

Criteri generali da applicare agli Accordi pubblico-privato in attuazione dell'art. 6 della legge regionale n. 11/2004

I criteri di seguito esplicitati costituiscono le linee guida a cui deve uniformarsi l'attività dell'Amministrazione nell'istruttoria, elaborazione e stipulazione degli accordi “pubblico-privato” previsti dall'art. 6 della Legge regionale n. 11/2004.

Obiettivi di rilevante interesse pubblico delle proposte di accordo

Sono ritenute di rilevante interesse pubblico le proposte che perseguono:

- il recupero e la valorizzazione del patrimonio storico, paesaggistico, ambientale, con la particolare attenzione ai servizi e/o alle attrezzature di interesse collettivo;
- la sistemazione dei centri urbani del capoluogo e delle frazioni;
- l'edilizia pubblica (residenziale, scolastica, sportiva);
- la realizzazione e la manutenzione di infrastrutture viarie (strade, marciapiedi, itinerari ciclopedinali, percorsi vita, ecc.) di rilevante interesse comunale, anche in rapporto ai nuovi ambiti preferenziali di sviluppo;
- il riordino degli insediamenti esistenti anche attraverso l'ammodernamento ed il rinnovo delle urbanizzazioni;
- il recupero e riabilitazione delle aree urbane degradate o dismesse;
- la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale e, più in generale, la rigenerazione urbana sostenibile dei complessi dismessi e/o dimettibili;
- la sistemazione ed il completamento delle opere di arredo urbano;
- la realizzazione degli interventi compresi nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche;
- l'attuazione del Piano Energetico ed Ambientale Comunale secondo obiettivi di risparmio energetico confort abitativo;
- cessione di immobili finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche;
- la realizzazione di interventi di compensazione / mitigazione ambientale individuati dalla V.A.S.;
- quanto altro annoverabile tra le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio comunale di rilevante interesse pubblico nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

Condizioni urbanistiche minime richieste dalle proposte di accordo

Le proposte di accordo:

- dovranno essere compatibili con la disciplina del P.A.T.I. (Piano di Assetto del territorio Intercomunale) e con la Valutazione Ambientale Strategica ad esso allegata;
- non potranno proporre modifiche ad ambiti soggetti a garantire la tutela e la conservazione delle caratteristiche naturali e paesaggistiche, dell'assetto idrogeologico, dei beni culturali;
- dovranno fare riferimento ad un'estensione territoriale adeguata ad una corretta progettazione urbanistica da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta avanzata, in contiguità con l'urbanizzazione esistente e 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;
- per quanto riguarda l'apporto, di risorse private, si potranno prevedere cessioni di aree, realizzazioni di interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi.

Indicatori per la valutazione degli accordi

Gli elementi di valutazione faranno riferimento ai seguenti obiettivi:

a) obiettivi di sostenibilità

- la limitazione del consumo di suolo e la protezione delle attività agricole;
- il miglioramento delle qualità dell'aria, dell'acqua;
- il contenimento del consumo di risorse non rinnovabili;
- la preservazione della biodiversità;

b) obiettivi urbanistici, paesaggistico-ambientali

- il miglioramento dell'efficienza delle infrastrutture e delle reti dei servizi esistenti;
- il riordino degli insediamenti esistenti, l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso delle aree dimesse, degradate, inutilizzate;
- la valorizzazione degli aspetti paesaggistici e naturalistici;

c) obiettivo di riduzione dei rischi

- il miglioramento e la difesa degli insediamenti da frane, dissesti, esondazioni;

d) obiettivi economici e sociali

- la contribuzione finanziaria alla realizzazione di opere / infrastrutture pubbliche previste dalla programmazione comunale corrente;
- la riduzione / eliminazione di situazioni di emarginazione e degrado sociale;
- la produzione di reddito / occupazione;
- l'attrazione di investimenti privati;

- la massimizzazione dell'efficienza e l'efficacia degli investimenti pubblici.

A titolo esemplificativo, quindi non esaustivo, vengono fissati i seguenti contenuti degli accordi in relazione agli strumenti cui accedono:

| CONTENUTO DEGLI ACCORDI IN RELAZIONE AGLI STRUMENTI CUI ACCEDONO | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| tipo | Natura del Piano / effetti giuridici | Progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico (esempi) | Contenuti discrezionali dello strumento cui accede | Osservazioni |
| PI | <ul style="list-style-type: none"> . operativo in scala comunale . conformativo della proprietà | <ul style="list-style-type: none"> . interventi / progetti di rilevante interesse pubblico . recupero a riuso di aree dimesse, 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 . realizzazione di infrastrutture viarie (strade, piste ciclabili, marciapiedi, ecc.) | <ul style="list-style-type: none"> . individuazione di z.t.o., tessuti ambiti territoriali soggetti a trasformazione . localizzazione opere infrastrutture, servizi e attrezzature pubbliche da realizzare / acquisire . delimitazione di ambiti di piani attuativi e programmi complessi . riconversioni di insediamenti dimessi, trasferimenti di attività in zona propria, modifiche delle destinazioni d'uso . definizioni di interventi edilizi puntuali | <ul style="list-style-type: none"> . i contenuti degli APP devono essere formulati e tradotti in previsioni di PI a livello operativo (quantità fisiche ed economiche, modalità operative, aspetti progettuali, ecc.), nel rispetto dei contenuti e delle indicazioni del PAT e previo confronto con gli strumenti di programmazione comunale |
| PUA | <ul style="list-style-type: none"> . operativo di scala locale . conformativo della proprietà | <ul style="list-style-type: none"> . interventi di recupero a riuso di aree dimesse, degradate . interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale . interventi di riordino degli insediamenti esistenti . ammodernamento, rinnovo delle urbanizzazioni . acquisizione di immobili (aree, fabbricati) per edilizia pubblica-sistemazioni dell'arredo urbano | <ul style="list-style-type: none"> . definizione attuativa degli interventi edificatori (previsioni piano-volumetriche di dettaglio obblighi convenzioni, ecc.) . definizione attuativa delle opere di urbanizzazione . definizione degli obblighi convenzionali . definizione degli interventi di mitigazione e compensazione legati allo sviluppo degli insediamenti | <ul style="list-style-type: none"> . gli APP possono riguardare solo PUA nei quali il contenuto è determinato dall'A.C. o comunque in accordo con essa (quali i PUA di iniziativa pubblica ed i programmi complessi) |

Modalità di valutazione delle proposte

Con riferimento agli indicatori di cui al precedente punto precedente, i criteri di valutazione delle proposte di accordo, dovranno essere:

- di tipo qualitativo e quindi inerenti alla qualità urbanistico / architettonico ed alla sostenibilità dell'intervento;
- di tipo prestazionale e quindi in rapporto alla concreta e fattiva possibilità di raggiungimento di un determinato obiettivo (realizzazione di opera pubblica, presenza di alloggi destinati all' Edilizia Residenziale Pubblica, prefissate destinazioni d'uso ecc.);
- di tipo economico e quindi in rapporto alla ripartizione del plusvalore generato dalla trasformazione.

Ai fini della valutazione preventiva delle proposte, gli accordi potranno essere basati su uno “studio di fattibilità” elaborato dal soggetto privato proponente.

Modalità di valutazione della convenienza pubblica

Viene determinata la “convenienza pubblica” come una percentuale del plusvalore economico derivante dalla trasformazione dell’area e cioè della differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica operata dal P.I. ed il valore iniziale degli stessi, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste, compresi quelli di eventuale bonifica dell’area.

Dal punto di vista economico il valore di trasformazione del bene, ovvero il valore dell’area successivo all’accordo, è dato dalla seguente espressione:

$$B_{pr} + B_{pu} = [V_m - (C_c + O_n + S_t + S_g + U)] - V_{aa}$$

ove:

V_{aa} = valore dell’area con precedente destinazione (ante accordo)

B_{pr} = beneficio del privato a seguito dell’accordo

B_{pu} = beneficio pubblico

mentre l’espressione:

$$V_m - (C_c + O_n + S_t + S_g + U)$$

esprime il valore di trasformazione del bene, ovvero il valore dell’area successivo all’accordo:

ove:

V_m = valore di mercato beni immobili conseguiti (post accordo)

C_c = costo costruzione manufatti

O_n = oneri concessionari

S_t = spese tecniche

S_g = spese generali e di commercializzazione dei beni

U = utile d’impresa

Tenuto conto che la desiderabilità sociale del progetto deve essere argomentata sulla base benefici complessivi e non solo di quelli finanziari.

La tabella per la determinazione del plusvalore derivante dall’accordo è la seguente:

DETERMINAZIONE DEL PLUSVALORE DERIVANTE DALL'ACCORDO

| TABELLA COSTI di trasformazione (euro) | | |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| C1 | Costo complessivo del bonifiche – altro | |
| C2 | Costo complessivo delle demolizioni e sistemazioni – altro | |
| C3 | Costo complessivo di costruzione / ristrutturazione / cambio di destinazione d'uso/ altro – corpi di fabbrica fuori terra ((immobile agibile) | |
| C4 | Idem come C3 – corpi di fabbrica entro terra (immobile agibile) | |
| C5 | Costo complessivo di realizzazione opere di urbanizzazione interne all'ambito – altro (opere agibili) | |
| C6 | Costo complessivo di realizzazione opere di urbanizzazione esterne all'ambito – altro (opere agibili) | |
| C7 | Oneri concessionari (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) | |
| C8 | Oneri ambientali - altro | |
| C9 | Oneri finanziari legati all'intervento (fidejussioni, spese di commercializzazione, gestione, altro) | |
| C10 | Spese tecniche (opera agibile) | |
| C11 | Profitto imprenditoriale (utile del promotore: nella misura massima del 15 % dei ricavi) | |

$$C = C1+C2+C3+C4+C5+C6+C7+C8+C9+C10+C11 \text{ (euro)}$$

| TABELLA RICAVI (euro) | | |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--|
| R 1 | Ricavo vendita immobili con destinazione residenziale Valore unitario di vendita | |
| R 2 | Ricavo vendita immobili con destinazione commerciale Valore unitario di vendita | |
| R 3 | Ricavo vendita immobili con destinazione direzionale Valore unitario di vendita | |
| R 4 | Ricavo vendita immobili con dest. Speciale (specificare) Valore unitario di vendita | |
| R 5 | Ricavo vendita immobili interrati (anche parzialmente) Valore unitario di vendita | |
| R 6 | Altro specificare Valore unitario di vendita | |

$$R = R1+R2+R3+R4+R5+R6 \text{ (euro)}$$

| CONVENZIONE PUBBLICA (euro) | | | |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--|
| 1 | Valore area dopo la trasformazione | V1 = R - C | |
| 2 | Valore area prima della trasformazione | V2 = Va X St | |
| 3 | Plus valore | V = V1 - V2 | |
| 4 | Convenzione pubblica | Vx ... % | |
| Va | Valore (per unità di superficie / a corpo / altro) dell'immobile prima della trasformazione - a questo proposito si precisa che il PATI / PAT è conformativo del territorio ma non è conformativo della proprietà fondiaria. | | |
| St | Superficie territoriale interessata dalla trasformazione. | | |
| % | Misura percentuale offerta al Comune. Tale misura potrà differire in relazione ai tipi di interventi di trasformazione urbanistica e potrà essere oggetto di aggiornamento e modifica in relazione ai futuri sviluppi socio-economici del territorio e della comunità di Vigodarzere. | | |

La metodologia proposta si basa sulla stima analitica applicando il metodo del valore di trasformazione.

I valori da introdurre nella tabella, ferma restando la responsabilità del soggetto proponente nell'indicare dati attendibili e giustificabili, verranno verificati al fine di valutare la loro attendibilità anche sulla base di giudizio di esperti (altri enti pubblici – ordini professionali – altro).

In merito alle modalità di conferimento della convenienza pubblica a favore del Comune, potranno essere prese in considerazione anche cessioni di aree e/o edifici finalizzati alla realizzazione di interventi di pubblici e/o interesse pubblico; in caso di cessioni di aree concorrono alla determinazione dalla convenienza le sole aree aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto ed alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti.

Iter procedimentale

Per la conclusione dell'accordo l'iter del procedimento comprende cinque fasi:

1. avviso pubblico di manifestazione di interesse per l'assunzione di proposte dei privati cittadini ed operatori economici, finalizzate a variante specifica del Piano degli Interventi. Le proposte potranno riguardare i seguenti temi: interventi di nuova edificazione; interventi di riqualificazione/riconversione architettoniche e/o urbanistiche; interventi di valorizzazione del territorio e del patrimonio edilizio esistente; interventi di completamento di aree di urbanizzazione consolidata e di edificazione diffusa;

2. definizione delle percentuali per il calcolo del contributo perequativo (beneficio pubblico/privato) in base alle diverse tipologie di intervento architettonico e/o urbanistico;
3. avviso pubblico per l'acquisizione di proposte di accordo pubblico-privato per progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico (art. 6 LR 11/2004) finalizzate alla redazione del Piano degli Interventi (presentazione della proposta di accordo);
4. valutazione della proposta da parte dell'Amministrazione Comunale;
5. conclusione dell'accordo pubblico-privato.

La raccolta delle proposte di intervento sarà promossa con procedure di evidenza pubblica attraverso la pubblicazione di avvisi per la raccolta delle stesse. Avranno carattere ricognitivo e come tale non impegneranno in nessun modo l'Amministrazione comunale a dar seguito alle attività istruttorie ed ai conseguenti adempimenti amministrativi. L'Amministrazione potrà valutare comunque proposte di accordo pervenute al di fuori dei termini fissati nei bandi.

Prima fase: avviso pubblico di manifestazione di interesse per l'assunzione di proposte dei privati cittadini ed operatori economici, finalizzate a variante specifica del Piano degli Interventi

Le proposte potranno riguardare i seguenti temi: interventi di nuova edificazione; interventi di riqualificazione/riconversione architettoniche e/o urbanistiche; interventi di valorizzazione del territorio e del patrimonio edilizio esistente; interventi di completamento di aree di urbanizzazione consolidata e di edificazione diffusa;

Seconda fase: definizione delle percentuali per il calcolo del contributo perequativo (beneficio pubblico/privato)

Approvazione di un'apposita delibera del Consiglio Comunale per la definizione delle percentuali per il calcolo del contributo perequativo (beneficio pubblico/privato) in base alle diverse tipologie di intervento architettonico e/o urbanistico.

Terza fase: presentazione della proposta di accordo

Potrà avvenire solo da parte dei soggetti titolari del diritto di proprietà di immobili e/o da operatori economici che abbiano la disponibilità degli immobili per effetto di accordi documentati con i proprietari o soggetti muniti di procura. Nel caso di contitolarità 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 sin dal momento di presentazione della proposta di accordo 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:

1. rilievo topografico di dettaglio dell'intera area oggetto di intervento;
2. planimetria catastale con individuazione delle ditte interessate con elenco dei proprietari e dichiarazione della disponibilità delle aree da parte dei medesimi;
3. relazione tecnico-illustrativa della proposta di intervento, accompagnata da idonei elaborati cartografici e fotografici;

4. relazione economica con l'evidenza del beneficio economico pubblico, dimostrato mediante il calcolo del plusvalore generato dall'intervento, calcolato secondo lo schema fornito dal Comune.

Quarta fase: valutazione preventiva della proposta

Tutte le proposte pervenute da parte dei soggetti proponenti titolari saranno oggetto di valutazione comparata da parte dell'Amministrazione comunale, secondo i criteri contenuti nel presente Atto.

Le stesse dovranno essere accompagnate da ricevuta di versamento dei diritti di segreteria per l'istruttoria, a favore del Comune di Vigodarzere nella misura di:

- ✓ euro 1.000,00 per accordi relative ad aree di superficie territoriale fino a 10.000 mq;
- ✓ euro 2.000,00 per superficie territoriale superiore.

In caso contrario le proposte non saranno valutate e pertanto escluse dai possibili accordi.

La non coerenza delle proposte di accordo con la natura (di indirizzo, di coordinamento, strategica, operativa) degli strumenti territoriali e urbanistici cui accede con particolare riferimento all'art. 13 delle N.T. del P.A.T.I., nonché ai criteri e modalità all'uopo assunte con il presente Atto e con il successivo Avviso, porterà alla conclusione dell'istruttoria preliminare con determinazione negativa.

Le istruttorie preliminari concluse con determinazione positiva consentiranno le ulteriori verifiche delle proposte in riferimento:

- allo stato di fatto e di diritto del patrimonio edilizio esistente;
- allo stato di consistenza di fatto e di progetto;
- al principio perequativo assunto;
- alla concreta fattibilità delle opere;

qualora ritenuto necessario potranno essere richieste le integrazioni documentali del caso.

L'inserimento delle proposte del P.I. dovrà tenere conto della quantità massima di S.A.U. trasformabile per ogni singolo A.T.O. nel rispetto della S.A.T. complessiva di Piano.

Quinta fase: conclusione dell'accordo

I soggetti proponenti titolati, in caso di positiva pronuncia preliminare da parte dell'Amministrazione comunale, dovranno produrre la seguente ulteriore documentazione:

- descrizione della procedura di accordo e ambito d'intervento contenente la verifica di congruità / coerenza con la pianificazione sovraordinata, con gli strumenti cui accede l'accordo, con i criteri e modalità di cui al presente Atto, accompagnata da idonei allegati a dimostrare l'interesse pubblico, la sostenibilità generale, la compatibilità generale (ambientale, idraulica, ecc.), i tempi previsti per l'attuazione, la fattibilità tecnica e finanziaria con le opportune garanzie;
- estratto della CTRN con evidenziato l'ambito territoriale oggetto d'intervento;
- estratto NCTR – NCEU con evidenziato l'ambito territoriale oggetto d'intervento, nonché le ditte intestatarie titolate a dare corso all'intervento;

- il certificato di destinazione urbanistica;
- elaborati documentali descrittivi dell'assetto planovolumetrico complessivo finalizzato alla verifica di coerenza tra l'intervento di trasformazione ed il sistema dell'armatura viabilistica esistente, alla definizione ottimale del rapporto tra spazi costruiti e non (tessuti insediativi omogenei), ai tipi edilizi assunti ed all'assetto delle aree destinate ai servizi pertinenziali e generali attinenti agli insediamenti proposti;
- individuazione delle dotazioni di servizi da realizzare e cedere gratuitamente al Comune, nel rispetto delle quantità di cui all'art. 31 della L.R. n. 11/2004;
- piano finanziario redatto secondo quanto stabilito dal presente Atto con evidenziazione della modalità di conseguimento della convenienza pubblica derivante dalla conclusione dell'accordo;
- Atto Unilaterale d'Obbligo finalizzato alla conclusione di accordo pubblico-privato secondo schema predisposto dall'Amministrazione comunale, sottoscritto da tutti i soggetti proponenti titolati, corredata di garanzia fidejussoria (bancaria o di primaria compagnia assicurativa) pari a € 10.000,00, a risarcimento delle spese necessarie per l'elaborazione degli atti pianificatori, in caso di mancata presentazione della necessaria documentazione, entro il termine di novanta giorni dall'entrata in vigore del P.I.
- schema di Accordo proposto e sottoscritto da tutti i soggetti proponenti titolati in segno di accettazione;

La conclusione dell'accordo avviene secondo le modalità di cui all'art. 6 della L.R. n. 11/2004; in particolare si evidenzia come l'accordo costituirà parte integrante del Piano d'Interventi. P.I. cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione; l'accordo è recepito con provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.

...