



Deliberazione Consiglio Comunale n. 2 del 22-02-2022

Oggetto: Presa d'atto e condivisione delle risultanze del rapporto sulla "Stima del valore del diritto di superficie relativo al compendio immobiliare Ex Capannina" sito in località Arsego a San Giorgio delle Pertiche (PD). Linee di indirizzo per la redazione del bando di gara finalizzato alla cessione del diritto di superficie.

Sessione Ordinaria – Seduta Pubblica di Prima Convocazione

L'anno **duemilaventidue** addì **ventidue** del mese di **febbraio** nella **Residenza Municipale** si è riunito il Consiglio Comunale, convocato per le ore 20:30.

Eseguito l'appello risultano:

Canella Daniele		P
Corsini Alberto		P
Pierazzo Stefania		P
Bellotto Caterina		P
Biasibetti Andrea		P
Carnio Andrea		P
Scapolo Claudio		P
Scantamburlo Lisa		P
Costa Debora		P
Prevedello Piergiorgio		A
Scapin Davide		P
Filippi Paolo		P
Lorenzin Angela		P
TOTALE	Presenti: 12	Assenti: 1

Assiste alla seduta Scarangella Luca Segretario Generale.

Scapolo Claudio nella sua qualità di Presidente Consiglio Comunale assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta, e previa designazione a Scrutatori dei Consiglieri:

Carnio Andrea

Costa Debora

Filippi Paolo

invita il consiglio a discutere sull'oggetto sopraindicato, compreso nell'ordine del giorno dell'odierna adunanza.

Viene sottoposta al Consiglio Comunale la seguente proposta di deliberazione:

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- l'Amministrazione Comunale ha intrapreso un percorso di valorizzazione del complesso immobiliare in disuso denominato "Ex Capannina", in località Arsego inserendo tale obiettivo nel Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) del triennio 2021-2022-2023 nella sezione strategica al punto 10 "Gli investimenti", dal quale si rileva che: "L'amministrazione Comunale punta ad ottenere il recupero e la valorizzazione assegnandoli, a fronte di una selezione di proposte progettuali di interesse pubblico;
- l'Amministrazione Comunale intende valorizzare sia dal punto di vista urbanistico che immobiliare l'intero compendio, destinandolo alla promozione di progettualità in grado di attivare processi virtuosi di sviluppo culturale, sociale ed economico per l'intero paese e, nello stesso tempo, a garantire in tempi ragionevoli la conservazione del patrimonio comunale;

DATO ATTO che il Comune allo stato attuale non ha le risorse tecniche ed economiche per procedere autonomamente alla valorizzazione del compendio e pertanto, come indicato negli obiettivi del DUP, ha ritenuto di vagliare la possibilità di intraprendere il percorso di valorizzazione facendo ricorso a risorse private, anche mediante partnership pubblico-privato; a titolo esemplificativo ma non esaustivo potranno essere attivate procedure come il Project financing, concessione di servizi, concessione del diritto di superficie, concessione di beni, etc...

RILEVATO che i vantaggi per l'Amministrazione provenienti da tali operazioni sono facilmente individuabili attraverso:

- il trasferimento dalla parte pubblica a quella privata dei rischi connessi alla costruzione e gestione dell'opera;
- l'ottimizzazione dei costi per l'Ente attraverso la partecipazione diretta del privato alle spese di progettazione, realizzazione e gestione dell'opera;
- la valorizzazione dei beni del Comune in quanto la proprietà dell'opera futura rimarrà al patrimonio dell'Ente mentre potrà essere externalizzata esclusivamente parte della gestione;
- l'ampliamento e la qualificazione dei servizi rivolti all'utenza;

ATTESO che si è ritenuto di avviare il processo di valorizzazione dell'immobile in oggetto, attraverso lo sviluppo di 4 fasi successive così individuate:

- Fase 1. Individuazione della procedura per la valorizzazione immobiliare;
- Fase 2. Valutazione Economico-Finanziaria;
- Fase 3. Predisposizione degli atti per la procedura di evidenza pubblica;
- Fase 4. Redazione convenzione/contratto;

DATO ATTO che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 76 del 25.05.2021:

- si è preso atto delle risultanze della "Nota Metodologica" redatta dalla Dott.ssa Arch. Antonucci ai fini dell'espletamento della fase 1, con le quali al termine dell'analisi effettuata sul compendio immobiliare, in ossequio alle esigenze dell'Amministrazione per la valorizzazione dell'ambito, ha evidenziato (una modalità giuridica) finalizzata alla ricerca di un adeguato operatore privato;
- il RUP dell'intervento e Responsabile del Settore Lavori Pubblici, dopo un attento esame della suddetta nota metodologica proposta dal tecnico incaricato, ha rilevato che tra le possibili modalità giuridiche attuabili per la ricerca di un adeguato operatore economico

privato, la concessione del “diritto di superficie” ai sensi degli artt. 952 e 954 del Codice Civile, risulta la modalità più adeguata per l’individuazione di eventuali operatori privati interessati ad investire nella riqualificazione del complesso immobiliare, rispetto alle altre formule giuridiche, (in questo caso il Superficiario può disporre liberamente dei fabbricati, ristrutturarli e riutilizzarli secondo le sue intenzioni, cederli in locazione, venderli e lasciarli agli eredi), ma la caratteristica peculiare dei beni affidati in diritto di superficie è il limite temporale, cioè la data prestabilita per la cessione del diritto, al termine della quale lo stesso si estingue ed in virtù del principio di accessione, il proprietario del suolo acquista automaticamente la proprietà della costruzione;

CONSIDERATO che con determinazione n. 383 del 04.06.2021 si è affidato l’incarico per la redazione della perizia relativa alla stima del valore del diritto di superficie e della durata dello stesso dell’immobile di proprietà Comunale denominato "Ex Capannina" in località Arsego a San Giorgio delle Pertiche;

VISTO che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 28.09.2021 il compendio immobiliare denominato “Ex Capannina” è stato inserito nel Piano delle Valorizzazioni, indicando pertanto quale modalità di valorizzazione la cessione del diritto di superficie per un arco temporale definito;

DATO atto che allo stato attuale il bene oggetto d’intervento è ricompreso nella Zona Territoriale Omogenea ZTO B che tra le destinazioni ammesse prevede:

- negozi;
- studi professionali, attività commerciali e direzionali;
- magazzini e depositi commerciali (esclusi quelli all’ingrosso), limitatamente ai piani terreni, seminterrati e interrati;
- laboratori per l’artigianato di servizio o artistico, limitatamente ai piani terreni e con un massimo di mq. 250;
- alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc.;
- banche uffici, studi professionali, agenzie, ecc.;
- cinema, teatri, luoghi di svago, scuole di ballo, sport, ecc.;
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;
- tutte quelle destinazioni d’uso che, a giudizio del Comune, siano ritenute compatibili con la destinazione d’uso residenziale.

DATO atto altresì che con prot. 18145 del 21.12.2021 è stata acquisita agli atti del Comune la “Comunicazione di insussistenza” con la quale il Ministero della Cultura, Commissione Regionale per il patrimonio culturale del Veneto ha comunicato che Immobile denominato “Palazzo Balbi” sito in via Roma 392 Arsego, non presenta alcun interesse culturale;

CONSIDERATO che l’Amministrazione Comunale intende promuovere una trasformazione dell’ambito attraverso l’insediamento di funzioni non residenziali, con una prevalenza di funzioni sanitarie e cura della persona di tipo privato (es. poliambulatori, cliniche private, etc.), equiparabili sotto il profilo di mercato a funzioni terziarie. Una quota parte della trasformazione potrà poi essere destinata a servizi privati ma di interesse pubblico, equiparabili ad attività commerciali;

VISTO che con prot. 13655 del 02.10.2021 è stato acquisito agli atti del Comune il rapporto sulla “Stima del valore del diritto di superficie relativo al compendio immobiliare “Ex Capannina” sito in località Arsego a San Giorgio delle Pertiche (PD), che si allega alla presente Deliberazione per farne parte integrante e sostanziale, dal quale si rileva che il valore del diritto di superficie dell’immobile oggetto d’intervento è pari a € 290.000,00 (duecentonovantamila/00) nel caso di concessione ventennale e in € 356.000,00 (trecentocinquantaseimila/00) nel caso di concessione trentennale. La

perizia di stima, nel considerare l'ipotesi di ristrutturazione della parte "storica" dell'edificio originario individuava un costo di produzione per l'intervento in € 235.000,00 riferito alla porzione dell'immobile da concedere in uso all'Amministrazione Comunale. In tale ipotesi, il valore di ristrutturazione deve essere decurtato dall'importo stimato dal diritto di superficie, determinando un valore al netto dei costi di produzione delle parti ad uso pubblico del compendio, che a seconda dei periodi temporali sarà:

Periodo	Valore diritto di superficie	Valore residuo al netto del costo di ristrutturazione pari a € 235.000,00
20 anni	€ 290.000,00	€ 54.000,00
30 anni	€ 356.000,00	€ 121.000,00

CONSIDERATO che si rende pertanto necessario, nell'intento di soddisfare le esigenze dell'Amministrazione Comunale, individuare prioritariamente un operatore economico dotato della necessaria capacità tecnico/economica, nonché dei requisiti di ordine generale, interessato all'intervento in oggetto da attuarsi mediante la cessione del diritto di superficie dell'immobile di proprietà Comunale denominato "Ex Capannina" in località Arsego. L'operazione sarà esperita tramite procedura ad evidenza pubblica a mezzo bando di gara, che consente di individuare l'operatore economico attraverso il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa e non solo sulla base di un'offerta economica;

RICHIAMATI:

- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" (TUEL);
- il Decreto Legislativo 23 giugno 2011, n. 118 "Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42" e i relativi allegati, compresi i principi contabili, generali ed applicati;
- il Decreto Legislativo del 10 agosto 2014, n. 126, con il quale, tra l'altro, è stato modificato il D.Lgs. n. 118/2011 e il D.Lgs. n. 267/2000;

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 21.12.2021, esecutiva ai sensi di legge con cui è stata approvata la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione per il periodo 2022-2024;

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 21.12.2021, esecutiva ai sensi di legge con cui è stato approvato il bilancio di previsione 2022-2024 e successive integrazioni e modificazioni;

Vista la Deliberazione di Giunta Comunale n. 01 del 10.01.2022 di approvazione del P.E.G. (Piano esecutivo di Gestione) con validità triennale 2022-2024;

ACCERTATA la rispondenza della presente deliberazione alle leggi, statuto e regolamenti vigenti;

VISTO il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, recante norme per "Ordinamento finanziario e contabile negli Enti Locali";

DATO ATTO che, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs 18 agosto 2000 n. 267, sulla proposta di deliberazione è stato espresso l'allegato parere per quanto concerne la regolarità tecnica e contabile da parte dei Responsabili dei rispettivi settori.

DELIBERA

1. di stabilire che le premesse al presente dispositivo siano parte integrante e sostanziale del provvedimento;
2. di prendere atto delle risultanze del rapporto sulla “Stima del valore del diritto di superficie relativo al compendio immobiliare “Ex Capannina” sito in località Arsego a San Giorgio delle Pertiche (PD) trasmessa dal tecnico incaricato Dott.ssa Arch. Antoniucci in data 02.10.2021 ed acquisita agli atti del protocollo comunale con il n. 13655 e di indicare come limite massimo di cessione del diritto di superficie il periodo pari a 30 anni il cui valore è stato stimato in € 356.000,00.
3. di dare incarico al Responsabile del Settore V - Lavori Pubblici - Geom. Menato Giuseppe, per l’attuazione del processo di valorizzazione del compendio edilizio denominato “Ex Capannina” attraverso gli adempimenti previsti dalle fasi procedurali precedentemente individuate, con l’obiettivo di individuare prioritariamente un operatore economico interessato all’intervento in oggetto e di esprimere le seguenti linee di indirizzo per la redazione del bando ad evidenza pubblica:
 - valorizzazione di un bene, di proprietà pubblica ad oggi in completo stato di abbandono, per restituirlo alla collettività pienamente funzionale, attraverso la riqualificazione della porzione definita “storica” dell’immobile oltre all’integrale riqualificazione, anche con demolizione e ricostruzione, della porzione più recente del compendio immobiliare;
 - riconversione della destinazione d’uso della porzione definita “storica” a funzioni pubbliche destinate a servizi essenziali;
 - riconversione della destinazione d’uso della rimanente porzione di immobile ed oggetto di ristrutturazione, destinando in misura prevalente gli spazi a servizi privati terziari, servizi per la cura della persona e sanitari, funzioni ancorchè realizzate e gestite da soggetti privati, che risultano idonee a soddisfare bisogni della collettività e contrassegnate da una generale fruibilità pubblica.
 - prediligere una densificazione edilizia del comparto, nel rispetto sia dei limiti dimensionali imposti dalla normativa edilizia ed urbanistica esistente che dal rilievo dello stato di consistenza dell’immobile attuale.
 - corretto inserimento del nuovo intervento edilizio/funzionale, nel tessuto urbano esistente, con particolare attenzione ai collegamenti viari, sia veicolari che legati alla mobilità lenta, per garantire una omogeneizzazione degli insediamenti residenziali, commerciali e residenziali esistenti, con la nuova realtà in oggetto.
4. di dare atto che il presente provvedimento sarà pubblicato nella sezione del sito istituzionale denominata “Amministrazione trasparente” => sotto-sezione di 1° livello “Provvedimenti” => sotto-sezione di 2° livello “Provvedimenti organi di indirizzo-politico”, ai sensi di quanto disposto dall’art. 23 del D.Lgs. 14 marzo 2013 n. 33.
5. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, a norma dell’art.134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

Il Sindaco Daniele Canella illustra la proposta di deliberazione. A seguito di discussione integralmente contenuta nel file audio allegato (allegato 1), nel corso della quale alle ore 21:30 esce il Consigliere Comunale Scapin Davide (presenti n. 11 consiglieri), il Presidente dà per letto il dispositivo della proposta di deliberazione e la pone ai voti.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione.

Acquisiti i pareri favorevoli ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Udita la relazione e i successivi interventi dei consiglieri comunali,

Posta a votazione la suesposta proposta di deliberazione, la stessa ottiene il seguente risultato legalmente espresso per alzata di mano, accertato dagli scrutatori e proclamato dal Presidente:

Consiglieri presenti:	n.	11
Voti favorevoli:	n.	10
Voti contrari:	n.	/
Astenuti:	n.	1 (Filippi)

DELIBERA

Di approvare, come approva, la suesposta proposta di deliberazione.

Il Presidente propone di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del TUEL. Con separata votazione, il cui risultato è accertato dai suindicati scrutatori, come segue la proposta viene accolta:

Consiglieri presenti:	n.	11
Voti favorevoli:	n.	10
Voti contrari:	n.	/
Astenuti:	n.	1 (Filippi)

Il video della seduta è disponibile nel file reperibile all'indirizzo:

<http://www.digital4democracy.com/seduteonline/sangiorgiodellepertiche/>

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente Consiglio Comunale
Scapolo Claudio
*Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art 21 del
D.Lgs. n.82 del 2005*

Il Segretario Generale
Scarangella Luca
*Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art 21 del
D.Lgs. n.82 del 2005*
