



# *Città di Portogruaro*

*Provincia di Venezia*

AREA LAVORI PUBBLICI – UFFICIO LAVORI PUBBLICI - SEGRETERIA DI AREA

Bozza di Giunta n. 361 del 04/07/2014

**Oggetto :**

Piano di Recupero ambientale e di ristrutturazione urbanistica dell'area ex Eni  
Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 28/2/2005 e  
successiva variante approvata dal Consiglio Comunale n. 102 del 29/09/2008 -  
Modifiche ed integrazioni – Presa d'atto assenza osservazioni/opposizioni -  
Approvazione

**Testo Proposta:**

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

Visto lo Statuto Comunale;

Premesso quanto segue:

Con atto rep. 6907 in data 22.02.2002 è stata stipulata convenzione tra il Comune di Portogruaro e il Sig. Zaccheo Sandrino intervenuto in nome e per conto della Soc. Portolegno srl, che prevede tra l'altro, la cessione di un'area interamente urbanizzata (mq. 25.000) e parzialmente edificata con un capannone di almeno 1.800 mq utilizzabile per attività di sostegno alla produzione, all'interno dell'ambito "EX Eni";

Con deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Portogruaro n. 30 del 28.02.2005 è stato approvato il Piano di recupero ambientale e di ristrutturazione urbanistica dell'area "Ex ENI" ;

Successivamente in data 28.07.2005 con rogito del Notaio Pasqualis di Portogruaro (Rep. n. 18037 e Racc. n. 7102) è stata stipulata la convenzione urbanistica relativa alla realizzazione del suddetto piano tra il Comune di Portogruaro e "ZACCHEO AMBIENTE S.A.S. di ZACCHEO SANDRINO & C.", "PORTOLEGNO S.A.S. di INIZIATIVE IMMOBILIARI 3 S.R.L.", la società "LOCAT S.p.A.", la società "MOLENT DI MOLENT EDDIO E C. S.N.C.", la società "INTESA LEASING S.P.A." le Signore Voltolina Silvana e Cosaro Luigia in qualità soggetti attuatori del PUA;

Con deliberazione della Consiglio Comunale nr. 102 in data 29.09.2008 sono state approvate delle modifiche e integrazione alla convenzione sopracitata.

In data 26.11.2008 con rogito del Notaio Pasqualis di Portogruaro (Rep. n. 21500 e Racc. n. 8511) è stato stipulato atto di modifica ed integrazione della convenzione stipulata in data 28.07.2005 (Rep. n. 18037 e Racc. n. 7102) tra il Comune di Portogruaro e "PIRELLI & C. REAL ESTATE SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A." in qualità di società di gestione del fondo comune di investimento denominato "SPAZIO INDUSTRIALE - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso", la società "LOCAT S.p.A.", la società "LEASINT S.p.A" già

"INTESA LEASING S.P.A.", la società "MOLENT DI MOLENT EDDIO E C. S.N.C." e la Signora Voltolina Silvana in qualità di soggetti attuatori del Piano.

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazione contenute nella convenzione integrativa stipulata in data 26.11.2008, sono state prodotte polizze fideiussorie rilasciate il 25 novembre 2008 da Intesa Sanpaolo S.p.a., Natixis, succursale di Milano, Unicredit Corporate Banking S.p.A., Unicredit Mediocredito Centrale S.p.A.

Le opere previste a carico dei soggetti attuatori sono pressoché ultimate o in fase di ultimazione. Tra le opere ultimate vi è il "Polo dell'Innovazione Strategica" avente la finalità di integrare in modo efficace ed efficiente il mondo universitario, il mondo della consulenza e il mondo imprenditoriale, per offrire servizi specialistici alle aziende del distretto portogruarese e dell'intero Nord-Est orientale;

Il Polins è stato realizzato in forza del permesso di costruire n. 0023270 del 8 maggio 2009, e successiva variante n. 0002125 del 19 gennaio 2010; il certificato di collaudo è stato sottoscritto in data 29 settembre 2010 (prot. 0045131) ed il relativo certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune in data 1 ottobre 2010 (prot. 0045500);

In data 15 aprile 2011 il Polins è stato consegnato al Comune, giusto verbale di consegna sottoscritto dal Comune stesso, dal Fondo e dall'impresa esecutrice (01 giugno 2011 n. 0026563);

Con Delibera di Giunta Comunale n. 21 del 21 febbraio 2012 il Comune ha approvato il collaudo e l'acquisizione del Polins, autorizzando la stipula del relativo atto di cessione e il conseguente svincolo della Fideiussione;

Con nota in data 22 aprile 2014 prot. 0017312 il gestore del Fondo IDEA FIMIT sgr, in attesa della cessione del Polo dell'innovazione Strategica, e sulla base delle considerazioni sopra riportate, ha chiesto la riduzione del 70% della polizza fideiussoria a garanzia dell'esecuzione del fabbricato, così come stabilito per altre opere previste nel Piano attuativo;

L'art. 3 della convenzione integrativa Rep. n. 21500 e Racc. n. 8511 del 26.11.2008 che regola l'esecuzione del Polins e la sua cessione, non ha contemplato la possibilità di poter svincolare, almeno parzialmente, come previsto negli altri articoli della originaria convenzione del 2005 come integrata e modificata con atto del 2008, la polizza a garanzia dell'esecuzione delle opere.

All'art. 3/BIS della convenzione rep. Rep. n. 18037 e Racc. n. 7102 stipulata in data 28.07.2005 è previsto a carico della ditta lottizzante, la realizzazione di una rotatoria lungo la Strada Statale n. 14 e l'adeguamento della sede stradale a servizio della viabilità di collegamento con ambito soggetto a ristrutturazione.

Tale intervento, previsto nel Master-Plan approvato con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 79 del 14.07.2002 e oggetto di accordo di programma sottoscritto in data 23.08.2005 tra Regione Veneto, Provincia di Venezia, ANAS, Comune di Fossalta di Portogruaro e Comune di Portogruaro, ricade per la quasi totalità nel confine Comune di Fossalta di Portogruaro. Il Comune di Fossalta di Portogruaro in data 23.08.2005 ha sottoscritto convenzione con l'ANAS diretta a regolamentare gli impegni e le competenze per la realizzazione dell'intervento in parola.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 51 in data 15.04.2014 il Comune di Fossalta di Portogruaro ha approvato il collaudo della rotatoria eseguita lungo la S.S. n. 14 e della viabilità di accesso alla'area;

A favore del Comune di Portogruaro, su tale intervento, il soggetto promotore ha prestato garanzia per l'esecuzione dell'opera depositando polizza bancaria dell'ammontare di €400.000,00.

Agli articoli 3/BIS e 3/TER che regolamentano l'esecuzione dell'opera è prevista la possibilità di ridurre la polizza prestata a garanzia, ma non precisa con chiarezza le modalità dello svincolo.

Pertanto si rende necessario integrare la convenzione Rep. n. 18037 e Racc. n. 7102 stipulata in data 28.07.2005 e la convenzione Rep. n. 21500 e Racc. n. 8511 stipulata in data 26.11.2008, precisando le modalità di svincolo parziale, ove non sia stata prevista questa possibilità o non esplicitata in modo chiaro, e di svincolo totale delle polizze depositate a garanzia della corretta esecuzione delle opere;

Quindi con Deliberazione della Giunta Comunale n. 69 in data 27.05.2014 è stata adottata la Variante al PUA con modifica e integrazioni alle convenzioni stipulate.

La variante al PUA è stata depositata a disposizione del pubblico, per 10 (dieci) giorni, presso la Segreteria del Comune, dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante avviso pubblicato all'Albo Pretorio del Comune e con l'affissione di manifesti.

Durante il periodo prefissato, entro il 30 giugno 2014, non sono pervenute ne opposizioni ne osservazioni, come da attestazione del 4/07/2014 p. 0028211 della Dirigente dell' Area Amministrativa.

Visto l'art. 11 della LR 27.6.1985, n. 61 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la LR 23.4.2004, n. 11 e successive modifiche;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 128 del 13.11.2002 con la quale è stato sospeso l'istituto del Programma Pluriennale di Attuazione del PRG;

Visto che in data 14/01/2013 con delibera di Consiglio Comunale n. 1 è stato adottato il PAT, redatto in copianificazione con la Provincia ai sensi dell'art. 15 della LR 11/2004. Quindi con delibera di Giunta Provinciale n. 4 del 17/1/2014 è stata ratificata l'approvazione del PAT di cui alla Conferenza di Servizi decisoria del 16/12/2013, la delibera di ratifica è stata pubblicata sul BUR n. 21 del 21/2/2014.

Vista la Variante Generale al PRG adottata con delibera di CC nr. 23 del 19.03.1999 e approvata con DGR n. 1270 del 17.5.2002, pubblicata nel BUR n° 59 dell' 11.6.2002 e entrata in vigore il giorno 27.6.2002, definitivamente approvata anche ai sensi dell'art. 46 della L.R. 27.6.1985 n. 61 con DGR nr. 201 del 31.01.2003, pubblicata sul BUR nr. 21 del 25.02.2003, e successive varianti;

Dato atto che si è proceduto alla pubblicazione degli atti ai sensi del D.Lgs 14/3/2014 n. 33 sul riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni art. 39 - Trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio;

Visto il D. Lgs. n. 267 del 18/08/2000 "Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" a norma dell'articolo 31 della legge 03/08/1999, n. 265" e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il regolamento comunale per la disciplina dei contratti approvato con delibera di Consiglio Comunale nr. 89 del 7.11.2011;

Richiamata la deliberazione di C.C. n.21 .del.20/05/2014 di approvazione del Bilancio di Previsione 2014-2016;

Sentito in merito il parere del Responsabile del Settore Governo del Territorio;

Visto il parere favorevole reso ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del T.U. - D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, dal Dirigente dell' Area Tecnica in ordine alla regolarità tecnica, parere inserito nell'originale del presente atto;

Visto, inoltre, il parere di conformità alle norme legislative, statutarie e regolamentari reso dal Vice Segretario Generale, nell'ambito delle funzioni consultive e di assistenza agli organi dell'Ente, di cui all'art. 97, 2° comma, del T.U. approvato con D.Lgs. 18.8.2000 n. 267;

Dato atto che non si appone il visto del responsabile del servizio finanziario attestante la copertura finanziaria ai sensi dell'art. 147-bis, comma 1 del D.Lgs 267/2000, in quanto la presente deliberazione non comporta impegno di spesa;

**Si propone il seguente dispositivo:**

1. di dare atto che la variante al Piano di Recupero Ambientale e di Ristrutturazione Urbanistica dell'area "Ex ENI" è stata adottata nei termini di cui all'art. 20 della LR 11/04 con deliberazione di Giunta Comunale n. 69 del 27/05/2014, depositata a disposizione del pubblico per 10 (dieci) giorni presso la Segreteria del Comune, dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante avviso pubblicato all'Albo Pretorio e con affissione di manifesti. Nel periodo di deposito e di pubblicazione del PUA e nei successivi 20 (venti) giorni, non sono pervenute al Comune osservazioni/opposizioni
2. di approvare la variante al Piano di Recupero Ambientale e di Ristrutturazione Urbanistica dell'area "Ex ENI" ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/04 consistente nella modifica/integrazione dell'art 3/TER della convenzione Rep. n. 18037 e Racc. n. 7102 stipulata in data 28.07.2005 e all'art. 3.4 della convenzione Rep. n. 21500 e

Racc. n. 8511 stipulata in data 26.11.2008 introducendo/precisando la modalità di svincolo parziale e totale delle polizze emesse a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione rispettivamente nel seguente modo:

- La garanzia relativa all'esecuzione delle opere potrà essere svincolata dopo l'adempimento di quanto previsto al precedente art. 3 /BIS e la cessione delle aree necessarie all'allargamento della strada in modo da classificarla quale "strada extraurbana categoria C1".

Comunque, nel caso di ultimazione delle opere e a seguito di collaudo delle stesse, una quota pari al 30% (trenta per cento) della garanzia andrà sempre conservata, fino alla cessione/vincolo delle aree oggetto di intervento;

- La garanzia relativa all'esecuzione delle opere potrà essere svincolata dopo l'adempimento di quanto previsto ai precedenti artt. 3.1 e 3.2 e la cessione delle aree e dell'edificio denominato Polo dell'Innovazione Strategica ; Comunque, nel caso di ultimazione delle opere, a seguito di collaudo delle stesse una quota pari al 30% (trenta per cento) della garanzia andrà sempre conservata, fino alla cessione delle aree e dell'immobile;

3. di autorizzare il Dirigente dell'Area Tecnica alla stipula della convenzione per il Comune, nonché di autorizzarlo ad apportare, eventuali lievi adeguamenti, ovvero modifiche non sostanziali, che si rendessero necessarie in sede di stipula;
4. di dare atto che la Variante del PUA dell'area ex Eni non incide sul dimensionamento globale dl piano e non comporta modifiche agli indici di fabbricabilità e alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico previsti dallo strumento urbanistico generale;
5. di dare atto che detta variante al piano attuativo si adegua al P.R.G. vigente, primo PI del PAT approvato e pubblicato sul BUR n. 21/2014, si appalesa idoneo a disciplinare l'assetto e la tutela del territorio interessato rispettando gli standards urbanistici e le norme regolamentari in materia;
6. di dare atto che il piano approvato sarà depositato presso la segreteria del comune ed entrerà in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione della delibera di approvazione all'albo pretorio del comune;
7. di dare atto che si è proceduto alla pubblicazione degli atti ai sensi del D.Lgs 14/3/2014 n. 33 sul riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni art. 39 - Trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio;
8. di dare atto che il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Settore Uso e Tutela del Territorio, darà esecuzione alla presente deliberazione ed assumerà, per quanto di competenza, tutte le iniziative utili al completamento dell'iter procedurale amministrativo;
9. di disporre che il presente atto, e gli elaborati richiamati, venga pubblicato nell'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

Indi

Con separata votazione unanime favorevole, espressa in forma palese, il presente atto viene altresì dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4 comma, del T.U. approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n° 267.



# ***Città di Portogruaro***

*Provincia di Venezia*

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Oggetto : Piano di Recupero ambientale e di ristrutturazione urbanistica dell'area ex Eni Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 28/2/2005 e successiva variante approvata dal Consiglio Comunale n. 102 del 29/09/2008 - Modifiche ed integrazioni – Presa d'atto assenza osservazioni/opposizioni - Approvazione

---

### **Si propone che:**

La deliberazione venga dichiarata immediatamente esecutiva

- **La deliberazione comprende n: \_\_\_ allegati**

**L'ASSESSORE RELATORE**

**IL PROPONENTE**

---

### **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, in quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

Portogruaro, li 04/07/2014

**IL RESPONSABILE DELL'AREA Lavori  
Pubblici**  
Anese dott. ing. Guido Andrea

---

### **PARERE DI CONFORMITA'**

La proposta di deliberazione è conforme alle norme legislative, statuarie e regolamentari.

Il presente parere è reso nell'ambito delle funzioni consultive e di assistenza agli organi dell'Ente, di cui all'art. 97, comma 2°, del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267.

Motivi ed osservazioni:

Portogruaro, li

**Il Segretario Generale**  
dott.ssa Maria Teresa Miori