

# COMUNE DI PIOVENE ROCCHETTE

PROVINCIA DI VICENZA

N. 79 di Reg.



## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno Duemiladiciassette il giorno Ventisette del mese di Dicembre, alle ore 14:30 nella residenza Comunale.

Convocato dal Sindaco con lettera di invito prot. n. 16489 in data 21.12.2017 fatta recapitare a ciascun Consigliere, si è oggi riunito in sessione ordinaria, seduta segreta, convocazione prima, il Consiglio Comunale sotto la Presidenza del Sig. MASERO ERMINIO con l'assistenza del Segretario Comunale Sig. EMANUELE GAETANO

Fatto l'appello risulta:

MASERO ERMINIO	P	PIANALTO SILVIA	P
LONGHI CRISTINA	P	TRIBBIA GRAZIANO	P
BERTOLLO MAURIZIO	P	SARTORE DANIELE	P
DE LUCA ROBERTO	P		
PEROTTO SONIA	P		
MILAN GIANCARLO	P		
TOMIELLO GIAMPIETRO	P		
BORTOLOSO GASTONE	P		
RAGNI ANNALISA	Ag		
PRIANTE RENZO	P		

Presenti n. 12 Assenti n. 1

Essendo quindi legale l'adunanza, il Presidente invita il Consiglio a discutere sul seguente

**OGGETTO**

**AUTORIZZAZIONE ALLA DITTA GROTTA SPA PER LA CESSIONE A SISMA SPA DI  
UNA PORZIONE DEL LOTTO "B" RICADENTE NEL PIANO PER INSEDIAMENTI  
PRODUTTIVI IN ZONA D1.2 N. 12, AI SENSI DELL'ART. 18 DEL REGOLAMENTO PER  
L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE NEL PIP**

Il Sindaco illustra l'argomento.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**SENTITA** la relazione del Sindaco;

**PREMESSO** che

- nel Comune di Piovene Rocchette è stato realizzato un Piano per Insediamenti Produttivi (PIP) della zona industriale – artigianale “D.1-2 n. 12”, approvato con delibera di consiglio comunale n. 51 del 12.08.2002;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 12.08.2002 è stato approvato il Regolamento per la cessione delle aree site nel PIP, modificato con le successive deliberazioni di Consiglio comunale n. 67 del 27.09.2002, n. 71 del 30.11.2004, n. 63 del 28.11.2006, n. 16 del 1.03.2011 e n.13 del 23.04.2013;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 19.04.2005 è stata approvata la variante n. 2 al piano urbanistico modificando la distribuzione dei lotti assegnati alle ditte. In particolare, è stato modificato il confine tra i lotti “A” e “B”, secondo le richieste congiunte delle ditte assegnatarie Sisma Spa e Grotto Spa, aumentando la superficie del lotto “B” di mq. 9.000, (da mq. 27.712 a mq. 36.712) e riducendo la superficie del lotto “A” (da mq. 22.858 a mq. 13.858).

**DATO ATTO** che, con le modalità previste dal sopra citato Regolamento per la cessione delle aree nel PIP, alla ditta Grotto Spa, con sede a Chiuppano in via Ponte dei Granatieri n. 4, è stato assegnato il lotto “B” situato all'interno del Piano per gli Insediamenti produttivi (Foglio 9 mappali nn. 97-289-290-291-293-296-297-298-300-301-429-434-436-437-439-440-442-443-453-457-465-466-745-751-752-754-759-765-766-785-788-809-812-819-850-853-861-868-890-891-892-893-894-895-896-897-898-920-922-925-927-928-930-932-934), avente superficie di mq. 36.712. La cessione è stata formalizzata con il contratto n. 1395 di rep. del Segretario comunale in data 18.03.2005, registrato a Schio il 24.03.2005 al n. 76, 1V, trascritto a Schio il 24.03.2005 al n. 3685 RG e n. 2502 RP, al prezzo di euro 2.467.046,40 (67,20 euro al mq).

**RILEVATO** che le ditte assegnatarie si sono costituite in consorzio e che con Delibera di CC n. 57 del 5.10.2004 è stata approvata la convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione all'interno del piano per gli insediamenti produttivi ricadenti in ZTO D1.2 n. 12 del PRG vigente. Tali opere di urbanizzazione sono state terminate in data 7.01.2006, giusta nota assunta agli atti il 14.12.2006 al prot. n. 17241 da parte del direttore dei lavori arch. Massimiliano Maculan, e successivamente sono state collaudate e prese in consegna da parte del Comune (Determina n. 438 del 6.08.2007).

**PRESO ATTO** che:

- secondo il Regolamento per la cessione dei lotti, le ditte assegnatarie avevano l'obbligo di edificare lo stabilimento produttivo entro il termine di 6 mesi dalla data di ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione nel comparto, per cui entro il 07.06.2007;
- la ditta Grotto Spa ha usufruito di n. 3 proroghe al termine per la presentazione del progetto edilizio, concesse con le delibere di Giunta comunale n. 91 del 3.08.2007, n. 68 del 16.07.2008 e n. 130 del 12.12.2008;
- successivamente a tali proroghe, con provvedimento n. 16 in data 19.04.2010, notificato il 23.04.2010, è stato rilasciato alla ditta Grotto Spa il permesso per la costruzione di un edificio industriale sul lotto "B" del PIP;
- l'inizio lavori di tale intervento è avvenuto il 19.04.2011, come da comunicazione prot. 5570 di pari data;
- è stata presentata dalla ditta Grotto Spa una variante al progetto approvato, autorizzata con permesso di costruire n. 62 rilasciato il 27.09.2011 che non modifica il termine di fine lavori, fissato ai sensi

dell'art. 15 del DPR 380/2001 "Testo unico dell'edilizia" e dall'art. 16 " Edificazione dei lotti" del Regolamento per la cessione delle aree site all'interno del P.I.P. della zona D1.2 n. 12, al 19.04.2014 (3 anni dall'inizio dei lavori);

- la ditta Grotto Spa ha presentato in data 26.02.2014 al prot. n. 2612 una richiesta di prorogare di 2 anni il termine di fine lavori del permesso di costruire n. 16/2010, avvalendosi della possibilità introdotta dall'art. 30 comma 3 della Legge 09.08.2013 n. 98;
- con delibera di Giunta comunale n. 24 del 28.02.2014 alla ditta Grotto Spa è stata concessa una proroga di 2 anni per il termine di fine lavori del permesso a costruire sui mappali di sua proprietà all'interno del lotto "B" nel PIP, in deroga a quanto stabilito dall'articolo 16 comma 4 del Regolamento per la cessione delle aree. Nel medesimo provvedimento era precisato che, in caso di mancata conclusione dei lavori relativi al permesso a costruire sopracitato entro il termine del 19 aprile 2016, l'Amministrazione comunale si sarebbe riservata di intraprendere le azioni previste dall'art. 21 comma 3) e 4) del regolamento per la cessione delle aree.

**DATO ATTO** che i lavori per la realizzazione dello stabilimento produttivo da parte della ditta Grotto Spa nel PIP avrebbero dovuto concludersi entro il 19.04.2016. Nel frattempo il piano PIP, che secondo le norme (art.27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865) ha efficacia di 10 anni dall'approvazione, è scaduto. Di conseguenza, nelle Norme tecniche di attuazione del Piano degli Interventi, approvato in data 23.12.2013, all'art. 22, relativo alla zona D1-2 n. 12 del PIP scaduto è stata inserita, fra l'altro, la seguente prescrizione:

- *Per i lotti non ancora edificati, si prescrive il rispetto degli obblighi previsti dal regolamento di assegnazione delle aree, assunti con gli atti di compravendita.*

**CONSIDERATO** che lo stabilimento produttivo previsto dal progetto all'interno del lotto nel PIP assegnato alla ditta Grotto Spa non è stato realizzato, e che pertanto il permesso di costruire n. 16 in data 19.04.2010 è decaduto per mancata fine lavori entro i termini oggetto di proroga. Non essendo stata richiesta, e quindi rilasciata l'agibilità del fabbricato, la medesima Ditta è soggetta alle clausole contrattuali che limitano la commerciabilità dell'immobile inserite nell'atto di compravendita.

**VISTA** la richiesta pervenuta in data 13.11.2017 prot. 14657 da parte della ditta Grotto Spa, a mezzo della quale chiede all'Amministrazione comunale di autorizzare la vendita alla ditta Sisma Spa (confinante), di una porzione di 14.212,62 mq di detto lotto "B", al prezzo unitario di 105,54 €/mq, valore derivante dalla perizia di stima redatta ai sensi dell'art. 18, 1° comma del Regolamento per la cessione delle aree nel PIP. Alla richiesta viene allegata inoltre la planimetria con frazionamento dell'area interessata alla vendita.

**RICHIAMATA** la delibera di Consiglio comunale n. 14 in data 17.03.2017, con la quale, a seguito di una precedente richiesta, presentata in data 22.09.2016 prot. 12632 dalla ditta Grotto Spa per la cessione, sempre alla ditta Sisma Spa, di una porzione di 10.000 mq di detto lotto "B" al prezzo unitario di 127,00 €/mq, tramite la quale, prendendo atto della perizia giurata di stima pervenuta in data 14.11.2016 al n. 15571 di prot., per le motivazioni riportate in premessa di detto provvedimento, si stabiliva in sintesi:

- di non esercitare il diritto di prelazione al prezzo di 105,54 €/mq derivante da detta perizia di stima;
- di autorizzare, applicando la deroga prevista dall'art. 18 c. 3 del Regolamento di assegnazione delle aree nel PIP, la ditta Grotto Spa a vendere alla ditta Sisma Spa (confinante) la porzione di 10.000 mq del lotto "B" nel PIP al prezzo unitario di 127,00 €/mq;
- di condizionare l'autorizzazione per detta cessione al versamento al Comune, da parte di Grotto Spa, della somma di € 214.600,00, corrispondente alla differenza tra il prezzo unitario di 127,00 €/mq e quello di 105,54 €/mq, derivante dalla perizia di stima, applicata alla superficie oggetto di vendita. Tale versamento poteva essere sostituito, in tutto od in parte, tramite l'impegno da parte di Grotto Spa a realizzare e cedere gratuitamente al Comune opere pubbliche di corrispondente valore;
- di concedere, in applicazione della deroga prevista dall'art. 18 c. 3 del Regolamento di assegnazione delle aree nel PIP, alla ditta Grotto Spa una dilazione dei termini di ulteriori 2 anni per la presentazione del progetto sulla rimanente parte del lotto "B", decorrenti dalla data di approvazione

del provvedimento, al fine di consentire alla medesima ditta di attuare gli obiettivi previsti nel suo Piano industriale;

**DATO ATTO** che con la recente richiesta sopra descritta, presentata in data 22.09.2016 prot. 12632, la ditta Grotto Spa di fatto rinuncia alla precedente richiesta di autorizzazione per la cessione a Sisma Spa di una porzione di 10.000 mq del lotto "B", al prezzo unitario di 127,00 €/mq e chiede ora al Comune di autorizzare la vendita di una maggiore superficie, mq 14.212,62, al prezzo unitario di 105,54 €/mq, valore derivante dalla perizia giurata di stima redatta ai sensi dell'art. 18, 1° comma del Regolamento per la cessione delle aree nel PIP, pervenuta in occasione della precedente richiesta in data 14.11.2016 al n. 15571 di prot.;

**RILEVATO** che, non avendo la ditta Grotto Spa ultimato l'edificio ed acquisito il relativo certificato di agibilità, la richiesta deve essere valutata secondo l'art. 18 "Vendita ed affitto degli immobili entro sette anni dall'acquisto"<sup>1</sup> del Regolamento per l'assegnazione delle aree nel PIP, che prevede fra l'altro:

*"1. Qualora l'assegnatario, entro il termine di sette anni di cui al precedente art. 17, intenda alienare o cedere in possesso l'area assegnata è tenuto a comunicare tale intenzione al comune di Piovene Rocchette, tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento, allegando a tale lettera la determinazione del prezzo di alienazione o affitto, calcolato sulla base di perizia giurata redatta da tecnico abilitato;*

.....

*3. Nel caso di alienazione il comune può esercitare diritto di prelazione oppure autorizzare la cessione a terzi. Eventuali deroghe potranno essere concesse dal Consiglio comunale qualora sussistano seri e sopravvenuti motivi, che saranno valutati caso per caso.*

.....

*7. In caso di alienazione entro i sette anni, il prezzo dell'immobile deve essere calcolato secondo i seguenti criteri:*

**PO-** (costo iniziale dell'area, delle relative urbanizzazioni e costo di costruzione del capannone ed eventuale palazzina documentato, con esclusione delle eventuali parti costruite in difformità o senza concessione edilizia);

**I1** (indice ISTAT - prezzi al consumo famiglie operai ed impiegati - alla data di determinazione del valore **PO** dell'immobile);

**I2** (indice ISTAT alla data di determinazione del prezzo di cessione);

**V** = percentuale di deprezzamento così determinata:

da 1 a 5 anni fino al 10% del prezzo rivalutato;

oltre i 5 anni vale comunque il 10% del prezzo rivalutato.

Nell'ambito del primo intervallo la percentuale di deprezzamento verrà determinata per interpolazione lineare.

**P1** (prezzo di cessione dell'immobile) = **PO \* (I<sub>2</sub>/I<sub>1</sub>) - V**

**VISTA** la perizia giurata di stima a firma del tecnico incaricato dalla ditta Grotto Spa, arch. Massimiliano Maculan con studio in Cogollo del Cengio, pervenuta in data 14.11.2016 al n. 15571 di prot., della quale la medesima ditta intende avvalersi per l'attuale richiesta, nella quale viene quantificato il valore del lotto "B" nel PIP, in base a quanto previsto dall'art. 18 del Regolamento per l'assegnazione delle aree nel PIP, complessivamente in euro 3.874.500,00 (105,54 €/mq), derivante da:

- a) valore del terreno ottenuto dalle somme dei vari importi versati per il costo dell'area, monetizzazione standard e diritti di segreteria (versati al Comune) nonchè per le opere di urbanizzazione eseguite dal Consorzio Piovene;
- b) fattura dei lavori eseguiti in sito (scavo e sistemazione del terreno);
- c) spese tecniche per la progettazione, per la sicurezza del cantiere, per la relazione geologica e geotecnica, ecc.

<sup>1</sup> Il riferimento temporale dei sette anni decorre non dall'acquisto ma dalla data del rilascio del certificato di agibilità, come previsto dal precedente art. 17 del Regolamento

Tutti gli importi sopra descritti sono documentati da fatture, opportunamente rivalutati sulla base degli indici ISTAT riferiti ai mesi in cui sono stati effettuati i pagamenti.

Nella suddetta perizia giurata di stima non è stata applicata la percentuale di deprezzamento prevista dall'art. 18 del Regolamento per l'assegnazione delle aree nel PIP, in quanto non sono state realizzate strutture soggette a degrado, i lavori eseguiti si fermano alla realizzazione degli scavi in regola con le attuali norme e risultano perfettamente conservati e protetti.

**ACCERTATA** la conformità dei contenuti e delle risultanze della suddetta perizia di stima a quanto previsto dall'art. 18 del Regolamento per l'assegnazione delle aree nel PIP, come da dichiarazione del Responsabile del servizio in data 20.12.2017, prot. 16478;

**CONSIDERATO** che la legge 228/2012 all'articolo 1, comma 138, comma 1-ter prevede che: *“1-ter. A decorrere dal 1° gennaio 2014 al fine di pervenire a risparmi di spesa ulteriori rispetto a quelli previsti dal patto di stabilità interno, gli enti territoriali e gli enti del Servizio sanitario nazionale effettuano operazioni di acquisto di immobili solo ove ne siano comprovate documentalmente l'indispensabilità e l'indilazionabilità attestate dal responsabile del procedimento.”*

**RITENUTO:**

- a) di non esercitare il diritto di prelazione, ai sensi dell'art. 18 comma 3 del Regolamento per l'assegnazione delle aree nel P.I.P, considerato che il Comune non ha interesse all'acquisto dell'area e che, comunque, l'eventuale acquisto determinerebbe la necessità per l'Ente di ricorrere all'indebitamento con conseguenze altamente negative dal punto di vista contabile attesa la vigente normativa in materia e viste altresì le limitazioni all'acquisto di immobili introdotte dalla legge 228/2012 sopra evidenziate.
- b) di autorizzare la ditta Grotto Spa a vendere alla ditta Sisma Spa (confinante) la porzione di 14.212,62 mq del lotto “B” nel PIP, indicata nella richiesta in data 13.11.2017 prot. 14657, al prezzo unitario di 105,54 €/mq, in quanto la cessione di porzione del lotto alla confinante è da considerare un fatto positivo, dato che la ditta Sisma Spa, essendo già insediata, possiede i requisiti previsti dal Regolamento per la cessione delle aree nel PIP e la cessione di una porzione del lotto “B” a tale ditta confinante soddisfa pienamente le finalità sottese dal PIP, consistenti e nello sviluppo delle attività economiche e nell'incremento dell'occupazione;

**VISTO** l'art. 23 delle Norme tecniche del vigente Piano degli Interventi, che prevede, nella zona D1-2 n. 12, fra l'altro che: *“.....Per i lotti non ancora edificati, si prescrive il rispetto degli obblighi previsti dal regolamento di assegnazione delle aree, assunti con gli atti di compravendita.”*

**ACQUISITA** la nota di Sisma Spa prevenuta in data 14.12.2017 al n. 16130 di prot., con la quale la medesima ditta dichiara di prendere atto che, in caso di acquisto della porzione del lotto B in parola, sarà soggetta alle disposizioni di cui al capo 3° del Regolamento per la cessione delle aree nel PIP;

**RICHIAMATO** il regolamento di assegnazione delle aree nel PIP, approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 52 del 12.08.2002 e successive modifiche, in particolare gli artt. 17 e 18.

**VISTA** la legge 22 ottobre 1971 n. 865.

**RILEVATA** la competenza a termini dell'art. 42, comma 1 del T.U. n.267 del 18.08.2000.

**AVUTI** i prescritti pareri favorevoli espressi ai sensi dell'articolo 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 “Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali”;

**CON** la seguente votazione resa ai sensi di legge:

Presenti: 12 Favorevoli: 12 Contrari: // Astenuti: //

**DELIBERA**

- 1) **di revocare** la propria deliberazione n. 14 del 17.03.2017 in quanto la ditta Grotto Spa, con l'attuale richiesta di fatto rinuncia alla precedente autorizzazione alla vendita, resa a seguito dell'istanza presentata in data 22.09.2016 prot. 12632 per la cessione a Sisma Spa di una porzione di 10.000 mq del lotto "B" nel PIP al prezzo unitario di 127,00 €/mq;
- 2) **di non esercitare**, per le motivazioni espresse in premessa, il diritto di prelazione previsto dall'art. 18 comma 3 del Regolamento per l'assegnazione delle aree nel PIP relativamente alla richiesta di cessione pervenuta da parte della ditta Grotto Spa in data 13.11.2017 prot. 14657, a mezzo della quale chiede all'Amministrazione comunale di autorizzare la vendita alla ditta Sisma Spa (confinante) di una porzione di 14.212,62 mq di detto lotto "B", al prezzo indicato (105,54 €/mq) nella perizia di stima;
- 3) **di autorizzare**, ai sensi dell'art. 18 del Regolamento di assegnazione delle aree nel PIP, la ditta Grotto Spa a vendere alla ditta Sisma Spa (confinante) la porzione di 14.212,62 mq del lotto "B", nel PIP indicata nella richiesta in data 13.11.2017 prot. 14657, al prezzo unitario di 105,54 €/mq, per le motivazioni espresse in premessa;
- 4) **di concedere** alla ditta Grotto Spa, in applicazione della deroga prevista dall'art. 18 c. 3 del Regolamento di assegnazione delle aree nel PIP, una dilazione dei termini di 2 anni per la presentazione del progetto sulla rimanente parte del lotto "B", in analogia alla proroga concessa con delibera di C.C. n. 14 in data 17.03.2017 oggetto di revoca, decorrenti dalla data di approvazione del presente provvedimento;
- 5) **di prescrivere**, ai sensi dal Regolamento per l'assegnazione delle aree nel PIP
  - il prezzo di cessione non potrà essere superiore a quello indicato nella perizia di stima (art. 18 comma 7);
  - alla ditta acquirente si applicano i vincoli previsti nel capo 3° - "Norme generali per l'utilizzazione delle aree" del Regolamento per l'assegnazione delle aree nel PIP (art. 15 comma 1), da riportare nel contratto di compravendita;
- 6) **di notificare** copia della presente delibera alla ditta richiedente, Grotto Spa ed alla ditta acquirente, Sisma Spa;
- 7) **di incaricare** gli uffici comunali competenti degli adempimenti successivi;
- 8) **di dichiarare**, con la sottoriportata votazione palese, il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, al fine di dare seguito con tempestività agli ulteriori adempimenti.

Presenti: 12 Favorevoli: 12 Contrari: // Astenuti: //

**PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO N. P - 822 - 2017**

oggetto: **AUTORIZZAZIONE ALLA DITTA GROTTO SPA PER LA CESSIONE A SISMA SPA DI UNA PORZIONE DEL LOTTO "B" RICADENTE NEL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN ZONA D1.2 N. 12, AI SENSI DELL'ART. 18 DEL REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE NEL PIP**

---

Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica ai sensi art. 49, comma 1 T.U. n. 267/2000 .

Il Responsabile del Servizio  
DAL BRUN PIERANTONIO

Piovene Rocchette, 21-12-2017

---

Parere favorevole in ordine alla regolarità contabile ai sensi art. 49, comma 1 T.U. n. 267/2000

Il Responsabile del Servizio  
BONATO RITA

Piovene Rocchette, 21-12-2017

---

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente  
**MASERO ERMINIO**

Il Segretario Comunale  
**EMANUELE GAETANO**