



# COMUNE di CASIER

(PROVINCIA di TREVISO)

**ORIGINALE**  
**Deliberazione nr. 47 del 28-11-013**

## Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

Sessione Convocazione Prima Seduta Pubblica

### OGGETTO

**APPROVAZIONE N. 1 ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004 E S.M.I. PER LA FORMAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.-**

L'anno **duemilatredici** addì **ventotto** del mese di **novembre** alle ore **19:00**, nella sala delle adunanze del Comune di Casier, previo avviso scritto, si è riunito il Consiglio Comunale.

**Eseguito l'appello risultano**

Nominativi			
<b>MARZULLO DANIELA</b>	<b>P</b>	<b>CATTAROSSO MARIO</b>	<b>P</b>
<b>FRANCESCHIN GRAZIELLA</b>	<b>P</b>	<b>DE PIERI ROBERT</b>	<b>P</b>
<b>MENEGUZZI ENRICO</b>	<b>P</b>	<b>RIZZO MAURIZIO</b>	<b>P</b>
<b>GUARDATI SIMONA</b>	<b>P</b>	<b>BONIFACIO FRANCESCO</b>	<b>A</b>
<b>GIURIATI MIRIAM</b>	<b>P</b>	<b>MARANGON MARCO</b>	<b>A</b>
<b>BOTTER NICOLA</b>	<b>P</b>	<b>MARTON ANDREA</b>	<b>P</b>
<b>CALMASINI PAOLO</b>	<b>P</b>	<b>VENDRAMIN MASSIMO</b>	<b>P</b>
<b>COCCHETTO FABIO</b>	<b>P</b>	<b>PARO CRISTIANO</b>	<b>P</b>
<b>PRAUSSELLO ANNALISA</b>	<b>P</b>		

Presenti 15 - Assenti 2

Presenti - Assenti

Il Sindaco **MARZULLO DANIELA** in qualità di Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti dichiara aperta la seduta e invita il consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopra indicato.

Partecipa il Segretario Generale **CARTISANO PIER PAOLO**.

IL SINDACO introduce l'argomento e da la parola all'Arch. Bandoli;

SENTITI gli interventi dei vari consiglieri comunali registrati su supporto informatico e riportati in allegato al presente atto,

Dichiarata chiusa la discussione,

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

PREMESSO che:

- il Comune di Casier è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), ratificato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 142 del 24/05/2010;
- il Comune di Casier è dotato altresì di Piano degli interventi a seguito dell'approvazione del PAT nella Conferenza di Servizi del 16/03/2010;
- con delibera n. 18 del 25/05/2011 il Consiglio Comunale ha approvato n. 10 proposte di accordo tra Comune di Casier e vari soggetti privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i., da recepire nel Piano degli interventi, già approvate dalla Giunta Comunale con delibera n. 56 del 18/05/2011;
- con delibera n. 47 del 19/10/2011 il Consiglio Comunale ha approvato la Variante n. 1 al Piano degli interventi, conseguente alla sottoscrizione di diversi accordi pubblico privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i.;
- con delibera n. 33 del 11/07/2012 il Consiglio Comunale ha approvato la Variante n. 2 al Piano degli interventi;
- con delibera n. 9 del 07/02/2013 il Consiglio Comunale ha approvato la Variante n. 3 al Piano degli interventi;

VISTE le varie richieste di accordo pubblico/privato acquisite da diversi proponenti ed approvate dal Consiglio Comunale preliminarmente alla loro sottoscrizione;

DATO ATTO che:

- è interesse della Parte Privata realizzare gli interventi edilizi di trasformazione urbanistico-edilizia accollandosi al contempo gli oneri relativi alla realizzazione delle opere di perequazione;
- è interesse del Comune di Casier procedere alla trasformazione/riqualificazione urbanistico-edilizia del territorio attraverso gli accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004;

DATO ATTO di quanto sopra rilevato, i tecnici incaricati della redazione del PI ed il Responsabile del Settore Uso e Assetto Territorio, prima di procedere all'istruttoria tecnica con l'emissione del relativo parere, hanno ritenuto di attenersi ai seguenti criteri di valutazione:

- verifica della coerenza urbanistica della proposta di accordo con le previsioni di assetto del territorio previste dal PAT;
- verifica della coerenza urbanistica della proposta di accordo con gli indirizzi contenuti nel Documento del Sindaco;
- verifica della coerenza urbanistica della proposta di accordo con il rilevante interesse pubblico;

VISTA la proposta di accordo presentata dall'arch. Lorenzo Secco, in qualità di Amministratore delegato della Immobiliare Lugena S.r.l. ed acquisita al prot.n. 11659 del 18/11/2013, così come rielaborata ed illustrata nella scheda istruttoria redatta dai tecnici incaricati alla redazione del PI e dal Responsabile del Settore Uso e Assetto Territorio, avendo a riferimento i criteri di valutazione sopra riportati, allegata al presente atto a formarne parte integrante;

RICHIAMATA la delibera n. 138 del 22/11/2013 con cui la Giunta Comunale ha preso atto delle motivazioni e dei relativi criteri di istruttoria sopra riportati e ha approvato la proposta di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004;

VISTA la Legge Regionale 23 Aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio" e, in particolare, gli artt. 5 e 6;

VISTO l'art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";

SENTITI gli interventi dei vari Consiglieri Comunali;

Il Presidente del Consiglio invita il Consiglio Comunale ad esprimersi sulla proposta pervenuta. Si procede quindi alla sua votazione:

Proposta pervenuta al protocollo comunale in data 18/11/2013 al n. 11659, presentata dall'arch. Lorenzo Secco, in qualità di Amministratore delegato della Immobiliare Lugena S.r.l., avente ad oggetto il riconoscimento di un credito edilizio di 2.000 mc da iscriversi nel Registro dei crediti edilizi allegato al PI. L'Amministrazione Comunale ha ritenuto di utilizzare la perequazione per:

- acquisire gratuitamente al patrimonio comunale il tratto di via Iotti ora di proprietà della Immobiliare Lugena S.r.l. e le aree a sud della stessa strada, per complessivi 5.200 mq circa;
- completare il percorso ciclo-pedonale lungo lo stesso tratto di via Iotti.

La cessione delle aree potrà avvenire su semplice richiesta del Comune, anche indipendentemente dalla sottoscrizione dell'Accordo, con spese a carico di Parte Privata, compresi i necessari frazionamenti.

L'Amministrazione Comunale propone di prendere atto delle motivazioni e dei relativi criteri di istruttoria sopra riportati e di approvare la proposta di accordo.

Il Presidente invita il Consiglio Comunale ad esprimersi.

ACQUISITO il parere favorevole espresso dal Responsabile del Settore Uso e Assetto Territorio di cui all'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**presenti: n. 15    votanti: n. 15    voti favorevoli: n. 12    voti contrari: n. 3** (Paro, Marton e Vendramin) **astenuiti: nessuno**

### **DELIBERA**

di APPROVARE la proposta sopra illustrata.

Il Presidente proclama il risultato della votazione.

Il Presidente invita il Consiglio Comunale ad esprimersi in merito al provvedimento proposto;

ACQUISITI i pareri favorevoli espressi dai Responsabili dei competenti Settori di cui all'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

## IL CONSIGLIO COMUNALE

con **voti favorevoli: n. 12, voti contrari: n. 3** (Paro, Marton e Vendramin) e **astenuti: nessuno** espressi in modo palese dai **n. 15 consiglieri presenti**,

### DELIBERA

- 1) di prendere atto delle motivazioni e dei criteri di valutazione riportati in premessa per la valutazione delle proposte di accordo tra Comune di Casier e vari soggetti privati, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004;
- 2) di approvare la proposta di accordo presentata dall'arch. Lorenzo Secco, in qualità di Amministratore delegato della Immobiliare Lugena S.r.l. ed acquisita al prot.n. 11659 del 18/11/2013, così come rielaborata ed illustrata nella scheda istruttoria allegata al presente atto a formarne parte integrante;
- 3) di recepire nel Piano degli interventi la proposta di accordo, come sopra approvata;
- 4) di demandare al Responsabile del competente Settore l'adozione degli atti conseguenti per il prosieguo dell'attività di formazione del Piano degli interventi ai sensi della L.R. 11/2004;
- 5) di demandare Responsabile del competente Settore di perfezionare e/o correggere la proposta di accordo sopra illustrata nel caso si riscontrassero meri errori materiali, al fine di sottoscrivere l'accordo come parte integrante del Piano degli interventi, nella fase di adozione.

Successivamente:

con **voti favorevoli: n. 12, voti contrari: n. 3** (Paro, Marton e Vendramin) e **astenuti: nessuno** espressi in modo palese dai **n. 15 consiglieri presenti**, la presente deliberazione viene resa immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del D.Lgs.vo 18 agosto 2000, n. 267.

**APPROVAZIONE N. 1 ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004 E S.M.I. PER LA FORMAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.**

SINDACO:

Prego, Architetto.

ARCH. BANDOLI:

Grazie. Come anticipato nell'intervento di prima, si sottopone al Consiglio Comunale l'approvazione di una proposta di accordo pubblico-privato, che è pervenuta all'Ufficio a metà novembre. Nel tempo abbiamo già visto e approvato in Consiglio delle proposte di accordo, che poi hanno trovato collocazione all'interno del Piano degli Interventi, in particolare con la variante n. 1, ma poi anche con la variante n. 3.

Questa proposta di accordo è una proposta che arriva dall'Immobiliare Lugena e che è stata valutata, sempre con quei criteri che sono stati definiti fin dal primo accordo. Innanzitutto il Comune di Casier vede un interesse, nel procedere alla trasformazione e alla riqualificazione del territorio, attraverso un accordo pubblico-privato, perché il privato si accolla gli oneri relativi alla realizzazione di opere di perequazione. La Legge n. 11, ricordo la Legge n. 11 "urbanistica", del 2004, all'art. 6 ammette che vengano sottoscritti questi accordi, per la formazione del Piano degli Interventi. Quali sono i criteri che sono stati esaminati, per valutare la proposta? La verifica della coerenza urbanistica, con le previsioni del Piano di Assetto del Territorio, la verifica della coerenza urbanistica, della proposta di accordo, con gli indirizzi del documento del Sindaco, che prima abbiamo visto e illustrato e poi, appunto, la coerenza urbanistica, della proposta di accordo, con il rilevante interesse pubblico.

Allegato alla Delibera avete sicuramente visto sia la scheda istruttoria, che è a corredo della proposta, e anche la bozza di accordo, che verrà sottoscritta prima dell'accoglimento di questo accordo, all'interno della variante del Piano degli Interventi.

Descrivo brevemente i contenuti dell'accordo. L'accordo prevede l'iscrizione, nel registro dei crediti edilizi, di una volumetria pari a 2.000 metri cubi. Il privato si impegna a cedere dei terreni, tra cui c'è la strada di accesso alla RSA, che è la strada comunale via Iotti e aree limitrofe, impegnandosi a realizzare le opere di perequazione, nel momento in cui il Comune gli consentirà, gli darà delle aree, su cui concretizzare il credito edilizio, che è previsto dall'accordo. L'equilibrio pubblico-privato è garantito da una serie di...

SINDACO:

Scusa, Architetto.

Intervento fuori microfono

SINDACO:

Sì, sì, lo sapevo, avevo intuito. Prego, mi scusi, ma dovevo mettere in contatto il nostro..

ARCH. BANDOLI:

Si diceva che la proposta di accordo prevede, appunto, l'acquisizione gratuita, al patrimonio immobiliare, di via Iotti e delle aree a sud della strada, che sono dei reliquati stradali, per complessivi circa 5.200 metri quadri e, come perequazione, il completamento del percorso ciclopedonale, lungo lo stesso tratto di via Iotti, che andrà a collegare i percorsi esistenti nella lottizzazione agli Olmi, verso ovest, con i realizzandi percorsi lungo via Guizzetti, ad est. Io ho completato l'illustrazione.

SINDACO:

Ci sono domande di chiarimento? Prego, Architetto.

CONS. PARO:

Volevo dire, nell'istruttoria, volevo capire come mai è stato usato 125 euro/metri cubi, nel calcolo, è scritto "valore IMU 2013" per la moltiplicazione con i 2.000 metri cubi.

ARCH. BANDOLI:

E' un valore che è stato assunto, l'accordo verrà sottoscritto adesso, nel mese di dicembre, e quello è il valore delle aree edificabili, ai fini IMU 2013, di riferimento, con indice 1:1.

Intervento fuori microfono

ARCH. BANDOLI:

No, allora con indice 1:0,5, evidentemente, 125. Comunque, indipendentemente dall'indice, perché non c'è un'espressione in metri quadrati di area, nell'accordo, quindi è stato assunto come valore di riferimento il valore delle aree non urbanizzate, di Dosson, con un indice intermedio. Ma non c'è espresso nessun valore in metri cubi e metri quadri, cioè non c'è il rapporto con i metri quadri, c'è solo il valore in metri cubi; non c'è l'area. Quando verrà... l'area, che è in proprietà dell'Immobiliare Lugena, non è un'area suscettibile di edificabilità, per due ragioni, perché quell'area non è coerente con il P.A.T., perché non ci sono le linee preferenziali di sviluppo e perché c'è un limite di inedificabilità assoluta, generato, dal punto di vista idraulico, dal Dosson. Quindi è stato assunto, come valore di riferimento, un valore di area non urbanizzata, intermedio, che è stato valorizzato in 125 euro/metro cubo. Siccome l'area non c'è, non si è parlato di metri quadri di area, ma soltanto di metri cubi, ed è stato assunto quel valore di riferimento.

CONS. VENDRAMIN:

Volevo intervenire per dire, sì, immagino che sia perché non c'è ancora l'area, però nell'accordo pubblico-privato si può prevedere che i valori cambino, cioè se l'area avrà un indice sotto l'1, saranno 139 euro, se l'area sarà mediana, avrà 125 euro, se l'area sarà superiore ai 2,25 di indice, avrà... quindi, è così. Cioè, la

risposta "non c'è l'area", capisco il valore mediano, però nell'accordo, che è un accordo contrattuale, si potrebbe, secondo me, prevedere... Almeno la proposta mia è questa, cioè se l'area che poi il Comune deve trovare, da come mi pare di aver capito, al privato, se il Comune gli trova un'area con un indice 1:1 saranno 139... Non so, mi sembrava più sensato questo, ecco.

ARCH. BANDOLI:

Siccome l'accordo viene sottoscritto adesso, ma il credito edilizio può essere concretizzato in futuro, adesso il privato non fa le opere di perequazione. Nell'accordo c'è un valore di perequazione, al di sotto del quale il Comune non va, ma la perequazione verrà eseguita solo quando si concretizzerà il credito, quindi in quel momento si valuteranno gli euro/metri cubo, i metri quadri e anche il valore della perequazione.

Non adesso, adesso si sottoscrive un accordo, con cui il privato si impegna a cedere gratuitamente della aree e, con questa cessione, non sottoscrive, non stipula una polizza fideiussoria a garanzia di obblighi, perché gli obblighi li ottempera... ottempera a questi obblighi immediatamente, con la cessione delle aree. Il Comune intravede questo come interesse pubblico immediato e quindi con la sottoscrizione dell'accordo si pareggia la situazione di adesso.

Quando si concretizzeranno i crediti, si valuteranno anche le perequazioni, nell'equilibrio che è quello di tutti gli accordi, art. 6.

Un accordo così non l'abbiamo.. è il primo che sottoscriviamo, non ce ne sono di altri, ma il Comune crede che questo sia un equilibrio accettabile.

CONS. MARTON:

Solo per chiarezza, perché ho seguito un attimo la discussione verbale, quindi nel momento in cui prenderà forma, effettivamente...prego?

ARCH. BANDOLI:

Si concretizzerà.

CONS. MARTON:

Si concretizzerà, effettivamente, quello che è l'accordo, potrebbe benissimo essere che il valore, che leggo qua, al punto 2, post piano intervento, possa modificarsi, cioè cambiare, invece che 125, può anche aumentare, da quel che ho capito? Cioè tanto per fare un ordine di idee mio, è questo quello che..

Intervento fuori microfono

CONS. MARTON:

Perfetto, grazie.

ARCH. BANDOLI:

L'accordo prevede, ed è l'ultima cosa tecnica che si può valutare, che se il Comune non riesce a recuperare un'area, perché il privato acquisisce direttamente, si detraggono gli euro, con cui

il privato acquista l'area, dall'importo della perequazione, quindi l'importo di perequazione è una garanzia, c'è un accordo sottoscritto, quelle sono le regole, questa l'istruttoria, che il Consiglio Comunale approva, all'interno di queste regole ci si muove, a seconda della possibilità del privato di concretizzare o meno il credito.

SINDACO:

Va bene. Ci sono altri interventi? Architetto Paro... scusi, Consigliere Paro.

CONS. PARO:

La ringrazio per la stima. Visto che in un contratto di questo tipo devono essere analizzati tutti i possibili casi, che possono avvenire, in alternativa si dà lavoro agli Avvocati, che casualmente è assente, però.. allora, io non ho capito una cosa, in questo accordo. Nel caso in cui il privato non riesca o non collochi i 2.000 metri cubi e li restituisce al Comune e gli dice "grazie, non mi servono più", il Comune ha già acquisito un'area. Questo potrebbe avvenire... cioè il fatto che il privato restituisce i crediti, può avvenire tra dieci anni, nel frattempo il Comune ha già acquisito un'area, perciò se il privato restituisce i crediti, il Comune deve corrispondere al privato 116.000 euro.

ARCH. BANDOLI:

Oppure ricontratta l'accordo, al momento opportuno. Si fa un altro accordo, art. 6, cambiano le condizioni degli accordi, si farà un nuovo accordo. Questo dice la norma e lo dice già la norma tecnico-operativa del Piano degli Interventi, relativamente agli accordi e alla perequazione.

SINDACO:

Io non entro nel merito.

CONS. PARO:

Il caso in questione è un altro, è che il privato rinuncia, il privato rinuncia.

ARCH. BANDOLI:

Salta l'accordo, se ne fa un altro.

CONS. PARO:

No, dice "rinuncio, non mi interessa più, non voglio più fare accordi, non ne voglio più sapere".

SINDACO:

Allora, Architetto Paro, ascolti...

CONS. PARO:

Il Comune deve pagare 116.000 euro.

Intervento fuori microfono

CONS. PARO:

Eh, no, scusi, ma se io sono il privato e dico "non voglio fare più nessun accordo".

Intervento fuori microfono

SINDACO:

Un dialogo tra tecnici, che si dovrebbe rigorosamente svolgere al di fuori del Consiglio, all'interno della Commissione, o meglio ancora facendo visita all'Architetto Bandoli, per le delucidazioni del caso.

Io non entro nel merito, perché i tecnici fanno il loro lavoro, noi abbiamo ragionato sull'opportunità di un interesse pubblico immediato, nella cessione di via Nilde Iotti, e nel vincolare il completamento, poi al futuro, della pista ciclabile su via Nilde Iotti, ottenendo un altro straordinario risultato, perché, Architetto Paro, quello che lei vede come un problema, io vedo come un vantaggio, cioè il fatto che i volumi siano trasferiti su un credito edilizio, e non vadano ad impegnare quell'area.

Allora, il ragionamento che ha fatto l'Amministrazione, i tecnici poi hanno sviluppato le modalità dei contenuti, in accordo con il privato, è questo qui. Personalmente non intendo entrare nel merito, dico che mi fido dell'Architetto Bandoli, rispetto all'analisi che è stata fatta, tecnica, di questo accordo. Va bene? Io direi... prego, Consigliere.

CONS. VENDRAMIN:

Sì, rispetto alla mia osservazione, ho riguardato, onestamente, e parlano di pari o superiore a 53.000 euro, quindi nell'ipotesi che... Cioè parlo della mia considerazione di prima, quindi se sarà un indice 1:1 saranno, immagino, 139 euro invece che 125, ammesso che poi l'IMU, i valori cambino, non so, comunque quando sarà che attribuirete il terreno, dove far cadere il credito edilizio. Quindi la precisazione è riportata sia nell'accordo, che nel foglio di conteggio. Grazie.

SINDACO:

Possiamo procedere a votazione o ci sono altri interventi? Votiamo per l'approvazione di questo accordo, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, per la formazione del Piano degli Interventi. Chi è favorevole? Chi è contrario?

VOTAZIONE

Presenti	15
Favorevoli	12
Contrari	3 - Paro, Vendramin, Marton
Astenuti	0

SINDACO:

Favorevoli 12, contrari 3, Paro, Vendramin e Marton.  
Votiamo per l'immediata esecutività.

VOTAZIONE I.E.

Presenti	15	
Favorevoli	12	
Contrari	3	- Paro, Vendramin, Marton
Astenuti	0	

SINDACO:

Come sopra. 3 contrari, Paro, Vendramin e Marton.

Grazie. Ringrazio l'Architetto Bandoli per il suo supporto e la salute.

---

**PARERE**  
(Art. 49 D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000)

Vista la proposta di deliberazione e la documentazione di supporto ed istruttoria, i sottoscritti esprimono il seguente parere:

---

Per quanto concerne la regolarità tecnica esprime parere: Favorevole

lì, 21-11-2013

Il Responsabile del Settore Lavori Pubblici  
CONSONNI MAURO

*Il Responsabile del Procedimento:*

---

Per quanto concerne la regolarità tecnica esprime parere: Favorevole

lì, 21-11-2013

Il Responsabile del Settore Uso e Assetto Territorio  
BANDOLI PAOLA

*Il Responsabile del Procedimento:*

---

Per quanto concerne la regolarità contabile esprime parere: Favorevole

lì, 21-11-2013

Il Responsabile del Settore/Servizio Interessato  
BIASIOTTO GIORGIA

---

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

Il Presidente  
MARZULLO DANIELA

Il Segretario Generale  
CARTISANO PIER PAOLO

---

### **RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE**

Si certifica che copia della presente deliberazione viene pubblicata il giorno \_\_\_\_\_ all'Albo Pretorio  
Comunale online per 15 giorni consecutivi a norma dell'art. 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69.

Segretario Generale  
CARTISANO PIER PAOLO

---

### **CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si certifica che la su estesa deliberazione E' DIVENUTA ESECUTIVA DOPO 10 giorni dalla pubblicazione;

Casier, li \_\_\_\_\_

Segretario Generale  
CARTISANO PIER PAOLO