



# *Città di Portogruaro*

Provincia di Venezia

ORIGINALE

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta N° 27

Delibera N° 88 del 22/05/2015

**OGGETTO: INTERVENTI DI ATTUAZIONE DEL P.U.T. – NUOVE AREE DI SOSTA  
TRA VIA VALLE E VIA PIO X. : AUTORIZZAZIONE ALL'ACQUISTO  
DEL DIRITTO DI SOTTOSUOLO DI UNA PORZIONE DI AREA DI  
PROPRIETA' DELLA PARROCCHIA DI SANT'ANDREA APOSTOLO PER  
LA REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO SOTTERRANEO**

L'anno duemilaquindici, addì ventidue del mese di maggio alle ore 9.30, convocata con appositi avvisi, si è riunita presso la Sede Municipale, la Giunta Comunale.

Al momento della trattazione dell'argomento in oggetto sono presenti i seguenti componenti la Giunta Comunale:

			Presenze
1	BERTONCELLO Antonio	Sindaco	SI
2	VILLOTTA Luigi	Vice Sindaco	NO
3	BELLOTTO Paolo	Assessore	SI
4	DANELUZZO Patrizia	Assessore	NO
5	DRIGO Irina	Assessore	SI
6	REI Maria Teresa	Assessore	SI

PRESENTI: 4

ASSENTI: 2

Partecipa alla seduta Il Segretario Generale dott.ssa Maria Teresa Miori .

Il Sig. Antonio Bertoncello, nella sua veste di Sindaco, assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

**OGGETTO: INTERVENTI DI ATTUAZIONE DEL P.U.T. – NUOVE AREE DI SOSTA TRA VIA VALLE E VIA PIO X. : AUTORIZZAZIONE ALL'ACQUISTO DEL DIRITTO DI SOTTOSUOLO DI UNA PORZIONE DI AREA DI PROPRIETA' DELLA PARROCCHIA DI SANT'ANDREA APOSTOLO PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO SOTTERRANEO**

## **PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE**

Visto l'art. 107 del D.lgs 267/2000 e s.m.i.;

Visto lo Statuto Comunale;

Premesso che:

Con delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 16.04.2009 è stato approvato l'accordo di pianificazione tra il Comune di Portogruaro e la Parrocchia di S. Andrea Apostolo per la riqualificazione urbanistica dell'ambito del Piano Urbanistico attuativo n. 15 "Oratorio Pio X";

Detto accordo di pianificazione prevede la riorganizzazione e la valorizzazione dell'area compresa tra via Spalti e via Valle che possano coniugare l'interesse della Parrocchia di S. Andrea al recupero e riqualificazione dell'oratorio con quello del Comune di ricavare, un nuovo parcheggio sotterraneo a servizio del Centro Storico e, a tale scopo, prevede la cessione al Comune a giusto prezzo di mercato, da parte della Parrocchia, del diritto di sottosuolo delle aree necessarie alla sua realizzazione;

In coerenza con detto accordo, nel Programma Triennale OO.PP. 2010-2012 è stata inserita, tra le altre, anche l'opera denominata "Interventi di attuazione del P.U.T. – Nuove aree di sosta tra via Valle e via Pio X"; la stessa è stata confermata anche negli aggiornamenti successivi del Programma Triennale OO.PP. e, da ultimo, nel Triennale Opere Pubbliche 2015-2017 - Elenco Annuale 2015 approvato con deliberazione di C.C. n. 21 del 30.03.2015, dividendola in due interventi:

- "Interventi di attuazione del P.U.T. – Nuove aree di sosta tra via Valle e via Pio X"- Park 1;
- "Interventi di attuazione del P.U.T. – Nuove aree di sosta tra via Valle e via Pio X"- Park 2;

Precedentemente, con deliberazione della Giunta comunale 10.08.2012 n. 126 era stato inoltre approvato il Piano Urbanistico attuativo n. 15 "Oratorio Pio X" e con atto Notaio p. Pasqualis di Portogruaro reg. il 17.12.2012 n. 1809, serie 11 è stata stipulata la convenzione urbanistica conseguente all'approvazione del PUA; successivamente con atto del 3.10.2012 n. 42490 il Comune ha rilasciato il permesso di costruire relativo a "demolizione del fabbricato-oratorio esistente e realizzazione del primo stralcio per locali da destinare ad attività della Parrocchia – Pua n. 15 Oratorio Pio X approvato con delibera GC n. 126 del 10.8.2012";

In coerenza con questo e con l'accordo di pianificazione citato, la Parrocchia ha poi provveduto alla costruzione del nuovo oratorio che è stato ultimato nel mese di 28.10.2014 rimanendo in attesa di veder attuato da parte del Comune l'intervento relativo alla costruzione del parcheggio, secondo quanto previsto dalle intese raggiunte;

Nel frattempo, nel contesto di alcuni incontri avuti con la Parrocchia di S. Andrea Apostolo, nel corso del 2014, la stessa ricordava all'Amministrazione Comunale quanto previsto nell'accordo di pianificazione approvato nel 2009 e, sostenendo che lo stesso costituisca, nella parte che prevede la cessione suddetta, un preliminare di compravendita del diritto di sottosuolo a giusto prezzo di mercato da individuarsi mediante stima e, come tale, la Parrocchia lo considerava con tutti gli obblighi da questo derivanti in merito al suo adempimento;

In merito a ciò il comune, obiettando proprio la mancanza di elementi essenziali quale la mancanza del prezzo, elemento essenziale del negozio, confutava la configurazione giuridica dell'accordo preliminare;

Si profilava quindi, sulla questione, un'ipotesi di ipotetico contenzioso che, oltre al punto suaccennato, si allargava ad altri elementi e precisamente:

- a. se l'accordo del 2009 contenga un impegno perfezionato ad acquistare il sottosuolo valido ed efficace;
- b. se l'Amministrazione procedendo all'acquisto del sottosuolo e non potendo immediatamente procedere all'esecuzione dell'opera pubblica, possa veder enuclearsi forme di responsabilità contabile, disciplinare ecc;
- c. se ulteriori ritardi nell'acquisizione dell'area e nell'esecuzione dell'opera, da parte del Comune, producano una sospensione o la decadenza dell'accordo sottoscritto e ulteriori forme di responsabilità verso l'ente e/o i terzi;

La situazione si presentava poliedrica, tenuto altresì conto di un precedente ricorso al T.A.R. Veneto RG. n. 454/2013, di tre consiglieri comunali ed un privato, confinante con l'area parrocchiale, che avevano sollevato dubbi sull'intero iter procedimentale e sui contenuti dei relativi atti - ricorso peraltro rigettato dal T.A.R. Veneto con la sentenza n. 986/2014 - ma anche di una successiva diffida inviata dagli stessi, con nota prot. nr. 0031953 del 29.07.2014, finalizzata a che il comune non desse adempimento agli impegni assunti con l'accordo di pianificazione approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 16.04.2009;

A fronte di tutto quanto sopra ed in particolare dell'obiezione del Comune che l'accordo di pianificazione non contiene l'indicazione del prezzo, la Parrocchia precisava inoltre, che bastava in merito il rinvio ad una perizia di stima come mezzo per la sua determinazione e, a tal fine, presentava istanza presso il tribunale di Pordenone per la stima dei diritti immobiliari oggetto di cessione tra Parrocchia di Sant'Andrea Apostolo e Comune di Portogruaro mediante Consulenza Tecnica preventiva "ex art.696-bis c.p.c."

Tenuto conto di quanto sopra e del possibile aprirsi di diversi fronti conflittuali, si poneva dunque la necessità, di prevenire l'insorgere di un complesso contenzioso legale tra la Parrocchia di S. Andrea Apostolo, il Comune di Portogruaro e i tre consiglieri comunali e, a tal fine, si ritenne quindi necessario conferire incarico legale per attività extragiudiziale e con ampia facoltà di rappresentanza dell'ente nonché per il patrocinio legale nella procedura relativa al ricorso ex art. 696-bis C.P.C, nel frattempo instaurato dalla parrocchia, ad avvocato di provata e specifica esperienza, individuando a tal fine lo Studio Legale Cacciavillani di Strà

In data 17.09.2014 l'Amministrazione comunale, facendo seguito ad una precedente richiesta avanzata nel giugno 2013, ha presentato al GAL della Venezia Orientale la scheda progetto dell'intervento finalizzata alla richiesta di un contributo di 1 M di Euro, a valere sulla misura PAR FSC Veneto 2007-2013, Attuazione ASSE 5 – Sviluppo Locale – Linea di intervento 5,3;

Nel contesto del Tavolo di Concertazione dell'Intesa Programmatica d'Area del 17.09.2014 l'intervento è stato ritenuto prioritario dai sindaci appartenenti all'Intesa Programmatica di Area (IPA) e dunque il progetto, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 139 del 13.10.2014, indicato dagli stessi come primo progetto da finanziare e corredato anche dalle lettere di sostegno di numerosi Enti e Associazioni di categoria è stato trasmesso in Regione in data 13 ottobre 2014;

Lo stesso prevede un parcheggio, diviso in due settori Park 1) e Park 2), per un costo complessivo di Euro 4.100.000,00 di cui Euro 2.430.000,00 per il settore Park 1) per il quale è stato richiesto detto finanziamento ed Euro 1.670.000,00 per il settore Park 2);

A fronte di tale richiesta la Regione, con nota in data 01.04.2015 prot. com. n. 12914, ha comunicato l'ammissibilità a contributo dell'intervento in oggetto, per la parte relativa al Park 1 per 1 M di Euro;

Nel frattempo, in esito all'istanza della Parrocchia il Giudice del Tribunale di Pordenone, Dr.ssa Giovanna Mullig, provvedeva ad incaricare il Prof. Giuseppe Stellin, di Padova, Ordinario di Economia ed Estimo presso il Dipartimento di Ingegneria Civile, Edile e Ambientale dell'Università degli Studi di Padova, per la Consulenza Tecnica preventiva "ex art.696-bis c.p.c." utile a determinare il giusto prezzo di mercato dei Diritti immobiliari oggetto di cessione tra Parrocchia di Sant'Andrea Apostolo e Comune di Portogruaro per la realizzazione del parcheggio sotterraneo sull'area dell'Oratorio Pio X.

La perizia del Prof. Giuseppe Stellin è stata depositata presso il Tribunale di Pordenone in data 10.04.2015 la stessa indica come più probabile valore di mercato dei diritti immobiliari oggetto di cessione (di cui alla convenzione approvata con Delibera del Consiglio Comunale di Portogruaro del 16.04.2009 numero 77 e come precisata dal Piano Attuativo "Oratorio Pio X") il valore di 760.000 €, sostanzialmente in linea con le valutazioni fatte in precedenza dal Comune anche con l'ausilio di professionisti esterni ed è stata quindi giudicata congrua; la stessa è stata accettata anche dai consulenti della Parrocchia ancorché sensibilmente inferiore all'importo a suo tempo stimato da un perito incaricato dalla Parrocchia stessa.

Visto il frazionamento presentato dalla Parrocchia relativamente alle aree da cedere in diritto di sottosuolo, documento allegato al presente atto;

Tenuto conto altresì che l'opera: "Nuove aree di sosta tra via Valle e via Pio X" è finanziata nel seguente modo:

#### Relativamente al Park 1

- per Euro 1.000.000,00 con contributo regionale;
- per Euro 170.000,00 con Avanzo di Amministrazione;
- per Euro 1.260.000,00 mediante concessione di costruzione e gestione;

#### Relativamente al Park 2

- per Euro 1.470.000,00 con contributo da privati;
- per Euro 160.000,00 con Avanzo di Amministrazione;
- per Euro 40.000,00 con monetizzazione parcheggi;

che le risorse di cui al contributo regionale, relativo solo al Park 1 possono essere impiegate per soli 243.000,00 (10% dell'importo dell'opera) per l'acquisto dell'area e comunque solo nel momento in cui lo stesso contributo fosse formalmente impegnato a favore del Comune e che è dunque necessario procedere ad una variazione di bilancio per l'intero importo relativo all'acquisto, pari ad Euro 760.000,00;

Preso atto del fatto che il bando regionale impone il termine tassativo di fine 2015 per l'aggiudicazione dell'opera e di fine 2016 per la sua realizzazione, pena la perdita del relativo finanziamento e vi è dunque la necessità di predisporre il bando di gara nel più breve tempo possibile;

Considerato altresì che l'imminente rinnovo dell'Amministrazione comunale potrebbe comportare uno slittamento dei tempi per l'indizione della gara d'appalto che mal si concilia con dette tempistiche;

Visto il D.P.R. n. 327/2001;

Visto il D.Lgs.vo n. 163/2006;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 21, del 30.3.2015, con la quale è stato approvato il "Bilancio di Previsione per gli esercizi finanziari 2015-2017 - D.U.P. 2015-2017 - Programma Triennale Opere Pubbliche 2015/2017 - Elenco Annuale 2015";

Dato atto che il presente provvedimento deliberativo viene adottato quale atto di indirizzo e pertanto prescinde dall'acquisizione dei pareri dei Responsabili dei Servizi interessati di cui all'art. 49 del D.Lgs n. 267/2000;

**Si propone il seguente dispositivo:**

1. di dare altresì mandato agli uffici di portare a compimento, nel più breve tempo possibile, tutti gli altri atti di loro competenza per addivenire alla stipula del contratto di compravendita del diritto di sottosuolo delle aree necessarie alla realizzazione del parcheggio - Park 1) e Park 2) - secondo la planimetria che si allega;
2. di dare mandato agli uffici di predisporre, subito dopo l'approvazione del consuntivo, la necessaria variazione di bilancio perché la stessa possa essere approvata nel primo Consiglio Comunale utile;
3. di aggiornare, per quanto necessario, il progetto definitivo relativo al parcheggio per far sì che Park 1 e Park 2 possano essere realizzati contemporaneamente;
4. di predisporre il bando gara per l'individuazione del concessionario anche, se necessario, prevedendo di subordinare l'aggiudicazione al perfezionamento dell'atto di acquisto dell'area;
5. di nominare Responsabile del Procedimento l'ing. Zoppelletto Elis funzionario dell'Area Tecnica, in sostituzione del Ing. Anese Guido Andrea, Responsabile dell'Area Tecnica, il quale, per quanto di competenza darà esecuzione alla presente determinazione ed assumerà tutte le iniziative utili al completamento dell'iter procedurale amministrativo dando mandato al Segretario Comunale di verificare la necessità di un eventuale supporto esterno;
6. di disporre che il presente atto venga pubblicato all'Albo Pretorio on line di questo Comune ai sensi dell'art. 32, comma 1, della Legge 18.06.2009 n. 69;

**LA GIUNTA COMUNALE**

Vista la proposta di deliberazione su esposta  
All'unanimità dei voti favorevoli espressi in forma palese  
APPROVA la proposta di deliberazione

Allegato alla deliberazione  
della Giunta Comunale  
Nr. 88 di data 22/5/2015



IL SEGRETARIO GENERALE

Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio Servizi Catastrali - Direttore SILVESTRI ENRICO  
Visa ICI esente per fini istituzionali



E=13800

I Particella 2597

Datasi lettura del presente verbale, questo viene confermato e sottoscritto come segue:

Il Sindaco  
Antonio Bertocello



Il Segretario Generale  
dott.ssa Maria Teresa Miori

---

**ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE**

Si attesta:

Che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il **15 GIU. 2015**  
ed ivi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Che la presente, ai sensi dell'art. 135 del T.U. - D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, viene inviata all'Ufficio Territoriale del Governo Prefettura.

Li, **15 GIU. 2015**

Il Responsabile del Procedimento  
Moretto Ornella

---

**ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134 del T.U. approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, il .

Li,

Il Responsabile del Procedimento  
Moretto Ornella