



# COMUNE DI MARCON

VENEZIA

**ORIGINALE**

Deliberazione Nr. **27**

Data **21-05-2019**

Ufficio competente URBANISTICA

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO	APPROVAZIONE ACCORDO PUBBLICO PRIVATO DEL 29/03/2019 PROT.N.7217 - DITTA MORETTO SERVIZI S.R.L.
---------	--

Oggi **ventuno** del mese di **maggio** dell'anno **duemiladiciannove** alle ore **20:45**, nella sala delle adunanze consiliari, convocato in seguito a regolare invito si è riunito il Consiglio Comunale così composto:

	Presente/Assente		Presente/Assente
ROMANELLO MATTEO	Presente	FRANCESCHETTO STEFANO	Presente
PIZZOL NADIA	Assente	DE ROSSI THOMAS	Presente
TONOLO CHIARA	Presente	LACHIN MARGHERITA	Presente
DE SANTIS DENNIS	Presente	PULEO GIANPIETRO	Presente
MARCADALLI FRANCESCO	Presente	MORETTO FEDERICO	Assente
TOLOMIO LUIGI	Presente	CAPUTO VITO	Presente
ZANDOMENEGHI SAVINA	Presente	FOLLINI ANDREA	Presente
SCHIRRIPA VINCENZO	Presente	VARLESE ARCANGELO	Presente
FAVIN MICHELE	Presente		

Presenti 15 Assenti 2

### Assessori

BONA LUIGI Presente  
BOSCO MARCO Presente  
MISSEROTTI CAROLINA Presente  
DELL'ANNA ANTONIO Presente

### Scrutatori

SCHIRRIPA VINCENZO  
DE ROSSI THOMAS  
FOLLINI ANDREA

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 97, comma 4 – lett a) del D. Lgs. n. 267/2000 il SEGRETARIO GENERALE GIACOMIN DANIELA.

Constatato legale il numero degli intervenuti, MARCADALLI FRANCESCO nella sua qualità di PRESIDENTE CONSIGLIO, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato.

OGGETTO	APPROVAZIONE ACCORDO PUBBLICO PRIVATO DEL 29/03/2019 PROT.N.7217 - DITTA MORETTO SERVIZI S.R.L.
---------	--

Il Presidente del Consiglio cede la parola al Sindaco, Matteo Romanello, per l'illustrazione dell'argomento.

### IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- il Comune di Marcon è dotato di PAT, redatto ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/2004 e s.m.i., approvato dalla Conferenza dei Servizi in data 20.01.2014 e ratificato dalla Giunta Provinciale con propria deliberazione n.11 del 24.01.2014 (BURV n. 21 del 21.02.2014);
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 01.09.2014, esecutiva, è stata approvata la prima variante al PI consistente nell'approvazione del Regolamento Energetico, previsto dall'art. 19 delle N.T.A. del PAT;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 93 del 22.12.2014, esecutiva, è stata approvata la seconda variante al PI consistente nell'approvazione del Regolamento attuativo della V.C.S., prevista dagli artt. 18 e 19 delle N.T.A. del PAT;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 30/10/2017, esecutiva, è stata approvata la terza variante al Piano degli Interventi ed accoglimento/rigetto delle osservazioni, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 e s.m.i., efficace dal 30/11/2017;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 02.04.2014, esecutiva, sono state approvate le linee guida per l'attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004";
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 del 20.12.2018, esecutiva, è stata fatta l'illustrazione del Documento del Sindaco per la redazione della Variante generale al Piano degli interventi, ai sensi degli artt. 17 e 18 della L.R. 11/2004;

VISTA la deliberazione di Giunta Comunale n. 113 del 09/05/2019, dichiarata immediatamente eseguibile, relativa alla valutazione della proposta di accordo pubblico-privato ai sensi dell'allegato A) alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 25/2014, secondo cui è stata considerata meritevole di interesse la proposta di accordo in oggetto;

CONSIDERATO, quindi, che la proposta presentata dalla ditta richiedente Moretto Servizi s.r.l. in data 29.03.2019, prot. 7217, ed integrata il 30.04.2019, prot. 9574, e il 02.05.2019, prot. 9745, è stata considerata di interesse dalla Giunta Comunale;

VISTO che la ditta richiedente con integrazioni del 02/05/2019, prot.9745:

- ha presentato l'atto unilaterale d'obbligo (allegato 2) preordinato alla conclusione dell'accordo, con cui si impegna a sottoscrivere l'accordo ed a prestare adeguate garanzie;
- ha presentato la bozza di accordo pubblico/privato (allegato 3);

CONSIDERATO che l'allegato A) alla D. C.C. n. 25/2014 colloca:

- la sottoscrizione dell'accordo prima dell'adozione della variante al P.I. per il suo recepimento;
- il pagamento dei diritti di segreteria e, nel caso di aree in cessione, la presentazione delle indagini ambientali sui terreni prima dell'approvazione dell'accordo;

RITENUTO, di derogare, soprattutto per il notevole interesse pubblico che riveste l'approvazione immediata della parte di accordo relativa alla previsione di cessione al Comune delle aree necessarie per la realizzazione della viabilità di collegamento tra via Molino e via dello Sport, all'iter procedimentale indicato nell'allegato A) alla D. C.C. n. 25/2014 in relazione al momento del pagamento dei diritti di segreteria e della presentazione dell'indagine geologica volta a verificare la qualità ambientale dei terreni, più precisamente prevedendo:

- La corresponsione dei diritti di segreteria e, per le aree da cedere al Comune, la presentazione dell'indagine geologica volta a verificare la qualità ambientale, prima della sottoscrizione dell'accordo;

RITENUTO, pertanto, di approvare la proposta di accordo pubblico-privato sopra citata, da recepire nella prossima variante al PI;

VISTA la L.R. n. 11/2004 del 23/04/2003 e s.m.i.;

VISTA la L.R. n.14 del 04/04/2019;

DATO ATTO che il presente provvedimento è soggetto agli obblighi di pubblicazione nel sito web del Comune, di cui all'art. 39, c.1, del D. Lgs. 33/2003 e s. m. i.;

DATO ATTO dell'acquisizione dei pareri prescritti dall'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, espressi attraverso la sottoscrizione dei funzionari, prima della narrativa della presente deliberazione;

VISTO lo Statuto Comunale vigente;

VISTO l'art. 42 del D. Lgs. 267/2000 e ritenuta sussistere la propria competenza in merito;

Visto il vigente regolamento sul funzionamento del Consiglio Comunale;

Sentito il dibattito che, come previsto dall'art. 70 del regolamento sul funzionamento del consiglio comunale, viene registrato su formato digitale, la cui trascrizione viene riportata in allegato alla presente deliberazione;

Il Presidente del Consiglio invita i Consiglieri a partecipare alla votazione espressa per alzata di mano, come sotto riportata:

- Consiglieri presenti	n.	15
- Consiglieri votanti	n.	15
- Voti Favorevoli	n.	11 (Maggioranza e Cons. Caputo)
- Contrari	n.	4 (Follini, Varlese, Puleo, Lachin)
- Astenuti	n.	//

## **DELIBERA**

- 1) DI DEROGARE, per le motivazioni in narrativa addotte, all'iter procedimentale indicato nell'allegato A) alla D. C.C. n. 25/2014 in relazione al momento del pagamento dei diritti di segreteria e della presentazione dell'indagine geologica volta a verificare la qualità ambientale dei terreni, più precisamente prevedendo:

- La corresponsione dei diritti di segreteria e, per le aree da cedere al Comune, la presentazione dell'indagine geologica volta a verificare la qualità ambientale, prima della sottoscrizione dell'accordo;
- 2) DI APPROVARE la proposta di accordo presentata da MORETTO Servizi S.r.l. in data 29.03.2019, prot. 7217 (integrata come indicato in premessa), illustrata nei seguenti allegati:
- Estratto di mappa catastale (Marcon, sez. U, foglio 3, mappali n. 418, 415, 417, 419, 492) per l'individuazione dell'ambito dell'intervento - allegato 1);
  - Atto unilaterale d'obbligo in data 02/05/2019, prot. 9744 - allegato 2) - ed elaborati ivi citati;
  - Bozza di accordo pubblico/privato in data 30/04/2019, prot. 9574 - allegato 3) ed elaborati ivi citati;
- 3) DI PRENDERE ATTO che la proposta prevede:
- a) Come beneficio privato:
1. individuazione di ambito soggetto ad intervento diretto (Lotto ineditato), con:
    - superficie fondiaria: m<sup>2</sup> 2522,00
    - s.n.p. massima: m<sup>2</sup> 540,00
    - destinazione d'uso: residenza
    - tipologie ammissibili: classi 2,3 dell'abaco dei tipi edilizi;
  2. possibilità di attuare, nell'edificio storico testimoniale e nel limitrofo annesso rustico, le destinazioni d'uso di cui all'art. 10 della parte seconda (disciplina degli edifici storico testimoniali) del Prontuario per la qualità architettonica e per la mitigazione ambientale;
- b) Come beneficio pubblico:
1. la cessione delle aree individuate catastalmente al N.C.T., sez. U, foglio 3, mappali n. 492 (porzione), 417 (porzione), 418 (porzione), per una superficie totale di circa 1116,00 m<sup>2</sup>, per la realizzazione di opere di interesse pubblico. La cessione è prevista prima della sottoscrizione dell'accordo e comunque nella stessa giornata, quindi non sono previste garanzie per tale adempimento;
  2. Il versamento alle casse comunali della monetizzazione del beneficio pubblico quantificato in €70.000,00 (euro settantamila/00); versamento che avverrà entro 12 mesi successivi all'approvazione dell'apposita variante al P.I. e che saranno garantiti con idonea polizza fidejussoria;
  3. Aumento della superficie individuata come pertinenza da tutelare, al fine di meglio garantire la tutela del contesto pertinente all'edificio storico testimoniale;
- 4) DI ACQUISIRE al patrimonio comunale indisponibile le aree individuate catastalmente al N.C.T., sez. U, foglio 3, mappali n. 492 (porzione), 417 (porzione), 418 (porzione), di cui all'allegato 1), in base ai contenuti della proposta di accordo di cui al punto 2;
- 5) DI PREVEDERE le seguenti prescrizioni, da adeguare, ove necessario, prima della sottoscrizione dell'accordo:
1. In fase di redazione dei progetti degli edifici deve essere verificato il rispetto della V.C.S.
  2. All'art. 5, comma 1, dello schema di accordo, dopo le parole "... , sotto forma di monetizzazione,..." venga aggiunto "...e aree da cedere, ..."
- 6) DI INVIARE il presente provvedimento al servizio urbanistica, per i successivi atti di gestione e ai servizi LLPP e Patrimonio, per opportuna conoscenza e per i successivi atti di competenza;

7) DI DARE ATTO che il presente provvedimento è soggetto agli obblighi di pubblicazione nel sito web del Comune, di cui all'art. 39, c.1, del D. Lgs. 33/2003 e s. m. i

Successivamente, con separata votazione, espressa per alzata di mano come sotto riportata:

- Consiglieri presenti	n.	15
- Consiglieri votanti	n.	15
- Voti Favorevoli	n.	11 (Maggioranza e Cons. Caputo)
- Contrari	n.	4 (Follini, Varlese, Puleo, Lachin)
- Astenuti	n.	//

### **DELIBERA**

Di dichiarare, stante l'urgenza di valersi del beneficio pubblico di detto accordo, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, c. 4 del D.Lgs. 267/2000.

I pareri, qualora espressi, sono stati sottoscritti digitalmente a norma di legge secondo quanto previsto dal D.Lgs 267/2000 art. 49 e art.147Bis sulla proposta numero 19 del 07-05-2019 ed allegati alla presente deliberazione.

<b>OGGETTO</b>	<b>APPROVAZIONE ACCORDO PUBBLICO PRIVATO DEL 29/03/2019 PROT.N.7217 - DITTA MORETTO SERVIZI S.R.L.</b>
----------------	--

Data lettura della presente delibera, viene approvata e sottoscritta

**IL PRESIDENTE CONSIGLIO  
MARCADALLI FRANCESCO**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i.e norme collegate; Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

**IL SEGRETARIO GENERALE  
GIACOMIN DANIELA**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i.e norme collegate; Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

N=-43200

E=-28000



8-Mag-2019 12:33:49  
Prot. n. T159733/2019

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: MARCON  
Foglio: 3

1 Particella: 418

BARBATO ARCH. SILVIA

VIA R. LOMBARDI CIV. 14/1 30020 MARCON – VENEZIA

COMUNE DI MARCON (VE) - PROTOCOLLO			
Anno .....	Titolo <u>U</u>	Classe <u>2</u>	Fascicolo .....
02 MAG 2019			
P.I. <u>9945</u>			
<u>URB</u>	CC	SETT- <u>URB</u>	RPA

Al Signor SINDACO

del COMUNE di MARCON  
P.zza Municipio n° 20  
30020 Marcon (Venezia)

Settore Urbanistica

**PROPONENTE:** MORETTO SERVIZI S.R.L. (P.iva 03333570277)

sede: via R. Lombardi civ. 14/1 – Marcon (Ve)

**OGGETTO:** **PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO PRIVATA del 29.03.2019 prot. 7217**

In riferimento a quanto in oggetto, si deposita la seguente documentazione:

- ~~schema accordo pubblico privato;~~
- atto unilaterale d'obbligo.

Rimanendo a disposizione per ogni chiarimento, precisazione o necessità, nel frattempo si porgono distinti saluti.

Marcon (Venezia), lì 02.05.2019

Il tecnico  
*Silvia Barbato*



**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PREORDINATO ALLA CONCLUSIONE DI ACCORDO  
PUBBLICO-PRIVATO**

*AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004*

Il sottoscritto Sig. Moretto Luciano nato a Venezia (Ve) il 24.06.1949 codice fiscale MRTLCN49H24L736O residente a Marcon (Ve) in via G. di Vittorio civ. 9, in qualità di legale rappresentante della società Moretto Servizi S.r.l. (p.iva 03333570277) proprietaria degli immobili censiti al NCEU del Comune di Marcon, foglio n. 3, mappali n. 415-417-418-419-492, ora in avanti indicato come "Proponenti";

**PREMESSO che**

- il Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Marcon, redatto ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/2004 e s.m.i., è stato approvato dalla Conferenza dei Servizi in data 20.01.2014, e ratificato dalla Giunta Provinciale con propria deliberazione n.11 del 24.01.2014 (BURV n. 21 del 21.02.2014);
- con deliberazioni di Consiglio Comunale n 65/2014 e n. 93/2014 sono state approvate le prime due varianti al Piano degli Interventi (PI) relative, rispettivamente ai seguenti temi: Regolamento Energetico e Regolamento attuativo della V.C.S.;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25/2014 del 02,04.2014 sono state approvate le "Linee guida per l'attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004";
- con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 51 del 30.10.2017 è stata approvata la terza variante al Piano degli Interventi (PI) relativa al seguente tema: variante cartografica;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stata selezionata la proposta presentata da Proponente.

**VISTO che**

- il PAT è lo strumento di pianificazione delineante le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio comunale, che, individuando le specifiche vocazioni, sulla base di previsioni decennali, fissano gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ritenute ammissibili;
- il PI è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, 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 pluriennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settori 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 PAT, allo scopo di garantire il razionale ed ordinato sviluppo del territorio, l'Amministrazione Comunale ha accolto e valutato proposte di accordi pubblico/privato da concludere secondo quanto dettato dall'art. 6 della L.R. 11/2004;
- è stata quindi attivata la procedura ad evidenza pubblica in merito agli accordi finalizzati alla

determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del PI nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e di quella strutturale comunale, con particolare riferimento alle regole dettate dall'art. 16 delle NTA del PAT, senza pregiudizio di diritto dei terzi.

#### **DATO ATTO che**

- il Proponente è soggetto titolare di fatto e di diritto essendo proprietario degli immobili siti in Comune di Marcon, individuati catastalmente Fg. 3 mapp. 415-417-418-419-492 come dimostrato dalla documentazione presentata il 29.03.2019 prot. 7217;
- per i suddetti immobili il PAT prevede: per parte dell'area identificata dal mapp. 418 la classificazione come "pertinenze scoperte da tutelare"; parte dell'area identificata dal mapp. 418 e dai mappali 415, 492, 417, 419 classificata zona "F" area a destinazione "servizi di interesse comune di maggior rilevanza – progetto – case per anziani";
- la proposta dell'accordo pubblico/privato prevede: il recupero dell'immobile storico testimoniale e dell'annesso rustico consentendone le destinazioni d'uso ammesse dall'art. 10 del "Prontuario per la qualità architettonica e per la mitigazione ambientale" di cui alla 3<sup>a</sup> variante al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L. R. 23 aprile 2004, n. 11 (equiparandoli a tutti gli altri edifici storico testimoniali presenti sul territorio comunale); il mantenimento ed ampliamento della pertinenza scoperta da tutelare inglobando anche l'annesso rustico; la cessione al patrimonio comunale di porzione dell'area, avente una superficie pari a circa 412 mq, fronte via Molino (al fine di consentire la realizzazione di eventuale marciapiede, pista ciclabile e porzione di viabilità di collegamento tra via dello Sport e via Molino); la trasformazione di porzione dell'area posta ad est, per una estensione di circa 2522mq, in zona territoriale omogenea di tipo "C1" assegnando alla stessa una superficie netta di pavimento pari a 540mq; la cessione dell'area da destinarsi a parcheggio pubblico nello stato di fatto in cui si trova, avente una estensione di circa 704mq, la quale andrà a soddisfare gli standard a servizi pubblici, previsti dalla normativa vigente, conseguenti il cambio di destinazione d'uso da residenziale a direzionale di parte dell'edificio storico testimoniale (circa 339,25m<sup>2</sup> di s.n.p.); il versamento di 70.000,00€ a fronte della superficie netta di pavimento assegnata, da effettuarsi entro i dodici mesi successivi alla data di approvazione della variante al P.I.;
- fanno parte integrante della proposta i seguenti elaborati:
  1. relazione tecnica descrittiva e planimetrie generali, riportanti lo stato di fatto ed il progetto, presentata in data 29.03.2019 prot. 7217;
  2. cronoprogramma indicante i tempi e le modalità operative presentato in data 29.03.2019 prot. 7217;
  3. valutazione di Compatibilità Strategica (art. 18 NTA del PAT) (prot. 9574 del 30.04.2019);
- è stato altresì presentato lo schema di accordo (prot. 9744 del 02.05.2019), redatto secondo l'allegato alle "Linee guida per l'attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004";

#### **CONSIDERATO che:**

il Comune ritiene la proposta del proponente di rilevante interesse pubblico in quanto:

- a) la localizzazione e le condizioni degli immobili oggetto dell'accordo, dal punto di vista urbanistico ed ambientale, appaiono coerenti con gli indirizzi generali di sviluppo e di governo del territorio, posto alla base del PAT: in termini di obiettivi di carattere infrastrutturale, ambientale ed edificatorio, rispondendo alla necessità di completare / riqualificare il tessuto urbano e la viabilità esistente a servizio dell'edificato presente e futuro.

Tutto ciò premesse il Proponente

### **FORMALMENTE ACCETTA E SI IMPEGNA**

a collaborare con il Comune di Marcon, intraprendendo tutte le iniziative utili a sviluppare il programma oggetto dell'accordo, in riferimento a tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi sino alla fase attuativa.

In particolare si impegna a:

- sottoscrivere l'accordo pubblico-privato, tra il trentesimo ed il sessantesimo giorno dall'approvazione dell'accordo pubblico-privato da parte del Consiglio Comunale e comunque prima dell'adozione della variante al P.I.;
- realizzare gli interventi secondo le modalità e le tempistiche previsti nella documentazione progettuale;
- a titolo di convenienza pubblica, la cessione al patrimonio comunale di porzione dell'area, avente una superficie pari a circa 412 mq, fronte via Molino (al fine di consentire la realizzazione di eventuale marciapiede, pista ciclabile e porzione di viabilità di collegamento tra via dello Sport e via Molino); la cessione dell'area da destinarsi a parcheggio pubblico nello stato di fatto in cui si trova, avente una estensione di circa 704mq; il versamento di 70.000,00€ a fronte della superficie netta di pavimento assegnata, da effettuarsi entro i dodici mesi successivi alla data di approvazione della variante al P.I.;
- ad assumere tutti i costi inerenti e conseguenti la sottoscrizione dell'accordo, anche quelli che dovessero emergere a seguito degli studi e/o verifiche da eseguire in fase di pianificazione attuativa, esclusi quelli notarili inerenti la cessione delle aree da intendersi a carico del Comune di Marcon, prendendo atto che detti ulteriori costi non incidono sull'equilibrio dei benefici tra interesse pubblico e privato;
- di corrispondere i diritti di segreteria.

In particolare accetta che:

qualora in fase di approvazione della variante al PI o del SUA, a causa del mancato rilascio di nulla osta, autorizzazioni e altri atti amministrativi comunque denominati in capo a soggetti diversi dal Comune, o a causa di esito negativo di studi specifici previsti dalla legge (per esempio VincA, VCI, VAS o verifica di assoggettabilità, ecc), non fosse possibile attuare le trasformazioni territoriali concordate, l'accordo sottoscritto decada, senza che il Comune sia tenuto a versare indennizzi o risarcimenti (o qualsivoglia somma e/o onere comunque denominati).

Marcon (Ve) 30.04.2019

Il Proponente 



BARBATO ARCH. SILVIA

VIA R. LOMBARDI CIV. 14/1 30020 MARCON – VENEZIA

COMUNE DI MARCON (VE) - PROTOCOLLO			
Anno	Titolo VI	Classe C	Fascicolo
02 MAG 2019			
9744			
URB	SETT	RPA	

URB

Al Signor SINDACO

del COMUNE di MARCON  
P.zza Municipio n° 20  
30020 Marcon (Venezia)

Settore Urbanistica

**PROPONENTE:** MORETTO SERVIZI S.R.L. (P.iva 03333570277)

sede: via R. Lombardi civ. 14/1 – Marcon (Ve)

**OGGETTO:** **PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO PRIVATA del 29.03.2019 prot. 7217**

In riferimento a quanto in oggetto, si deposita la seguente documentazione:

- schema accordo pubblico privato;
- ~~atto unilaterale d'obbligo.~~

Rimanendo a disposizione per ogni chiarimento, precisazione o necessità, nel frattempo si porgono distinti saluti.

Marcon (Venezia), li 02.05.2019

Il tecnico  
*Silvia Barbato*

**SCHEMA DI**  
**ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO**  
**AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004**

Con l'atto presente da valere a tutti gli effetti di legge tra:

"**COMUNE DI MARCON**", con sede in Piazza Municipio n.20, codice fiscale 82002050274 e Partita Iva n.00733400279,

in persona di \_\_\_\_\_, nato ad \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_, domiciliato a Marcon, presso il Municipio, nella sua veste di Responsabile del Settore Uso ed Assetto del Territorio del Comune di Marcon, in forza di statuto ai sensi del D.Lgs 267/2000, tale nominato con decreto del Sindaco n. \_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_ del giorno \_\_\_\_\_ ed in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, che in copia conforme si allega alla presente scrittura sotto la lettera "A";

e

**MORETTO Luciano** nato a Venezia il giorno 24 giugno 1949, domiciliato per la carica ove in appresso, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante della società "**MORETTO SERVIZI S.R.L.**" con sede in Marcon (Venezia), via R. Lombardi n. 14/1, capitale sociale di euro 25.825,00 (venticinquemilaottocentoventicinque virgola zero zero), codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Venezia Rovigo Delta Lagunare 03333570277, R.E.A. n. VE-300164, legittimato in forza di legge, del vigente statuto sociale e del Verbale del Consiglio di Amministrazione del 30/04/2019, che in estratto autenticato da me Notaio in data odierna, rep. n. \_\_\_\_\_ si allega al presente atto sotto la lettera "B";

in qualità di proprietaria dell'area sita in Comune di Marcon della superficie catastale complessiva di mq 12.468,87 (dodicimilaquattrocentosessantaotto/87), censita al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 3, con le particelle 418,415,417,419,492 ora in avanti indicata come "Proponente";

**premesse che**

- il Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Marcon, redatto ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/2004 e s.m.i., è stato approvato dalla Conferenza dei Servizi in data 20 gennaio 2014, e ratificato dalla Giunta Provinciale con propria deliberazione n.11 del 24 gennaio 2014 (BURV n. 21 del 21 febbraio 2014);

- con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 65/2014 e n. 93/2014 sono state approvate le prime due varianti al Piano degli Interventi (PI) relative, rispettivamente ai seguenti temi: Regolamento Energetico e Regolamento attuativo della V.C.S.;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25/2014 del 2 aprile 2014 sono state approvate le "Linee guida per l'attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004";
- con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 51 del 30.10.2017 è stata approvata la terza variante al Piano degli Interventi (PI) relativa al seguente tema: variante cartografica;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stata selezionata la proposta presentata dal Proponente che, in data \_\_\_\_\_ ha sottoscritto l'Atto Unilaterale d'Obbligo preordinato alla conclusione dell'accordo pubblico/privato a garanzia dei successivi adempimenti, tra cui l'impegno a sottoscrivere l'accordo tra il trentesimo ed il sessantesimo giorno dall'approvazione dell'accordo pubblico-privato da parte del Consiglio Comunale e comunque prima dell'adozione della variante al P.I.;
- con la sopra allegata deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stata approvata la proposta di accordo pubblico/privato, corredata da atto unilaterale d'obbligo e schema di accordo;

**visto che**

- il PAT è lo strumento di pianificazione delineante le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio comunale, che, individuando le specifiche vocazioni, sulla base di previsioni decennali, fissano gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ritenute ammissibili;
- il PI è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, 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 pluriennale 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 PAT, allo scopo di garantire il razionale ed ordinato sviluppo del territorio, l'Amministrazione Comunale ha accolto e valutato proposte di accordi pubblico/privato da concludere secondo quanto dettato dall'art. 6 della L.R. 11/2004;

- è stata quindi attivata la procedura ad evidenza pubblica in merito agli accordi finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del PI nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e di quella strutturale comunale, con particolare riferimento alle regole dettate dall'art. 16 delle NTA del PAT, senza pregiudizio di diritto dei terzi.

#### **dato atto che**

- il Proponente è soggetto titolato di fatto e di diritto essendo proprietario degli immobili siti in Comune di Marcon, individuati catastalmente con le particelle 418,415,417,419,492 del foglio 3, Catasto Terreni di detto Comune, così come dimostrato con documentazione presentata il 29 marzo 2019 prot. n. 7217;

- per il suddetto immobile il PAT prevede: per parte dell'area identificata dal mapp. 418 la classificazione come "pertinenze scoperte da tutelare"; parte dell'area identificata dal mapp. 418 e dai mappali 415, 492, 417, 419 classificata zona "F" area a destinazione "servizi di interesse comune di maggior rilevanza - progetto - case per anziani";

- la proposta dell'accordo pubblico/privato prevede: il recupero dell'immobile storico testimoniale e dell'annesso rustico consentendone le destinazioni d'uso ammesse dall'art. 10 del "Prontuario per la qualità architettonica e per la mitigazione ambientale" di cui alla 3<sup>a</sup> variante al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L. R. 23 aprile 2004, n. 11 (equiparandoli a tutti gli altri edifici storico testimoniali presenti sul territorio comunale); il mantenimento ed ampliamento della pertinenza scoperta da tutelare inglobando anche l'annesso rustico; la cessione al patrimonio comunale di porzione dell'area, avente una superficie pari a circa 412 mq, fronte via Molino (al fine di consentire la realizzazione di eventuale marciapiede, pista ciclabile e porzione di viabilità di collegamento tra via dello Sport e via Molino); la trasformazione di porzione dell'area posta ad est, per una estensione di circa 2522mq, in zona territoriale omogenea di tipo "C1" assegnando alla stessa una superficie netta di pavimento pari a 540mq; la cessione dell'area da destinarsi a parcheggio pubblico nello stato di fatto in cui si trova, avente una estensione di circa 704mq, la quale andrà a soddisfare gli standard a servizi pubblici, previsti dalla normativa vigente, conseguenti il cambio di destinazione d'uso da residenziale a direzionale di parte dell'edificio storico testimoniale (circa 339,25m<sup>2</sup> di s.n.p.); il versamento di 70.000,00€ a fronte della superficie netta di pavimento assegnata, da effettuarsi entro i dodici mesi successivi alla data di approvazione della variante al P.I.;

- fanno parte integrante dell'accordo i seguenti elaborati:

1. relazione tecnica descrittiva e planimetrie generali, riportanti lo stato di fatto ed il progetto, presentata in data 29.03.2019 prot. 7217;

2. cronoprogramma indicante i tempi e le modalità operative presentato in data 29.03.2019 prot. 7217;

3. valutazione di Compatibilità Strategica (art. 18 NTA del PAT) (prot.9574 del30.04.2019);

L'indagine geologica volta a verificare la qualità ambientale dei suoli, solo nel caso di cessione di aree al Comune verrà presentata prima della sottoscrizione dell'accordo pubblico-privato.

**considerato che:**

il Comune ritiene la proposta del proponente di rilevante interesse pubblico in quanto:

a) la localizzazione e le condizioni degli immobili oggetto dell'accordo, dal punto di vista urbanistico ed ambientale, appaiono coerenti con gli indirizzi generali di sviluppo e di governo del territorio, posto alla base del PAT in quanto mira al recupero ed alla valorizzazione del patrimonio storico testimoniale e dell'area circostante, alla cessione di aree ai fini del miglioramento della dotazione di servizi e infrastrutture a favore della comunità locale;

b) dal punto di vista economico e sociale il programma proposto è coerente con gli obiettivi strategici del PAT in relazione allo sviluppo e miglioramento dei servizi in quanto prevede: la cessione di parte dell'area, fronte via Molino a favore del Comune di Marcon, destinata alla realizzazione dell'asse viario di collegamento tra via dello Sport e via Molino stessa; la cessione, a favore del Comune di Marcon dell'area da destinarsi a parcheggio pubblico nello stato di fatto in cui si trova, la quale andrà a soddisfare gli standard a servizi pubblici, previsti dalla normativa vigente, conseguentemente al cambio di destinazione d'uso da residenziale a direzionale di parte dell'edificio storico testimoniale; al recupero dell'immobile storico testimoniale e dell'annesso rustico; il mantenimento ed ampliamento dello pertinenza scoperta da tutelare; la riqualificazione di parte dell'area posta a est mediante trasformazione in zona territoriale omogenea di tipo "C1" con volumetria assegnata pari a 540m<sup>2</sup> di S.n.p.; il versamento di 70.000€ (settantamilaeuro) a fronte della superficie netta di pavimento assegnata, da effettuarsi entro i dodici mesi successivi alla data di approvazione della variante al P.I..

Il presente accordo, sarà da recepire con il provvedimento di adozione e approvazione del P.I..

**si conviene e si stipula quanto segue:**

**Articolo 1) Premesse**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

## Articolo 2) Finalità

1. Il presente accordo, concluso tra le parti ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, costituisce parte integrante della variante al PI.

Le parti concordano che i contenuti urbanistici dell'iniziativa sono quelli unicamente indicati nella documentazione allegata all'accordo, ed elencata in premessa, quale sua parte integrante; sulla base di tale documentazione saranno definite le modalità per quantificare il consumo effettivo della superficie agricola utilizzata (SAU), ai sensi della normativa vigente.

2. L'intervento del proponente è subordinato a intervento diretto, nella cui definizione saranno definiti nel dettaglio e precisione tutti gli aspetti urbanistici/edilizi.

3. Le parti si impegnano, con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto del presente accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

In particolare

Il **Proponente**, in persona come sopra, dichiara di impegnarsi come si impegna a:

- cedere l'area, avente una estensione di circa 412m<sup>2</sup>, fronte via Molino a favore del Comune di Marcon, destinata alla realizzazione dell'asse viario di collegamento tra via dello Sport e via Molino stessa e l'area da destinarsi a parcheggio pubblico nello stato di fatto in cui si trova, avente una estensione di circa 704m<sup>2</sup>.

La cessione delle aree dovrà avvenire entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del presente accordo. Le aree da cedere dovranno essere prive di vincoli o ipoteche legali;

- versare l'importo relativo al beneficio pubblico, quantificato in Euro 70.000,00 (eurosettantamila,00) come contributo per la trasformazione di parte dell'area in Z.T.O. tipo "C1", che dovrà essere versato entro i 12 mesi successivi alla data di approvazione della variante al P.I.;

il **Comune**, in persona come sopra, dichiara di impegnarsi come si impegna

- ad adottare la variante al PI entro il 31.12.2019, recependo le previsioni dell'accordo, di cui all'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data 30/04/2019;

## Articolo 3) Contenuti dell'accordo

L'accordo relativo all'individuazione della zona territoriale omogenea di tipo "C1", si svilupperà secondo i seguenti criteri e parametri urbanistici, che sono determinati in via indicativa:

- 1) Superficie territoriale interessata dal mutamento di destinazione d'uso: 2522,00m<sup>2</sup>;
- 2) Destinazione d'uso attuale, secondo le previsioni del vigente PI: zona F - servizi di interesse comune di maggiore rilevanza - progetto - case per anziani
- 3) Destinazione d'uso proposta, in variante alle previsioni del vigente PI: zona C1;
- 4) Caratteristiche dell'intervento:
  - Superficie fondiaria: 2522,00m<sup>2</sup>;
  - Superficie netta di pavimento massima ammissibile: 540m<sup>2</sup>;
  - Altezza massima ammissibile: / m;
  - Rapporto di copertura massimo ammissibile: / %
  - Tipologie e specifiche destinazioni d'uso ammesse: residenza e terziario diffuso;

#### **Articolo 4) Obiettivi**

Gli obiettivi che i soggetti raggiungono con il presente accordo, sono i seguenti:

##### a) Proponente:

- valorizzazione ambientale dell'area;

##### b) Comune:

- intervento di rilevante interesse pubblico in quanto concorda con quanto previsto dal P.A.T. in termini di obiettivi di carattere strategico;

#### **Articolo 5) Attuazione degli interventi**

1. Le parti danno atto che gli impegni assunti dal Proponente da corrispondere al Comune come beneficio pubblico, sotto forma di monetizzazione, sono indipendenti dall'attuazione degli interventi, poiché derivano dalla valorizzazione dell'area del Proponente a seguito del cambio di destinazione d'uso previsto nel PI. Per questa ragione la corresponsione del beneficio pubblico è legata al momento dell'approvazione della variante al PI.

2. A maggiore garanzia dell'adempimento degli obblighi da parte del Proponente, il Comune provvederà al rilascio del provvedimento di approvazione del permesso di costruire, in subordine alla verifica dell'attuazione delle obbligazioni definite nell'accordo.

## **Articolo 6) Validità dell'accordo**

1. Il presente accordo cesserà nel caso il cui il Comune non dovesse provvedere all'approvazione del PI entro i tempi stabiliti dall'art. 18 della L.R. 11/2004 e s.m.i.

2. Nel caso in cui fosse approvata la variante al PI e il Proponente non realizzasse gli interventi, per motivi non dipendenti dal Comune, nulla avrà da pretendere da questo, che quindi potrà gestire i beni e/o opere e/o denaro ricevuti a titolo di beneficio pubblico, senza alcun vincolo.

3. Qualora in fase di approvazione della variante al PI o del SUA, a causa del mancato rilascio di nulla osta, autorizzazioni e altri atti amministrativi comunque denominati in capo a soggetti diversi dal Comune, o a causa di esito negativo di studi specifici previsti dalla legge (per esempio VincA, VCI, VAS o verifica di assoggettabilità, ecc), non fosse possibile attuare le trasformazioni territoriali concordate, l'accordo decadrà, senza che il Comune sia tenuto a versare indennizzi o risarcimenti (o qualsivoglia somma e/o onere comunque denominati). 2.

Quanto sopra ad esclusione delle somme versate dal Proponente a titolo di riconoscimento del beneficio pubblico a favore dell'amministrazione comunale che saranno da quest'ultima interamente restituite.

4. Nel caso emergano in sede attuativa situazioni attualmente sconosciute alle parti, quale per esempio la necessità di operare interventi di bonifica o messa in sicurezza delle aree oggetto di intervento e non soggette a cessione preventiva, le spese relative e conseguenti saranno totalmente a carico del Proponente, che non potrà chiedere una nuova pattuizione del presente accordo per il riconteggio del plusvalore.

5. Resta fermo che, decorsi 5 anni dall'entrata in vigore del PI, ai sensi dell'art. 18 comma 7 della L.R. 11/2004, decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a PUA non approvati, e quindi il presente accordo decade automaticamente e di diritto e, conseguentemente le aree ed i beni come indicati e soggetti a trasformazione in forza dello stesso, ritornano al regime urbanistico generale previgente, senza alcuna possibilità da parte del Proponente di avanzare alcun diritto o reclamare danni o indennizzi e, quindi, senza che il Comune debba riconoscere alcunché al Proponente stesso.

## **Articolo 7) Garanzie ed obbligazioni di carattere generale**

1. A garanzia delle obbligazioni, il Proponente deve presentare al Comune entro il 60 giorno ed il 90 giorno dalla data di adozione della variante al P.I., garanzie fidejussorie rilasciate da soggetti autorizzati alla loro emissione nei confronti della Pubblica Amministrazione per un importo di 70.000,00€ pari al 100% (cento per cento) del beneficio pubblico riconosciuto al Comune, oppure attestazione di avvenuto versamento dell'intera quota definita dal piano economico presentato;

2. Nel caso in cui sia prevista la monetizzazione, la garanzia dovrà riguardare l'importo mancante rispetto a quello già versato, secondo quanto stabilito all'art. 2 punto 3 del presente accordo, fino al raggiungimento del 100% (cento per cento) del beneficio pubblico.
3. Le garanzie afferenti il PUA saranno prodotte preventivamente alla sottoscrizione della relativa convenzione.
4. Il Proponente e ciascun eventuale cessionario, si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che conseguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante ed irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi presenti nello stesso.
5. Il Proponente è obbligato in solido per se e per loro aventi causa a qualsiasi titolo: si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale delle aree oggetto del presente accordo, gli obblighi assunti dal proponente con il presente atto, si trasferiscono anche agli acquirenti/cessionari e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia alcuna nei confronti del Comune.
6. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal Proponente non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
7. La sottoscrizione del presente accordo costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni dello stesso con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi allo stesso.

#### **Articolo 8 Norme integrative**

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/90 e s.m.i., nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.
2. Il Proponente dichiara di essere consapevole che l'entrata in vigore di nuove o diverse previsioni urbanistiche, potrebbero comportare la decadenza (o se possibile) la modificazione o l'adeguamento del Presente accordo.
3. Anche in tal caso il Proponente, rinuncia ad ogni indennizzo o risarcimento o ristoro o altro rimborso delle somme già versate e delle fidejussioni eventualmente già escusse, nel caso in cui non venga presentata idonea istanza edilizia entro due anni dalla data di approvazione della variante al P.I.

### **Articolo 9) Recesso e controversie**

1. Per sopravvenuti motivi di interesse pubblico la variante al PI può essere revocata dal Comune, ed in caso ciò comporti pregiudizi in danno del Proponente, il Comune provvederà al loro indennizzo, secondo quanto previsto dall'art. 21-quinquies L. 241/1990.
2. Nel caso in cui per qualsiasi motivo in capo al Comune la variante al PI non fosse adottata o approvata, venendo meno il recepimento e la conferma dell'accordo sottoscritto, le somme relative alla caparra versata, verranno interamente rimborsate al Proponente (in quest'ultimo caso con spese a carico del Comune).
3. Per tutte le controversie le parti eleggono domicilio presso il Comune e la competenza sarà del TAR del Veneto.

### **Articolo 10) Registrazione**

1. Il Proponente si impegna a proprie cure e spese alla registrazione presso la competente Agenzia delle Entrate del presente accordo, ed alla trascrizione alla conservatoria dei registri immobiliari del presente accordo, nonché dell'atto relativo alla cessione definitiva di quanto previsto all'art. 2, con piena rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale che potesse competere in ordine alla trascrizione suddetta e con esonero per il Conservatore dei registri immobiliari da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo. Le parti pattuiscono espressamente di provvedere, su comune accordo, alla cancellazione di ogni eventuale convenzione urbanistica che risultasse trascritta in riferimento agli immobili del Proponente.
2. La cauzione a garanzia di cui al precedente art. 7, viene totalmente svincolata solo ed esclusivamente all'avvenuto adempimento delle obbligazioni di cui al presente accordo e agli atti ad esso conseguenti.

### **Articolo 11) Spese e tasse**

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente accordo, sono a carico del Proponente con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici di legge n. 666 del 28 giugno 43, escluse le spese notarili conseguenti alla cessione delle aree spettanti al Comune di Marcon.

La presente scrittura privata viene trattenuta nella raccolta del Notaio autenticante le firme, ai sensi del 3° comma dell'art.72 della Legge Notarile.

**Punto 11 O.d.G.: APPROVAZIONE ACCORDO PUBBLICO PRIVATO DEL 29.03.2019  
PROT. N. 7217 – DITTA MORETTO SERVIZI S.R.L.**

**PRESIDENTE**

Procediamo con l'undicesimo e ultimo punto che riguarda: "Approvazione accordo pubblico privato del 29.3.2019, protocollo 7217 ditta Moretto Servizi SRL". Prego, Sindaco per l'esposizione

**SINDACO**

Come sapete questo accordo pubblico privato è strettamente collegato alla realizzazione della viabilità via dello Sport, via Molino, è una viabilità che è presente e viene indicata già da diverso tempo nei Piani Urbanistici, dato che da più anni si paventa la sua realizzazione, la proposta di accordo pubblico privato che è stata stilata in linea con quelle che sono le linee guida approvate nel passato, se non sbaglio dalla precedente Amministrazione, e quindi che ottempera a quelle caratteristiche tecniche, appunto nelle linee guida prestabilite.

Per l'eventuale esposizione io convoco, chiamo così lo conoscete, il dottor Cenedese responsabile dei lavori pubblici e urbanistica.

**PRESIDENTE**

Prego, dottore si accomodi pure al tavolo della Presidenza.

**DOTTOR CENEDESE**

Intanto io saluto, porgo un cordiale saluto a tutti i Consiglieri che non conosco, perché appunto sono arrivato qua da poco, comunque buon lavoro a tutti e piacere di aver per la prima volta essere qui presente.

Allora mi riallaccio a quello che ha detto il Sindaco, è un accordo pubblico privato che fondamentalmente è stato, diciamo così, stilato per soddisfare l'esigenza di acquisire in tempi brevissimi immediatamente porzione di area di circa 400 metri quadrati che è necessaria per completare quella viabilità che accennava il Sindaco, che collega la via dello Sport o via Molino, e poi anche per acquisire un'area di circa 700 metri quadrati di parcheggio pubblico che non è completata perché, diciamo, è in grado di finitura di circa i due terzi, quindi bisogna poi completarla, circa 700 metri quadrati e quindi verranno circa un 20, una ventina di posti auto, insomma e poi serve per le esigenze del luogo, chiaramente questo qui tutto a titolo gratuito viene acquisito a titolo gratuito da parte dell'Amministrazione, quindi senza procedere con l'esproprio che avrebbe comportato comunque anche un onere per le casse comunali e anche un iter procedimentale chiaramente più impegnativo e anche più lungo rispetto a quello che si ottiene con questo accordo.

Di contro chi ha fatto, diciamo così il privato, e ha chiesto sostanzialmente per la cessione dell'area, chiamiamola parcheggio, quella che interessa la viabilità pubblica, che la destinazione d'uso del fabbricato di sua proprietà ...

(Segue intervento fuori microfono).

... che è un fabbricato di tutela insomma storico testimoniale, come viene chiamato all'interno del PI insomma attuale, e le stesse destinazioni d'uso che hanno altri fabbricati simili all'interno del Comune stesso, cioè all'interno del Comune ci sono diversi di questi, chiamiamoli, edifici storico testimoniali, a cui il PI ha concesso varie destinazioni d'uso che va dai servizi, alla residenza, al terziario, oppure al direzionale eccetera.

Questo, non so perché adesso io non ho analizzato, non so il motivo, è residenza attuale e le previsioni di PI è solo di servizi, quindi non prevede altre destinazioni d'uso, ha chiesto che venga equiparato

agli altri fabbricati di questo tipo, insomma di questa tipologia di fabbricati dove il PI consente anche altre destinazioni d'uso, infatti lui chiede anche il direzionale.

Poi noi abbiamo proposto di allargare l'area di tutela, non so se adesso voi avete visto, avete preso le aree di tutela in modo da conglobare anche l'annesso rustico e quindi di poi rendere inedificabile poi tutto il resto ecco, e questa è diciamo una parte dell'accordo, poi c'è un'altra parte dell'accordo che è una trasformazione dell'area diciamo da F a un C1 cioè un intervento diretto per edificare ad uso residenziale.

Qui si è proceduto come un po' tutti insomma i PI che prevedono non solo questo di Marcon insomma, la cosiddetta perequazione urbanistica, dove è stato calcolato, diciamo, il valore iniziale dall'area, il valore finale con la trasformazione urbanistica e la percentuale di perequazione fissata, diciamo dalle norme dei PI stesso insomma.

I valori sono stati presi né più né meno quelli dell'area F di precedenti accordi, e poi mentre per l'area trasformata, quindi quella dell'intervento diretto di tipo residenziale in base agli indici e ai parametri edilizi ed urbanistici più o meno verranno fuori, diciamo che si potrebbe costruire un 2-3 abbinato o cose di questo tipo ...

(Segue intervento fuor microfono).

Sì, esatto, esatto Consigliere, giustamente i valori dell'IMU quelli tabellari insomma, quindi i calcoli sono abbastanza semplici da quel punto vista lì che è quel 70.000,00 Euro famoso di perequazione, insomma.

Ecco questo è quello che sostanzialmente prevede l'accordo, insomma.

## **PRESIDENTE**

Grazie, dottor Cenedese. Qualche intervento dai Consiglieri? Prego, Consigliera Lachin, vedo la mano.

## **CONSIGLIERE LACHIN**

Beh, ringrazio e rivolgo anche a lei ovviamente un in bocca al lupo e buon lavoro da qui oggi insomma nel nostro Comune.

Stiamo parlando di un intervento strategico per la nostra collettività, tant'è che insomma era presente in tutti quanti i programmi elettorali delle scorse elezioni amministrative, da decenni insomma, che c'è la necessità di portare a compimento questa strada parallela a viale San Marco e quant'altro, quindi come ho anche in qualche modo sollevato durante la Commissione, lo ribadisco anche qui, essendo una materia di per sé importante e complicata, per di più stiamo parlando qui di un'opera strategica, chiedo per il futuro un'accortezza per quanto riguarda l'invio degli atti nei nostri confronti già che, insomma parte della documentazione è arrivata su sollecito, venerdì avevo inviato una PEC e poi dopo insomma anche il Sindaco ci ha detto che si è prontamente attivato per inviare la restante parte e lo ringrazio.

Detto questo, per quanto riguarda l'accordo entrando nel merito, volevo chiedere come mai ad esempio, visto si è scelta insomma la strada da percorrere non quella dell'esproprio ma quella dell'accordo pubblico privato, e quindi di cercare di trovare un bilanciamento tra i benefici della parte pubblica rispetto a quella del privato, domando come mai non sia stata ad esempio previsto, perché non lo vedo insomma oggetto e parte dell'accordo, la cessione di quel corridoio che collegherebbe il parcheggio con la casa di riposo, perché quel parcheggio era pensato inizialmente insomma, come il parcheggio per poi dopo andare verso la casa di riposo e quindi questa è una prima parte.

Secondo, vedo che nella trasformazione, per quanto riguarda la trasformabilità dall'area F ad edificabile, è previsto che poi quella parte residenziale, le tipologie ammissibili sono le classi 2 e 3 dell'abaco dei tipi edilizi e personalmente ecco io eviterei la 3, manterrei solamente la 2 per una continuità ecco di quello che è il costruito e l'esistente nella zona di via Molino, quindi solo le bifamiliari e non prevedere per quanto riguarda le schiere, e quindi insomma queste sono alcune delle prime osservazioni che mi sento di sollevare in merito all'accordo preso ecco.

## **PRESIDENTE**

Grazie, Consigliera Lachin. Prego, Consigliere Follini per l'intervento.

## **CONSIGLIERE FOLLINI**

Grazie, Presidente. Do per scontato che tutti i conteggi siano stati fatti tenendo conto del Regolamento sulla VCS, per cui non entro nemmeno su questa questione, però per fare un po' il punto del dare e avere di questo accordo così come l'ho capito, in modo che se ho capito male magari qualcuno mi corregge, c'è questo: la necessità del pubblico quindi dell'Amministrazione, è quella di avere nella disponibilità alcune porzioni di aree che poi devono essere trasformate, in parte nel progetto della rotatoria del collegamento fra via Molino e via dello Sport, in parti in aree di parcheggio, in parte tenerle per la possibile realizzazione fronte "Villa Molin", quindi al lato nord della strada di via Molino di una pista ciclopedonale, questo è la necessità, cioè quello che è (...) rispetto a questo, quello che viene messo nella disponibilità del privato sulla richiesta (...) vi è la trasformazione da abitativo a direzionale dell'edificio storico testimoniale e dell'annesso rustico (...) la possibilità edificatoria come veniva adesso ricordato sono grossomodo 2.000 cubi (...) per fare le cose che si dicevano (...) a spanne, dopo il tipo si deciderà chi avrà questa possibilità, in più viene ceduto il parcheggio, ma su quel parcheggio, nasceva inizialmente come standard del triennio 2018 (...) viene calato lo standard della trasformazione urbanistica da (...) a direzionale, perché direzionale ha necessità di standard parcheggio e nella proposta così come viene accettata viene calato in quello che era lo standard nel biennio 2018 (...) in quella stessa area che peraltro il Comune dovrà farsi carico (...) indagine geologica non viene fatta oggi, (...) lasciando nell'incognita (...) tanta secondo me per le cose che abbiamo in più (...) vedremo (...) il pagamento dei 70.000,00 Euro dilazionato nell'anno successivo (...) mi sembra che (...) come dire, vengano messi in gioco (...) una serie di potenzialità (...) rispetto ai 1.200 metri quadri di superficie che viene trasformata in (...) questi mille e qualcosa 700 e rotti (...) del parcheggio.

Allora capisco la necessità che adesso lascio i conti (...) però mi pare quindi la celerità, la necessità (...) nell'acquisizione delle aree per dar corso (...) non era l'unica strada (...) già percorso una parte (...) cioè che era quella della possibilità espropriativa, (...) è vero dottore che è onerosa però non è una cifra iperbolica per un valore (...) parliamo solo dell'acquisizione di quello che servirebbe per dar conto alla realizzazione di questa parte marginale della via (...) in questa era (...)

L'altra questione sempre (...) con questo intervento la previsione ad area F non era così campata in aria, per questo nelle modifiche attuate con la variante del PI sugli edifici storico testimoniali, frutto per altro di un percorso partecipato (...) che ci ha visto protagonisti nel passato, ma proprio perché quell'edificio storico testimoniale (...) era il bollino (...) come case per anziani, un'area vocata ad una destinazione di servizi a pendant (...) della casa di riposo (...), quindi la previsione urbanistica iniziale aveva un suo senso (...) sull'edificio poi nelle varie discussioni nel corso degli anni nell'edificio storico testimoniale perché si pensava la possibilità che sarebbe stato interessante (...) vero comunque nell'area di prevedere una casa per (...) può anche essere molto ...

Ecco credo che a fronte di tutto questo, si perda un'opportunità, e la si perda a quel punto definitivamente un'opportunità, che non comprometteva la finalità ovviamente della realizzazione della strada, perché questo si sapeva che era necessario andare ad acquisire delle aree ulteriori per dare completezza anche a questa operazione, certo questo avrebbe comportato spendere qualche mese in più (...) non è una cosa che si risolve dall'oggi al domani, però ecco personalmente credo che ciò che viene compromesso con questa operazione sia più di quello che l'Amministrazione poteva, come dire, tra virgolette "spendere" per ottenere il medesimo risultato.

## **PRESIDENTE**

Grazie, Consigliere Follini. Prego, Sindaco.

## **SINDACO**

Le considerazioni personali rimangono personali, ricordo che lo strumento attuativo è uno strumento tale volto a risolvere e quindi è nelle facoltà di un'Amministrazione Comunale valutare questo tipo di accordi.

La tempistica secondo me non è un fattore ics da trascurare, premesso che questa Amministrazione si è impegnata già con il bilancio con il Programma Triennale Opere Pubbliche e finanzia quest'opera già nell'anno corrente, quindi sulla base di questo dico che la realizzazione di questa viabilità è fondamentale per lo sviluppo di questa area e soprattutto del paese Marcon, perché come tutti ben sapete il viale San Marco allo stato attuale risulta essere invivibile, con momenti di traffico decisamente importanti e fa parte di un accordo, accordo non vorrei, non voglio dire quanto tempo effettivamente si è dedicato a favore di questo accordo, perché? Perché sulla base di questo le aspettative della parte proponente erano decisamente più alte, e quindi arrivare ad un accordo come questo dove l'Amministrazione per assurdo ha delle risorse, delle risorse che mette a favore dell'adeguamento dell'impiantistica stessa, cioè sono 70.000,00 Euro che possiamo spendere in altre infrastrutture, in impianti di illuminazione, in altre cose, non è cosa trascurabile.

La valutazione sul collegamento del parcheggio, che come diceva giustamente Follini, risulta essere funzionale all'attività stessa che potrà sorgere all'interno di "Villa Molin", dà comunque un risvolto e riqualifica "Villa Molin" e quell'area che come ben sapete risulta da tanti anni in stato di abbandono, era fallimentare fino a pochi anni fa, e non vorrei tirare fuori tutta quella che è stata la faccenda che vedeva questo terreno, proprietà del Comune di Marcon, perché quest'area avrebbe dovuto essere del Comune di Marcon non dimentichiamolo, quest'area era una di quelle aree che sarebbe entrata nel patrimonio comunale al termine della realizzazione, del completamento dello stralcio limitrofo a via San Giuseppe.

La realizzazione di quel passaggio pedonale è stata prospettata, ho trovato anche la disponibilità della stessa casa di riposo, perché proprio la presenza del fallimento di "Villa Molin", ha implicato e non ha permesso alla stessa casa di riposo di poter pianificare un accesso sia pedonale sia carraio diverso da quello che troviamo allo stato attuale, quindi è una valutazione corretta che abbiamo fatto, ma che rimandiamo a sua volta alla casa di riposo stessa, nel senso, penso che ci sarà la disponibilità della struttura di "Sereni Orizzonti" di intervenire sotto questo senso.

Per quanto riguarda invece l'aspetto dell'abaco, la zona come dicevo, proviene da una trattativa, la zona vede comunque condomini nella vicina via San Giuseppe di fronte, e vediamo anche che per quanto, io spesso mi interrogo sul mio ruolo di Assessore all'Urbanistica, è bello far piani, è altrettanto vero che la Regione Veneto, Regione in generale, attuando il Piano Casa, secondo me ha sì riqualificato il territorio edilizio e ha adeguato sismicamente il proprio patrimonio edilizio, ma allo stesso tempo ha creato veri e propri palazzoni, basta vedere un attimino la tipologia di interventi che si prospettano anche sul nostro territorio, ed effettivamente sono decisamente importanti.

La finalità di questo accordo è, prima di tutto la possibilità di entrare in possesso di queste aree non immediatamente ma quasi immediatamente, perché le aree, i 70.000,00 Euro sì ma con una fideiussione che verrà riconosciuta al Comune, ma la possibilità di dar via e dar attuazione prima di tutto alla gara, alla variazione urbanistica...

(Segue intervento fuori microfono).

No? Direttamente alla gara per la ...

---

Scusa, cioè per quanto riguarda l'area destinata a viabilità non c'è variante urbanistica e...

(Segue intervento fuori microfono).

Sì chiaro quello sì...

Si stava parlando di viabilità, quindi io l'acquisisco direttamente e quindi la posso andare via una volta acquisita e approvato il progetto posso avviare la gara insomma, ecco.

**SINDACO**

Ecco, questa è l'occasione anche per chiarire che effettivamente l'Amministrazione è in possesso dell'esecutivo della strada, quindi non stiamo parlando di aria fritta, abbiamo documentazione e siamo pronti in merito a questo, quindi ribadisco, sull'aspetto tecnico non metto e non ho intenzione di approfondire perché? Perché ho persone, staff volto proprio a chiarire questi aspetti qua, sull'aspetto politico è stato più volte discusso con la Maggioranza e penso che sia un buon raggiungimento, un buon traguardo per vedere il prima possibile realizzata questa viabilità.

#### **PRESIDENTE**

Grazie, Sindaco. Qualche intervento? Prego, Consigliere Caputo.

#### **CONSIGLIERE CAPUTO**

Un breve intervento, sinceramente io vedo in questa soluzione che è stata perseguita, ossia quella dell'accordo pubblico privato anziché l'esproprio, finalmente il là per dare corso a questa importantissima opera che è l'asse Molino via dello Sport, un'opera che si attende, come lo ricordava prima da 25 anni, e che l'ultima Amministrazione non ha fatto niente in tal merito, non ha fatto niente, quindi riuscire a sbloccare questa situazione in tempi brevi, con l'ottenimento anche di risorse finanziarie e di spazi anche per la pista ciclabile e di parcheggio, secondo me per la Pubblica Amministrazione è un buon matrimonio, e logicamente i matrimoni si fanno in due, quindi c'è il vantaggio per la Pubblica Amministrazione come ci deve essere anche il vantaggio per il privato, perché ricordiamoci che fino a prova contraria il privato è giusto che faccia il suo interesse, poi il fatto di togliere il vincolo e di riportare la casa la "Villa Molin" come tutti gli altri fabbricati storici del paese, mi sembra solamente una giustizia, perché un'ingiustizia è stata fatta quella di averlo bloccato in quel modo, quindi secondo me è stato fatto un piano ideale per l'Amministrazione e per i cittadini che ne avranno bene.

#### **PRESIDENTE**

Grazie, Consigliere Caputo. Intervento del Consigliere Follini. Prego.

#### **CONSIGLIERE FOLLINI**

E' una questione che bisognerebbe conoscere un po' meglio. L'Amministrazione che non ha fatto niente, ha reso possibile, acquisendo le (...) e si potesse oggi (...) ragionare (...) la viabilità, per altro (...) era un problema (...) quelle case erano completamente al buio (...) il beneficio l'ho già spiegato prima lo rispiego perché (...) legato a quello specifico edificio storico testimoniale che non è l'unico che aveva questi gradi, che ha (...) questi gradi è perché sottendeva a un beneficio pubblico (...) quell'area che rendeva protagonista anche quell'edificio e questa cosa a scampo di equivoci, non aveva un nome e un cognome pro e contro, perché questa operazione è stata fatta quando c'era (...) okay, l'acquisizione del nuovo proprietario è recentissima, non è una cosa del passato che qualcuno non abbia retropensieri, nel senso che l'attenzione è stata posta rispetto al beneficio che si doveva avere (...) in quell'area, ecco perché ci sono le perplessità oggi, perché si è scelto una strada (...) che stiamo dicendo per ottenere un beneficio pubblico che è quello della viabilità che venga, ma che si sappia con chiarezza, ma del resto gli atti (...) dell'Amministrazione vanno in questo senso, che non era l'unica possibilità, ci sono possibilità diverse.

Allora giustamente il Sindaco ha detto è una scelta, l'abbiamo fatta già (...) fuori bilancio mettendoci i soldi (...) con la progettazione che è già in stato avanzato, questa chiude il cerchio, benissimo (...) possiamo anche non essere d'accordo sulla procedura che porta a un obiettivo che (...) io le richiamo la possibilità ...

#### **PRESIDENTE**

Grazie, Consigliere Follini. Prego, Sindaco.

#### **SINDACO**

E questa sarebbe una domanda che posso porre a lei o all'assessore all'Urbanistica della sua Amministrazione Follini, però sembra quasi che la vocazione a destinazione a F di "Villa Molin" avesse quasi lo scopo di vedere comunque concretizzato un accordo pubblico privato, non so se questa era, io almeno come ho visto in un primo momento la situazione, la destinazione F rende comunque difficile e appetibile "Villa Molin" a chi fosse una proprietà, a chi fosse interessato, premesso anche che la casa di riposo si dà per scontato che avesse fatto una progettazione e ha fatto una progettazione in linea con le proprie richieste, il proprio standard insomma, e le proprie esigenze, quindi non vorrei dire, ma la vocazione, ma lei mi darà conferma di questo, di fissare in area F, destinare ad area F "Villa Molin" forse era volta proprio a realizzare e vedere concretizzato un accordo pubblico privato.

#### **PRESIDENTE**

Prego, Consigliere Follini. Poi le lascio la parola Consigliere ...

#### **CONSIGLIERE FOLLINI**

Le soluzioni potevano essere molteplici, tutto dipendeva da chi, fosse anche il Comune come per le aree sotto, riuscisse a riconquistare la proprietà dell'area, quindi le possibilità sono le più ampie se noi analizziamo "Villa Molin" e il suo contesto, qui c'è un ragionamento diverso, (...) c'è la necessità e comprendo che è quella di acquisire (...) togliamoci anche i 700 per il parcheggio (...) per la strada servono i 400 metri quadri residuali, vado a spanne, a memoria insomma in quell'intorno siamo okay, (...) tutto questo accordo pubblico privato (...) almeno sono chiare (...) per tutti (...) nascono oggi con l'urgenza richiamata di ottenere i 400 metri quadri, questa è la partita okay, a prova di smentita di chiunque, ma questa scelta, per carità, (...) l'avresti fatta? No non l'avrei fatta però mi assumo la responsabilità di dire no come lei si assume la responsabilità di dire sì, visto che alternative ci sono, perché l'alternativa non è stiamo fermi, l'alternativa è si può fare diversamente.

#### **PRESIDENTE**

Grazie, Consigliere Follini. Prego, Sindaco, poi Tolomio, le lascio la parola promesso.

#### **SINDACO**

No, ci prendiamo, almeno il sottoscritto si prende tutta la responsabilità del caso nel senso, perché? Perché a ben coscienza di quella che è la necessità, e quindi sulla base di questo non si poteva a mio parere trovare, non dico l'accordo migliore, ma accordo valido come questo, volto a veder partire i lavori al più presto, coi sé e coi ma purtroppo si resta ...

#### **PRESIDENTE**

Grazie, Sindaco. Prego, Consigliere Tolomio.

#### **CONSIGLIERE TOLOMIO**

Volevo chiedere, se non vado errato da quanto ho visto le carte, che il parcheggio (...) trovato (...) sarà utilizzabile (...) per quella fermata che sarà molto importante, fermata veramente valida (...) il parcheggio (...)

#### **PRESIDENTE**

Grazie, Consigliere Tolomio. Prego, Sindaco.

#### **SINDACO**

Dovrebbe dare una piccola risposta comunque all'esubero di autovetture sulla vicina via San Giuseppe, esatto, quindi auspichiamo insomma che anche se al di là della strada il (...) possa essere utilizzato adeguatamente.

## **PRESIDENTE**

Grazie, Sindaco. Interventi? Nessuno. Prego, Consigliere Varlese.

## **CONSIGLIERE VARLESE**

(...) da sindaco (...) andando oltre poi (...) tutto quello che si è fatto per raggiungere (...) diversi modi, però da Consigliere Comunale qualche perplessità (...) sulla posizione avvenuta da un privato (...) l'anno scorso di questo (...) c'è qualcosa (...) anche il collegamento che c'è con privato okay, (...) cioè a noi qualche dubbio è venuto tutto qui, cioè nel senso che questa situazione ci ha creato qualche dubbio, cioè quindi è questo che ci fa riflettere un po' sulla (...) penso che anche lei ha detto lei stesso che ha discusso in Maggioranza di questa situazione, il vantaggio del privato, cioè ha fatto un accordo sì, ma c'è stato un vantaggio che poteva anche percorrere un'altra strada che magari una strada più, andando verso l'esproprio magari, tutto qua, allarme.

## **PRESIDENTE**

Bene, Consiglieri abbiamo provato anche questa cosa nuova per la tarda ora, comunque prego, Sindaco la risposta.

## **SINDACO**

Però mi permetta anche, se è una valutazione politica quello è un discorso, se è una valutazione tecnica non le lascio e non le permetto considerazioni che lascino trasparire una mancanza di trasparenza da parte di questa Amministrazione. Ribadisco che la volontà è quella di fare la strada nel più breve tempo possibile, e l'opportunità che c'è sorta, data la richiesta del privato è stata più volte oggetto di trattativa, sulla base di questo diciamo, la trattativa a nostro parere sta in piedi, non sta in piedi solo sotto l'aspetto politico, sta in piedi anche sotto l'aspetto tecnico, perché rispecchia le medesime caratteristiche degli accordi precedenti delle linee guida passate, e quindi sulla base di questo ribadisco, tutte quelle che sono le..., sa che se avessi potuto comprarlo io il terreno l'avrei comprato, e non avendolo comprato invece purtroppo non...

(Segue intervento fuori microfono).

Se avessi potuto comprarmelo direttamente come Sindaco ecco, ma non c'è stato dato modo, l'asta è stata fissata nel breve termine, sollecitata dal fatto che era arrivata un'offerta da parte di un privato dopo anni di silenzi, e quindi sulla base di quello la curatrice fallimentare decide in 15 giorni di fissare la data per l'asta, noi non ci siamo, non abbiamo avuto i tempi materiali per poter predisporre una variante, una variazione al bilancio che potesse essere funzionale all'acquisizione, e anche l'autorizzazione ministeriale mi dice il Segretario, quindi se fosse stato possibile io non avrei esitato, anzi i miei Consiglieri la sanno, la conosco questa specificità, non mi sarei tirato indietro da acquistare e non avrei avuto bisogno di dover andare in accordo pubblico privato.

## **PRESIDENTE**

Grazie, Sindaco.