberazione;
2. **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 09-06-2023 ai prot. Comunali nr. 13989 e 13999**, dalla ditta "Binotto Giovanna - Binotto Maria Rosa – Lazzato Silvia - Renato Squarcina" (agli atti d'ufficio) con le prescrizioni sotto elencate;
3. **DI CONDIVIDERE** l'ambito di intervento ed i contenuti sostanziali della proposta, quanto va a determinare la riqualificazione complessiva di un'area ritenuta importante per la città, attribuendo alla stessa un nuovo assetto urbanistico nel rispetto degli obiettivi prefissati da questa amministrazione comunale e soprattutto consente di riqualificare e potenziare le infrastrutture pubbliche esistenti legate al palazzetto dello sport comunale "Palaberta";
4. **DI DARE ATTO** che il rilevante interesse pubblico in ordine alla presente proposta di accordo è determinato dai seguenti benefici collettivi:
  - Potenziamento e riqualificazione degli spazi a parcheggio legati al palazzetto dello sport comunale, "Palaberta";
  - riqualificazione ambientale e paesaggistica;
  - 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;
  - la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale e, più in generale, la rigenerazione urbana sostenibile;
5. **DI APPROVARE** la proposta del richiedente di realizzare e cedere gratuitamente le seguenti opere pubbliche a scomputo provvisorio del contributo straordinario come definito a seguito dal plusvalore generato dalla variante urbanistica:
  - dotazione di un'ulteriore area a parcheggio a servizio del PalaBerta per una superficie di circa mq 4.680 in aggiunta a quelli al servizio delle attività commerciali previste nell'ambito di progetto;

- la realizzazione di un ponte carraio per l'agevole collegamento del nuovo parcheggio con il PalaBerta, oltre al potenziamento del collegamento ciclo-pedonale;
  - la sistemazione a verde pubblico dell'area marginale ai lati sud ed ovest del parcheggio a servizio del PalaBerta, completo di percorso pedonale, della superficie complessiva di mq 1.145, al netto della scarpata e di cui mq 283 circa saranno destinati a percorso pedonale;
6. DI STABILIRE CHE la soluzione progettuale dovrà essere concertata in ogni fase con l'Amministrazione Comunale 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;
7. 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:
- 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 secondo i criteri di cui all'ALLEGATO A della Dgr n. 1047 del 18 giugno 2013;
  - viene stabilito che le aree a standard urbanistici e commerciali (parcheggi e verde) siano mantenute in proprietà privata con vincolo di uso pubblico senza limitazioni di orario e con manutenzioni a carico del soggetto proprietario; le aree a parcheggio e a verde in eccedenza agli standard di norma, corrispondenti a contributo straordinario, dovranno essere realizzati e ceduti;
  - venga revisionata la proposta di accordo prevedendo una superficie coperta complessiva lorda massima di 3.800 mq, da realizzare in un unico fabbricato, con superficie di vendita non superiore a 2.500 mq, condizione inderogabile per il prosieguo della presente procedura di accordo pubblico-privato;
  - in relazione alle finalità di tradurre l'intero contributo straordinario in opere, escludendo quindi monetizzazioni, e di garantire il rilevante beneficio pubblico dell'accordo, tutte le aree a parcheggio e a verde in progetto (mq 4.680+4.565+2.515= mq 11.760) devono rimanere invariata, oltre al nuovo accesso carraio fronte Palaberta, come attestato anche dagli esiti della perizia di stima agli atti;
  - la riduzione di superficie coperta come da prescrizione (700 mq) potrà essere adibita a verde o utilizzata per eventuali aggiustamenti progettuali derivanti dal recepimento della medesima prescrizione;
  - 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.
8. DI STABILIRE CHE la quantificazione del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001 venga valutato solo a seguito della adozione e conformazione del progetto alle suddette prescrizioni che dovranno essere recepite prima della proposta di adozione consigliare della variante urbanistica, ribadendo quanto precisato nella nota del prof. Ing. GIULIANO MARELLA acquisita al prot. 15589 del 27-06-2023, che le suddette opere pubbliche proposte a scomputo del contributo straordinario soddisfano la quota spettante al Comune di Montegrotto Terme *“qualora la dimensione della licenza del settore “food” non superiori i 1.500 mq, come indicato dal proponente”* precisando, altresì, che eventuali maggiori dimensionamenti diversi da quanto al presente punto sono subordinati alla valutazione di una nuova e diversa proposta di accordo pubblico-privato;
9. 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;

10. 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;
11. 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;
12. DI DARE ATTO la variante urbanistica è soggetta all'acquisizione dei pareri di competenza degli enti sovraordinati preposti e dunque alla loro conformazione;
13. 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);
14. DI DARE ATTO che il presente provvedimento non determina impegno di spesa diretto per l'ente;
15. 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. 87 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. 87 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)