



COMUNE DI MONTEBELLUNA

PROVINCIA DI TREVISO

Settore: 4 GOVERNO E SVILUPPO SOSTENIBILE DEL TERRITORIO Soggetta a controllo

Ufficio: 3 URBANISTICA E SIT Immediatamente eseguibile

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA

DEL 27-07-23 N. 145

Oggetto: PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R.11/2004 RELATIVO AL COMPENDIO "EX CARCERI-EX CENTRO GIOVANI" DITTA COSTRUZIONI BORDIGNON SRL

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- la legge urbanistica regionale conferisce ai comuni, nei limiti delle competenze della Legge Regionale 23.4.2004 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'Accordo, presentato ai sensi dell'art.6 della LR 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.

DATO ATTO che nelle scelte riguardanti l'assetto e la trasformazione del territorio, nel vigente ordinamento legislativo trova riconoscimento il coinvolgimento dei privati che divengono quindi promotori e compartecipi delle scelte urbanistiche dell'amministrazione locale;

CONSIDERATO CHE:

- In forza di Atto di Adempimento Traslativo stipulato in data 11.12.2019, a parziale pagamento del corrispettivo previsto dal contratto d'appalto stipulato tra le Parti in data 1.3.2017 per l'intervento di restauro e risanamento conservativo di Villa Correr Pisani, il Comune ha trasferito alla Ditta Proponente la proprietà di un isolato posto in centro storico di Montebelluna, appartenente all'Ente pubblico e costituito da un unico lotto di mq. 1.424;
- al suo interno insistono due fabbricati di cui il primo, denominato Ex Carceri Mandamentali, è soggetto a vincolo di interesse culturale, come da provvedimento Ministeriale del 9.07.2012; il secondo, denominato ex Centro Giovani, non è stato vincolato.
- il compendio immobiliare ricade in base allo strumento urbanistico comunale (PI) in ZTO "A.1.1 – Zone di interesse architettonico ed Ambientale – Centro Storico del Capoluogo", con obbligo di piano attuativo di iniziativa pubblica.
- Gli atti dell'appalto precisavano che l'area in questione potesse esprimere, in base alla strumentazione urbanistica di riferimento, una potenzialità edificatoria complessiva di mc. 9.992 da sfruttare nell'ambito del futuro piano attuativo di iniziativa pubblica: di tale volume complessivo, mc. 2.500 sono relativi alla conservazione dell'esistente edificio vincolato e mc 7.492 da utilizzare, previa demolizione dell'esistente edificio di mc. 4.560 ex Centro Giovani, per l'edificazione all'interno del lotto di un nuovo fabbricato;
- dopo la stipula del contratto d'appalto sono intercorsi tra l'Amministrazione e la Ditta vari contatti istruttori riguardo alla corretta quantificazione della volumetria assegnata dalla strumentazione urbanistica di riferimento al compendio da trasferire, in particolare rispetto a quella indicata negli atti dell'appalto. A fronte della criticità evidenziata si è condiviso l'intendimento di affrontare e risolvere le problematiche in sede di pianificazione attuativa;

STABILITO CHE:

- si è quindi condivisa la percorribilità del presente Accordo di Pianificazione, da assumere ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004, che consente ai comuni di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione (anche attuativa) proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, al fine di determinare alcune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica;
- la Ditta Proponente risulta ora proprietaria esclusiva, a seguito del citato atto dell'11.12.2019,

degli immobili interessati dalla proposta di Accordo, situati nel Comune di Montebelluna ed individuati al Catasto Terreni al Foglio 38 Mappali nn°422, 2322;

- detti immobili ricadono in zona A1.1 Centro Storico, come meglio evidenziato negli elaborati allegati;
- sulla scorta di quanto sopra considerato, la Ditta ha presentato, con prot.n°37675 del 24.7.2023 la proposta di accordo pubblico-privato, ai sensi dell'art.6 L.R. 11/2004;
- la proposta di accordo un volume occupato dai fabbricati pari a 2.500 mc relativi alle ex Carceri e 4.560 mc relativi all'ex Centro Giovani; tale compendio costituisce un ambito attualmente degradato, la cui riqualificazione potrà avvenire attraverso la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica (Piano di Recupero).

VALUTATO CHE la proposta di accordo prevede:

- 1) la riqualificazione dell'ambito di proprietà, della viabilità comunale, carraia e pedonale e dei parcheggi pubblici esistenti lungo l'intero perimetro dell'isolato per una superficie complessiva di circa 1.150 mq;
- 2) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria all'interno della proprietà; consistenti in una piazzetta all'angolo nord-ovest in fregio alle ex Carceri, ed una piazzetta a sud prospiciente il marciapiede esistente;
- 3) il valore complessivo delle opere di cui ai precedenti punti 1) e 2), pari a € 288.460, come da Computo Metrico Estimativo e redatto in conformità al Preziario Regionale attualmente disponibile, sarà oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione;
- 4) la monetizzazione degli standard dovuti per l'eccedenza di superficie utile prevista rispetto a quella di mq 1.378 propria dell'edificazione direzionale esistente e pari a mq 613; l'importo di tale monetizzazione è pari a €/mq 183,31 per un valore complessivo di € 112.369, calcolato ai sensi dell'art. 18 del vigente Regolamento Edilizio;
- 5) l'assolvimento della monetizzazione di cui al punto precedente mediante realizzazione degli interventi di urbanizzazione, meglio descritti nel Computo Metrico Estimativo;
- 6) l'esenzione parziale dal Contributo di Costruzione dovuto, ai sensi dell'art. 17 del DPR 380/2001, trattandosi di intervento di rigenerazione urbana di un'importante porzione di territorio attualmente in grave stato di degrado;
- 7) il riconoscimento da parte del Comune della residua volumetria di mc 894, rispetto a quanto previsto dagli atti di appalto di cui in premessa, da iscriversi nel Registro dei Crediti Edilizi ed utilizzabile per le destinazioni residenziale/direzionale/commerciale;

DATO ATTO CHE:

- la proposta descritta consente di soddisfare un interesse pubblico che si concretizza, in buona parte, in un intervento di avanzata riqualificazione di un compendio che riveste una valenza cruciale ai fini del miglioramento complessivo della qualità urbana del centro cittadino considerandosi, ad ogni giuridico effetto, quale intervento di rigenerazione urbana, oltretutto di recupero e riuso di immobili dismessi;
- l'accordo permette altresì di portare a compimento quanto pattuito con l'Atto di Adempimento Traslativo sottoscritto nel 2019;
- l'intervento permetterà finalmente di riqualificare la porzione sud di via Alighieri, via che porta alla Nuova Biblioteca, edificio di pregevole qualità architettonica e meritevole di un miglioramento delle aree di accesso in prossimità dell'ingresso principale;
- l'intervento inoltre darà la giusta valorizzazione al fabbricato delle Ex Carceri, che rappresenta un'importante memoria storica dell'edificato del Centro;
- si auspica che l'iniziativa, nel suo complesso, possa fungere da traino all'avvio di ulteriori nuove progettualità nei comparti limitrofi;
- per quanto sopra esposto, tale intervento consente di soddisfare un interesse pubblico ricorrendo i presupposti definiti dall'art.6 della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni;

SOTTOLINEATO che l'effettiva praticabilità della descritta ipotesi progettuale richiede, in considerazione della natura vincolata del fabbricato Ex Carceri Mandamentali, il preliminare benessere della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Venezia e le Province di Belluno, Padova e Treviso, con conseguente necessità di condividere con la Ditta proponente un confronto con l'Ufficio Ministeriale;

VISTO lo schema di Accordo ai sensi dell'art.6 della L.R.11/2004 e dell'art.11 della Legge n°241/1990, allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale (**Sub A**) redatto conformemente a quanto previsto dalla L.R.11/2004;

DATO ATTO:

- che per la presente proposta di provvedimento è stato dato corso agli adempimenti di trasparenza e pubblicità, dettati dall'articolo 39, comma 1, del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33, mediante pubblicazione sul sito internet comunale, sezione trasparenza;
- che la Ditta proponente dovrà sostenere le spese di progettazione del PUA, ancorché di iniziativa pubblica;
- che il presente provvedimento non comporta alcun impegno di spesa per l'Amministrazione Comunale connesso alla progettazione, direzione lavori e realizzazione delle opere, compresa ogni altra spesa ed onere economico derivanti dalla sottoscrizione dell'accordo pubblico privato in argomento, in considerazione che tali incombenze sono a totale carico della Ditta proponente;

RICHIAMATE:

- la Legge 17.8.1942, n°1150;
- la Legge 7.8.1990 n°241;
- la Legge Regionale 23.04.2004 n°11 e successive modificazioni;
- la Legge 12.7.2011 n°106;
- la Legge Regionale 4.4.2019 n°14 e successive modificazioni;

ESAMINATA la proposta di Accordo pubblico-privato di cui trattasi e valutato, per tutto quanto riportato, l'interesse pubblico;

EVIDENZIATO che l'approvazione dell'accordo comporta la redazione di apposito Piano di Recupero di iniziativa pubblica, con le indicazioni progettuali meglio evidenziate negli allegati grafico-illustrativi, parte integrante e sostanziale del presente atto;

PRECISATO che:

- le spese tutte, imposte e tasse, inerenti e conseguenti la stipula di detto accordo, comprese quelle di progettazione del Piano Attuativo, nonché dei successivi atti di convenzione, saranno a carico della Ditta proponente;

RITENUTO, pertanto, di sottoporre alla Giunta Comunale, per la sua approvazione, lo schema di "Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art.6 della L.R.11/2004 dell'art.11 della Legge 241/1990" proposto dalla Ditta Bordignon Costruzioni srl (**Sub A**);

ACQUISITO, in via consultiva, il parere favorevole all'unanimità della Commissione Consiliare 3^a Urbanistica, Assetto del Territorio, Edilizia Sostenibile e Ambiente, Attività Produttive nella seduta del 26.07.2023;

ACQUISITI i pareri di regolarità tecnica e finanziaria da parte del Dirigente del Settore Governo e Sviluppo Sostenibile del Territorio proponente il provvedimento e del Dirigente del Settore Servizi Generali di Staff e Servizi al Cittadino ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 267/00;

CONVOTI unanimi, espressi nelle forme di legge

DELIBERA

1. di valutare favorevolmente, in relazione all'interesse pubblico in premessa illustrato, la proposta di "Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art.6 della L.R.11/2004 e dell'art.11 della Legge 241/1990" proposto dalla ditta Bordignon Costruzioni srl per il compendio immobiliare ricompreso tra le vie dei Martini, Alighieri, Tintoretto e Pellico, allegato **Sub A**;
2. di riconoscere il rilevante interesse pubblico sotteso alla trasformazione urbanistica descritta in premessa, dando atto che l'intervento si configura ad ogni effetto giuridico quale intervento di rigenerazione urbana, oltreché di recupero e riuso di immobili dismessi;
3. di proporre pertanto alla Giunta Comunale, ai fini del recepimento nella strumentazione urbanistica attuativa, lo schema di "Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art.6 della L.R.11/2004 dell'art.11 della Legge 241/1990" proposto dalla ditta Bordignon Costruzioni srl per il compendio immobiliare ricompreso tra le vie dei Martini, Alighieri, Tintoretto e Pellico (**Sub A**);
4. di precisare che nella fase attuativa delle previsioni contenute negli elaborati grafici allegati alla proposta di accordo, potranno, in sede di esame da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale per il rilascio del Permesso di Costruire, subire modifiche di carattere esecutivo nel rispetto delle previsioni generali contenute nella medesima proposta di accordo;
5. di dare atto che verrà aggiornato il Registro degli Accordi Pubblico-Privato (RAPP) con l'inserimento del presente accordo di cui all'oggetto;
6. di dare mandato al Dirigente del Settore Governo e Sviluppo Sostenibile del Territorio, di intervenire nella stipula dell'Accordo secondo lo schema approvato di cui allegato Sub A.