COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA

PROVINCIA DI TREVISO

COPIA

Deliberazione n. 50
del 20-11-2014

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

OGGETTO: APPROVAZIONE DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE PUBBLICO/PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. N. 11/2004 - SIG. RACHELLO ROBERTO LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA DITTA "IPER GARA S.r.l.".

L'anno duemilaquattordici, addì venti mese di novembre alle ore 20:30 nella residenza Municipale, per determinazione del Sindaco, si è riunito il Consiglio Comunale.

Eseguito l'appello risultano:

COGNOME E NOME	PRES./ASS.		COGNOME E NOME	PRES./ASS.
Cappelletto Alberto	P		Tubia Federico	P
Piaia Fiore	P		Sari Cinzia	P
Cancian Martina	P		Golfetto Gianluigi	P
Sartorato Marta	P		Pinese Francesca	P
Favaro Pino	P		Pavanetto Eleonora	A
Bisognini Antonella	P		Pesce Egidio	P
Moretto Luca Giancarlo	P		Tottolo Annamaria	P
Zangrando Giulia	P		Lisetto Rino	P
Mion Marco	P			

(**P**)resenti n. 16 - (**A**)ssenti n. 1

Assiste all'Adunanza il SEGRETARIO GENERALE Dott. Vincenzo Parisi.
Cappelletto Alberto nella sua veste di Sindaco pro-tempore, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e, previa designazione a Scrutatori dei Consiglieri:

- Zangrando Giulia
- Sari Cinzia
- Pesce Egidio

invita il Consiglio a discutere sull'oggetto sopraindicato, compreso nell'odierna adunanza.

OGGETTO : APPROVAZIONE DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE PUBBLICO/PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. N. 11/2004 - SIG. RACHELLO ROBERTO LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA DITTA "IPER GARA S.r.l.".

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITA la relazione del Dott. Michele Saccon nonché gli interventi che seguono registrati su supporto magnetico la cui trascrizione viene riportata in allegato;

PREMESSO CHE:

- il Comune di S. Biagio di Callalta è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 56 del 10.01.1995, in vigore dal 15.03.1995;
- la Legge Regionale 23 Aprile 2004, n. 11 stabilisce nuove norme per il governo del territorio secondo le quali *"la pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il piano regolatore comunale che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (P.A.T.) ed in disposizioni operative contenute nel piano degli interventi (P.I.)";*
- dall'entrata in vigore della suddetta normativa Regionale per qualsiasi trasformazione urbanistica è necessario che lo strumento urbanistico sia adeguato alle nuove norme per l'assetto del territorio;

PREMESSO che:

- in data 21/02/2013, prot. 3821, i professionisti a suo tempo incaricati hanno provveduto alla presentazione degli elaborati del P.A.T. e della V.A.S., predisposti secondo le indicazioni dell'Amministrazione comunale, ai fini dell'acquisizione dei pareri propedeutici all'adozione del piano;
- a seguito dell'invio agli enti competenti della suddetta documentazione sono pervenuti i seguenti pareri:
  - Consorzio di Bonifica Piave di Treviso, parere sulla valutazione di compatibilità idraulica – in atti al n. 5395 del 15/03/2013,
  - Genio Civile – Unità di Progetto "Distretto idrografico dei fiumi Piave, Sile, e Livenza", parere di compatibilità idraulica – in atti al n. 5820 del 22/03/2013;
  - Provincia di Treviso – Settore Urbanistica e Nuova Viabilità e Settore Ecologia ed Ambiente – in atti al n. 5880 del 23/03/2013;
  - Azienda ULSS 9 di Treviso – Dipartimento di Prevenzione, Servizio Igiene e Sanità Pubblica – in atti al n. 6153 del 28/03/2013;
- la Commissione Consiliare per l'ecologia, l'assetto e l'utilizzo del territorio, i lavori pubblici, ha esaminato la documentazione del P.A.T. in data 27/03/2013;

VISTA la nota del 20/03/2013, prot. 5698, con la quale la Pool Engineering S.r.l ha depositato gli elaborati definitivi del P.A.T. e della V.A.S., compresi gli studi agronomici ed idraulici, modificati in seguito agli incontri con la Provincia;

DATO ATTO CHE con Deliberazione n. 19 del 02/04/2013 il Consiglio Comunale NON ha approvato la proposta di deliberazione ad oggetto: "Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) – Adozione";

CONSIDERATO quanto sopra evidenziato, questa Amministrazione ha ripreso l'iter ai fini dell'adozione del PAT procedendo preliminarmente a verificare la possibilità di concludere accordi pubblico/privati ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004;

VISTA la propria deliberazione n. 157 del 03/10/2013 con la quale è stato approvato l'Atto di Indirizzo in merito agli adempimenti previsti per l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio e con la quale ha altresì ritenuto opportuno e necessario procedere alla riapertura dei termini per la valutazione di proposte ex art. 6 della L.R. n. 11/2004, da valutare prima dell'adozione dello strumento di Pianificazione generale P.A.T.;

RILEVATO CHE nei limiti delle competenze di cui alla L.R. n. 11/2004 e s.m.i., i Comuni possono concludere – ai sensi dell'art. 6 – accordi con soggetti privati per l'assunzione nell'attività di pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

RICHIAMATO l'art. 6 della L.R. n. 11 del 23/04/2004 che recita:

1. *I Comuni, le Province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla presente legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.*
2. *Gli accordi di cui al comma 1 sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.*
3. *L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.*
4. *Per quanto non disciplinato dalla presente legge, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni".*

RICHIAMATI altresì i seguenti provvedimenti:

- la Deliberazione n. 162 del 17/10/2013 con la quale la Giunta Comunale ha individuato gli interventi che possono essere oggetto di proposte di accordo da parte di soggetti privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004 tra quelli che rientrano negli obiettivi di sviluppo previsti dall'Amministrazione comunale;
- la Deliberazione n. 163 del 17/10/2013 con la quale la Giunta Comunale ha approvato le modalità per la determinazione della perequazione urbanistica, ai sensi dell'art. 35 della Legge Regionale n. 11/2004, alla quale sono soggetti i nuovi interventi presentati da soggetti privati;

PRESO ATTO CHE:

- in data 21/11/2013, prot. 20993, è stato pubblicato l'Avviso pubblico per la presentazione di proposte da attuarsi mediante accordi pubblico/privati ex art. 6 della L.R. n. 11/2004, con scadenza il 20/01/2014, termine successivamente prorogato al 28/02/2014;
- con Determinazione n. 1043 del 12/12/2013 è stato conferito allo studio TEPCO S.r.l. rappresentato dall'arch. Leopoldo Saccon l'incarico per la valutazione e la definizione delle proposte sia sotto un profilo economico-finanziario, sia sotto un profilo tecnico, oltre che di sostenibilità degli interventi proposti nonché della perequazione da prevedere a favore del Comune, anche in relazione alla pianificazione già predisposta ed ai nuovi obiettivi dell'Amministrazione comunale;

ATTESO CHE a seguito del citato Avviso pubblico:

- sono pervenute numerose proposte da parte di soggetti interessati a concludere accordi con l'Amministrazione Comunale;

- sono state richieste integrazioni alle proposte depositate secondo gli atti di indirizzo citati;
- sono stati effettuati vari incontri con le ditte proponenti, i tecnici incaricati della valutazione delle proposte e l'Amministrazione Comunale;

DATO ATTO CHE a seguito degli incontri intercorsi e delle integrazioni effettuate sulla base delle richieste dell'Amministrazione Comunale si è addivenuti con le ditte interessate alla definizione di un accordo pubblico/privato;

VISTA la Deliberazione di Giunta Comunale n. 220 del 06/11/2014, che ha individuato gli accordi di interesse pubblico da sottoporre alla valutazione del Consiglio Comunale, tra i quali l'accordo rubricato al n. 40 della Ditta "IPER GARA S.r.l.";

RICHIAMATA la proposta definitiva di accordo presentata dalla ditta "IPER GARA S.r.l." nella quale vengono riportati i sottospecificati impegni:

PER IL COMUNE provvedere:
1.a) alla perimetrazione del polo commerciale di Olmi ricadente entro il centro urbano ai sensi della legge regionale sul commercio (art. 3, comma 1, lettera m) e ai sensi del art. 2, comma 6, del Regolamento regionale;
1.b) a classificare il polo di Olmi zona commerciale di completamento e ad assumere specifica Variante urbanistica volta a modificare i parametri edificatori dell'area commerciale/direzionale D2/1 in proprietà Iper Gara e C.I.A. società cooperativa, secondo i contenuti di una scheda normativa commisurata al progetto edilizio di ampliamento del centro commerciale, con i contenuti in appresso illustrati;
1.c) a favorire lo sviluppo dimensionale delle autorizzazioni commerciati del centro Tiziano, per una superficie di vendita pari a 2.066 mq, secondo la procedura prevista dalla L.R. sul commercio n. 50/2102 e annesso regolamento per il rilascio dell'autorizzazione medesima;
1.d) a rilasciare il titolo edilizio conseguente all'ampliamento della superficie lorda di pavimento (Slp) e superficie coperta (Sc) del centro commerciale Tiziano nella misura necessaria ad organizzare le suddette superfici di vendita in uno con gli spazi comuni (bussola di ingresso, galleria, vie di fuga, vani tecnici etc.) e le superfici per altre finalità (ristorazione, uffici direzionali, servizi alta persona, etc.) come previsto nel comma 6) art. 19 L.R. n. 50/2012.

PER IPER GARA SRL l'impegno:
2.a) a realizzare a totale proprio carico, secondo le modalità stabilite dal Comune, le seguenti opere di miglioria al sistema della viabilità: nuova rotatoria in corrispondenza alla curva di via Brescia; passerella in acciaio attigua al ponte sul fiume Mignagola in via Brescia; l'attivazione di un percorso ciclo-pedonale in via del Molino, in cui potrebbe essere previsto un senso unico di marcia per i veicoli.

2.b) a progettare e realizzare a titolo di beneficio pubblico a favore del Comune un'opera di urbanizzazione aggiuntiva, e che con apposita convenzione tra le parti si fisseranno tempi e modalità di esecuzione per un valore economico di Euro 230.000 inclusi gli oneri di progettazione, direzione lavori nonché quelli fiscali diretti e indiretti;

DATO ATTO CHE la richiesta non comporta la variazione della destinazione urbanistica delle aree interessate all'accordo ma consente l'ampliamento della Superficie di Vendita pari a 2.066 mq, secondo la procedura prevista dalla L.R. sul commercio n. 50/2102 e annesso regolamento per il rilascio dell'autorizzazione medesima;

RILEVATO CHE la proposta della ditta prevede l'impegno a titolo di beneficio pubblico a favore del Comune la progettazione e la realizzazione di un'opera di urbanizzazione che verrà disciplinata con apposita convenzione tra le parti con la quale verranno definiti i tempi e le modalità di esecuzione dei lavori per un valore economico di Euro 230.000 inclusi gli oneri di progettazione, direzione lavori nonché quelli fiscali diretti e indiretti;

VISTA la scheda di valutazione tecnica predisposta dallo studio TEPCO S.r.l., acquisita al protocollo n 21385 del 14.11.2014 che definisce la proposta in argomento coerente con gli indirizzi di interesse pubblico definiti dalla Giunta Comunale e congrua in termini di equità del beneficio proposto;

RITENUTO che tale proposta di accordo possa rientrare tra le ipotesi di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004, risulta coerente con gli obiettivi prefissati dall'Amministrazione comunale, sostenibile dal punto di vista urbanistico ed equa in termini di beneficio pubblico a favore del Comune;

DATO ATTO che:

- le proposte di accordo dovranno essere recepite con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione generale (P.A.T.) e saranno condizionate alla conferma delle sue previsioni nel predetto piano;
- gli aspetti attuativi dell'accordo presentato verranno definiti con successiva specifica convenzione attuativa e saranno integrati con le ulteriori necessarie disposizioni di carattere esecutivo che verranno concordate tra le parti;
- l'esecutività dell'accordo è subordinata all'approvazione del Piano degli Interventi o altra Variante Urbanistica, previa formalizzazione della definitiva convenzione attuativa di cui sopra e della presentazione di polizza fidejussoria bancaria a garanzia degli impegni assunti dai soggetti interessati;

DATO ATTO CHE ai fini dell'adozione della presente deliberazione è stato dato corso agli adempimenti di cui all'art. 39, del Decreto Legislativo 14/03/2013, n. 33;

VISTO l'art. 42 del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267, "Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali";

VISTI gli allegati pareri di regolarità tecnica e contabile, resi rispettivamente dal Responsabile del Settore interessato e dal Responsabile di Ragioneria, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267, "Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli enti locali";

Con votazione palese espressa per alzata di mano, con il seguente esito:

presenti: 16
votanti: 16
astenuti: 0
favorevoli: 13
contrari: 3 (Pinese, Tottolo, Pesce)

D E L I B E R A

1. **DI RITENERE** la proposta di accordo presentato dalla ditta "IPER GARA S.r.l.", coerente con gli obiettivi espressi dall'Amministrazione comunale, sostenibile dal punto di vista urbanistico e equa in termini di beneficio pubblico a favore del Comune;
2. **DI APPROVARE** l'accordo pubblico/privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, con la ditta "IPER GARA S.r.l." , rubricato al n. 40 secondo i contenuti riportati della scheda tecnica, in atti al n. 21385 del 14.11.2014, predisposta dallo Studio TEPCO S.r.l. all'uopo incaricato, che allegata alla presente deliberazione ne costituisce parte integrante e sostanziale;
3. **DI DARE ATTO** che tale accordo prevede in sintesi, e dettagliatamente specificato nella sopra richiamata allegata scheda, quanto segue:

   PER IL COMUNE provvedere:
   1.a) alla perimetrazione del polo commerciale di Olmi ricadente entro il centro urbano ai sensi della legge regionale sul commercio (art. 3, comma 1, lettera m) e ai sensi del art. 2, comma 6, del Regolamento regionale;

1.b) a classificare il polo di Olmi zona commerciale di completamento e ad assumere specifica Variante urbanistica volta a modificare i parametri edificatori dell'area commerciale/direzionale D2/1 in proprietà lper Gara e C.I.A. società cooperativa, secondo i contenuti di una scheda normativa commisurata al progetto edilizio di ampliamento del centro commerciale, con i contenuti in appresso illustrati;
1.c) a favorire lo sviluppo dimensionale delle autorizzazioni commerciati del centro Tiziano, per una superficie di vendita pari a 2.066 mq, secondo la procedura prevista dalla L.R. sul commercio n. 50/2102 e annesso regolamento per il rilascio dell'autorizzazione medesima;
1.d) a rilasciare il titolo edilizio conseguente all'ampliamento della superficie lorda di pavimento (Slp) e superficie coperta (Sc) del centro commerciale Tiziano nella misura necessaria ad organizzare le suddette superfici di vendita in uno con gli spazi comuni (bussola di ingresso, galleria, vie di fuga, vani tecnici etc.) e le superfici per altre finalità (ristorazione, uffici direzionali, servizi alta persona, etc.) come previsto nel comma 6) art. 19 L.R. n. 50/2012.

PER IPER GARA SRL l'impegno:
2.a) a realizzare a totale proprio carico, secondo le modalità stabilite dal Comune, le seguenti opere di miglioria al sistema della viabilità: nuova rotatoria in corrispondenza alla curva di via Brescia; passerella in acciaio attigua al ponte sul fiume Mignagola in via Brescia; l'attivazione di un percorso ciclo-pedonale in via del Molino, in cui potrebbe essere previsto un senso unico di marcia per i veicoli.
2.b) a progettare e realizzare a titolo di beneficio pubblico a favore del Comune un'opera di urbanizzazione aggiuntiva, che verrà disciplinata con apposita convenzione tra le parti con la quale verranno definiti i tempi e le modalità di esecuzione dei lavori per un valore economico di Euro 230.000 inclusi gli oneri di progettazione, direzione lavori nonché quelli fiscali diretti e indiretti;

4. **DI PREVEDERE** sin d'ora che tale opera pubblica consisterà nella realizzazione di interventi di nuova viabilità e/o a ridurre le eventuali criticità riscontrabili nella frazione di Olmi;

5. **DI DARE ATTO** che tale accordo dovrà essere recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione generale (P.A.T.) ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nell'approvando piano;

6. **DI DARE ALTRESI' ATTO** che:
   - gli aspetti attuativi dell'accordo approvato con il presente provvedimento verranno definiti con successiva specifica convenzione attuativa e saranno integrati con le ulteriori necessarie disposizioni di carattere esecutivo che verranno concordate tra le parti;
   - l'esecutività di tale accordo è subordinata all'approvazione del Piano degli Interventi o altra Variante Urbanistica, previa formalizzazione della definitiva convenzione attuativa di cui sopra e dalla presentazione di polizza fidejussoria bancaria per l'importo di € 230.000,00 a garanzia degli impegni sopra specificati assunti dalla ditta "IPER GARA S.r.l.";

7. **DI DARE ATTO** che è stato acquisito l'allegato parere di regolarità tecnica resi rispettivamente dal Responsabile del Settore interessato e dal Responsabile di Ragioneria, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267, "Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli enti locali";

8. **DI DARE ATTO** che la presente deliberazione rientra nelle competenze del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42 lett. B) del D. Lgs. N. 267/2000 " Testo unico sull'ordinamento degli Enti locali";

TRASCRIZIONE INTERVENTI

SINDACO: Prego dott. Saccon.

DOTT. SACCON: Sì, qui stiamo parlando dell'area che suppongo tutti conosciate bene relativamente al Centro Commerciale Tiziano allocato ad Olmi, qui come potete vedere dalla descrizione dell'ambito di intervento della proposta di accordo e come è stato anche precedentemente accennato, la storia di questa proposta di accordo è lunga nel senso che inizialmente in prima istanza la proposta di accordo era stata presentata, avanzata in via preliminare dalle tre proprietà che agiscono sull'ambito, quindi Iper Gara, Leroy Merlin e Progetto Tiepolo le quali avevano proposto l'ampliamento delle superfici lorde di pavimento dei rispettivi manufatti edilizi complessivamente per 5.000 mq e per ogni attività comunque stando all'interno del 30% dell'attuale superficie di vendita come ampliamento; successivamente a questa prima ipotesi Iper Gara ha manifestato un mancato riscontro da parte di Leroy Merlin e Progetto Tiepolo nelle comunicazioni intercorse all'interno delle ditte, tra le ditte e ha comunque confermato la volontà di procedere da sola per quanto concerne la proposta di accordo e nello specifico, fermo restando comunque la piena disponibilità di Iper Gara a confrontarsi e a collaborare in futuro con gli altri operatori commerciali e con l'Amministrazione comunale, quindi in data 12 novembre Iper Gara ha presentato una proposta di accordo pubblico-privato ex art.6 avente per oggetto la rivitalizzazione, ampliamento dimensionale Centro Commerciale Tiziano con la quale l'Amministrazione Comunale si impegnerebbe alla perimetrazione del polo commerciale di Olmi ricadente in tre centri urbani ai sensi della L. Regionale sul commercio, a classificare il polo di Olmi quale zona commerciale di completamento e ad assumere specifica variante urbanistica volta a modificare i parametri edificatori dell'area commerciale secondo i contenuti di una scheda normativa e a favorire lo sviluppo dimensionale delle autorizzazioni commerciali del Centro Tiziano per una superficie di vendita pari a 2.066 mq secondo la procedura della legge sul commercio; inoltre rilasciare il titolo edilizio conseguente all'ampliamento della superficie lorda di pavimento, superficie coperta del Centro Commerciale Tiziano nella misura necessaria ad organizzare le suddette superfici di vendita in uno con gli spazi comuni, bussola d'ingresso, galleria, vie di fuga, *vani tecnici* e superfici per le altre finalità, ristorazione, uffici direzionali, servizi alla persona e come previsto dalla legge 50/2012 che è la legge sul commercio, come dall'altra parte Iper Gara si impegnerebbe a realizzare a totale carico e secondo le modalità stabilite dal Comune le seguenti opere di miglioria al sistema della viabilità: nuovo sistema a rotatoria in corrispondenza della curva di via Brescia, una passerella in acciaio attigua al ponte sul Fiume Mignagola in via Brescia e l'attivazione di un percorso ciclopedonale in via Del Molino in cui potrebbe essere previsto un senso unico di marcia per i veicoli, si impegna inoltre a progettare e realizzare a beneficio del Comune un'opera di urbanizzazione aggiuntiva di cui, con apposita convenzione tra le parti, si fisseranno tempi e modalità di esecuzione per un valore economico di 230 mila euro inclusi gli oneri di progettazione, direzione lavori nonché quelli fiscali diretti e indiretti e inoltre ad attivare entro 3 anni dall'accordo l'apertura di almeno due esercizi commerciali a media superficie di vendita così da promuovere la competitività del Centro e di conseguenza l'incremento dell'occupazione stimata in alcune decine di addetti.
Allora sotto il profilo della congruità del documento preliminare, lo stesso poneva l'accento sul miglioramento del sistema di accesso del centro commerciale e sostanzialmente soprattutto nei periodi di grande afflusso che potrebbe essere meglio organizzato pensando a una diversa dislocazione di parcheggio e una nuova viabilità a nord del complesso edificato e ancora è necessario ripensare al sistema degli accessi ma anche alla riorganizzazione dei parcheggi individuando ulteriori aree da destinare a sosta soprattutto per chi proviene dal nord; nel contesto del progetto di trasformazione deve essere anche rivista la qualità architettonica degli edifici e via dicendo.
Il 23.06.2014 la ditta proponente ha presentato uno studio di impatto sulla viabilità a seguito della proposta originariamente avanzata –quindi stiamo parlando quella dell'ampliamento dei 5 mila mq di superficie di vendita- e sulla base dei risultati emersi dalle simulazioni di traffico

effettuate lo studio ritiene che gli interventi originariamente previsti abbiano degli impatti accettabili rispetto alle attuali condizioni di circolazione nell'area oggetto dell'analisi nel suo complesso. Sempre secondo lo studio effettuato questo vale anche per via Brescia che, nonostante un incremento dei flussi di traffico tra il 20 e il 30%, rimane entro condizioni di deflusso dichiarate discrete, probabilmente anche per i flussi rilevati non troppo elevati che transitano attualmente; comunque a conclusione dello studio sulla mobilità sul traffico, venivano consigliati i seguenti interventi, realizzazione di un'ulteriore rotatoria con un diametro massimo di 18 metri in corrispondenza della curva su via Brescia durante l'attraversamento dell'area di sosta del centro commerciale, vietare la svolta a sinistra da via Brescia, realizzare una passerella pedonale a lato sud del ponte sul Fiume Mignagola, realizzare un marciapiede lungo via Del Molino fino a via Postumia, che poi sono le opere che sostanzialmente sono state proposte dalla ditta quali opere di compensazione che devono essere distinte dal beneficio pubblico, nel senso che queste sono opere che non costituiscono il beneficio pubblico che invece è stimato dalla ditta in un'opera pari a 230 mila euro. Per quanto riguarda la congruità con gli indirizzi della Giunta Comunale, la ditta si è resa disponibile a progettare e realizzare a beneficio del Comune un'opera di urbanizzazione aggiuntiva di cui, con apposita convenzione tra le parti, si fisseranno i tempi e le modalità di esecuzione; quindi la stessa dovrà trovare congruità con gli indirizzi di interesse pubblico deliberati dalla Giunta comunale ed entrare tra gli obiettivi di sviluppo previsti dalle Amministrazioni comunali.
Per quanto concerne l'equità in termini di beneficio pubblico, la quantificazione dello stesso risulta essere equivalente a quello valutato sotto il profilo tecnico, quindi la quantificazione seppur non facente riferimento ad oggi ad un'opera attualmente identificata, risulterebbe congruo quindi si esprime un parere preliminare di tipo tecnico favorevole, subordinato alla definizione dell'opera avente beneficio pubblico la quale dovrà rientrare tra gli obiettivi di sviluppo previsti dall'Amministrazione comunale e definiti appunto nell'apposita deliberazione; si rimanda inoltre ad un'attenzione a quelle che sono –come peraltro avanzato anche dalla proposta di privati- a quelle che sono le indicazioni e i requisiti definiti dal Regolamento regionale in materia di commercio; la Giunta comunale nella seduta del 06.11.2014 si è espressa dicendo che, pur ravvisando la necessità di addivenire ad una soluzione condivisa dello sviluppo dell'area ma comprese le difficoltà contingenti delle ditte interessate si ritiene di procedere al momento solamente con la ditta Iper Gara alla formulazione dell'accordo previa individuazione delle opere che la stessa dovrà realizzare a titolo di beneficio pubblico da riconoscere al Comune sulla base della necessità ravvisata dall'Amministrazione comunale.

SINDACO: Prego arch. Saccon.

ARCH. SACCON: Solo due velocissime considerazioni per ricordare che questo intervento si colloca in un contesto di legge preciso: da una parte abbiamo la nuova legge sul commercio che come sappiamo ha abolito il plafond delle licenze però ha posto delle regole nuove e nelle regole nuove c'è la possibilità e quasi l'esclusività per i centri commerciali esistenti di potersi ampliare, la legge è molto restrittiva per qualsiasi altro tipo di insediamento ma per quelli esistenti è comunque consentito l'ampliamento, prima quadro normativo diciamo presente e del quale dobbiamo tener conto; dobbiamo tener conto altresì che questo a tutti gli effetti si configura in base alla nuova legge come un parco commerciale, quindi avrebbero la possibilità di ottenerlo comunque diciamo l'ampliamento una volta ottenuta la conformità urbanistica –e dopo ritorniamo sulla conformità urbanistica- secondo il Piano Casa. La prima richiesta delle tre ditte è stata quella di applicare il Piano Casa e tutto sommato il titolo ce l'avevano e avrebbe consentito un ampliamento non trascurabile di –mi pare- 1.500 metri più o meno per ditta ecco, una cosa del genere e quindi… Sì 5.000 esattamente; naturalmente il Piano Casa quindi senza pagare niente e quindi l'Amministrazione in prima battuta, di fronte alla logica di dire che comunque questi potevano farlo, gli ha detto "fatelo se avete voglia di farlo" ma in realtà il Piano Casa comunque si porta dietro una serie di complicazioni per cui alla fine è emersa comunque la volontà di andare a un accordo; nella volontà di andare a un

accordo la richiesta prima è stata quella di giungere a un accordo sia pur parziale -perché due delle ditte comunque non sono pronte a fare l'accordo oggi per motivi di politiche interne e di decisioni che non vengono prese in Italia eccetera- ma di fare un accordo per ottenere un cambio di destinazione urbanistica di tutta l'area quindi la possibilità di applicare un indice edificatorio in tutta l'area fin da subito anche se una sola delle tre ditte in realtà parte subito, ma anche questa ipotesi è stata respinta dall'Amministrazione nel senso di dire che comunque questo centro ha bisogno di una riorganizzazione al di là di tutto e che quindi questa concessione a priori di un diritto edificatorio avrebbe poi compromesso nel senso avrebbe portato un diritto acquisito alle altre due ditte che ci avrebbe messo, avrebbe messo l'Amministrazione nella condizione di non contrattare più niente, quindi si è deciso è una soluzione minore se vogliamo comunque però di andare a definire un accordo con una delle tre ditte lasciando però esclusa da questo accordo le altre due ditte in maniera che un domani si possa ridiscutere con queste due ditte le condizioni di un eventuale accordo, quindi con una posizione dell'Amministrazione di maggior forza nella trattativa; un'altra delle considerazioni che ha spinto a raggiungere questo tipo di accordo è stato che comunque questo centro commerciale è un centro commerciale che comunque non è in condizioni ottimali di sviluppo e non ha nemmeno grandi prospettive di sviluppo a meno che non faccia degli interventi subito di miglioramento o di adeguamento di offerta diversa, in quanto qui attorno ci sono parecchi centri commerciali alcuni nuovi in costruzione e grandi strutture commerciali che sono molto più appetibili come collocazione e come tipologia di offerta diciamo, per cui alla fine si è valutato comunque opportuno di raggiungere un accordo con uno dei tre che possa consentire almeno a uno dei tre di raggiungere un primo livello di adeguamento tale da mantenere appetibile questo insediamento commerciale e lasciare la porta aperta per ulteriori accordi che possano portare altri benefici ma soprattutto un ridisegno più generale dell'area che potrebbe estendersi anche ad aree contigue, ci sono delle aree di proprietà pubblica che potrebbero essere adeguatamente valorizzate e ci sono delle aree da riconvertire che potrebbero essere adeguatamente valorizzate ma sono tutti temi che potranno essere affrontati meglio in futuro da una posizione più di forza dell'Amministrazione comunale.

SINDACO: Prego Consigliere Pinese.

CONS. PINESE: Sì domande veloci: allora per i professionisti i parcheggi che vengono sacrificati sul fronte dove vengono ricavati? Quindi prima domanda e seconda domanda: l'accesso di Vega la ditta accanto quella famosa che abbiamo fatto lo Sportello unico da questo intervento –perché ricordo che c'era un problema d'accesso – ci sono dei risvolti?

GEOM. FLORIO: Buonasera, volevo fare una precisazione: allora il famoso Sportello Unico fatto a suo tempo con la ditta Vega –come ricorda il Consigliere- era uno Sportello che riguardava due Comuni: Mogliano e San Biagio; San Biagio all'interno di quella procedura aveva partecipato alla conferenza esclusivamente per il trasferimento dell'attività, quindi l'Amministrazione di San Biagio prendeva atto di questo trasferimento; in occasione di questa conferenza la ditta Vega aveva assunto quel famoso impegno di vietare il transito degli autotreni attraverso il parcheggio dell'attuale insediamento commerciale; questo impegno è un impegno già istituito e l'accordo in essere nulla cambia su questo aspetto; la ditta Vega –il passaggio che ha fatto prima l'arch. Saccon- non è oggetto di questo accordo, ovviamente essendo in questo ambito, in questo contesto dovrà essere vista in un'ottica più ampia, in occasione magari di una pianificazione di livello superiore e sicuramente per quanto riguarda i parcheggi si dovrà fare la scheda famosa e, all'interno della scheda di attuazione cioè la fase successiva, verranno ovviamente ricavati i relativi standard.

CONS. PINESE: Sì sempre perché sono ignorante: dove di bello? Mi pare che la zona sia abbastanza battuta, cioè questi parcheggi dove potrebbero saltar fuori? Sempre perché sono ignorante eh.

GEOM. FLORIO: Allora ovviamente la verifica va fatta sull'intero contesto, ogni intervento edilizio deve dimostrare il possesso dei requisiti; nessun permesso né edilizio né commerciale potrà essere rilasciato se non vi è la verifica dei relativi standard; l'ambito è esteso come il Consigliere sa, riguarda aree anche a destinazione diversa da quella attuale vincolata ad uso pubblico o asservita ad uso pubblico, negli anni quelle aree hanno subito numerose convenzioni, una verifica verrà fatta sicuramente in sede esecutiva.

SINDACO: Altre domande? Prego Consigliere Tottolo.

CONS. TOTTOLO: Sì due domande veloci perché non ricordo: via Brescia è una via pubblica o è privata a uso pubblico? Aspetti faccio anche l'altra così, una segnalazione perché nella delibera si parla di pista ciclopedonale per via Del Molino mentre nella scheda tecnica si parla di marciapiede, che sono forse due cose diverse e un'ultima cosa: ho visto che la ditta ha presentato uno studio per la viabilità nel quale si scrive… Dunque prima viene indicato che sulla base dei risultati emersi dalle simulazioni di traffico, lo studio ritiene che gli interventi originariamente previsti abbiano degli impatti accettabili rispetto alle attuali condizioni di circolazione; poi sempre secondo lo studio questo vale anche per via Brescia che nonostante un incremento dei flussi tra il 20 e il 30% rimane entro condizioni dichiarate discrete; questo significa –vorrei sapere se ho capito bene- significa che con l'aumento previsto si stima che ci sia un aumento del flusso di traffico tra il 20 e il 30% su via Brescia? e non solo su via Brescia ovviamente, in generale?

DOTT. SACCON: Allora parto dall'ultimo, mi scuserà anche per l'ora se Le richiederò magari di ripetere qualche domanda; allora lo studio si prevede un incremento del traffico basato sull'ampliamento –però stiamo sempre parlando dei 5000 mq di superficie di vendita, cioè lo studio era stato fatto su quello, la proposta invece agli atti riguarda 2.066 mq- prevede un incremento dei flussi di traffico tra il 20 e il 30% in funzione dell'implemento dei 5000 mq di superficie di vendita. Per quanto riguarda la destinazione di via Brescia, la stessa ricade su un'area di proprietà privata ma ha un utilizzo di tipo pubblico, quindi c'è una convenzione che consente l'utilizzo della strada quale uso pubblico. Poi vado a memoria, mi sembra che ci fosse quella differenza su via del Molino –un attimo che la ritrovo- allora in realtà la delibera e la scheda coincidono, nel senso che la proposta di accordo prevede l'attivazione di un percorso ciclopedonale in via Del Molino mentre la realizzazione del marciapiede era la risultante delle opere di compensazione definite dallo studio sulla mobilità, cioè lo studio sulla mobilità ha dato come prescrizione la realizzazione di un marciapiede, poi la ditta ha deciso di presentare come proposta un percorso ciclopedonale. Non so se ho risposto a tutte le domande.

SINDACO: Altri interventi?

CONS. TOTTOLO: Sì scusi chiedo questa cosa: sostanzialmente ma se via Brescia è privata sostanzialmente –ad uso pubblico ma privata- è configurabile come intervento di rilevanza pubblica l'intervento su una via privata?

DOTT .SACCON: Allora quelle non sono opere riconducibili al beneficio pubblico, quelle sono opere compensative legate all'intervento, cioè non sono quelle che vanno poi a confluire nella quantificazione del beneficio pubblico.

SINDACO: Altri interventi? Dichiarazioni di voto? Scusi Consigliere Pinese.

CONS. PINESE: Sì prima della dichiarazione di voto una richiesta: per piacere –perché chi abita ad Olmi lo sa- voi avete fatto la previsione di rendere a senso unico anche via Del Molino, no?

DOTT. SACCON: No, questa qui è la proposta, lo studio sulle mobilità…

CONS. PINESE: Lo studio di Iper Gara, e allora correggo chiedo scusa, correggo quello che ho detto: siccome qualcuno paventa la possibilità appunto di rendere a senso unico via Del Molino, per cortesia riflettete perché nel centro abitato di Olmi creando una serie di sensi unici la gente per andare a casa deve fare il giro di tutto il centro, adesso per carità Olmi non è una metropoli però via Del Molino per carità non è particolarmente trafficata –perché ci passo quasi tutti i giorni- è vero che va sicuramente messa in sicurezza però se mettete anche lì un senso unico oggettivamente su certe vie per andare a casa devi fare tutto il giro del globo, questo mi permetto di dirvelo.
Poi posso cogliere l'occasione –faccio anche la dichiarazione di voto così stiamo veloci: la dichiarazione di voto è contraria non tanto per l'entità dell'intervento perché sappiamo che comunque le richieste del centro commerciale erano in tal senso da parecchio e anche più consistenti di questo, ma proprio per il fatto che temo che un intervento parziale non possa risolvere in questo momento i problemi della zona e che appunto lì ci sia tutta una serie di ragionamenti da fare che devono sicuramente coinvolgere anche le proprietà di ditte che sono confinanti e sarebbe davvero auspicabile che si possa fare un ragionamento diciamo generale, solo per questo motivo, solo perché appunto si tratta di un intervento parziale, il voto è contrario.

SINDACO: Prego Consigliere Lisetto.

CONS. LISETTO: Allora i parcheggi, i parcheggi li faremo sul Vega, il Vega va via doman l'altro, perciò…

CONS. PINESE: Sì ma sei della Maggioranza o dell'Opposizione tu? Perché io qua non so mai: sei della Minoranza o dell'Opposizione?

CONS. LISETTO: Certo che sono in Minoranza.

CONS. PINESE: Ah ok no, perché dai la risposta della Maggioranza praticamente, giusto?

CONS. LISETTO: Cioè loro… Siccome loro non l'hanno detto e non l'hanno neanche scritto, ti dico io che è di dominio pubblico che siccome il Vega va via, domani faranno gli altri accordi, no? Cioè non ho mica capito? Qua vogliamo girare attorno, attorno senza mai dire le robe come stanno, facciamo finta che non sai che il Vega va via? No non va via, va bene perfetto non va via. D'accordo, benissimo. Primo, secondo: siccome l'accordo non c'è su questo intervento pubblico, perché quello che viene fatto viene fatto diciamo dalla ditta –perciò a noi non costa niente- noi abbiamo un utile di 230 mila euro e io faccio una proposta, posso? Come utilizzare i 230 mila euro di questo intervento? No io faccio un intervento… Che facciate un intervento sulla sicurezza pubblica mettendo la videosorveglianza sul Comune di San Biagio di Callalta, penso che con 230 mila euro coprite non tutto il territorio ma tre-quarti con la videosorveglianza del territorio, se vogliamo parlare di sicurezza dal momento che ogni giorno sul giornale scriviamo che vanno a rubare di qua, vanno a rubare di là, ci sono questi, ci sono quegli altri; qua abbiamo 230 mila euro che possiamo sfruttare in questi termini. Ho finito.

SINDACO: Grazie, prego Consigliere Tottolo.

CONS. TOTTOLO: Sì anche noi in questo senso siamo preoccupati soprattutto per un discorso di viabilità onestamente, se il centro commerciale vuole ampliare nessun problema –come da sempre detto- il problema è solo la viabilità; ora qui ci sarà agli atti sostanzialmente uno studio sul traffico fatto dalla ditta, credo sia necessario, obbligatorio –diciamo così- fare uno studio opportuno, consono anche da parte dell'Amministrazione prima di concludere insomma un accordo di questo tipo, perché anche se adesso i volumi di traffico sono forse più ridotti a causa della solita crisi eccetera eccetera che tutti ci auguriamo

comunque che passi, sappiamo bene che poi un ampliamento di una zona e invece un non ampliamento di una strada, nel momento in cui come tutti ci auguriamo anche la crisi dovesse passare e il traffico dovesse ricominciare, ci ricordiamo bene insomma anche qualche anno fa cosa c'era; quindi il nodo fondamentale crediamo resti proprio questo.

SINDACO: Ringrazio per gli interventi, sicuramente anche la nostra sensibilità è per quanto riguarda un discorso di viabilità, quindi stiamo lavorando anche in questo senso per dare delle risposte alla Frazione di Olmi in termini di viabilità; ogni Frazione ha le proprie uso il termine "criticità", cercheremo sicuramente in una fase successiva e quindi con lo strumento anche del PAT di poter dare queste risposte e quindi vedremo; sicuramente questo tipo di studio non è che si limiti voglio dire uno studio della viabilità intorno al centro commerciale, penso che lo studio della viabilità sia qualcosa che vada ben.. Sia più ampio rispetto a quello che è il centro commerciale ma che investe tutta la Frazione di Olmi e conseguentemente anche comunque il territorio di San Biagio di Callalta ecco, questa è un po'… Mi sentivo di dirle questo ecco voglio dire, la sensibilità c'è tutta.

CONS. TOTTOLO: Ecco mi fa piacere che ci sia questa…

SINDACO: La sensibilità c'è tutta, se Lei vede l'opera i 230 mila euro non sono stati ancora definiti in termini di opera pubblica perché riteniamo che sia importante fare alcune valutazioni e quando abbiamo tutti gli elementi per poterli applicare anche questi vediamo di trovar la strada.

CONS. TOTTOLO: Ecco, proprio perché a conclusione voglio dire: 230 mila euro non sono moltissimi per trovare una soluzione viaria voglio dire ecco, per cui è una cifra che… Però è qualcosa; l'importante è che non venga considerata la rotonda di Via Brescia come la soluzione ai problemi di viabilità del centro commerciale insomma.

SINDACO: No diciamo così che quello studio è inerente voglio dire a una piccola porzione di quella che è una viabilità che gravita su un ambito, è chiaro che noi abbiamo anche delle prospettive, delle mire molto più ambiziose e sono quelle di trovare delle risposte per quella Frazione e in questo caso sappiamo tutti che sono di viabilità anche perché comunque le precedenti Amministrazioni o gli atti che ci sono in essere per quanto riguarda anche lo studio del PAT dimostrano questo, quindi vedremo che tipo di risposte come potremo trovare o dare risposta alla Frazione di Olmi in termini di viabilità.
Procedo con la votazione: favorevoli? Contrari? Astenuti?

COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA

PROVINCIA DI TREVISO

Deliberazione n. 50 del 20-11-2014

OGGETTO : APPROVAZIONE DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE PUBBLICO/PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. N. 11/2004 - SIG. RACHELLO ROBERTO LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA DITTA "IPER GARA S.r.l.".

PARERI PREVENTIVI

Parere di regolarità tecnica
Visto l'art. 49 comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 "testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

Visto il provvedimento Sindacale n. 7 in data 05.07.2013 con il quale si è provveduto alla nomina dei Responsabili del Servizio.

Esprime parere: **Favorevole**

S. Biagio di Callalta, lì 14-11-2014

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to Geom. Renato Florio

Parere di regolarità contabile
Visto l'art. 49 comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 "testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

Visto il provvedimento Sindacale n. 7 in data 05.07.2013con il quale si è provveduto alla nomina dei Responsabili del Servizio.

Esprime parere: **Favorevole**

S. Biagio di Callalta, lì 14-11-2014

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to Rag. Fiorangela Rocchetto

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE	IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Alberto Cappelletto	F.to Dott. Vincenzo Parisi

N. Reg. Pubblicazioni 1955

REFERTO DI PUBBLICAZIONE
(art. 124- 1° c. D.Lgs.267/00)

Il sottoscritto Messo Comunale, certifica che copia del presente verbale viene affissa all'Albo Pretorio on-line il giorno 04-12-2014 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

F.to IL MESSO

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ
(Art. 134 – comma 3° – D.Lgs. n. 267/00)

Si certifica che la suestesa deliberazione non soggetta al controllo preventivo di legittimità è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio on-line, per cui la stessa è divenuta esecutiva il .

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Dott.ssa Maria Gloria Loschi

Copia conforme all'originale, in carta libera ad uso amministrativo.

Lì _____

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Dott.ssa M. Gloria Loschi

COMUNE DI
SAN BIAGIO DI CALLALTA
14.11.14 021385
CAT.....CL.....FASC.....

Comune di San Biagio di Callalta
Provincia di Treviso

SCHEDE DI VALUTAZIONE FINALE DELLE PROPOSTE DI ACCORDO PUBBLICO PRIVATO

ai sensi dell'art. 6 L.R. 23 aprile 2004, n. 11

Documento adeguato alla
Deliberazione della Giunta Comunale n. 220 del 06-11-2014

Novembre 2014

Sindaco
Alberto Cappelletto

Ufficio Tecnico
Geom. Renato Florio

Segretario comunale
Dott. Vincenzo Parisi

Arch. Leopoldo Saccon

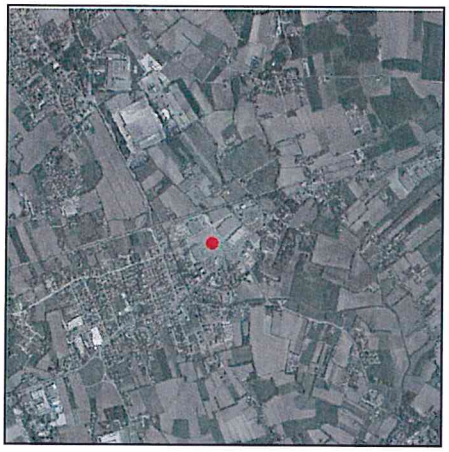
tepco

Proposta di Accordo N. 40

Proponente **Iper Gara s.r.l.**

Prot. n. 011277 del 23.06.2014
Prot. n. 020293 del 30.10.2014
Prot. n. 021205 del 12.11.2014

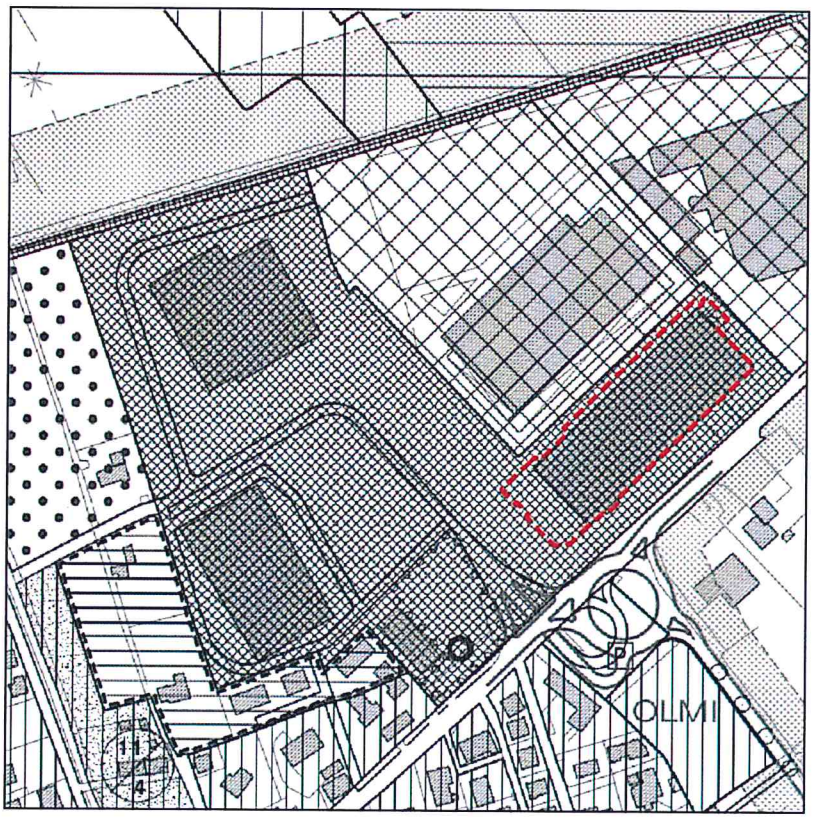
1. Descrizione dell'ambito d'intervento e della proposta di Accordo


Olmi

In prima istanza IPER GARA S.r.l., LEROY MERLIN S.R.L. e PROGETTO TIEPOLO S.r.l. hanno proposto l'ampliamento delle superfici lorde di pavimento (slp) dei rispettivi manufatti edilizi. La proposta prevedeva lo sviluppo dimensionale delle superfici di vendita entro il limite di 5.000 mq complessivi e per ognuna entro il 30% dell'esistente.
In seconda istanza IPER GARA S.r.l., manifestando un mancato riscontro da parte di Leroy Merlin e Progetto Tiepolo nelle comunicazioni intercorse tra le ditte proponenti, ha confermato la volontà di procedere, anche da sola, alla sottoscrizione dell'accordo pubblico privato ex art. 6 L.R. 11/2004 finalizzato sia all'incremento della superficie di vendita che alla variazione dei parametri edificatori del Centro Commerciale Tiziano, ferma restando nel contempo la piena disponibilità di Iper Gara a confrontarsi e collaborare in futuro con gli altri operatori commerciali e con l'Amministrazione comunale.
Con prot. n. 021205 del 12.11.2014, Iper Gara s.r.l. ha presentato una proposta di accordo pubblico privato ex art. 6 L.R. 11/2004 avente per oggetto la rivitalizzazione e ampliamento dimensionale del centro commerciale Tiziano di Olmi con la quale:

- l'Amministrazione Comunale di San Biagio di Callalta si impegnerebbe:
  1.a) alla perimetrazione del polo commerciale di Olmi ricadente entro il centro urbano ai sensi della legge regionale sul commercio (art. 3, comma 1, lettera m) e ai sensi del art. 2, comma 6, del Regolamento regionale;
  1.b) a classificare il polo di Olmi zona commerciale di completamento e ad assumere specifica Variante urbanistica volta a modificare i parametri edificatori dell'area commerciale/direzionale D2/1 in proprietà Iper Gara e C.I.A. società cooperativa, secondo i contenuti di una scheda normativa commisurata al progetto edilizio di ampliamento del centro commerciale, con i contenuti in appresso illustrati;
  1.c) a favorire lo sviluppo dimensionale delle autorizzazioni commerciati del centro Tiziano, per una superficie di vendita pari a 2.066 mq, secondo la procedura prevista dalla L.R. sul commercio n. 50/2102 e annesso regolamento per il rilascio dell'autorizzazione medesima;
  1.d) a rilasciare il titolo edilizio conseguente all'ampliamento della superficie lorda di pavimento (Slp) e superficie coperta (Sc) del centro commerciale Tiziano nella misura necessaria ad organizzare le suddette superfici di vendita in uno con gli spazi comuni (bussola di ingresso, galleria, vie di fuga, vani tecnici etc.) e le superfici per altre finalità (ristorazione, uffici direzionali, servizi alta persona, etc.) come previsto nel comma 6) art. 19 L.R. n. 50/2012.
- Dall'altra Iper gara Srl si impegnerebbe,
  2.a) a realizzare a totale carico, secondo le modalità stabilite dal Comune, le seguenti opere di miglioria al sistema della viabilità: nuova sistema a rotatoria in corrispondenza alla curva di via Brescia; passerella in acciaio attigua al ponte sul fiume Mignagola in via Brescia; l'attivazione di un percorso ciclo-pedonale in via del Molino, in cui potrebbe essere previsto un senso unico di marcia per i veicoli.
  2.b) a progettare e realizzare a. beneficio del Comune un'opera di urbanizzazione aggiuntiva, di cui con apposita convenzione tra le parti si fisseranno tempi e modalità di esecuzione per un valore economico di Euro 230.000 inclusi gli oneri di progettazione, direzione lavori nonché quelli fiscali diretti e indiretti;

2.c) ad attivare entro tre anni dall'accordo l'apertura di almeno due esercizi commerciali a media superficie di vendita, così da promuovere la competitività del centro e di conseguenza l'incremento dell'occupazione nel centro commerciale Tiziano, stimato in alcune decine di addetti.



Estratto P.R.G. 1:5.000
Scala 1:5.000

2. Congruità urbanistica rispetto alle scelte del Documento Preliminare approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n° 117/2006

La definizione della proposta di Accordo interessa il Documento Preliminare nella PARTE QUARTA: LA STRUTTURA DEL PIANO - 10.3 Le Azioni Strategiche
Riordino viabilistico (pagg. 79-80)
[...] il miglioramento del sistema di accesso al centro commerciale (a2) che oggi è problematico soprattutto nei periodi di grande flusso e che potrebbe essere meglio organizzato pensando a una diversa dislocazione dei parcheggi e a una nuova viabilità a nord del complesso edificato.
Aree di trasformazione (pag. 83):

*[...] una ulteriore area di trasformazione è rappresentata dalla zona del centro commerciale (**D**) per il quale è necessario ripensare al sistema degli accessi (azione strategica a2) ma anche alla riorganizzazione dei parcheggi individuando ulteriori aree da destinare alla sosta soprattutto per chi proviene da nord. Nel contesto del progetto di trasformazione deve essere anche rivista la qualità architettonica degli edifici e delle aree libere che oggi sono organizzati con attenzione alla sola funzionalità, senza un progetto di riordino almeno del fronte sulla statale.*

Con prot. n. 011277 del 23.06.2014 la ditta proponente ha presentato uno studio di impatto sulla viabilità a seguito dell'ampliamento del Centro Commerciale Tiziano: sulla base dei risultati emersi dalle simulazioni di traffico effettuate, lo studio ritiene che gli interventi originariamente previsti abbiamo degli impatti accettabili rispetto alle attuali condizioni di circolazione, nell'area oggetto dell'analisi nel suo complesso. Sempre secondo lo studio effettuato questo vale anche per Via

Brescia, che, nonostante un incremento dei flussi di traffico tra il 20-30%, rimane entro condizioni di deflusso dichiarate discrete, probabilmente anche per i flussi rilevati non troppo elevati che transitano attualmente.
A conclusione dello studio vengono inoltre consigliati i seguenti interventi:
realizzare una ulteriore rotatoria con un diametro massimo di 18m in corrispondenza della curva su Via Brescia durante l'attraversamento dell'area di sosta del Centro Commerciale;

- vietare la svolta a sx da Via Brescia;
- realizzare una passerella pedonale al lato sud del ponte sul fiume Mignagola;
- realizzare un marciapiede lungo Via del Molino fino a Via Postumia.

3. Congruità con gli indirizzi di interesse pubblico deliberati dalla Giunta Comunale nella seduta n. 162 del 17/10/2013

La ditta si è resa disponibile a progettare e realizzare a beneficio del Comune un'opera di urbanizzazione aggiuntiva, di cui con apposita convenzione tra le parti si fisseranno tempi e modalità di esecuzione. La stessa dovrà trovare congruità con gli indirizzi di interesse pubblico deliberati dalla Giunta Comunale nella seduta n. 162 del 17/10/2013 e pertanto rientrare tra gli obiettivi di sviluppo previsti dall'Amministrazione comunale definiti all'interno della suddetta deliberazione.

4. Equità in termini di beneficio pubblico

Le ditta proponente si è resa disponibile a riconoscere al Comune un beneficio pubblico e consistente precisamente nella progettazione e realizzazione di un'opera di urbanizzazione aggiuntiva alle opere complementari di miglioria al sistema della viabilità, di cui con apposita convenzione tra le parti si fisseranno tempi e modalità di esecuzione, per un valore economico di Euro 230.000 inclusi gli oneri di progettazione, direzione lavori nonché quelli fiscali diretti e indiretti.
Dato atto alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 163 del 17.10.2013 inerente i criteri e le modalità di applicazione della perequazione urbanistica per la stipula di accordi pubblico-privato ai sensi della L.R. 11/2004 e considerato l'Allegato A) alla deliberazione di Giunta Comunale n. 198 del 27.10.2003 che fissa i valori in €/mq delle zone del territorio comunale in funzione della loro dislocazione e della destinazione urbanistica delle stesse, il beneficio pubblico stimato e dichiarato dalla ditta proponente risulta essere equivalente a quello valutato sotto il profilo tecnico. Lo stesso viene pertanto considerato congruo rispetto alla proposta di intervento avanzata.
Si ricorda che il beneficio pubblico viene computato al netto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

5. Valutazione tecnica della proposta

Tenuto conto delle valutazioni espresse e dato atto dell'interesse della proposta avanzata in relazione agli obiettivi enunciati nel Documento Preliminare, si esprime parere tecnico preliminare favorevole, subordinato alla definizione dell'opera avente beneficio pubblico, la quale dovrà rientrare tra gli obiettivi di sviluppo previsti dall'Amministrazione comunale definiti all'interno della Deliberazione di Giunta Comunale n. 162 del 17/10/2013.
Per la natura dell'intervento proposto, si rimanda inoltre ad una verifica con i requisiti di cui all'Allegato A della DGRV n. 1047 del 18 giugno 2013 Regolamento Regionale ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 "Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale".

6. Prescrizioni di cui alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 220 del 06-11-2014

Pur ravvisando la necessità di addivenire ad una soluzione condivisa dello sviluppo dell'area, ma comprese le difficoltà contingenti delle ditte interessate, si ritiene di procedere al momento solamente con la ditta IperGara S.r.l. alla formalizzazione dell'accordo, previa individuazione delle opere che la stessa dovrà realizzare a titolo di beneficio pubblico da riconoscere al Comune sulla base delle necessità ravvisate dall'Amministrazione comunale.