

Proposta di deliberazione del Consiglio Comunale

N° 33/2016 del 02/05/2016

Oggetto: APPROVAZIONE DELLA VARIANTE ALLA CONVENZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO “ZONA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE D4/3”.

Creato da Lara De Muri

Immediata Eseguitività: Si No

Struttura 1° livello:	Settore 2 - Urbanistica - Edilizia privata - Ambiente - Sviluppo economico	Struttura 2° livello:	Servizio Programmazione urbanistica
------------------------------	--	------------------------------	-------------------------------------

L'Assessore Sergio Rossi svolge la seguente relazione:

Signore Consigliere e Signori Consiglieri,

Premesso che:

Il Piano Urbanistico in oggetto è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 6 giugno 2011, esecutiva ai sensi di legge.

A distanza di vari anni, adesso la ditta proprietaria ha trovato un accordo con una Ditta di costruzioni che ha manifestato la volontà di attuare le previsioni di PUA.

Tale Ditta, a conferma delle proprie intenzioni anche verso l'Amministrazione comunale, intende provvedere quanto prima al deposito della polizza fideiussoria di garanzia delle opere di urbanizzazione previste dal Piano.

Per venire incontro alle richieste della futura acquirente del lotto, che ha necessità di uniformare la tipologia degli spazi scoperti e degli standard negli immobili che realizza (il volume previsto nel PUA sarà realizzato prevedendo una struttura di vendita ed attività ricettive), in data 6.04.2016 prot. 21154 l'attuale proprietà ha chiesto di poter modificare le disposizioni contenute nella convenzione nel seguente modo:

1. tutte le superfici dove sono presenti i parcheggi e le aree verdi, comprese quelle afferenti agli standard primari di PUA, siano mantenute in proprietà privata con vincolo ad uso pubblico (quindi non solo quelle relative agli spazi funzionali alle attività commerciali-direzionali che si insedieranno);
2. la manutenzione ordinaria e straordinaria delle suddette superfici ed opere rimarrà a carico privato, con la sola esclusione delle reti tecnologiche che verranno conferite nei modi consueti al Comune o agli Enti erogatori.

Sostanzialmente la richiesta manifesta la volontà di tenere la proprietà dei suoli dove verranno realizzati i parcheggi e le aree verdi, istituendo i dovuti asservimenti all'uso pubblico e provvedendo a tutta la manutenzione necessaria al decoro ed al buon funzionamento degli stessi.

La convenzione approvata stabiliva invece che gli standard primari a verde e parcheggio fossero ceduti al Comune, il quale provvedeva alla sola manutenzione

straordinaria mentre la ordinaria manutenzione era già in capo ai privati

Continuano a rimanere a carico del Comune tutti gli oneri di manutenzione (ordinaria e straordinaria) della pista ciclabile e delle opere realizzate sulla sede stradale di viale dell'Industria, nonché gli oneri di pulizia straordinaria conseguenti ad eventuali manifestazioni o ad altri usi che il Comune si riserva sulle aree vincolate all'uso pubblico perpetuo.

Gli articoli della convenzione interessati dalla modifica sono i seguenti:

- L'art. 4, che recita:

"La Ditta Attuatrice, con il presente contratto, si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Schio, ai sensi dell'art. 35 della LR 11/2004, le superfici pubbliche individuate nelle tavole n. B/01 e B/08 identificate agli atti del Piano di Lottizzazione che si intende parte integrante del presente atto e secondo le disposizioni di cui al successivo art. 11 – Stipula degli atti di acquisizione e assetto definitivo.

La superficie pubblica complessiva del Piano, di 3061 mq, è così suddivisa:

a) aree da acquisire gratuitamente al patrimonio indisponibile del Comune, per complessivi mq 2893 di cui:

<i>Parcheggio pubblico:</i>	<i>mq 1289</i>
<i>Area a Verde pubblico primario attrezzato:</i>	<i>mq 1336</i>
<i>strade:</i>	<i>mq 268</i>

(omissis....)"

- L'art. 7 comma 2 recita:

"Ogni onere di manutenzione e pulizia ordinarie delle aree e delle opere realizzate ancorchè già cedute formalmente al Comune o asservite all'uso pubblico, restano a carico della Ditta Attuatrice, essendo il loro uso strettamente funzionale alle attività che si insedieranno nell'ambito del Piano. Rimangono a carico del Comune tutti gli oneri di manutenzione (ordinaria e straordinaria) della pista ciclabile e delle opere realizzate sulla sede stradale di viale dell'Industria e gli oneri di manutenzione straordinaria sulle aree in proprietà interne al Piano. Gli oneri di pulizia straordinaria conseguenti ad eventuali manifestazioni o ad altri usi che il Comune si riserva sulle aree in proprietà o vincolate all'uso pubblico perpetuo, sono a carico del Comune.

La modifica consiste nel sostituire, all'art. 4, le parole "a cedere gratuitamente al" con la frase "ad asservite all'uso pubblico perpetuo e gratuito a favore del" e di conseguenza aggiornare i contenuti dell'art. 7 attribuendo alla ditta privata anche l'onere di manutenzione straordinaria, secondo le indicazioni che verranno fornite dai competenti uffici del Comune contestualmente all'approvazione del progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Tale proposta di modifica, che ha carattere prettamente patrimoniale non intaccando nessuna delle altre caratteristiche del PUA, è in linea con l'orientamento assunto negli ultimi tempi dal Comune anche per le convenzioni di altri piani attuativi, infatti in questo modo il bilancio è svincolato da onerosi costi di manutenzione straordinaria di tali aree, costi che sono proporzionalmente elevati per le dimensioni e caratteristiche intrinseche di queste ultime. Contemporaneamente ne vengono assicurati funzione ed utilizzo collettivi grazie al vincolo notarile ad uso pubblico.

Con l'occasione della presente modifica della convenzione, è opportuno eliminare

dalla stessa i riferimenti a procedure e/o leggi che, dal momento dell'approvazione del PUA, sono state modificate. In particolare si fa riferimento all'art. 3 della stessa per la parte dell'appalto dei lavori, abrogato con la Legge 214/2011 che ha disposto la soppressione dell'obbligo dell'applicazione delle procedure di evidenza pubblica per l'individuazione dell'esecutore delle opere di urbanizzazione primaria cosiddette "sotto soglia comunitaria" e di altri riferimenti a tale procedura contenuti nella convenzione.

La proposta di deliberazione è stata presentata alla Commissione Consiliare Permanente Commissione Consiliare Permanente 3[^] - Servizi Tecnici - Urbanistica - Ambiente, nelle sedute del 5 maggio e 9 giugno 2016.

Aperta la discussione, prendono la parola:

Nessun altro prende la parola, il Presidente del Consiglio Comunale dichiara chiusa la discussione e dà la parola per dichiarazione di voto a:

Nessun altro prende la parola, il Presidente del Consiglio Comunale dichiara chiuse le dichiarazioni di voto e dà lettura della seguente proposta di deliberazione:

Tutto ciò premesso,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la relazione che precede;

Vista la deliberazione di Consiglio comunale n. 14 del 3 febbraio 2016 avente per oggetto: "Esame ed approvazione del Bilancio di previsione 2016/2018 - 2[^] parte";

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 101 del 6 aprile 2016 "Piano Esecutivo di Gestione 2016-2018";

Ritenuta la propria competenza, ai sensi dell'art. 42 del Testo Unico 18 agosto 2000, n. 267;

Visti i pareri espressi in conformità all'art. 49 del citato Testo Unico n. 267/2000, allegato che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

d e l i b e r a

1) di stabilire che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente deliberato;

2) di approvare la modifica agli artt. n. 4 e 7 della Convenzione urbanistica nel seguente modo:

art. 4 :

*"La Ditta Attuatrice, con il presente contratto, si impegna a ~~cedere gratuitamente al~~ , **ad asservite all'uso pubblico perpetuo e gratuito a favore del** Comune di Schio, ai sensi dell'art. 35 della LR 11/2004, le superfici pubbliche individuate nelle tavole n. B/01 e B/08 identificata agli atti del Piano di Lottizzazione che si intende parte integrante del presente atto e secondo le disposizioni di cui al successivo art. 11 – Stipula degli atti di acquisizione e assetto definitivo.*

La superficie pubblica complessiva del Piano di 3061mq è così suddivisa:

*a) aree da **asservire all'uso pubblico perpetuo** ~~acquisire gratuitamente al patrimonio indisponibile del Comune di mq 2893 di cui:~~*

Parcheggio pubblico: mq 1289

Area a Verde pubblico primario attrezzato: mq 1336

strade: mq 268

(omissis....)"

art. 7 comma 2 :

*"Ogni onere di manutenzione e pulizia ordinaria e **straordinaria** delle aree e delle opere realizzate ancorchè ~~già cedute formalmente al Comune o~~ asservite all'uso pubblico, ~~restano~~ a carico della ditta attuatrice, essendo il loro uso strettamente funzionale alle attività che si insedieranno nell'ambito del Piano. **La ditta attuatrice si impegna a realizzare le manutenzioni del verde e dei parcheggi secondo le modalità stabilite con l'approvazione del progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.** Rimangono a carico del Comune tutti gli oneri di manutenzione (ordinaria e straordinaria) della pista ciclabile e delle opere realizzate sulla sede stradale di viale dell'Industria ~~e gli oneri di manutenzione straordinaria sulle aree in proprietà interne al Piano.~~ Gli oneri di pulizia straordinaria conseguenti ad eventuali manifestazioni o ad altri usi che il Comune si riserva sulle aree in proprietà o vincolate all'uso pubblico perpetuo, sono a carico del Comune.*

3) di dare mandato al dirigente competente affinché provveda ad aggiornare eventuali ulteriori riferimenti a Leggi o normative superate e perfezionare i contenuti della convenzione sulle modalità di gestione delle aree che verranno stabilite dagli uffici competenti e su altri aspetti che non incidano sul quadro generale del Piano in oggetto e che ne definiscano più precisamente gli obiettivi;

4) di stabilire invariati i termini di attuazione del presente Piano attuativo così come determinati dal Piano di Lottizzazione approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 52/2011 e la sua efficacia in anni 10 dall'approvazione;

5) di porre gli eventuali oneri contrattuali a carico delle ditte lottizzanti;

6) di dare atto che si confermano tutti gli altri elaborati del vigente Piano identificati nella deliberazione n. 52 del 6 giugno 2011.

Il Presidente del Consiglio Comunale pone in votazione la proposta di deliberazione.

Con voti favorevoli n. __, contrari n. __, astenuti n. __ (), espressi per alzata di mano da n. __ Consiglieri Comunali presenti in Aula al momento della votazione, la proposta di deliberazione viene _____.

L'esito dell'esperita votazione viene proclamato dal Presidente a voce alta ed intelligibile.

Oggetto: APPROVAZIONE DELLA VARIANTE ALLA CONVENZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO “ZONA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE D4/3”.

PARERE DI REGOLARITA ' TECNICA

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del Testo Unico 18 agosto 2000, n. 267.

Schio, 02/05/2016

Il Dirigente
F.to Andrea Crocioni

PARERE DI REGOLARITA ' CONTABILE

Si certifica la presa visione del documento su regolarità contabile.

Schio, 03/05/2016

Il Dirigente
F.to Mario Ruaro