

COMUNE DI DOLO *** PROVINCIA DI VENEZIA

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale n. 7 del 29.01.2009

Il Segretario Comunale

OGGETTO: Strumento urbanistico attuativo a est del Serraglio (lotto inedito n. 13) – Complesso residenziale in Dolo Via Guttuso, Via Botticelli, Via Arino presentato da Laguna 2000 srl – Adozione ai sensi articolo 20 della legge regionale 11/2004 .

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il comune di Dolo risulta proprietario delle aree identificate catastalmente al foglio 5 mappali 410, 411 e 412 ricadenti all'interno dell'ambito soggetto a strumento urbanistico attuativo;
- tali aree sono state acquisite in forza dell'atto di compravendita del 28.10.1986 notaio Argenti, rep. n. 85980, racc. n. 9431, registrato a Mestre il 4.11.1986 al n. 6821, quale cessione bonaria per la realizzazione del piano per l'edilizia economica e popolare;
- il Piano per l'edilizia economica e popolare è stato approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 662 del 21 febbraio 1984 e risulta ad oggi decaduto;
- lo strumento urbanistico vigente stabilisce all'art. 10 comma 6 delle vigenti norme tecniche di attuazione che : *“Art. 10 – Contenuti e procedure dei s.u.a. – (...) 6. Se entro il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi, sono state interamente realizzate le opere di urbanizzazione ivi previste secondo le modalità previste nella convenzione allegata, lo strumento di intervento previsto sarà quello diretto (concessione ed autorizzazione), altrimenti gli interventi di nuova edificazione della parte rimasta inattuata sono subordinati all'approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo. (...)”*;

Rilevato che:

- le opere di urbanizzazione relative al PEEP decaduto non sono interamente realizzate e che pertanto alla luce della sopra richiamata normativa si potrà procedere all'edificazione dell'ambito oggetto del presente provvedimento solo attraverso l'approvazione di uno strumento urbanistico preventivo;
- in attuazione di tale indicazione, si è provveduto, attraverso la redazione della variante urbanistica adottata con la deliberazione consiliare n. 21 del 15 febbraio 2005, a classificare l'ambito oggetto del presente s.u.a. quale “area ricadente all'interno dell'ambito soggetto a strumento urbanistico attuativo”;
- la Regione Veneto, con deliberazione n. 4152 del 30.12.2008 (pubblicata sul B.u.r.V. n. 7 del 20.01.2009), ha approvato la variante parziale di cui al punto precedente ed ha espresso, riguardo alla variante specifica prevista per l'ambito oggetto di valutazione nel presente provvedimento che: *“Si concorda con il comune purché non venga alterata la dimensione del peep in termini volumetrici. Si ricorda che Dolo è comune obbligato alla realizzazione del Peep. Il comune dovrà verificare gli standard estesi a tutte le aree inserire nel nuovo s.u.a.”*;
- relativamente alla realizzazione dell'edilizia residenziale pubblica prevista all'interno del vigente strumento urbanistico generale, con deliberazione consiliare n. 29 del 26.04.2006, l'amministrazione comunale ha approvato specifico regolamento in forza del quale “la realizzazione degli interventi destinati ad edilizia residenziale pubblica in ogni singolo progetto norma potrà essere alternativamente posta in essere mediante: - attuazione diretta da parte dei proprietari delle aree oggetto dei progetti norma aventi titolo alla presentazione dello s.u.a. relativo; - eventuale approvazione di [piani urbanistici attuativi che assumano i contenuti e l'efficacia dei] Piani per l'edilizia economica popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167”;
- tutti gli ambiti di lottizzazione – progetti norma - oggi interessati da edilizia residenziale pubblica hanno trovato attuazione attraverso la realizzazione diretta della stessa da parte dei proprietari delle aree;
- per le aree non incluse all'interno dei progetti norma, l'amministrazione comunale non ha ad oggi approvato alcun peep anche in relazione al fatto che la normativa relativa all'attuazione dell'edilizia residenziale pubblica ha subito recenti significative variazioni con la legge urbanistica regionale sul governo del territorio (l.r. 11/2004, artt. 39 e 35) che portano a prevedere soluzioni in ambito di scelte urbanistiche perequative e concertate;
- l'amministrazione ha avviato il procedimento per la redazione del piano di assetto del territorio intercomunale intercomunale Dolo – Fiesso d'Artico in data 28 dicembre 2006 e (che) in tale sede verranno definite le modalità con cui riservare delle specifiche quote di superficie e volume per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica;
- l'area oggetto del presente provvedimento risulta classificata dal vigente strumento urbanistico: in parte zona di completamento “C2/10”, in parte “viabilità”, in parte area destinata a “verde pubblico attrezzato Sc-23”, in parte area destinata a “Servizi tecnologici Sb-17”, in parte “parcheggio pubblico” e in parte “lotto inedito n. 13” e che tale area risulta in parte ricadente all'interno della fascia di rispetto fluviale (50 metri dal limite del Rio Serraglio – articolo 22 delle norme tecniche di attuazione) e, in parte, all'interno delle zone vincolate ai sensi art. 142, comma 1, lettera c), del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (150 metri dal fiume Serraglio - articolo 21 delle norme tecniche di attuazione);

Il Segretario Comunale

- la società “Le residenze del centro s.r.l.” in qualità di ditta proprietaria della parte maggioritaria (56 % circa) dell’ambito territoriale ricadente all’interno del s.u.a., in data 29 novembre 2004 prot. n. 28962, ha presentato una proposta di piano di lottizzazione riguardante l’intero ambito sottoposto a strumento urbanistico attuativo preventivo, comprendendo anche le aree di proprietà comunale;
- l’amministrazione comunale ha dimostrato interesse alla realizzazione dell’intervento, in particolare alla possibilità di permutare il valore economico delle proprietà immobiliari a disposizione in alloggi di edilizia residenziale da destinare a fini sociali;
- tale indirizzo è stato approvato con deliberazione consiliare n. 49 del 29.06.2006 con cui il Consiglio comunale ha espresso la propria adesione all’attuazione dello strumento urbanistico attuativo oggetto del presente provvedimento e ha approvato lo schema di accordo preliminare sull’attuazione del piano di lottizzazione successivamente sottoscritto dalle parti¹ in data 27 luglio 2006;
- richiamati integralmente i pareri dello studio Domenichelli, prot. n. 30758 del 7.12.2005, prot. n. 16965 del 29.06.2006, prot. n. 20404 del 01.08.2006 e prot. n. 11901 del 09.05.2008, che argomentano la possibilità per il comune di dare attuazione a tale strumento secondo quanto indicato nell’accordo già sottoscritto;
- rilevato che, si può procedere in attuazione di tale accordo in quanto trattasi di fattispecie specifica e particolare – come risulta meglio argomentato nei pareri legali sopra richiamati – in ragione delle seguenti circostanze: a) trattasi di aree in precedenza acquisite dal comune attraverso cessione bonaria e finalizzate alla realizzazione di un peep; b) trattasi altresì di area di proprietà comunale oggi ricadente, in percentuale minoritaria, all’interno di un ambito sottoposto a strumento urbanistico attuativo all’interno del quale il soggetto proponente detiene la maggioranza del valore degli immobili (art. 20 legge regionale 23.04.2004, n. 11 e succ. mod. e int.); c) alla luce di quanto sopra e di quanto argomentato nei pareri legali sopra richiamati, non sarebbe possibile prevedere una procedura di asta pubblica in quanto le aree comunali sarebbero comunque soggette alla retrocessione se il loro utilizzo non fosse finalizzato alla realizzazione di interventi assimilabili a quelli per i quali si è proceduto all’acquisizione delle aree;
- ricordato che l’accordo approvato dal consiglio comunale il 29.06.2006 prevedeva la permuta del valore economico a disposizione del comune in alloggi di edilizia residenziale pubblica per una superficie commerciale pari a circa 972 mq e che tale valore avrebbe potuto subire lievi modifiche in ragione di una verifica puntuale di volumi e superfici in sede di definizione dello strumento urbanistico attuativo e di progettazione esecutiva nel rispetto dei valori unitari indicati nel parere di congruità tecnico economica dell’agenzia del territorio, redatto in data 16 maggio 2006 e pervenuto agli atti in data 25 maggio 2006 prot. n. 13308, (articolo 3 dell’accordo sopra richiamato e punti nn. 2 e 3 della deliberazione consiliare n. 49/2006) ;
- rilevato che la proposta presentata dalla ditta e oggetto di adozione con il presente provvedimento prevede la realizzazione e cessione al comune degli alloggi finiti per una superficie commerciale non inferiore a 1.074,10 mq (millesettantaquattro/10) da realizzarsi sul lotto n. 9 già di proprietà comunale;
- rilevato altresì che la proposta presentata dalla ditta lottizzante rispetta i parametri indicati nella relazione redatta dall’agenzia del territorio sulla stima del valore delle proprietà comunali;
- considerato altresì che l’amministrazione comunale ritiene oggi necessario ed urgente prevedere l’attuazione di tale programma economico considerato che tale proposta garantisce l’attuazione dell’interesse pubblico anche alla luce della notevole criticità dell’attuale situazione economica e della stagnazione dell’andamento del mercato immobiliare attestata dalle specifiche analisi redatte dall’osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia del territorio², valutazioni queste che rendono assolutamente prioritaria l’attuazione di tale intervento che consentirà all’amministrazione di arricchire il proprio patrimonio immobiliare con la dotazione di nuove unità residenziali da destinare a scopi sociali;
- rilevato altresì che l’amministrazione si riserva, in fase esecutiva e quindi in sede di rilascio dei relativi permessi di costruire, di definire tutte le caratteristiche qualitative e quantitative degli alloggi da acquisire;
- ricordato altresì che l’attuazione di tale accordo prevede, come ravvisabile dallo schema di convenzione (art. 21) che rappresenta parte costitutiva dello strumento urbanistico attuativo oggetto del presente provvedimento, contestualmente alla formale presa in carico, da parte del comune, degli alloggi destinati a edilizia residenziale

¹ Con atto Notaio Spina di Padova stipulato in data 26 luglio 2006 la società “Le residenze del Centro s.r.l.” ha trasferito la proprietà degli immobili ricadenti all’interno dell’ambito dello strumento urbanistico attuativo alla società “Laguna 2000 s.r.l.” con sede in Cittadella (PD), in via XXV Aprile 12/10.

² Si vedano sull’argomento: a) le analisi sull’andamento del mercato immobiliare a cura dell’Agenzia del Territorio contenute del “Rapporto Immobiliare 2008”, pagg. da 99 a 103; b) “AT News – Economia immobiliare” – trimestrale telematico dell’Agenzia del Territorio – numeri 0, 1 e 2; c) “il sole 24 ore”, Radio 24 del 14 gennaio 2008.

Il Segretario Comunale

pubblica per una superficie commerciale pari a 1.074,10 mq³ (fatta salva più precisa definizione e indicazione qualitativa e quantitativa in sede di progettazione esecutiva), il trasferimento, senza corrispettivo, alla ditta lottizzante, del lotto n. 1 ricadente su area comunale;

- rilevato altresì che tale trasferimento è assolutamente indispensabile in quanto senza tale cessione non sarebbe possibile garantire la realizzazione dell'intera volumetria edificabile nelle sole aree di proprietà della ditta proponente in quanto: a) la superficie territoriale complessiva del piano risulta essere pari a mq 27.212 di cui mq 14.654 da destinare a infrastrutture; b) le aree da destinare a infrastrutture costituiscono una percentuale assai rilevante rispetto alla complessiva superficie territoriale dell'ambito del pdl e pertanto è necessario utilizzare tutta la superficie restante (ovvero quella derivante dalla differenza tra la superficie territoriale e quella destinata a standard) quale superficie fondiaria per consentire un'equa e ordinata distribuzione dei volumi edificabili nel rispetto degli indici e delle altezze previste dalle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale; c) che proprio al fine di garantire principi urbanistici di razionalità ed equilibrata distribuzione dei carichi insediativi, il piano deve prevedere anche la realizzazione di una parte, seppure di minima consistenza, della volumetria privata (precisamente 2.628 mc. su 28.032 mc. totali sul lotto n. 1 della superficie di 936 mq.) su parte delle aree oggi di proprietà comunale – per l'appunto il lotto n. 1 di mq. 936 - che verrà ceduta al proponente contestualmente all'acquisizione da parte del comune delle superfici degli alloggi oggetto della permuta;
- ricordato che tali modalità di attuazione dello strumento attuativo sono già state approvate con deliberazione consiliare n. 49 del 29.06.2006 e che, in forza di tale accordo, il soggetto promotore ha avviato tutte le procedure finalizzate all'approvazione del s.u.a. (elaborazione del progetto, acquisizione dei pareri, ecc.) ed elaborato la soluzione conclusiva che è oggetto del presente provvedimento;
- rilevato altresì che in data 17 ottobre 2008 sono entrate in vigore le nuove norme del Codice dei contratti e precisamente d. lgs. 15/2008 che modifica il d. lgs. 163/2006 e che tali modifiche prevedono nuove modalità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nuove modalità che devono essere applicate al caso in esame in quanto le opere di urbanizzazione primaria previste non rientrano nelle fattispecie disciplinate dalla norma transitoria prevista dallo stesso codice dei contratti (art. 253 comma 8);
- rilevato che pertanto, alla luce di quanto stabilito dagli art. 32 comma 1 lett. g⁴, art. 122 comma 8⁵, art. 57 comma 6⁶ del d. lgs. 12.04.2006 n. 163, come recentemente modificato dal d. lgs. 11.09.2008, n. 152, la realizzazione delle opere di urbanizzazione sotto la soglia comunitaria non può più essere affidata direttamente al promotore, ma deve essere affidata a un'impresa selezionata dal promotore mediante procedura negoziata ai sensi del combinato disposto degli artt. 57 comma 6 e 122 comma 8 del Codice dei contratti o mediante procedura di gara ad evidenza pubblica gestita dal comune ai sensi di quanto previsto dall'art. 32 comma 1 lett. g del d. lgs. 163/2006;
- ricordato che il costo preventivato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste all'interno dello strumento urbanistico attuativo oggetto del presente provvedimento ammonta a complessivi 1.020.009,56 euro

³ Quale superficie commerciale si intende la somma della superficie utile abitabile (superficie degli alloggi misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi) e del 60 % delle superfici non residenziali (misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre).

⁴ Si riporta di seguito l'estratto dell'articolo 32 del D.Lgs. 163/2006 come modificato a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. 152/2008: "1. Salvo quanto dispongono il comma 2 e il comma 3, le norme del presente titolo, nonché quelle della parte I, IV e V, si applicano in relazione ai seguenti contratti, di importo pari o superiore alle soglie di cui all'articolo 28:... omissis... g) lavori pubblici da realizzarsi da parte dei soggetti privati, titolari di permesso di costruire, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso, ai sensi dell'articolo 16, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e dell'articolo 28, comma 5, della legge 17 agosto 1942, n. 1150. L'amministrazione che rilascia il permesso di costruire può prevedere che, in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'avente diritto a richiedere il permesso di costruire presenti all'amministrazione stessa, in sede di richiesta del permesso di costruire, un progetto preliminare delle opere da eseguire, con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate, allegando lo schema del relativo contratto di appalto. L'amministrazione, sulla base del progetto preliminare, indice una gara con le modalità previste dall'articolo 55. Oggetto del contratto, previa acquisizione del progetto definitivo in sede di offerta, sono la progettazione esecutiva e le esecuzioni di lavori. L'offerta relativa al prezzo indica distintamente il corrispettivo richiesto per la progettazione definitiva ed esecutiva, per l'esecuzione dei lavori e per gli oneri di sicurezza;"

⁵ Si riporta di seguito l'estratto dell'articolo 122 del D.Lgs. 163/2006 come modificato a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. 152/2008: "8. Per l'affidamento dei lavori pubblici di cui all'articolo 32, comma 1, lettera g), si applica la procedura prevista dall'articolo 57, comma 6; l'invito è rivolto ad almeno cinque soggetti se sussistono in tale numero aspiranti idonei."

⁶ Si riporta di seguito l'estratto dell'articolo 57 del D.Lgs. 163/2006 come modificato a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. 152/2008: "6. Ove possibile, la stazione appaltante individua gli operatori economici da consultare sulla base di informazioni riguardanti le caratteristiche di qualificazione economico - finanziaria e tecnico - organizzativa desunte dal mercato, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza, rotazione, e seleziona almeno tre operatori economici, se sussistono in tale numero soggetti idonei. Gli operatori economici selezionati vengono contemporaneamente invitati a presentare le offerte oggetto della negoziazione, con lettera contenente gli elementi essenziali della prestazione richiesta. La stazione appaltante sceglie l'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa, previa verifica dei requisiti di qualificazione previsti per l'affidamento di contratti di uguale importo mediante procedura aperta, ristretta, o negoziata previo bando."

Il Segretario Comunale

(unmilioneventimilanoveeuro/56 - l'importo si riferisce alla totalità delle opere di urbanizzazione previste e include anche i costi per la realizzazione delle opere fuori ambito ovvero le opere di sistemazione stradale di raccordo con il parcheggio dello stadio comunale esistente e le opere che verranno realizzate dagli enti competenti in regime di esclusiva quali veritas s.p.a., italgas, enel e telecom) - e risulta pertanto inferiore alla soglia comunitaria pari a 5.150.000 euro;

- ritenuto quindi necessario, al fine di garantire la continuità nella realizzazione delle opere e la sincronicità tra l'esecuzione dell'urbanizzazione dell'area e l'edificazione prevista, non ricorrere alla modalità della procedura di gara ad evidenza pubblica gestita dal comune in quanto la stessa determinerebbe tempi e modalità di attuazione non conciliabili con l'attuazione dello s.u.a. e prevedere invece la realizzazione delle opere di urbanizzazione attraverso la modalità della procedura negoziata gestita dal promotore;
- che pertanto, in attuazione di tali indirizzi, è stato predisposto lo schema di convenzione che costituisce parte integrante dello strumento urbanistico attuativo;
- che, in attuazione di quanto stabilito con l'accordo approvato dal consiglio comunale il 29 giugno 2006, la ditta proponente Laguna 2000 s.r.l.⁷, ha presentato gli elaborati dello strumento urbanistico attuativo di seguito elencati:
 1. Relazione tecnica prot. n. 30310 del 13 novembre 2008;
 2. Norme tecniche di attuazione prot. n. 30310 del 13 novembre 2008;
 3. Reti tecnologiche illuminazione pubblica – Relazione Prot. n. 21058 del 14 agosto 2008;
 4. Computo metrico estimativo prot. n. 1741 del 22 gennaio 2009;
 5. quadro economico prot. n. 33972 del 23 dicembre 2008;
 6. Bozza Schema di Convenzione prot. n. 1741 del 22 gennaio 2009;
 7. Tav. 1 Assetto normativo – inquadramento territoriale Estratto PRG – planimetria catastale prot. n. 30310 del 13.11.2008;
 8. Tav. 2A Stato di fatto – Consistenza dei luoghi - rilievo dell'area e impianti a rete esistenti prot. n. 21058 del 14 agosto 2008;
 9. Tav. 2B Stato di fatto – Documentazione fotografica del sito- planimetria con ubicazione punti di ripresa prot. n. 21058 del 14 agosto 2008;
 10. Tav. 3 Progetto – Zonizzazione – lotti di intervento – S.N.P. assegnate – Carature urbanistiche prot. n. n. 21058 del 14 agosto 2008;
 11. Tav. 4 Progetto – Zonizzazione – Distanze – Limiti di inviluppo prot. n. 21058 del 14 agosto 2008;
 12. Tav. 5 Progetto – assetto fisico funzionale prot. n. 30310 del 13 novembre 2008;
 13. Tav. 6 Progetto – nuovo assetto patrimoniale prot. n. 30310 del 13 novembre 2008;
 14. Tav. 7 Progetto – Comparazione quote altimetriche – Planimetria di progetto - Sezioni prot. n. n. 21058 del 14 agosto 2008;
 15. Tav. 8 Progetto – opere di urbanizzazione primaria – viabilità – arredo e verde – planimetria – sezione tipo prot. n. 30310 del 13 novembre 2008;
 16. Tav. 9A Progetto – Reti tecnologiche – Fognatura acque bianche - Planimetria prot. n. 21058 del 14 agosto 2008;
 17. Tav. 9B Progetto – Reti tecnologiche – Acque bianche - Profili prot. n. 21058 del 14 agosto 2008;
 18. Tav. 10A Progetto – Reti tecnologiche – Fognatura nera – Planimetria di progetto – Profilo long.le prot. n. 21058 del 14 agosto 2008;
 19. Tav. 10B Progetto – Reti tecnologiche – Fognatura nera – Particolari costruttivi prot. n. 21058 del 14 agosto 2008;
 20. Tav. 11A Progetto – Reti tecnologiche – Acquedotto – Planimetria prot. n. 21058 del 14 agosto 2008;
 21. Tav. 11B Progetto – Reti tecnologiche – Acquedotto – Estratto mappa - Particolari costruttivi prot. n. 21058 del 14 agosto 2008;
 22. Tav. 12 Progetto – Reti tecnologiche – Telefono – Planimetria di progetto –prot. n. 21058 del 14 agosto 2008;
 23. Tav. 13 Progetto – Reti tecnologiche – Energia elettrica – Planimetria di progetto –prot. n. 21058 del 14 agosto 2008;
 24. Tav. 14 Progetto – Reti tecnologiche – Gas – Planimetria di progetto –prot. n. 21058 del 14 agosto 2008;
 25. Tav. 15A Progetto – Reti tecnologiche – Illuminazione pubblica – Planimetria di progetto – prot. n. 21058 del 14 agosto 2008;

⁷ Con atto Notaio Spina di Padova stipulato in data 26 luglio 2006 la società "Le residenze del Centro s.r.l." ha trasferito la proprietà degli immobili ricadenti all'interno dell'ambito dello strumento urbanistico attuativo alla società "Laguna 2000 s.r.l." con sede in Cittadella (PD), in via XXV Aprile 12/10.

Il Segretario Comunale

26. Tav. 15B Progetto – Reti tecnologiche – Illuminazione pubblica – Particolari costruttivi – prot. n. 21058 del 14 agosto 2008;

27. Tav. 16 Progetto – segnaletica stradale – planimetria di progetto prot. n. 30310 del 13 novembre 2008;

28. tav. 17 Progetto – Opere di urbanizzazione primaria – tratto di pista ciclabile da realizzare su area comunale - prot. n. 21058 del 14 agosto 2008;

- ricordato che il piano di lottizzazione è stato esaminato dai settori Lavori Pubblici e Polizia Locale in sede di conferenza di servizi in data 30 gennaio 2008;
- ricordato altresì che le modalità attuative dello strumento urbanistico oggetto del presente provvedimento sono state valutate nella conferenza di servizi del 23 ottobre 2008 cui hanno partecipato il sindaco, il vicesindaco, il segretario generale, il responsabile del settore patrimonio e il responsabile settore urbanistica ed edilizia privata;

Visti i seguenti pareri:

- il parere del settore Lavori Pubblici del 20 dicembre 2006, 31 luglio 2007, 25 settembre 2008;
- il parere del Consorzio di Bonifica “Sinistra Medio Brenta ” prot n. 10509 del 17 ottobre 2006 e prot. n. 5918 del 26 giugno 2008 ;
- il parere dell’Azienda ULSS 13 prot. n. DP 210I EDU del 5 gennaio 2007;
- la documentazione previsionale di clima acustico presentata in data 24 novembre 2006;
- i pareri resi dagli enti erogatori dei servizi: Enel prot. n. 2006012303 del 26 luglio 2006, A.C.M. S.p.A. prot. n. 13861 del 16 giugno 2006 e prot. n. 18848 del 4 settembre 2006, Italgas prot. n. 06164ITG0675 del 13 giugno 2006, Telecom Italia prot. n. 027090 del 1° giugno 2006;

- ricordato che lo strumento urbanistico attuativo oggetto del presente provvedimento è stato sottoposto all’esame della commissione edilizia integrata con esperti in materia di beni architettonici ed ambientali, ai sensi legge regionale 63/1994, nelle sedute n. 26 del 28 dicembre 2006, seduta congiunta con la commissione urbanistica del 29 marzo 2007, n. 7 del 12 aprile 2007, n. 18 del 4 ottobre 2007, n. 19 del 3 ottobre 2008;
- rilevato altresì che lo strumento urbanistico attuativo oggetto del presente provvedimento prevede la realizzazione di edifici posti a distanza inferiore all’altezza dell’edificio più alto e più precisamente prevede la realizzazione di edifici con altezza massima prevista pari a ml. 13,00 (conteggiata ai sensi articolo 4 delle n.t.a. vigenti e quindi fino all’altezza media dell’intradosso del solaio di copertura indipendentemente dalla sua praticabilità secondo la nuova normativa entrata in vigore lo scorso 3 ottobre) a distanza di ml. 11,80 l’uno dall’altro;
- richiamata la voce “distanza tra fabbricati” della classe 4 dell’abaco dei tipi edilizi: condomini secondo cui *“per gli edifici che ricadono nelle zone C1 e C2 la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve essere almeno pari all’altezza del fabbricato più alto”*;
- richiamato l’articolo 9 “Limiti di distanza tra i fabbricati” del d. m. 1444 del 2 aprile 1968 secondo cui: *“(…) Zone C: è altresì prescritta tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all’altezza del fabbricato più alto; (….) Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.”*;
- ricordato che la modalità di conteggio dell’altezza deriva da una normativa sopravvenuta rispetto alla presentazione dell’istanza (norma entrata in vigore il 3 ottobre 2008 a seguito efficacia della variante urbanistica approvata con d.C.c. n. 54/2008) in quanto, precedentemente a tale data, l’altezza dell’edificio veniva conteggiata all’intradosso dell’ultimo solaio praticabile escludendo pertanto l’altezza media del sottotetto non praticabile;
- rilevato che la distanza tra le pareti degli edifici antistanti proposta nel pdl rispetta la normativa vigente prima del 3 ottobre e che il rispetto delle distanze computate secondo quanto previsto dalla normativa sopravvenuta, data la rilevante consistenza delle aree destinate all’urbanizzazione e alle infrastrutture all’interno dell’ambito del pdl, comprometterebbe un’equilibrata e razionale distribuzione urbanistica dei volumi edificabili ed è comunque ammessa dall’art. 9 del d.m. 1444/1968 (sopra richiamato);
- ritenuto pertanto, alla luce di quanto sopra argomentato e viste le specificità del caso in esame, di poter accogliere la proposta di pdl presentata;
- vista l’istruttoria tecnica redatta dal settore urbanistica ed edilizia privata attesta la conformità del piano di lottizzazione agli strumenti urbanistico – edilizi vigenti e adottati con le precisazioni descritte nei punti precedenti;

Rilevato che:

- il piano di lottizzazione di cui sopra è stato sottoposto all’esame della commissione urbanistica nelle sedute del 30 marzo 2006, 26 settembre 2006, 29 marzo 2007, 26 aprile 2007, 11 ottobre 2007 e 21 ottobre 2008;

Richiamati:

- l’articolo 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 “*Programmi pluriennali di attuazione*”;
- l’articolo 20 della legge 30 aprile 1999, n. 36 “*Programmi pluriennali di attuazione*”;

Il Segretario Comunale

- l'articolo 48 comma 5 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 secondo cui : *"I piani regolatori vigenti mantengono efficacia fino all'approvazione del primo PAT. A seguito dell'approvazione di tale piano, i piani regolatori generali vigenti acquistano il valore e l'efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PAT."*
- l'articolo 48 comma 6 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 secondo cui : *"Successivamente all'applicazione degli articoli da 1 a 49, viene meno l'obbligo di redigere il piano pluriennale di attuazione di cui all'articolo 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, Norme per l'edificabilità dei suoli."*
- gli articoli 49 "abrogazioni" e 20 "Procedimento di formazione, efficacia e varianti del piano urbanistico attuativo" della legge 23 aprile 2004, n. 11 *"Norme per il governo del territorio"*;

Rilevato altresì che:

- si ritiene necessario stabilire i seguenti termini per l'attuazione dello strumento urbanistico attuativo e precisamente:
 - a) sei mesi, decorrenti dalla data della deliberazione di approvazione del piano di lottizzazione, per la stipula della convenzione urbanistica;
 - b) tre mesi, dalla data della stipula della convenzione urbanistica per la presentazione del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
 - c) tre mesi, dalla data della stipula della convenzione urbanistica per la presentazione del progetto relativo agli alloggi da trasferire al comune, corredato da un capitolato dettagliato delle finiture e dei materiali;
 - d) sei mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire, per gli alloggi da trasferire al comune, per iniziare i lavori;
 - e) trentasei mesi, dalla data di inizio lavori, per ultimare i lavori di realizzazione degli alloggi da trasferire al comune;
- a garanzia dell'obbligo di realizzare e trasferire, al comune, una quota parte degli alloggi finiti la ditta presterà, preliminarmente o contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica, adeguata garanzia finanziaria per importo pari al 100% del costo preventivato per la realizzazione degli alloggi medesimi, pari a 1.000 €/mq di superficie commerciale (ai sensi art. 18 dello schema di convenzione);

Ricordato inoltre che:

- l'amministrazione comunale intende riconoscere alla ditta proponente il s.u.a. lo scomputo, dagli oneri di urbanizzazione dovuti ai sensi art. 16 d.P.r 380/2001, dei costi sostenuti - pari a complessivi 89.700,16 euro (ottantanovemilasettecento/16) come risultante dal computo metrico estimativo allegato allo s.u.a. (ultime tre pagine) - per la realizzazione della pista ciclabile che raccorda lo s.u.a. oggetto del presente provvedimento con l'area a parcheggio comunale esistente in prossimità dello stadio, opere fuori ambito ma funzionali allo stesso;
- l'intervento è comunque soggetto al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.r. 380/2001 (il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione secondaria e non gli oneri di urbanizzazione primaria in quanto questi risultano ampiamente compensati dal costo delle opere realizzate⁸) per tutti gli edifici previsti all'interno dello s.u.a. (anche quelli che verranno ceduti al comune) con la precisazione che per le unità destinate a edilizia residenziale pubblica non potranno applicarsi le riduzioni previste dall'attuale provvedimento che regola i criteri per la determinazione del contributo di costruzione (d.C.c. n. 11 del 28.02.2006 punto 5 del dispositivo e d.C.c. n. 63 del 21.12.2004 punto 2 del dispositivo) coerentemente con quanto indicato nella relazione di stima redatta dall'Agenzia del territorio in data 16 maggio 2006 e pervenuta agli atti in data 25 maggio 2006 prot. n. 13308, sulla valutazione del valore delle aree di proprietà comunale;

Ritenuto opportuno adottare lo strumento urbanistico attuativo di cui all'oggetto;

Visti gli allegati pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del T.U. 267/2000;

Con due distinte votazioni, di cui una per l'immediata esecutività, che hanno ottenuto entrambe voti unanimi;

DELIBERA

1. di **adottare**, ai sensi articolo 20 primo comma della legge regionale n. 11/04, lo **strumento urbanistico attuativo a est del Serraglio (lotto inedificato n. 13)** Complesso residenziale in Dolo Via Gottuso, Via Botticelli, Via Arino presentato da Laguna 2000 srl e costituito dai seguenti elaborati:
 1. Relazione tecnica prot. n. 30310 del 13 novembre 2008;
 2. Norme tecniche di attuazione prot. n. 30310 del 13 novembre 2008;
 3. Reti tecnocologiche illuminazione pubblica – Relazione Prot. n. 21058 del 14 agosto 2008;

⁸ In sede di istruttoria urbanistica si è calcolato un importo totale approssimativo dovuto, per oneri di urbanizzazione primaria, pari ad Euro 109.477,33; il costo delle opere di urbanizzazione primaria, da computo metrico estimativo presentato dalla ditta, risulta pari ad Euro 746.454,89, importo notevolmente superiore agli oneri per l'urbanizzazione primaria dovuti.

Il Segretario Comunale

4. Computo metrico estimativo prot. n. 1741 del 22 gennaio 2009;
 5. quadro economico prot. n. 33972 del 23 dicembre 2008;
 6. Bozza Schema di Convenzione prot. n. 1741 del 22 gennaio 2009;
 7. Tav. 1 Assetto normativo – inquadramento territoriale Estratto PRG – planimetria catastale prot. n. 30310 del 13.11.2008;
 8. Tav. 2A Stato di fatto – Consistenza dei luoghi - rilievo dell'area e impianti a rete esistenti prot. n. 21058 del 14 agosto 2008;
 9. Tav. 2B Stato di fatto – Documentazione fotografica del sito- planimetria con ubicazione punti di ripresa prot. n. 21058 del 14 agosto 2008;
 10. Tav. 3 Progetto – Zonizzazione – lotti di intervento – S.N.P. assegnate – Carature urbanistiche prot. n. n. 21058 del 14 agosto 2008;
 11. Tav. 4 Progetto – Zonizzazione – Distanze – Limiti di inviluppo prot. n. 21058 del 14 agosto 2008;
 12. Tav. 5 Progetto – assetto fisico funzionale prot. n. 30310 del 13 novembre 2008;
 13. Tav. 6 Progetto – nuovo assetto patrimoniale prot. n. 30310 del 13 novembre 2008;
 14. Tav. 7 Progetto – Comparazione quote altimetriche – Planimetria di progetto - Sezioni prot. n. n. 21058 del 14 agosto 2008;
 15. Tav. 8 Progetto – opere di urbanizzazione primaria – viabilità – arredo e verde – planimetria – sezione tipo prot. n. 30310 del 13 novembre 2008;
 16. Tav. 9A Progetto – Reti tecnologiche – Fognatura acque bianche - Planimetria prot. n. 21058 del 14 agosto 2008;
 17. Tav. 9B Progetto – Reti tecnologiche – Acque bianche - Profili prot. n. 21058 del 14 agosto 2008;
 18. Tav. 10A Progetto – Reti tecnologiche – Fognatura nera – Planimetria di progetto – Profilo long.le prot. n. 21058 del 14 agosto 2008;
 19. Tav. 10B Progetto – Reti tecnologiche – Fognatura nera – Particolari costruttivi prot. n. 21058 del 14 agosto 2008;
 20. Tav. 11A Progetto – Reti tecnologiche – Acquedotto – Planimetria prot. n. 21058 del 14 agosto 2008;
 21. Tav. 11B Progetto – Reti tecnologiche – Acquedotto – Estratto mappa - Particolari costruttivi prot. n. 21058 del 14 agosto 2008;
 22. Tav. 12 Progetto – Reti tecnologiche – Telefono – Planimetria di progetto –prot. n. 21058 del 14 agosto 2008;
 23. Tav. 13 Progetto – Reti tecnologiche – Energia elettrica – Planimetria di progetto –prot. n. 21058 del 14 agosto 2008;
 24. Tav. 14 Progetto – Reti tecnologiche – Gas – Planimetria di progetto –prot. n. 21058 del 14 agosto 2008;
 25. Tav. 15A Progetto – Reti tecnologiche – Illuminazione pubblica – Planimetria di progetto – prot. n. 21058 del 14 agosto 2008;
 26. Tav. 15B Progetto – Reti tecnologiche – Illuminazione pubblica – Particolari costruttivi – prot. n. 21058 del 14 agosto 2008;
 27. Tav. 16 Progetto – segnaletica stradale – planimetria di progetto prot. n. 30310 del 13 novembre 2008;
 28. tav. 17 Progetto – Opere di urbanizzazione primaria – tratto di pista ciclabile da realizzare su area comunale - prot. n. 21058 del 14 agosto 2008;
2. **di stabilire i seguenti termini di attuazione** del presente piano di lottizzazione:
- a) sei mesi, decorrenti dalla data della deliberazione di approvazione del piano di lottizzazione, per la stipula della convenzione urbanistica;
 - b) tre mesi, dalla data della stipula della convenzione urbanistica per la presentazione del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
 - c) tre mesi, dalla data della stipula della convenzione urbanistica per la presentazione del progetto relativo agli alloggi da trasferire al comune, corredato da un capitolato dettagliato delle finiture e dei materiali;
 - d) sei mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire, per gli alloggi da trasferire al comune, per iniziare i lavori;
 - e) trentasei mesi, dalla data di inizio lavori, per ultimare i lavori di realizzazione degli alloggi da trasferire al comune;
- a garanzia dell'obbligo di realizzare e trasferire, al comune, una quota parte degli alloggi finiti la ditta presterà, preliminarmente o contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica, adeguata garanzia finanziaria per importo pari al 100% del costo preventivato per la realizzazione degli alloggi medesimi, pari a 1.000 €/mq di superficie commerciale (ai sensi art. 18 dello schema di convenzione);

Il Segretario Comunale

3. **di dare atto che l'adozione di tale provvedimento costituisce attuazione dell'accordo approvato con d.C.c. n. 49 del 29.06.2006** stipulato in data 27.07.2006 e prevede che la permuta del valore economico a disposizione del comune consista, oltre alla realizzazione e cessione delle aree e opere per l'urbanizzazione⁹, nell'acquisizione da parte del comune di 1.074,10 (millesettantaquattro virgola dieci) mq di superficie commerciale¹⁰ - fatta salva più precisa definizione e indicazione qualitativa e quantitativa in sede di progettazione esecutiva (richiesta di permesso di costruire) – di alloggi da destinare a edilizia residenziale pubblica e contestuale cessione alla ditta proponente dell'area comunale corrispondente al lotto n. 1 come meglio identificato negli elaborati dello s.u.a. adottato al precedente punto n. 1 del presente provvedimento;
4. **di dare atto che i permessi di costruire che verranno rilasciati dall'amministrazione comunale in attuazione di tale piano di lottizzazione saranno soggetti al pagamento, da parte della ditta proponente il piano adottato, del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.r. 380/2001** (il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione secondaria e non gli oneri di urbanizzazione primaria in quanto questi risultano ampiamente compensati dal costo delle opere realizzate¹¹) per tutti gli edifici previsti all'interno dello s.u.a. (anche quelli che verranno ceduti al comune) con la precisazione che per le unità destinate a edilizia residenziale pubblica non potranno applicarsi le riduzioni previste dall'attuale provvedimento che regola i criteri per la determinazione del contributo di costruzione (d.C.c. n. 11 del 28.02.2006 punto 5 del dispositivo e d.C.c. n. 63 del 21.12.2004 punto 2 del dispositivo) coerentemente con quanto indicato nella relazione di stima redatta dall'Agenzia del territorio in data 8 giugno 2006 sulla valutazione del valore delle aree di proprietà comunale;
5. **di dare atto che l'adozione di tale provvedimento prevede lo scomputo**, dagli oneri di urbanizzazione dovuti ai sensi art. 16 d.P.r 380/2001, dei costi sostenuti - pari a complessivi 89.700,16 euro (ottantanovemilasettecento/16) come risultante dal computo metrico estimativo allegato allo s.u.a. (ultime tre pagine) - per la realizzazione della pista ciclabile che raccorda lo s.u.a. oggetto del presente provvedimento con l'area a parcheggio comunale esistente in prossimità dello stadio, opere fuori ambito ma funzionali allo stesso;
6. di dare **mandato al settore urbanistica ed edilizia privata** affinché provveda al deposito presso la segreteria del comune per la durata di dieci giorni e agli altri adempimenti previsti dal comma 3 dell'articolo 20 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "*Norme sul governo del territorio*" e affinché provveda altresì **a trasmettere copia del presente provvedimento**, per i relativi ambiti di competenza, **al settore patrimonio e settore lavori pubblici**;
7. **di consentire a che l'ufficiale rogante possa apportare alla convenzione quelle modifiche di carattere non sostanziale** che si rendessero comunque necessarie al fine di perfezionare l'atto;
8. **di dare atto che** il piano di lottizzazione di cui agli elaborati sopra citati **non contiene precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive** di cui all'art. 22 comma terzo lettera b) del testo unico in materia edilizia D.P.R. 380/2001;
9. di dichiarare, la presente deliberazione **immediatamente esecutiva**.

⁹ La cessione delle aree per l'urbanizzazione riguarda solo le aree attualmente di proprietà della ditta proponente, in quanto buona parte delle aree destinata ad opere di urbanizzazione risulta già di proprietà comunale come meglio indicato nello schema di convenzione adottato con il presente provvedimento.

¹⁰ Come indicato nel parere di congruità tecnico-economica redatto dall'agenzia del Territorio come superficie commerciale si intende la somma della superficie utile abitabile (superficie degli alloggi misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi) e del 60 % delle superfici non residenziali (misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre).

¹¹ Si veda nota n. 9.