

LINEE GUIDA PER L'ATTUAZIONE DEGLI ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI AI SENSI DELL'ART 6 DELLA L.R. 23.04.2004, N°11

Finalità delle linee guida e dell'avviso di raccolta delle proposte di accordo pubblico-privato

Per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il Comune attiva, prioritariamente, procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati.

Al fine di valutare le proposte di accordo pubblico-privato che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PATI e a garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, l'Amministrazione Comunale intende, dotarsi dei presenti criteri generali per la valutazione delle eventuali iniziative di privati volte alla stipula di detti accordi.

I criteri di seguito esplicitati costituiscono quindi le linee guida a cui deve uniformarsi l'attività dell'Amministrazione nell'istruttoria, elaborazione o stipulazione degli accordi "pubblico-privati" previsti dall'art. 6 della L.R. 11/04.

I diversi bandi che potranno essere attivati e pubblicati anche con riferimento a diversi temi progettuali dei PI., avranno carattere esclusivamente ricognitivo e come tale non impegneranno in nessun modo l'Amministrazione Comunale a dar seguito alle attività istruttorie ed ai conseguenti adempimenti amministrativi.

I principali obiettivi di rilevante interesse pubblico:

Gli articoli 6, 7, 35, 36 e 37 della Legge Regionale del Veneto n. 11/2004 consentono ai Comuni di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico per perseguire la riqualificazione urbanistica e per individuare gli interventi di miglioramento della qualità urbana.

Questo mediante accordi pubblico/privati, accordi di programma, perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione urbanistica.

Indicativamente sono ritenute di rilevante interesse pubblico le proposte che perseguono i seguenti obiettivi:

- realizzazione delle opere incluse nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche;
- realizzazione di infrastrutture viarie (strade, piste ciclabili, marciapiedi, ecc.)
- cessione di immobili finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche
- recupero e riuso di aree dismesse, degradate
- riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale
- riordino degli insediamenti esistenti
- ammodernamento, rinnovo delle urbanizzazioni
- sistemazioni dell'arredo urbano

- recupero e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, paesaggistico e ambientale

Caratteristiche delle proposte di accordo

Le proposte di accordo:

- dovranno essere compatibili con la disciplina del Piano di Assetto del Territorio e con la Valutazione Ambientale Strategica ad esso allegata;
- dovranno essere compatibili con i vincoli e le prescrizioni di tutela e protezione del paesaggio, dell'assetto idrogeologico, dei beni culturali e delle infrastrutture previsti da provvedimenti o Piani sovraordinati alla pianificazione comunale;
- dovranno fare riferimento ad una estensione territoriale adeguata ad una corretta progettazione urbanistica, da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta avanzata;
- nel caso riguardino aree inedificate, dovranno essere localizzate in contiguità con l'urbanizzazione esistente ed in ambiti già previsti in trasformazione dal PATI;
- nel caso riguardino la riconversione ed il riutilizzo di elementi incongrui, oppure ambiti degradati, il credito edilizio attribuito all'intervento di riqualificazione potrà essere iscritto nell'apposito registro dei crediti edilizi oppure, previa verifica della compatibilità urbanistica ed ambientale, collocato su diverse aree purché con le caratteristiche del punto precedente;
- nella previsione di ripartizione del plusvalore a favore del Comune, potranno prevedere cessioni di aree o edifici finalizzate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico; in caso di cessioni di aree, concorrono alla determinazione del plusvalore le sole aree aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto e alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti;
- non dovranno compromettere le successive elaborazioni urbanistico - progettuali;
- dovranno caratterizzarsi per un alto livello di sostenibilità energetica, ecologica e ambientale, contribuendo allo sviluppo della struttura urbana, delle dotazioni infrastrutturali a rete, del sistema del verde pubblico e privato e degli spazi aperti, delle condizioni di permeabilità dei suoli urbani.

I criteri di valutazione delle proposte.

I criteri di valutazione delle proposte, indipendentemente dall'entità dell'intervento presentato, dovranno essere:

- di tipo qualitativo e quindi inerenti alla qualità urbanistico / architettonica ed alla sostenibilità dell'intervento,
- di tipo prestazionale, consistenti quindi nel raggiungimento di un determinato obiettivo (realizzazione di un'opera pubblica, presenza di Erp, realizzazione di specifiche destinazioni d'uso, ecc.),

- di tipo economico in relazione alla ripartizione del plusvalore generato dalla trasformazione.

Gli elementi di valutazione faranno riferimento ai seguenti obiettivi:

sostenibilità

- limitare il consumo di suolo e protezione delle attività agricole
- migliorare la qualità dell'aria, dell'acqua
- contenere il consumo di risorse non rinnovabili

qualità urbana, paesaggistica e architettonica

- valorizzare gli aspetti paesaggistici, naturalistici
- migliorare l'efficienza delle infrastrutture e delle reti di servizi esistenti
- attuare il riordino degli insediamenti esistenti, l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate

difesa del suolo

- migliorare la difesa degli insediamenti da allagamenti ed esondazioni

fattibilità e sostenibilità economica

- finanziare la realizzazione di opere / infrastrutture pubbliche previste dalla programmazione comunale attraverso la componente economica dell'interesse pubblico.
- produrre reddito, occupazione
- attrarre investimenti privati
- massimizzare l'efficacia degli investimenti pubblici

Iter procedimentale

Come già evidenziato al fine della raccolta di proposte di intervento di rilevante interesse pubblico saranno promosse procedure di evidenza pubblica attraverso la pubblicazione di avvisi per la raccolta delle stesse; l'Amministrazione potrà valutare comunque proposte di accordo pervenute al di fuori dei termini fissati nei bandi.

L'iter procedurale per la conclusione dell'accordo si suddivide in tre fasi:

1. presentazione delle proposte di accordo;
2. valutazione delle proposte di accordo;
3. conclusione e formalizzazione delle proposte di accordo.

1. Presentazione delle proposte di accordo

La proposta di accordo può essere presentata dai soggetti titolari del diritto di proprietà di immobili e/o da operatori economici che abbiano la disponibilità degli immobili per effetto di documentati accordi con i loro proprietari o soggetti muniti di procura.

Nel caso di cotitolarità del diritto di proprietà, la proposta deve essere presentata e sottoscritta da tutti i comproprietari o soggetti muniti di procura.

In capo ai soggetti proponenti, già al momento della presentazione della proposta, non devono sussistere impedimenti di legge che precludano la possibilità di stipulare accordi o contratti con la pubblica amministrazione.

La proposta di accordo deve contenere:

- richiesta preliminare di accordo secondo la bozza predisposta dal Comune;
- indicazione e dati individuativi dei soggetti proponenti;
- individuazione degli ambiti di intervento su estratto della tav. 4 del PATI, su estratto del P.R.G. in scala 1:5000 e su planimetria catastale e ortofoto;
- oggetto della manifestazione di interesse esplicitato con opportuni elaborati grafici esplicativi
- relazione tecnico-illustrativa della proposta di accordo, completa di tutti i parametri dimensionali
- relazione economica con l'evidenza del beneficio economico pubblico, dimostrato mediante il calcolo del plusvalore generato dall'intervento, di norma calcolato seguendo lo schema fornito dal Comune. La stima dei valori di previsione delle opere di pubblica utilità dovrà prioritariamente riferirsi alle opere pubbliche elencate nel programma triennale, oppure riferirsi ad interventi che contribuiscano alla concreta attuazione di azioni strategiche delineate dal PATI.
- tempi, modalità e garanzie per l'attuazione dell'accordo

Gli elaborati grafici presentati a corredo della proposta di accordo saranno valutati come materiali informativi/esplicativi e non come schemi grafici progettuali vincolanti.

2. Valutazione delle proposte di accordo

Le proposte di accordo saranno soggette a valutazione comparativa da parte dell'Amministrazione Comunale, secondo i criteri sopra enunciati.

La non rispondenza delle proposte di accordo al disposto dell'art. 13.3 delle N.T. del PATI ed ai criteri e modalità applicative definiti nelle presenti Linee Guida ed eventualmente nell'Avviso, porterà alla conclusione dell'istruttoria con specifica determinazione negativa, mentre le proposte che saranno valutate positivamente saranno oggetto di ulteriori verifiche e/o integrazioni in riferimento:

- alla legittimità del patrimonio edilizio esistente;
- alla consistenza delle quantità indicate;
- al principio perequativo;
- alla concreta fattibilità delle opere a titolo perequativo.

La scelta dell'inserimento delle proposte nel Piano degli Interventi terrà conto della quantità massima di SAU trasformabile in ogni singolo A.T.O. nei termini di validità del P.I., nel rispetto della quantità massima complessiva di Piano.

La presentazione delle proposte di accordo pertanto non costituisce presupposto o motivo di qualsivoglia pretesa nei confronti del Comune, neanche a titolo di rimborso spese, sia che la proposta venga selezionata, sia che il Comune non dia alcun seguito all'avviso di raccolta delle proposte o le sottoponga a successive modificazioni, sia che il Comune proceda con diversi mezzi e modalità per il perseguimento dei medesimi obiettivi.

3. Conclusione e formalizzazione delle proposte di accordo.

Successivamente, in caso di proposta preliminare accolta dall'Amministrazione Comunale, il proponente dovrà produrre al Comune:

- Atto unilaterale d'obbligo secondo la bozza predisposta dall'Amministrazione, sottoscritto da tutti i soggetti proponenti, registrato e trascritto, completo di polizza fideiussoria di importo non inferiore al valore economico della convenienza pubblica complessiva da trasferire al Comune.
- Schema di accordo proposto e sottoscritto in segno di accettazione dai proponenti;
- Estratto della Carta Tecnica Regionale dell'intera area oggetto di intervento;
- Planimetria catastale con individuazione delle ditte interessate che dimostrino di aver titolo all'intervento;
- Relazione tecnico-illustrativa della proposta di intervento accompagnata da idonei elaborati cartografici atta a dimostrare: l'interesse pubblico, la compatibilità ambientale, la fattibilità tecnica e finanziaria;
- Descrizione dell'assetto planivolumetrico complessivo teso a mostrare i rapporti tra l'intervento e la viabilità esistente, tra superficie coperta ed aree libere, con l'indicazione delle tipologie edilizie e dell'assetto delle aree destinate ai servizi di pertinenza dell'edificazione proposta;
- Individuazione delle aree a standard e delle opere da realizzare e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale e che non devono risultare inferiori a quanto previsto dall'art. 31, comma della L.R. n. 11/2004;
- Piano finanziario e tabella di calcolo definitivi, di norma secondo lo schema fornito dal Comune, per dimostrare la proposta di ripartizione dei benefici tra pubblico e privato;
- Ulteriore documentazione utile a descrivere l'intervento e/o richiesta dall'Amministrazione.

La procedura relativa alle proposte selezionate si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/04.