



COMUNE DI LIMENA

Provincia di Padova

Unità operativa
Ufficio: UFF_SERVIZITECNICI

PROPOSTA DI DELIBERA

Oggetto: PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R.V. 11/2004 E DELL'ART. 11 DELLA LEGGE 241/1990 PRESENTATO DALLA SOC.TA' AGRI-FRASS S.R.L. - APPROVAZIONE.

Premesso che :

- il Comune di Limena è dotato Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della L.R.V. n. 11/2004, approvato dal Presidente della Provincia di Padova con Decreto Presidenziale n. 85 del 19 maggio 2017 ed in data 15 giugno 2017, divenuto efficace essendo decorsi 15 (quindici) giorni dalla pubblicazione del provvedimento di approvazione nel B.U.R.V.;
 - il P.A.T. è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando, sulla base di previsioni decennali, le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale;
 - ai sensi dell'art. 48, comma 5 bis, della L.R.V. n. 11/2004, a seguito dell'approvazione del P.A.T., il Piano Regolatore Generale vigente è divenuto il primo Piano degli Interventi (P.I.), per le parti compatibili con il P.A.T.;
 - il P.I. è lo strumento urbanistico che attua attraverso interventi diretti o per mezzo di P.U.A, 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;

– 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., allo scopo di garantire il razionale ed ordinato sviluppo del territorio, il Comune ha inteso raccogliere e valutare proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, oggetto di possibili concertazioni pubblico-privato da concludere secondo la forma degli accordi trovando applicazione quanto dettato dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004 atteso che, per quanto non disciplinato dalle predetta Legge regionale trovano applicazione le disposizioni della Legge 7 agosto 1990 , n.241;

– l'art. 6 della precitata L.R.V. n. 11/2004 prevede, fra l'altro, che:

- a) i Comuni, le Province e la Regione possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, al fine di determinare 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;
 - b) l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;
 - c) l'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 18.07.2013 in merito ai meccanismi negoziali (accordi tra soggetti pubblici e privati – provvedimenti attributivi di vantaggi economici), disciplinati dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, sono stati predeterminati, quindi pubblicati, i *“criteri e modalità per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico”* cui l'Amministrazione deve attenersi;
-

- La Soc.tà Agri.Frass S.r.l. è proprietaria di un compendio immobiliare sito nel Comune di Limena, in fregio alla c.d. “Tangenziale di Limena e Via V.S. Breda”, identificato al N.C.T. del Comune di Limena al Foglio 16, particelle 430,745,795 e 798 costituente, dal punto di vista urbanistico, parte della più ampia area a servizi F7 prevista dal P.A.T. e attualmente classificata dal P.I. vigente come Z.T.O. agricola E2;
 - Agri-Frass S.r.l. e il Comune di Limena hanno sottoscritto, in data 6 dicembre 2004, un accordo bonario per la cessione a titolo gratuito di alcune aree di proprietà della prima, identificate al N.C.T. al Foglio 16 particelle n. 38 e 81, necessari per la realizzazione della c.d. Tangenziale di Limena e delle relative opere di adduzione, a fronte del mantenimento, in capo ad Agri-Frass, della capacità edificatoria, pari a mc. 15.518,00 a quelle aree attribuite in ragione delle previsioni di P.R.G. e che avrebbe dovuto essere preferibilmente utilizzata all’interno dell’ambito oggetto di Piano Particolareggiato della Zona Industriale Ovest;
 - il Comune di Limena, ai fini dell’attuazione degli obiettivi strategici delle politiche urbanistiche e di sviluppo sostenibile della città dal punto di vista ambientale, sociale ed economico, coerentemente con le scelte strategiche del P.A.T. e con il programma di mandato di questa Amministrazione, intende modificare il Piano degli Interventi mediante l’approvazione di una Variante Generale allo Strumento Urbanistico Generale vigente i cui contenuti programmatici sono stati esposti nel corso della seduta del Consiglio Comunale del 18 febbraio 2021 con l’illustrazione del “Documento del Sindaco”;
 - la Variante Generale al P.I. oltre ad adeguare lo strumento urbanistico generale alle nuove disposizioni di legge, nazionali e regionali, in materia urbanistica, anche consentire, rispondendo alle esigenze dei privati cittadini, interventi puntuali che definiscono le trasformazioni e/o gli interventi ammissibili;
 - con deliberazione di Giunta Comunale n. 37 del 3 marzo 2021 sono stati approvati i Criteri per la definizione degli interventi puntuali di P.I. ritenuti ammissibili e tendenti a raggruppare le istanze per tematismi a cui i richiedenti dovevano attenersi per la formulazione delle proprie proposte;
 - con la succitata deliberazione, l’Amministrazione Comunale ha approvato oltre ai *“Criteri per la definizione degli interventi puntuali di P.I.”*;
 - i Criteri unitamente allo Schema di Istanza sono stati pubblicati con l’Avviso prot. 4902 del 27.03.2021 fino al 15.06.2021;
-

- a seguito della pubblicazione del citato Avviso prot. 4902/2021 sono pervenute all’Ufficio Protocollo del Comune le richieste/proposte di pianificazione;
 - la Soc,tà Agri-Frass S.r.l ha presentato, nei termini concessi dall’Avviso sopra richiamato, con nota prot.n. 8955 in data 15/06/2021 del Comune di Limena , una proposta di variante urbanistica che prevedeva :
 - a) la modifica della destinazione d’uso dell’area a servizi di sua proprietà con l’attribuzione ad essa della destinazione D commerciale – direzionale mediante il riconoscimento di una volumetria di mc 15.518,00 derivante dall’accordo bonario del 6 dicembre 2004;
 - b) l’approvazione di apposita scheda urbanistica a regolamentazione dello sviluppo edilizio e urbanistico del compendio da attuarsi mediante intervento edilizio del tipo indiretto e convenzionato (P.U.A.);
 - c) la disponibilità a corrispondere il contributo straordinario da versare in favore del Comune di Limena, in ragione della possibilità di trasformazione urbanistica del compendio immobiliare, tenendo conto che quota parte della volumetria ivi realizzabile sarebbe derivata dall’accordo bonario del 6 dicembre 2004, ancora non attuato nell’ambito urbanistico della Nuova Zona Industriale Ovest;
 - la Giunta Comunale con Deliberazione n. 178 del 24 novembre 2021, ha ritenuto la proposta di variante presentata dalla Soc.tà Agri-Frass S.r.l. meritevole di approfondimento, anche ai fini della sua assunzione negli strumenti urbanistici generali, rimandandone la puntuale regolamentazione mediante la sottoscrizione di apposito accordo pubblico/privato, ai sensi dell’art. 6 della L.R. n. 11/2004 e dell’art. 11 della L. n. 241/1990, così da puntualmente definire i contenuti della variante urbanistica e i livelli di pianificazione che essa deve coinvolgere;
 - la parte proponente ha confermato il proprio interesse alla conclusione dell’accordo pubblico/privato, sottoponendo al Comune di Limena giusta nota prot.....in datauna puntuale proposta di accordo pubblico/privato con i relativi allegati tecnico – illustrativi, articolata sui seguenti punti :
 - 1) il trasferimento della capacità edificatoria, già spettante alla Soc.tà Agri-Frass S.r.l., in ragione dell’accordo bonario di cessione aree del 6 dicembre 2004 prot. 10648 che avrebbe dovuto trovare esplicazione nell’area ubicata all’interno dell’ambito di attuazione della nuova zona industriale di espansione ovest, zona urbanistica D2 pari a mc 15.518,00 nonché della capacità edificatoria derivante
-

dall'applicazione dell'indice edificatorio delle aree di proprietà ricomprese nel perimetro di attuazione del P.U.A. della zona industriale di espansione ovest per all'interno del compendio immobiliare di proprietà della Soc.tà Agri-Frass S.r.l. attualmente classificato dal P.A.T. come Ambito Territoriale Omogeneo (A.T.O.) n. 4.1 Insediativo Produttivo – F7 Servizi integrati di natura socio-assistenziale e così definendo ogni pregresso rapporto con il Comune e senza pregiudizio per i lottizzanti dell'ambito di espansione della zona industriale ovest

- 2) che l'ambito di intervento proposto è compreso negli ambiti di urbanizzazione consolidata definiti dal L.R. n. 14/2017 come identificati negli elaborati del P.A.T. e che pertanto , non comporta consumo di suolo;
 - 3) il coerente sviluppo urbanistico dell'ambito che con la costruzione del Centro Servizi per Anziani non autosufficiente e delle relative pertinenze ha soddisfatto le esigenze collettive inerenti la originaria classificazione in area F4 Servizi Integrati di natura socio assistenziale e perduto ogni vocazione agricola risultando oltremodo non conveniente, per la conformazione residuale dei lotti oggetto di proposta, ricompresi tra la Tangenziale di Limena e Via V.S. Breda e il suddetto C.S.A. ogni attività di coltivazione del fondo;
 - 4) la possibilità di completare il disegno complessivo delle opere di urbanizzazione di tale ambito a est di Via Breda coordinando le opere da realizzare con quelle già esistenti a servizio del C.S.A. e dotando la zona di ulteriori aree urbanizzate a servizi pubblici;
 - 5) la realizzazione di una superficie coperta complessiva di mq 3.600,00 suddivisa in due lotti, posti nella porzione sud dell'area per una superficie di 1.800,00 mq ciascuno con destinazione commerciale definibile ai sensi della L.R. n. 50/2012 quale media struttura di vendita di superficie inferiore a mq 1.500,00;
 - 6) la disponibilità di Agri-Frass S.r.l. a corrispondere al Comune di Limena, in ossequio a quanto previsto dall'art. 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 e dall'art. 35 della L.R. n. 11/2004, il contributo straordinario derivante dalla possibilità di trasformazione urbanistica del compendio immobiliare e dell'attribuzione della nuova destinazione commerciale, siccome definito e confermato da apposita perizia estimativa, allegata allo schema di accordo pubblico/privato e condivisa tra le parti nella misura di € 343.000,00 nonché ad assumere, anche per conto del Comune e comunque rimborsate allo stesso la spese per la redazione della Perizia per la valutazione del contributo straordinario relativo alla proposta di accordo
-

pubblico/privato quantificata in € 293.000,00 oltre iva ed oneri aggiunti, nonché a sostenere e comunque a rimborsare al Comune le spese relative alla perizia di stima per la determinazione del contributo straordinario quantificate in € 4.500,00 oltre accessori e le spese tecniche per la redazione della variante al P.A.T. ed al P.I. riferite all'intervento in parola quantificate in € 5.000,00 al netto di iva ed oneri aggiunti;

Considerato che :

- questa Amministrazione ritiene la proposta di rilevante interesse pubblico, in quanto:
 - a) la proposta della Giotto Costruzioni S.r.l. ha come oggetto e finalità la riqualificazione urbana ed ambientale di un'area degradata. In particolare, la predetta proposta si configura di rilevante interesse pubblico in considerazione dell'effetto benefico derivante alla collettività dalla riqualificazione, valorizzazione e trasformazione di un'area centrale del comune di Limena oggi fortemente penalizzata dalla presenza di edifici a destinazione non residenziale dismessi e in disuso.
 - b) tale obiettivo si pone in linea sia con quanto deliberato dal Consiglio comunale di Limena con D.C.C. n. 39/2013, sia con quanto statuito dalla giurisprudenza amministrativa in tema di interesse pubblico: <<Non è necessario che l'interesse pubblico attenga al carattere pubblico dell'edificio o del suo utilizzo, ma è sufficiente che coincida con gli effetti benefici per la collettività>> (Consiglio di Stato, Sez. IV, n. 2761/2015). Invero, <<perché un intervento possa essere qualificato come “di interesse pubblico” - a prescindere dai fini per i quali tale qualifica è attribuita - ed in assenza di una espressa previsione normativa, ciò che rileva è la finalità pubblica che, per il tramite di detto intervento, si intende perseguire>> (Consiglio di Stato, Sez. IV, n. 4311/2013);
 - c) dal punto di vista urbanistico e ambientale, la proposta formulata dalla soc. Agri-Frass S.r.l. appare coerente con gli indirizzi generali di sviluppo e di governo del territorio poste alla base del P.A.T. in quanto non prevede consumo del suolo in quanto insiste all'interno del perimetro delle aree ad urbanizzazione consolidata come indicato nella Tav. 4 “Carta delle Trasformabilità” Variante n. 1 al P.A.T. ai sensi dell'art. 14 comma 1 lett. b) della L.R. n. 14/2017 approvata con D.C.C. n. 5 del 18.02.2021;
 - d) dal punto di visto economico, la Parte Proponente assume a proprio carico gli oneri relativi alla perequazione urbanistica , gli oneri inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione e a tutti gli ulteriori oneri inerenti l'attuazione dell'Accordo;
-

e) la condivisione con il Comune di Limena del beneficio economico generato dalla trasformazione dell'area come da Perizia per la valutazione del contributo straordinario allegata allo schema di accordo;

Vista :

La Proposta di accordo pubblico/privato assunta al prot. 8955 in data 15/06/2021 e successiva integrazione prot. n. 5021 in data 02.04.2024 presentata dalla Soc.tà Agri-Frass S.r.l. con sede in Campo San Martino – PD Via Provinciale n. 56/57 per la trasformazione urbanistica del compendio immobiliare ricompreso tra la Tangenziale di Limena e Via V.S. Breda e il suddetto C.S.A. catastalmente censito al N.C.T. del Comune di Limena Foglio 16 , particelle 430,745,795 e 798, ubicato presentata all'Ufficio Protocollo del Comune di Limena in data 04.05.2024 n. 9166 e successive integrazioni , composta dai seguenti elaborati :

- Schema di Accordo Pubblico Privato;
- Perizia valutazione contributo straordinario;
- Relazione Tecnica illustrativa;
- Tav. 01 Estratti;
- Tav. 02 Rilevo;
- Tav. 03 Proposta di variante al PAT e al P.I.;
- Tav. 04 Parametri edilizi;
- Tav. 05 A Progetto planivolumetrico;
- Tav. 05 B Progetto sistemazione esterne
- Tav. 06 Progetto Standard
- Tav. 07 Progetto permeabilità;
- Tav. 08 Progetto Regime aree;
- Tav. N Aree da cedere
- D Relazione invarianza idraulica

Considerato che

- ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/004 l'Accordo con la ditta proponente Giotto Costruzioni S.r.l. costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è condizionato alla conferma delle previsioni nel piano di assetto del territorio e nel piano degli interventi;
 - il piano degli interventi si rapporta con il bilancio comunale, con il programma delle opere pubbliche e con gli strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi;
-

Attestato che , ai sensi dell'art. 67 della Legge n. 241/1990, dell'art. 6 del D.Lgs n. 62/2013, del vigente Codice di Comportamento Integrativo del Comune di Limena e della vigente sottosezione 2.3 “ Rischi corruttivi e trasparenza” del P.I.A.O.. non sussiste in capo all'estensore del presente atto alcuna situazione di conflitto di interessi, anche potenziale e anche di natura non patrimoniale, con riguardo al procedimento in questione;

Visti:

- la *Delibera di Consiglio Comunale n.61 del 27/12/2023* è stato approvato il *Bilancio di Previsione per l'anno 2024* relativo al Comune di Limena;
- la *Delibera di Giunta Comunale n.1 del 11/01/2024* di «*Approvazione del Piano esecutivo di Gestione 2023*»;
- il *D.P.R. 06/06/2001 n. 380*;
- la *L.R. 23/04/2011 n. 11*;
- la *L.R. 16/03/2015, n. 4*;
- la *L.R. 06/06/2024 n. 15*;
- il *D.Lgs 18/08/2000 n. 267*;
- la *Legge 07/08/1990 n. 241*;

PROPONE

1. Di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
 2. Di approvare la proposta di accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 presentata dalla Soc.tà Agri-Frass S.r.l.. prot. 8955 in data 15/06/2021 e successiva integrazione prot. 5021 in data 02.04.2024 , relativa alla Variante al Piano di Assetto del Territorio ed al Piano degli Interventi per l'attuazione della trasformazione urbanistica del compendio immobiliare ricompreso tra la Tangenziale di Limena e Via V.S. Breda e il suddetto C.S.A. catastalmente censito al N.C.T. del Comune di Limena Foglio 16 , particelle 430,528,533,532,745,794,795 e 798, e composta dai seguenti elaborati :
 - Schema di Accordo Pubblico Privato;
 - Perizia valutazione contributo straordinario;
 - Relazione Tecnica illustrativa;
 - Tav. 01 Estratti;
 - Tav. 02 Rilevo;
-

- Tav. 03 Proposta di variante al PAT e al P.I.;
- Tav. 04 Parametri edilizi;
- Tav. 05 A Progetto planivolumetrico;
- Tav. 05 B Progetto sistemazione esterne
- Tav. 06 Progetto Standard
- Tav. 07 Progetto permeabilità;
- Tav. 08 Progetto Regime aree;
- Tav. N Aree da cedere;
- D Relazione invarianza idraulica

3. Di assumere la presente deliberazione quale atto di indirizzo operativo e propedeutico ad apposita variante al piano di assetto del territorio ed al piano degli interventi ai sensi dell'art.14 e 18 della L.R. n. 11/2004;
 4. Di dare mandato al Responsabile del Settore Urbanistica affinché ponga in essere tutti gli adempimenti necessari e conseguenti l presente atto, prendendo atto che ai sensi dell'art. 13 dello schema di accordo pubblico/privato tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto sono a totale carico del Proponente;
 5. Di dichiarare, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs 18/08/2000 n. 267.
-