



**COMUNE DI SUSEGANA**  
Provincia di Treviso

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA  
CONGIUNTA PUBBLICO PRIVATA DENOMINATO "IPERLANDO"**

L'anno duemilaventuno, il giorno diciannove del mese di Gennaio alle ore 18:15, in Susegana nella Residenza Municipale, per convocazione del Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale sotto la Presidenza del Sindaco Vincenzo Scarpa e con la partecipazione del Segretario Comunale dott. Mauro Giavi.  
Eseguito l'appello risultano presenti e assenti:

1	SCARPA VINCENZA	Sindaco	SI
2	PETTENO' ALESSANDRO	Assessore	SI
3	CHIESURIN DANIELE	Assessore	SI
4	BARDIN MATTEO	Assessore	SI
5	MARETTO ENRICO	Assessore	SI
6	ZANCO EVELYN	Assessore	SI

PRESENTI 6      ASSENTI 0

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**PROPONENTE:** Area IV: Servizio urbanistica

**Premesso che:**

- con deliberazione di giunta comunale n. 12 del 14/02/2012 veniva dato indirizzo all'ufficio urbanistica di esaminare il piano attuativo di iniziativa privata denominato "F.lli Lando", depositato in data 20/11/2007 e successive modifiche ed integrazioni, come piano di iniziativa congiunta pubblico privata, vista la qualità e quantità dei contenuti programmatori pubblicistici in esso rappresentati;
- con deliberazione di giunta comunale n. 29 del 15/03/2012 e n. 58 del 26/04/2012 veniva rispettivamente adottato ed approvato il Piano urbanistico attuativo di iniziativa congiunta pubblico e privata denominato "IPERLANDO", presentato dalla ditta F.lli Lando, in data 01/03/2012, secondo il progetto redatto dallo studio Directa di Conegliano;
- con il predetto Piano veniva prevista la realizzazione, oltre che delle opere di urbanizzazione primaria entro ambito, anche di ulteriori opere di urbanizzazione primaria poste fuori ambito e funzionali al Piano stesso come di seguito elencate:
  - a) rotonda su Via Dei Colli in prossimità dell'attuale incrocio posto tra via Barriera – via Dei Colli;
  - b) rotonda sull'intersezione Via Barriera – SS. 13 Pontebbana;
  - c) nuova viabilità parallela alla SS. 13 Pontebbana, lato sinistro di distribuzione delle attività commerciali dalla proprietà SME sino a Via Barriera;
  - d) rotonda sull'intersezione Via Caduti sul Lavoro – SS.13 Pontebbana;
- la Ditta attuatrice, successivamente all'approvazione del Piano "IPERLANDO" in parola, non ha dato corso alla stipula della convenzione con il Comune di Susegana per l'attuazione degli interventi ivi previsti;
- nel frattempo alcune opere di urbanizzazione poste fuori ambito, quali la rotonda sull'intersezione Via Caduti sul Lavoro – SS. 13 Pontebbana e un tratto di nuova viabilità parallela alla SS. 13 Pontebbana lato sinistro di distribuzione delle attività commerciali tratto fronte proprietà SME, sono state realizzate da altra ditta a seguito specifico accordo sottoscritto con il Comune (rep. N. 2972/2016 del segretario comunale);

**VISTA** la Deliberazione di Giunta comunale n. 74 del 28/07/2020 con la quale è stata adottata la Variante al Piano Attuativo di iniziativa congiunta pubblico privata denominato "Iperlando" in Comune di Susegana, contenete una rimodulazione degli obblighi convenzionali a suo tempo approvati, secondo il progetto redatto dagli arch. D. De Zan e arch. M. Pagani e composto dai seguenti elaborati che a questo atto non vengono allegati ma che si intendono qui integralmente riportati:

Inquadramento e stato di fatto

- Tav. I 01 – Relazione illustrativa
- Tav. I 02a – Estratto dalla CTR, Ortofotopiano
- Tav. I 02b – Estratto di mappa catastale
- Tav. I 03 – Inquadramento e stato di fatto
- Tav. I 04 – Rilievo strumentale dell'area
- Tav. I 05 – Rilievo dei manufatti esistenti
- Tav. I 06 – Documentazione fotografica
- Tav. I 07a - Reti tecnologiche esistenti
- Tav. I 07b - Reti tecnologiche esistenti
- Tav. I 07c - Reti tecnologiche esistenti
- Tav. I 08 – Viabilità esistente
- Tav. I 09 - Atti di proprietà

Progetto

- Tav. P 01 - Azzonamento – Vincoli, prescrizioni e direttive

- Tav. P 02 – Planivolumetrico indicativo
- Tav. P 03 – Verifica degli standard e cessioni
- Tav. P04a – Reti tecnologiche di progetto – Enel, illum. pubb., fibre ottiche, gas, acquedotto
- Tav. P04b – Reti tecnologiche di progetto – Rete fognaria, acque meteoriche
- Tav. P05 – Opere di urbanizzazione – Sezioni e particolari
- Tav. P06 – Norme tecniche di attuazione
- Tav. P08 – Quadro economico opere entro e fuori ambito
- Tav. P09 – Piano del verde
- Studi specialistici
- Tav. S01 - Relazione geologica
- Tav. S02 - Relazione di impatto idraulico

**RICORDATO** che il progetto, così come integrato, a seguito della presentazione dei nuovi elaborati sostitutivi, contiene gli schemi progettuali delle opere di urbanizzazione da realizzare, con esclusione di quelle già realizzate da altra ditta (rotatoria sull'intersezione Via Caduti sul Lavoro – SS. 13 Pontebbana e un tratto di nuova viabilità parallela alla SS. 13 Pontebbana lato sinistro di distribuzione delle attività commerciali tratto fronte proprietà SME);

**DATO ATTO** che, a fronte della riduzione degli impegni originariamente assunti, la Ditta F.lli Lando spa, con atto unilaterale d'obbligo condizionato all'approvazione delle modifiche del PUA, ha spontaneamente ed unilateralmente proposto di riconoscere al Comune di Susegana la somma di euro 500.000 (cinquecentomila/00) con valenza anche perequativa, tenuto conto della natura e dell'entità delle opere di trasformazione urbanistica delineate dal PUA, già peraltro previste dal piano originariamente approvato;

**PRECISATO** che:

- ai sensi dell'art. 16, punto 4 d-ter del DPR 06.06.2001, n. 380 è prescritto che l'Amministrazione comunale procede anche alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, calcolando l'incidenza degli oneri di urbanizzazione. Il maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica è suddiviso in misura non inferiore al 50% tra il Comune e la proprietà privata ed è erogato da quest'ultima al Comune stesso sottoforma di contributo straordinario che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere;
- la corresponsione della somma di euro 500.000 (cinquecentomila/00), con valenza anche perequativa, tenuto conto della natura e dell'entità delle opere di trasformazione urbanistica previste dal piano originariamente approvato e delle opere previste dalla presente variante, è idonea a compensare integralmente la riduzione degli impegni negoziali assunti in origine;

**VISTO** l'atto d'obbligo, che si allega al sub b) al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, con il quale la ditta F.lli Lando spa si impegna:

- a) a sottoscrivere la convenzione e a pagare la somma di euro 300.000 entro 60 gg. dall'approvazione definitiva della presente variante e di corrispondere la successiva quota di euro 200.000 entro 60 giorni dal rilascio dell'autorizzazione commerciale da parte del SUAP;
- b) di prestare idonea polizza fidejussoria a garanzia degli importi riportati alla lettera a) da rendersi fra l'adozione della variante e la sua approvazione, quale presupposto e condizione consensuale della stessa approvazione;

**VERIFICATO** che restano confermati i parametri dimensionali del previgente Piano Urbanistico Attuativo, demandando in occasione di rilascio del permesso di costruire del progetto esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione l'acquisizione definitiva degli atti di assenso di tutti enti coinvolti in questo procedimento;

**VISTA** l'integrazione documentale presentata dalla ditta in data novembre 2020, in atti al n. 22460 del 30/11/2020, con la quale viene depositata, a seguito richiesta integrativa da parte del Genio Civile del 23/10/2020, la relazione geologica, geotecnica, idrogeologica e sismica aggiornata;

**DATO ATTO CHE** con il presente piano attuativo vengono realizzate opere di urbanizzazione primaria, entro e fuori ambito come sotto specificate:

**A) opere di urbanizzazione primaria entro ambito:**

- viabilità comprensiva di marciapiedi per mq 5.096;
- parcheggi pubblici e spazi di manovra per mq 24.642;
- sistemazione aree a verde per mq 13.185,00;
- bacini di laminazione superficiali e interrati;
- installazione dispositivi per ricarica mezzi elettrici
- rete fognature acque nere;
- rete acque meteoriche;
- rete di approvvigionamento idrico;
- rete telefonica;
- rete di distribuzione del gas metano;
- rete pubblica illuminazione;
- segnaletica stradale;
- rete fibre ottiche

**B) opere di urbanizzazione primaria fuori ambito funzionali al piano attuativo:**

- 1) rotatoria su Via Dei Colli in prossimità dell'attuale incrocio posto tra via Barriera – via Dei Colli;
- 2) rotatoria sull'intersezione Via Barriera – SS. 13 Pontebbana;
- 3) nuova viabilità parallela alla SS. 13 Pontebbana lato sx in prosecuzione al tratto realizzato da altra ditta, antistante la proprietà della Ditta attuatrice e fino a via Barriera

**VISTO** lo schema di convenzione, che si allega al sub a) al presente atto per farne parte integrante e sostanziale con la quale la ditta attuatrice si impegna:

- 1) alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, come più sopra elencate per un importo complessivo di € 5.735.000 IVA compresa;
- 2) alla realizzazione delle opere di urbanizzazione entro e fuori ambito a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria determinati in base alle tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo relativo alle costruzioni degli edifici;
- 3) alla cessione e trasferimento al Comune delle aree ed opere di urbanizzazione primaria entro e fuori ambito fatta eccezione per le aree destinate a parcheggio pubblico, relativo verde e spazio di manovra, sulle quali sarà costituita una servitù di uso pubblico, con facoltà per la Ditta attuatrice di regolamentare l'accesso nel periodo di chiusura dell'esercizio commerciale, con le modalità previste in convenzione;
- 4) alla manutenzione gratuita dell'intera area destinata a verde pubblico di circa mq 13.185, viabilità comprensiva di marciapiedi - con esclusione della viabilità che collega la SS13 con vie dei colli -, parcheggi pubblici e spazi di manovra per circa 24.642 mq, anche dopo la cessione al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e la costituzione dei diritti di servitù di uso pubblico di cui al precedente punto 3);
- 5) alla manutenzione gratuita di tutte le opere funzionali allo smaltimento delle acque meteoriche (opere di laminazione/accumulo/captazione), rimaste in proprietà della Ditta attuatrice, nonché ricadenti su aree cedute al Comune od oggetto di servitù di uso pubblico;
- 6) alla corresponsione del contributo straordinario determinato in € 500.00,00;
- 7) all'assunzione dell'onere economico connesso alla procedura espropriativa per l'acquisizione delle aree poste fuori ambito in proprietà di terzi, compresi gli indennizzi, eventuale contenzioso e dei costi accessori;

**CONSIDERATO** che alcune opere di urbanizzazione poste fuori ambito previste dal Piano interessano proprietà di terzi, si procederà, in separata sede, all'approvazione del progetto definitivo ai fini della dichiarazione della pubblica utilità ed indifferibilità ed urgenza nonché al coinvolgimento dei soggetti privati interessati alla procedura espropriativa;

**DATO ATTO** che il presente intervento è previsto nel DUP e nel bilancio di previsione 2021/23 con destinazione del contributo di perequazione pari ad € 500.000,00 alla manutenzione straordinaria e miglioramento della rete viaria in zona soggetta a vincolo ambientale ed alla realizzazione di opere per la sistemazione idraulica di via Barriera;

**DATO ATTO CHE** sul piano in argomento si sono pronunciati i seguenti Enti:

- Consorzio di Bonifica Piave con nota del 02/11/2020 prot. n. 0017093/2020, in atti al n. 20493 del 05/11/2020;
- Direzione Regionale Difesa del Suolo U.O. Geologia con nota del 29/12/2020 prot. n. 552753, in atti al n. 599 del 13/01/2021;
- Direzione Regionale Difesa del Suolo U.O. Genio Civile di Treviso con nota del 12/01/2021 prot. n. 10786, in atti al n. 599 del 13/01/2021;

**ACCERTATO** che il piano in argomento è stato pubblicato dal 04/08/2020 al 04/09/2020, e nei termini previsti per legge non è pervenuta alcuna osservazione al piano adottato;

**RITENUTO** di approvare la Variante al Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa congiunta Pubblico Privata, in quanto conforme alle previsioni del Piano Regolatore Comunale;

**VISTO** l'art. 20 della L.R. n. 11/2004 "Procedimento di formazione, efficacia e varianti del piano urbanistico attuativo";

**VISTO** l'art. 48 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

**VISTI** i pareri espressi sulla proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49 comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000 dal Responsabile dell'Area IV, attestante la regolarità tecnica, e dal Responsabile dell'Area II, attestante la regolarità contabile, allegati al presente atto;

## **PROPONE**

**1- DI DARE ATTO** che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente proposta;

**2 - DI APPROVARE** la Variante al Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa congiunta Pubblico Privata denominato "IPERLANDO" presentato dalla ditta F.lli Lando in qualità di proprietaria secondo il progetto predisposto dagli arch. D. De Zan e arch. M. Pagani e composto dagli elaborati integrati da ultimo in data 30/11/2020 in atti al n. 22460, pari data, che a questo atto non vengono allegati ma che si intendono qui integralmente riportati:

### **Inquadramento e stato di fatto**

- Tav. I 01 – Relazione illustrativa
  - Tav. I 02a – Estratto dalla CTR, Ortofotopiano
  - Tav. I 02b – Estratto di mappa catastale
  - Tav. I 03 – Inquadramento e stato di fatto
  - Tav. I 04 – Rilievo strumentale dell'area
  - Tav. I 05 – Rilievo dei manufatti esistenti
  - Tav. I 06 – Documentazione fotografica
  - Tav. I 07a - Reti tecnologiche esistenti
  - Tav. I 07b - Reti tecnologiche esistenti
  - Tav. I 07c - Reti tecnologiche esistenti
  - Tav. I 08 – Viabilità esistente
  - Tav. I 09 - Atti di proprietà
- Progetto
- Tav. P 01 - Azzonamento – Vincoli, prescrizioni e direttive
  - Tav. P 02 – Planivolumetrico indicativo
  - Tav. P 03 – Verifica degli standard e cessioni
  - Tav. P04a – Reti tecnologiche di progetto – Enel, illum. pubb., fibre ottiche, gas, acquedotto
  - Tav. P04b – Reti tecnologiche di progetto – Rete fognaria, acque meteoriche
  - Tav. P05 – Opere di urbanizzazione – Sezioni e particolari
  - Tav. P06 – Norme tecniche di attuazione
  - Tav. P08 – Quadro economico opere entro e fuori ambito
  - Tav. P09 – Piano del verde

Studi specialistici

- Tav. S01 - Relazione geologica, geotecnica, idrogeologica e sismica;
- Tav. S02 - Relazione di impatto idraulico

**3 – DI APPROVARE** il nuovo schema di convenzione per l'attuazione del Piano in parola che prevede:

- 1) la realizzazione delle opere di urbanizzazione entro e fuori ambito per un importo complessivo di € 5.735.000 IVA compresa;
- 2) la cessione e trasferimento al Comune delle aree ed opere di urbanizzazione primaria entro e fuori ambito fatta eccezione per le aree destinate a parcheggio pubblico, relativo verde e spazio di manovra, sulle quali sarà costituita una servitù di uso pubblico, con facoltà per la Ditta attuatrice di regolamentare l'accesso nel periodo di chiusura dell'esercizio commerciale;
- 3) la manutenzione gratuita dell'intera area destinata a verde pubblico di circa mq 13.185 mq, viabilità comprensiva di marciapiedi - con esclusione della viabilità che collega la SS13 con vie dei colli -, parcheggi pubblici e spazi di manovra per circa 24.642 mq, anche dopo la cessione al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e la costituzione dei diritti di servitù di uso pubblico di cui al precedente punto 2);
- 4) la manutenzione gratuita di tutte le opere funzionali allo smaltimento delle acque meteoriche (opere di laminazione/accumulo/captazione), rimaste in proprietà della Ditta attuatrice, nonché ricadenti su aree cedute al Comune od oggetto di servitù di uso pubblico;
- 5) la corresponsione del contributo straordinario determinato in € 500.00,00;
- 6) l'assunzione dell'onere economico connesso alla procedura espropriativa per l'acquisizione delle aree poste fuori ambito in proprietà di terzi, compresi gli indennizzi, eventuale contenzioso e dei costi accessori;

**4 - DI PRENDERE ATTO** che la ditta F.Ili Lando spa per il tramite dell'amministratore delegato e presidente del consiglio di amministrazione della società ha sottoscritto e trasmesso in data 17/07/2020, in atti al n. 13040 pari data, un atto unilaterale d'obbligo condizionato all'approvazione delle modifiche del PUA, con il quale riconosce al Comune di Susegana la somma di € 500.000,00 con valenza anche perequativa, tenuto conto della natura e dell'entità delle opere di trasformazione urbanistica delineate dal PUA, già peraltro previste dal piano originariamente approvato;

**5 - DI DARE ATTO** che in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire riguardanti sia le opere di urbanizzazione che la nuova edificazione verranno acquisiti tutti gli atti di assenso dei vari Enti coinvolti;

**6 - DI DARE ATTO** che il presente intervento è previsto nel DUP e nel bilancio di previsione 2021/23 con destinazione del contributo di perequazione per € 300.000,00 alla manutenzione straordinaria e miglioramento della rete viaria in zona soggetta a vincolo ambientale e per € 200.000,00 alla realizzazione di opere per la sistemazione idraulica di via Barriera;

**7 - DI DARE ATTO** che si procederà, in separata sede, all'approvazione del progetto definitivo ai fini della dichiarazione della pubblica utilità ed indifferibilità ed urgenza nonché al coinvolgimento dei soggetti privati interessati alla procedura espropriativa;

**8 - DI DARE ATTO** che la Variante al Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa congiunta Pubblico Privata denominato "IPERLANDO" entra in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del comune del presente provvedimento di approvazione;

**9 - DI DICHIARARE**, con separata votazione la conseguente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs n. 267/2000.

## **LA GIUNTA COMUNALE**

**VISTA** la proposta di deliberazione sopra riportata;

**VISTI** i pareri espressi sulla stessa ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000;

**CON VOTI** favorevoli, unanimi e palesi, validamente espressi;

### **DELIBERA**

- **DI APPROVARE** integralmente la proposta di deliberazione sopra riportata;

**INOLTRE** con voti favorevoli, unanimi e palesi, validamente espressi,

### **DELIBERA**

- **DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000;

- **DI COMUNICARE** il presente verbale ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 267/2000 contestualmente alla sua pubblicazione.

Letto, confermato e sottoscritto

**Il Sindaco**  
**Vincenza Scarpa**  
Documento firmato digitalmente  
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)

**Il Segretario Comunale**  
**Mauro Giavi**  
Documento firmato digitalmente  
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)