



COMUNE DI BUTTAPIETRA

PROVINCIA DI VERONA

COPIA

N. 56 Reg. delib.	Ufficio competente EDILIZIA PRIVATA
-----------------------------	--

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO	RIMODULAZIONE DELLO SCHEMA DI ACCORDO PUBBLICO PRIVATO E PERFEZIONAMENTO DELLE MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO DELLE LINEE GUIDA DEL DOCUMENTO DEL SINDACO
---------	--

Oggi **sei** del mese di **dicembre** dell'anno **duemiladiciotto** 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
MORETTO SARA	Presente	BERTOLI VINCENZO	Presente
ARGENTATI SABRINA	Presente	BERTAGNOLI FILIPPO	Presente
FILIPPI ELEONORA	Assente	PIGHI GIAN PAOLO	Presente
MURARO ALDO	Presente	PEGORARO ANTONIO	Assente
ZONIN LUCA	Presente	GIACOPUZZI RENZO	Assente
BERTUCCO EDOARDO	Presente	FILIPPI GABRIELE	Presente
ALBI CLAUDIO	Presente		

Presenti 10 Assenti 3

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

Constatato legale il numero degli intervenuti, MORETTO SARA nella sua qualità di Sindaco, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato.

OGGETTO	RIMODULAZIONE DELLO SCHEMA DI ACCORDO PUBBLICO PRIVATO E PERFEZIONAMENTO DELLE MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO DELLE LINEE GUIDA DEL DOCUMENTO DEL SINDACO
---------	--

IL CONSIGLIO COMUNALE

IL SINDACO

Premesso che:

- il Comune di Buttapietra è dotato di un Piano Regolatore Generale la cui Variante Generale è stata adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 24.11.1995 ed approvata con DGRV n. 2393 del 01.07.1997, e aggiornata con successive varianti ai sensi di legge;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 21.12.2015 è stato adottato il nuovo Piano di Assetto del Territorio, approvato con deliberazione del presidente della Provincia di Verona n. 164 del 18, novembre 2016 e pubblicata sul BUR n. 118 del 9 dicembre 2016;
- il PAT strumento essenziale della pianificazione territoriale, individua le nuove direttrici di crescita ed espansione urbana e le aree strategiche per l'assetto e la riqualificazione del territorio comunale;
- il Comune di Buttapietra ha avviato l'iter procedurale per la redazione del Primo Piano degli Interventi "Allineamento PAT - PRG con recepimento accordi pubblico/privato art. 6 LR 11/2004, ai sensi dell'art. 18/LR 11/2004, al fine di completare la disciplina urbanistica del territorio comunale;
- in questa fase l'Amministrazione comunale intende sviluppare alcuni interventi strategici mediante la procedura dell'accordo tra soggetto pubblico e privato ai sensi dell'art. 32 della L.R. 29.11.2001, n. 35 e dell'art. 6 della L.R. 23.04.2004, n. 11;
- gli articoli 32 della L.R. 35/2001 e 6, 7, 35, 36 e 37 della L.R. n. 11/2004 consentono ai Comuni di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, per perseguire la riqualificazione urbanistica, per individuare gli interventi di miglioramento della qualità urbana attraverso: accordi pubblico/privato, accordi di programma, perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione urbanistica;
- con deliberazione del Consiglio comunale n. 19 del 29.03.2017 sono state approvate le linee guida e lo schema tipo di accordo di programma.

Considerato che:

- le proposte per realizzare interventi mediante accordo pubblico/privato e sono valutate dall'Amministrazione comunale avvalendosi dei nuovi strumenti legislativi in quanto essenziali per garantire quei principi generali di efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa che trovano specifico fondamento nelle disposizioni di cui all'art. 11 della Legge n. 241/1990;
- l'Amministrazione procede all'istruttoria delle proposte pervenute avvalendosi anche del personale dipendente oltre che dei professionisti incaricati della redazione del PI, e si riserva la discrezionalità del provvedimento finale di accoglimento e/o rigetto degli accordi e l'efficacia degli accordi è subordinata all'approvazione del Piano degli Interventi.

Ritenuto a tale proposito:

- di dover apportare alcuni perfezionamenti allo schema di accordo allegato (punto 23) al "Documento programmatico preliminare - documento del Sindaco", di cui alla suddetta deliberazione n. 19/2017, proponendo tre versioni di schema di accordo, ovvero:
SCHEMA "A" – Pagamento Contributo Perequativo;
SCHEMA "B" - Realizzazione Opera Pubblica, Pagamento Contributo Perequativo;
SCHEMA "C" - Cessione area, Pagamento Contributo Perequativo;
impostate secondo le diverse modalità di restituzione del contributo di sostenibilità, che vanno a sostituire, rimodulandone e perfezionandone i contenuti, il precedente schema di accordo, in base ai contenuti delle manifestazioni pervenute;
- in sede di stipula dell'atto si provvederà a definire i tempi per il deposito della polizza fidejussoria e quelli relativi alla presentazione dei progetti edilizi ed urbanistici;
- in ogni caso, i contenuti degli schemi di accordo sopracitati, prevalgono, in quanto sono da ritenersi rimodulazioni a perfezionamento degli stessi, sui criteri descrittivi indicati nel "Documento programmatico preliminare - documento del Sindaco", ove discordanti;

Ritenuto infine, che relativamente al capitolo 2 "Modalità di calcolo del contributo perequativo" del "Documento programmatico preliminare - documento del Sindaco", debba essere specificato quanto segue:

- nel paragrafo 2.4, il V.M. post, "valore di mercato finale edifici a seguito trasformazione volumetrica" è comprensivo del costo relativo alle opere di ristrutturazione e quindi, ai fini del calcolo del contributo di sostenibilità tale valore deve essere ridotto di tale costo, quantificabile in €. 600 a mq.

Sempre in relazione al capitolo 2 "Modalità di calcolo del contributo perequativo" del "Documento programmatico preliminare - documento del Sindaco", deve essere specificato che, nei casi in cui venga richiesta la modifica di un'area da zona agricola a zona edificabile per motivi famigliari, con una volumetria specifica inferiore a quella computabile con l'indice edificatorio minimo pari a 1,2 mc/mq (B4), il contributo di sostenibilità delle aree eccedenti quelle necessarie al calcolo del volume richiesto, deve essere ridotto di una percentuale pari al 50%, poichè tali aree sono prive di indice di edificabilità, ma solo computabili ai fini del contributo, come mero consumo di suolo.

Ritenuto pertanto di apportare le suddette rimodulazioni a perfezionamento del "Documento programmatico preliminare - documento del Sindaco" di cui alla deliberazione n. 19/2017 e di approvarle quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento e che costituiscono indirizzo per la definizione degli accordi urbanistici in oggetto;

Vista la Legge Regionale 23.04.2004, n. 11;

Vista la Legge Regionale 29.11.2001, n. 35;

Visto il Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267;

PROPONE

- 1) di approvare la premessa quale parte sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di approvare gli allegati A, B e C che costituiscono parti integranti e sostanziali del presente provvedimento ed indirizzo per la definizione degli accordi urbanistici relativi alle manifestazioni di interesse del piano degli interventi, e di rimodulare le linee guida del Documento del Sindaco relative al calcolo del contributo di solidarietà come segue:

- nel paragrafo 2.4, il V.M. post, "valore di mercato finale edifici a seguito trasformazione volumetrica" è comprensivo del costo relativo alle opere di ristrutturazione e quindi, ai fini del calcolo del contributo di sostenibilità tale valore deve essere ridotto di tale costo, quantificabile in €. 600 a mq.

- Sempre in relazione al capitolo 2 "Modalità di calcolo del contributo perequativo" del "Documento programmatico preliminare - documento del Sindaco", deve essere specificato che, nei casi in cui venga richiesta la modifica di un'area da zona agricola a zona edificabile per motivi famigliari, con una volumetria specifica inferiore a quella computabile con l'indice edificatorio minimo pari a 1,2 mc/mq (B4), il contributo di sostenibilità delle aree eccedenti quelle necessarie al calcolo del volume richiesto, deve essere ridotto di una percentuale pari al 50%, poichè tali aree sono prive di indice di edificabilità, ma solo computabili ai fini del contributo, come mero consumo di suolo.

- 3) di autorizzare sin d'ora il Responsabile del Settore Edilizia Privata - Urbanistica a sottoscrivere gli accordi nel rispetto del PAT approvato e conseguentemente la Giunta comunale competente a recepire tali accordi e ad apportarvi le modifiche ed integrazioni ritenute necessarie per assicurare l'efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa, anche in riferimento a situazioni contingenti e specifiche, comunque non in contrasto con gli indirizzi approvati.

Il Sindaco pone in votazione per alzata di mano la presente proposta di deliberazione.

Vista la proposta di delibera in esame;

Ritenuta propria la competenza ai sensi del combinato disposto degli art. 42 e 48 del DLgs 267/2000;

Uditi gli interventi:

Il Sindaco cede la parola all'assessore Zonin che legge una relazione: "Il Comune di Buttapietra ha da tempo avviato l'iter procedurale per la redazione del primo Piano degli Interventi.

In questa fase l'Amministrazione Comunale intende concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione urbanistica proposte di progetti ed iniziative di interesse pubblico.

Con deliberazione del consiglio comunale. n. 19/2017 sono state approvate le linee guida e lo schema tipo per gli accordi di programma.

L'Ufficio Tecnico Comunale ed il Professionista incaricato durante la fase istruttoria delle manifestazioni di interesse hanno riscontrato l'opportunità di apportare alcuni perfezionamenti allo schema di accordo allegato al "Documento programmatico preliminare – Documento del Sindaco – mediante la predisposizione di tre versioni di schema di accordo:

1 – Schema A: con pagamento di contributo perequativo;

2 – Schema B: con realizzazione di opera pubblica e/o con pagamento di contributo perequativo;

3 – Schema C: con cessione di area e/o con pagamento di contributo perequativo.

I contenuti dei nuovi schemi di accordo prevalgono sui contenuti del documento del Sindaco qualora discordanti.

L'Ufficio Tecnico Comunale durante le operazioni di calcolo dei contributi perequativi ha riscontrato alcune difficoltà ad eseguire il calcolo utilizzando i criteri presenti nelle

"Modalità di calcolo del contributo perequativo" del "Documento programmatico preliminare – Documento del Sindaco."

Concretamente:

1) Il valore di mercato finale di edifici in caso di cambio d'uso che necessiti ristrutturazione è da ritenersi comprensivo del costo relativo delle opere da realizzare e quindi, al fine del calcolo del contributo perequativo, tale valore deve essere ridotto del costo da sostenere per la ristrutturazione quantificabile in 600 euro/mq

2) i criteri approvati specificano che per il calcolo dei "valori post" trasformazione urbanistica venga assunto il valore di mercato delle aree come da valori ai fini IMU stabiliti dal Comune. In alcune delle manifestazioni di interesse presentate è stata richiesta una trasformazione di superfici con indici di edificabilità inferiore a quella delle aree esistenti nella pianificazione urbanistica con indice edificatorio minimo (le zone B4 con indice edificatorio 1,2 mc/mq); in questi casi si specifica che il contributo di sostenibilità delle aree eccedenti a quelle necessarie al calcolo del contributo richiesto venga ridotto di una percentuale pari al 50% in quanto tali aree sono prive di indice di edificabilità e sono computabili al fine del contributo come mero consumo del suolo.

Si propone quindi l'approvazione delle modifiche al Documento del Sindaco ed ai suoi allegati sopra esposte."

I consiglieri Zonin, Fiippi Gabriele e Pighi discutono sulla modalità di applicazione della perequazione e di aspetti tecnici.

Ultimati gli interventi, il Sindaco pone in votazione la proposta.

Esito della votazione:

Presenti n. 10 Consiglieri

Con voti favorevoli 8, contrari 0, astenuti 2 (consiglieri Filippi Gabriele e Pighi)

DELIBERA

4) di approvare la premessa quale parte sostanziale del presente provvedimento;

5) di approvare gli allegati A, B e C che costituiscono parti integranti e sostanziali del presente provvedimento ed indirizzo per la definizione degli accordi urbanistici relativi alle manifestazioni di interesse del piano degli interventi, e di rimodulare le linee guida del Documento del Sindaco relative al calcolo del contributo di solidarietà come segue:

- nel paragrafo 2.4, il V.M. post, "valore di mercato finale edifici a seguito trasformazione volumetrica" è comprensivo del costo relativo alle opere di ristrutturazione e quindi, ai fini del calcolo del contributo di sostenibilità tale valore deve essere ridotto di tale costo, quantificabile in €. 600 a mq.

- Sempre in relazione al capitolo 2 "Modalità di calcolo del contributo perequativo" del "Documento programmatico preliminare - documento del Sindaco", deve essere specificato che, nei casi in cui venga richiesta la modifica di un'area da zona agricola a zona edificabile per motivi famigliari, con una volumetria specifica inferiore a quella computabile con l'indice edificatorio minimo pari a 1,2 mc/mq (B4), il contributo di sostenibilità delle aree eccedenti quelle necessarie al calcolo del volume richiesto, deve essere ridotto di una percentuale pari al 50%, poichè tali aree sono prive di indice di edificabilità, ma solo computabili ai fini del contributo, come mero consumo di suolo.

- 6) di autorizzare sin d'ora il Responsabile del Settore Edilizia Privata - Urbanistica a sottoscrivere gli accordi nel rispetto del PAT approvato e conseguentemente la Giunta comunale competente a recepire tali accordi e ad apportarvi le modifiche ed integrazioni ritenute necessarie per assicurare l'efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa, anche in riferimento a situazioni contingenti e specifiche, comunque non in contrasto con gli indirizzi approvati.

Con successiva votazione il Consiglio Comunale viene chiamato dal Sindaco a deliberare la immediata eseguibilità del presente provvedimento. Viene riscontrato il seguente risultato:

Favorevoli 8, contrari 0, astenuti 2 (consiglieri Filippi Gabriele e Pighi).

La presente deliberazione viene pertanto dichiarata immediatamente eseguibile.

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 51 del 26-11-2018 ed allegati alla presente deliberazione.

OGGETTO	RIMODULAZIONE DELLO SCHEMA DI ACCORDO PUBBLICO PRIVATO E PERFEZIONAMENTO DELLE MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO DELLE LINEE GUIDA DEL DOCUMENTO DEL SINDACO
---------	--

Data lettura della presente delibera, viene approvata e sottoscritta

IL Sindaco
F.to 000000000 MORETTO SARA

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ed è conservato presso gli archivi informatici del Comune ai sensi del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD) e norme collegate,)

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to BARBALINARDO ROSANNA

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ed è conservato presso gli archivi informatici del Comune ai sensi del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD) e norme collegate,)

PARERE DI REGOLARITA' DEL RESPONSABILE

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.lgs 267/2000

Oggetto: RIMODULAZIONE DELLO SCHEMA DI ACCORDO PUBBLICO PRIVATO E PERFEZIONAMENTO DELLE MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO DELLE LINEE GUIDA DEL DOCUMENTO DEL SINDACO

REG.TEC. ED. PRIVATA

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO INTERESSATO
a norma del T.U.E.L. 267/00

Sulla proposta di deliberazione su citata si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000 parere Favorevole di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa";*

*per la motivazione indicata con nota:

Data 30-11-18

Il Responsabile del servizio
F.to PRAVATO ALESSANDRA

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ed è conservato presso gli archivi informatici del Comune ai sensi del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD) e norme collegate.)

PARERE DI REGOLARITA' DEL RESPONSABILE

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.lgs 267/2000

Oggetto: RIMODULAZIONE DELLO SCHEMA DI ACCORDO PUBBLICO PRIVATO E PERFEZIONAMENTO DELLE MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO DELLE LINEE GUIDA DEL DOCUMENTO DEL SINDACO

REGOLARITA' CONTABILE

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO INTERESSATO
a norma del T.U.E.L. 267/00

Sulla proposta di deliberazione su citata si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000 parere Visto di regolarità contabile;*

*per la motivazione indicata con nota:

Data 30-11-18

Il Responsabile del servizio
F.to GAZZANI ELENA

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ed è conservato presso gli archivi informatici del Comune ai sensi del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD) e norme collegate.)

Allegato alla deliberazione

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 56 del 06-12-2018

**Oggetto: RIMODULAZIONE DELLO SCHEMA DI ACCORDO PUBBLICO
PRIVATO E PERFEZIONAMENTO DELLE MODALITA' DI
CALCOLO DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO DELLE LINEE
GUIDA DEL DOCUMENTO DEL SINDACO**

CERTIFICATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Si certifica, che copia del presente atto è stata pubblicata all'albo on-line del comune per la prescritta pubblicazione dal 14-12-2018 fino al 29-12-2018 con numero di registrazione 1168.

COMUNE DI BUTTAPIETRA li 14-
12-2018

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE

(nominativo indicato nel certificato di firma digitale)

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ed è conservato presso gli archivi informatici del Comune ai sensi del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD) e norme collegate.)

Allegato alla deliberazione

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 56 del 06-12-2018

**Oggetto: RIMODULAZIONE DELLO SCHEMA DI ACCORDO PUBBLICO
PRIVATO E PERFEZIONAMENTO DELLE MODALITA' DI
CALCOLO DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO DELLE LINEE
GUIDA DEL DOCUMENTO DEL SINDACO**

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune, senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è DIVENUTA ESECUTIVA ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D. Lgs. 18.8.2000, n. 267.

COMUNE DI BUTTAPIETRA li 14-
12-2018

IL RESPONSABILE DELL' ESECUTIVITÀ

(nominativo indicato nel certificato di firma digitale)

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ed è conservato presso gli archivi informatici del Comune ai sensi del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD) e norme collegate.)

Copia analogica di documento informatico conforme alle vigenti regole tecniche art.23 del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD) e norme collegate.

IL FUNZIONARIO INCARICATO