

Prot. 22495 del 17.10.2011

AL SIGNOR SINDACO
DEL COMUNE DI CADONEGHE

OGGETTO: Attività di formazione del PIANO DEGLI INTERVENTI

Attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 L.R.

n. 11/2004

Proposta preliminare di accordo

Il sottoscritto _____ in qualità di _____ con sede in _____, di qui in avanti indicato anche come "Proponente"

In nome e per conto di _____;

PREMESSO che

- il Proponente è proprietario in maniera piena ed esclusiva/ o nella disponibilità degli immobili come risulta da _____ sita in Comune di Cadoneghe avente una superficie complessiva di circa _____ mq. ed identificata catastalmente al foglio n. _____, mapp.le _____;
- l'art. 17 comma 4 della L.R. n. 11/2004 recita: *"Per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico - ambientale definiti dal PAT."*
- l'art. 6 della L.R. n. 11/2004, recita: *" I Comuni, le Province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla presente legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Gli accordi di cui al comma 1 sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi."*
- l'art.13.3 delle Norme Tecniche del PATI recita: *"Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi. Gli interventi da attuarsi mediante accordi tra soggetti pubblici e privati sono definiti in sede di P.I., sulla base di proposte presentate dai privati, nel rispetto degli obiettivi del PATI e delle "linee preferenziali" di sviluppo e riqualificazione di cui alla tavola B4 "Carta delle trasformabilità" e secondo il principio perequativo di cui l'art. 13.4 e 13.5. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato."*;

- che con deliberazione n.40/2011 il Consiglio Comunale ha approvato le *“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”*
- tali accordi rappresentano lo strumento giuridico preordinato a garantire il coordinamento delle azioni di più amministrazioni per la realizzazione di un’opera pubblica o di un’opera privata di interesse pubblico.
- Che in data _____ l’Amministrazione comunale ha pubblicato un avviso pubblico per la formulazione di proposte di accordo pubblico privato finalizzato all’individuazione degli ambiti territoriali nei quali attuare interventi di nuova urbanizzazione e/ riqualficazione.

CONSIDERATO che

- Gli immobili oggetto della presente richiesta sono situati(descrivere lo stato dei luoghi in termini di utilizzazione attuale, di opere di urbanizzazioni e descrivere quanto necessario ad inquadrare dal punto di vista territoriale ed ambientale i luoghi).
- il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data da codesto Comune attesta che le particelle catastali hanno le seguenti destinazioni (fare elenco rispetto ai mappali catastali).
- La presente richiesta:
 - è compatibile con la disciplina del Piano di Assetto del Territorio e con la Valutazione Ambientale Strategica ad esso allegata, nonché 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;
 - fa riferimento ad una estensione territoriale adeguata ad una corretta progettazione urbanistica;
 - è localizzata in contiguità con l’urbanizzazione esistente ed in ambiti già previsti in trasformazione dal PATI (nel caso di aree inedificate);
 oppure:
 - riguarda la riconversione ed il riutilizzo di elementi incongrui, (o ambiti degradati, o cessione di immobili destinati alla realizzazione di interventi di pubblica utilità inseriti in atti di programmazione comunale), in tal caso il credito edilizio attribuito all’intervento di riqualficazione sarà iscritto nell’apposito registro dei crediti edilizi (oppure, previa verifica della compatibilità urbanistica ed ambientale, collocato su diverse aree purché compatibili);
 - nella previsione di ripartizione del plusvalore a favore del Comune, prevede la cessione di aree o edifici finalizzate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico e che 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;
 - si caratterizza 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.

ALLA LUCE DI QUANTO PREMESSO E CONSIDERATO

Per le aree di cui trattasi, nello spirito di una reciproca collaborazione, propone l’iniziativa di seguito puntualmente descritta nei suoi criteri informativi principali, ritenuta dallo scrivente di rilevante interesse pubblico in quanto:

(descrivere in modo puntuale e preciso l’iniziativa, sia rispetto alle aspettative private, sia rispetto al beneficio pubblico anche economico che potrà derivare dal suo accoglimento).

L'iniziativa non ha ricadute negative sul Comune in termini di domanda aggiuntiva di servizi e di opere di urbanizzazione, ma al contrario comporta essa stessa sostanzialmente un rafforzamento nella dotazione di opere di servizi aggiuntivi in quanto (descrivere la dotazione di servizi e funzioni rispondenti all'interesse generale).

E' quindi opinione dello scrivente Proponente che la proposta come sopra illustrata sia rispettosa delle nuove norme per il governo del territorio veneto e della pianificazione comunale e sovraordinata.

CHIEDE PERTANTO

che l'Amministrazione comunale, in merito alla proposta, nell'ambito della propria attività pianificatoria, valuti l'opportunità di stipulare uno specifico accordo, formato ai sensi del richiamato art. 6 della L.R. 11/2004, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza enunciati al comma 2 dell'art. 2 della L.R.11/2004, e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

Restano sin d'ora a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o delucidazione in merito, si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

PROPONENTE

Allegati:

- 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