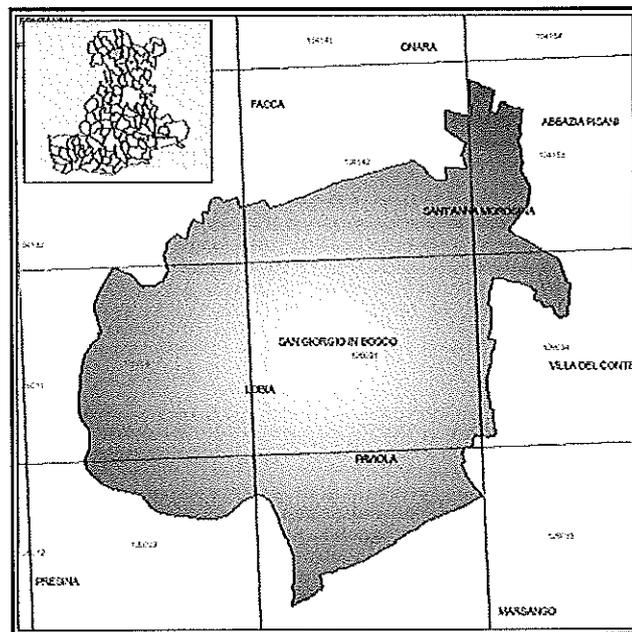


# COMUNE DI SAN GIORGIO IN BOSCO

## REGIONE VENETO



### LINEE GUIDA PER L'ATTUAZIONE DEGLI ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/04

## **Premesse**

Al fine di attivare iniziative di trasformazione urbana, interventi di riqualificazione e valorizzazione territoriale, insediamenti di nuove funzioni nelle modalità previste dall'art. 6 della L.R. 11/04, l'Amministrazione Comunale definisce le presenti linee guida per la presentazione di proposte.

Conformemente con quanto indicato nell'articolo 10 delle Norme Tecniche del PAT e nell'art. 93 del Piano degli Interventi, gli accordi tra soggetti pubblici e privati sono finalizzati ad accogliere nella pianificazione territoriale proposte di rilevante interesse pubblico, dal contenuto discrezionale, nel rispetto della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio di diritti di terzi. Le proposte si formulano a seguito della pubblicazione di avviso rivolto ad operatori interessati e proprietari di aree, in forma singola e associata, nel rispetto della natura di indirizzo e coordinamento del PAT.

Le proposte, qualora accolte, costituiranno parte integrante del Piano degli Interventi e saranno assoggettate alle procedure di evidenza pubblica previste dalla L.R. 11/04. Come già espresso nel Documento Programmatico al Piano degli Interventi, la definizione degli accordi potrà consentire la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico.

## **1. Gli obiettivi di rilevante interesse pubblico**

Il ricorso alla procedura degli accordi tra soggetti pubblici e privati implica il conseguimento per l'Amministrazione Comunale di obiettivi di interesse pubblico, in termini di miglioramento della qualità urbana e territoriale.

Tra gli interventi di opere pubbliche o di interesse pubblico che l'Amministrazione Comunale ritiene possano trovare attuazione in seno agli accordi di cui al presente articolo, si possono individuare in via non esaustiva:

- il recupero e la valorizzazione del patrimonio storico, paesaggistico, ambientale, con la particolare attenzione ai servizi e/o alle attrezzature di interesse collettivo;
- opere a supporto del turismo;
- 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 ciclo-pedonali, 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;

- cessione di immobili finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche o al collocamento di crediti edilizi conseguenti ad operazioni di compensazione urbanistica;
- 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.

## **2. Requisiti delle proposte di accordo**

Le proposte dovranno essere compatibili con i contenuti del PAT e della relativa VAS, nonché con la pianificazione sovraordinata, in conformità con i vincoli e le prescrizioni di tutela ambientale, paesaggistica, idraulica, idrogeologica. Saranno in ogni caso assoggettate ai pareri e alle autorizzazioni degli organi competenti.

Nel caso riguardino aree non edificate, dovranno essere localizzate in continuità con l'edificato esistente o, in ogni caso, in ambiti fra quelli individuati dal PAT con possibilità di trasformazione.

Le proposte saranno esaminate sulla base di presupposti di adeguata progettazione urbanistica, in relazione alle aree contermini, all'accessibilità, alla sostenibilità energetica ed ambientale, al sistema delle connessioni a rete, degli spazi a verde e degli spazi aperti, all'adeguato sviluppo urbano, alla permeabilità dei suoli, all'incidenza sull'ambiente e sul tessuto urbano abitato, al rispetto di eventuali interventi futuri.

Le proposte potranno riguardare la cessione di aree o edifici finalizzate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o la riconversione ambiti degradati/riutilizzo di elementi incongrui, con la corrispondente attribuzione di crediti edilizi da iscrivere nell'apposito registro o da collocare in ambiti opportunamente individuati.

## **3. Criteri di valutazione delle proposte**

I criteri di valutazione delle proposte sono corrispondenti 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; capacità di innescare attività economiche e occupazione;
- l'attrazione di investimenti privati;
- la massimizzazione dell'efficienza e l'efficacia degli investimenti pubblici.

**Valutazione del maggior valore generato dall'intervento sulle aree o immobili oggetto di proposta di accordo.**

Le presenti linee guida esplicano quanto previsto dall'art. 93 delle N.T. del P.A.T., e fanno salvo quanto stabilito dall'art. 16 co. 4, lett d-ter) del D.P.R. 380/01, dalle tabelle parametriche e determinazioni regionali in materia.

Il plusvalore rappresenta il beneficio che le trasformazioni urbanistiche generano attraverso la modifica delle previsioni edificatorie da una determinata situazione ad un'altra più favorevole.

Per la determinazione dei valori immobiliari, si fa riferimento alle eventuali quotazioni dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ovvero ai valori di mercato praticati nelle libere contrattazioni effettuate nel territorio comunale. I valori da introdurre nella proposta, dovranno risultare da apposita perizia di stima redatta da tecnico abilitato. Ferma restando la responsabilità del soggetto proponente nell'indicare dati congrui e attendibili, sui valori estimativi dallo stesso indicati il Comune svolgerà apposita verifica avvalendosi dei responsabili tecnici del Comune, di liberi professionisti terzi o dell'Agenzia delle Entrate/Territorio. Le spese per l'acquisizione di perizie e/o valutazioni terze, sono a carico del proponente. Il Comune, inoltre, si riserva la facoltà di predisporre delle tabelle indicative dei valori immobiliari delle aree libere, ante e post variante urbanistica, da tenere come utile dato di riferimento generale per la predisposizione delle proposte.

**Il valore del beneficio è dato dalla differenza tra il valore di mercato dei beni immobili che il PI consente di realizzare in un determinato ambito, i costi necessari alla realizzazione dei beni immobili e il valore degli immobili o terreni prima della trasformazione urbanistica.**

I costi di realizzazione si possono sintetizzare in maniera esemplificativa e non esaustiva in:

- costi di eventuali demolizioni o bonifiche;
- costo di costruzione/trasformazione/cambio destinazione d'uso degli edifici;
- costo di costruzione opere di urbanizzazione;
- spese tecniche;

- oneri finanziari;
- contributo di costruzione;
- rischio impresa/profitto imprenditoriale.

Il valore del beneficio si ottiene quindi dalla seguente formula:

$$[(VMF \times mqf) - Ct] - [VMI \times mqi] = \text{BENEFICIO}$$

Dove:

VMF = valore €/mq edificabile finale

mqf = mq finali

VMI = valore mq iniziale

mqi = mq iniziali

Ct = costi di realizzazione

Nel caso di previsione di strutture ricettive o strutture con rendita il beneficio si ottiene dalla seguente formula:

$$[(R \times IT) - (CG \times IT) - CI] + [(VMF \times mqf) - Ct] - [VMI \times mqi] = \text{BENEFICIO}$$

Dove:

P = plusvalore

R = Redditività

IT = Intervallo temporale stimato in anni 20

CG = Costi di gestione

CI = Costi di impianto

V = Valore

f = finale

i = iniziale

La ripartizione del plusvalore a favore del Comune, nel rispetto dell'art. 16 del D.P.R. 380/01, potrà prevedere cessioni di aree, realizzazione di interventi di interesse pubblico o monetizzazione dello stesso come contributo straordinario. In caso di cessione di aree, concorrono alla determinazione del plusvalore le sole aree aggiuntive rispetto agli standard di legge richiesti per l'intervento proposto ed alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti.

In conclusione, la proposta di accordo deve indicare i valori post e ante trasformazione, il plusvalore e il beneficio pubblico proposto al Comune, secondo lo schema della seguente tabella:

<b>BENEFICIO PUBBLICO (euro)</b>			
1	Valore area dopo la trasformazione	$V1 = R - C$	
2	Valore area prima della trasformazione	$V2 = Va \times St$	
3	Plus valore	$V = V1 - V2$	
4	Beneficio pubblico/contributo straordinario	$VX \dots \%$	

Dove:

Va	Valore (per unità di superficie / a corpo / altro) dell'immobile prima della trasformazione - a questo proposito si precisa che il PATI / PAT non è conformativo della proprietà fondiaria.
St	Superficie territoriale interessata dalla trasformazione.
%	Misura percentuale offerta al Comune tenuto conto dell'art. 16 del D.P.R. 380/01. Tale misura potrà differire in relazione ai tipi di interventi di trasformazione urbanistica. Si specifica che l'Amministrazione, nell'ambito della discrezionalità attribuita in materia di scelte urbanistiche, potrà valutare il beneficio pubblico non esclusivamente in termini monetari, ma considerando le complessive ricadute positive dell'intervento nel territorio, anche se non direttamente quantificabili a livello economico (ad es. nel caso di opere socio-sanitarie e assistenziali).

#### **4. Procedura**

La raccolta delle proposte di intervento sarà promossa attraverso la pubblicazione di avvisi pubblici nei quali è indicato il termine entro il quale le proposte potranno essere presentate.

Gli avvisi avranno carattere ricognitivo, non costituiscono espletamento di procedura di gara, e come tale non impegneranno in nessun modo l'Amministrazione comunale a dar seguito alle attività istruttorie ed ai conseguenti adempimenti amministrativi di conclusione del procedimento, né generano pretese di sorta nei confronti del Comune.

L'Amministrazione potrà valutare anche quelle proposte di accordo presentate agli atti del Comune, al di fuori dei termini fissati negli avvisi, sia per riscontrare l'eventuale interesse pubblico, sia per dare risposta al privato proponente.

La presentazione o meno delle manifestazioni di interesse rientra nella discrezionalità del soggetto richiedente, ragion per la quale non darà luogo ad alcuna qualsiasi pretesa nei confronti del Comune, neppure a titolo di rimborso spese, sia che la proposta venga o meno selezionata, sia che l'avviso pubblico venga abbandonato o modificato, sia qualora il Comune decida di procedere con mezzi e modalità diverse per i fini che si propone di

perseguire.

Nell'esame delle proposte di accordo pubblico/privato si terrà conto della quantità massima di zona agricola trasformabile assegnata dal PAT, anche qualora le proposte ricadano negli ambiti individuati dal PAT come assoggettati a proposta di ambito a rilevanza strategica, fintanto che le stesse non siano riconosciute tali con apposito provvedimento della Regione del Veneto e, quindi, non computabili ai sensi della vigente normativa nel limite quantitativo massimo di zona agricola trasformabile.

Per quanto non disciplinato dalle presenti linee guida trovano applicazione le disposizioni di cui alla L.R. 23/04/2004 n° 11, alla L. 07/08/1990, n° 241 e al Piano di Assetto del Territorio.

### SCHEMA ITER PROCEDIMENTALE

1) Tutti i proprietari di aree o gli operatori economici che abbiano la disponibilità degli immobili per effetto di documentati patti con i loro proprietari o soggetti muniti di idonea procura, possono presentare la manifestazione di interesse, costituita obbligatoriamente da:

- a) rilievo e documentazione fotografica dell'intera area oggetto di intervento comprensiva anche di fotoinserimenti;
- b) estratto tavole 1, 2, 3, 4 del PAT e relative indicazioni normative;
- c) planimetria catastale, estesa all'intero ambito di progetto, con elenco ed individuazione delle ditte proprietarie, nonché visure catastali e/o rogiti notarili;
- d) dichiarazione, redatta ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000 n° 445, attestante la proprietà e/o la disponibilità delle aree, da parte di tutti gli aventi titolo interessati;
- e) dichiarazione, redatta ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000 n° 445, attestante la non sussistenza di impedimenti di legge in ordine alla stipulazione di contratti o accordi con la Pubblica Amministrazione;
- f) relazione tecnico-illustrativa della proposta di intervento e del rilevante interesse pubblico perseguito, comprensiva della descrizione delle dotazioni delle opere di urbanizzazione primaria, dei tempi di presentazione della domanda per la realizzazione degli interventi e di esecuzione degli stessi, delle modalità e delle garanzie per l'attuazione dell'accordo, la compatibilità ambientale, la fattibilità tecnica e finanziaria e il generale rispetto dei criteri riportati nelle presenti linee guida;
- g) idoneo schema di progettazione urbanistica di massima, con l'individuazione delle parti destinate all'intervento privato, di quelle destinate a standards e di quelle eventualmente da cedere gratuitamente al Comune a fronte della ripartizione del plus-valore;
- h) ipotesi di progetto planivolumetrico di massima della parte prevista da destinare all'intervento privato, con individuazione e quantificazione dei parametri urbanistici (superficie, volumi, standards, lotti, tipologie, altezze, ecc.);
- i) valutazione delle convenienze della proposta progettuale, comprendente la determinazione del valore aggiunto conseguente alla variante urbanistica e proposta di ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato;
- j) atto unilaterale d'obbligo, con sottoscrizione autenticata da tutti i proponenti aventi titolo, con il quale gli stessi si impegnino alla sottoscrizione dell'accordo di cui al successivo punto 6);
- k) dichiarazione di consenso al trattamento dei dati, ai sensi del D. Lgs. n. 196/2003, nell'ambito della gestione ed espletamento del procedimento in oggetto, in conformità a quanto stabilito dalle vigenti disposizioni in materia.

- 2) Tutta la documentazione di cui al precedente punto 1) dovrà essere firmata da tutti i soggetti proprietari e proponenti, e da competente professionista abilitato iscritto al rispettivo Ordine Professionale.
- 3) La presentazione della proposta di accordo di cui al precedente punto 1) comporta l'avvio del processo di concertazione con il Comune, per l'eventuale definizione della proposta progettuale.
- 4) La proposta è valutata dagli Uffici comunali competenti, e ove presente dal Professionista incaricato alla redazione del Piano degli Interventi; in sede di procedimento, potranno essere richieste integrazioni o approfondimenti finalizzati a meglio chiarire la proposta presentata. Le proposte che saranno ritenute ammissibili dalla Giunta Comunale con apposita deliberazione, dovranno essere integrate e corredate da valutazione delle convenienze, redatta nelle forme di perizia giurata, prima della trasmissione al Consiglio Comunale.
- 5) Le manifestazioni di interesse verranno corredate da un atto unilaterale d'obbligo, con sottoscrizione autenticata di tutti i proponenti; dette manifestazioni, saranno trasmesse al Consiglio Comunale che, secondo il proprio insindacabile giudizio, individuerà quelle che costituiranno parte integrante del redigendo Piano degli Interventi.
- 6) L'accordo pubblico-privato in attuazione dell'art. 6 della LR n° 11/2004 e dell'art. 10 delle Norme Tecniche del PAT, completo degli elaborati urbanistici e dell'atto d'obbligo di cui sopra, sarà sottoscritto dal rappresentante del Comune, e da tutti i proponenti, dopo la favorevole decisione del Consiglio Comunale di cui al precedente punto 5).
- 7) L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede e sarà sottoposto, sin dalla presentazione, alle forme di pubblicità e partecipazione previste dalla vigente legislazione; l'accordo è recepito dal Consiglio Comunale con il provvedimento di adozione del Piano degli Interventi e sarà condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
- 8) Contestualmente alla stipula dell'accordo, la Parte privata presta all'Amministrazione Comunale idonea garanzia per l'adempimento degli obblighi da assumere con l'accordo, la cui forma ed importo saranno stabilite in relazione alla proposta stessa; tale cauzione sarà restituita ad avvenuta stipula della convenzione o atto pubblico definitivo di cui al successivo comma 9).
- 9) Nel caso che l'accordo acquisti piena e definitiva efficacia, entro il termine di 120 giorni, decorrenti dalla data di efficacia del PI, i contenuti dell'accordo, come disciplinati nel PI operativo approvato, dovranno essere recepiti in convenzione e stipulati con atto pubblico definitivo, previo schema da approvarsi da parte della Giunta Comunale.
- 10) Qualora nel termine sopraindicato, ed in quello successivamente posto con diffida ad adempiere, la convenzione o l'atto pubblico definitivo non dovesse essere stipulato, la garanzia di cui al precedente punto 8) sarà definitivamente incamerata nelle casse comunali a titolo di penale per gli inadempimenti stessi, fatta in ogni caso salva, da parte del Comune, l'adozione degli atti ritenuti necessari in ordine alle scelte pianificatorie operative approvate ovvero a tutela dei propri interessi in ogni sede ritenuta opportuna.
- 11) In relazione all'ipotesi di inadempienza degli obblighi di cui all'Accordo, la Parte privata autorizza il Comune a disporre del deposito cauzionale di cui al precedente comma 8), nel modo più ampio possibile, per il raggiungimento dei fini di cui al presente, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero di responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e i prelievi che il Comune dovrà fare.
- 12) L'attuazione dell'intervento potrà avvenire solo previo adempimento degli obblighi assunti dalla parte privata (stipulazione dell'atto di cessione al Comune dell'area con destinazione a servizi, costituzione di fidejussioni a garanzia della realizzazione degli interventi di interesse pubblico, versamento delle monetizzazioni previste o altro).
- 13) La non rispondenza della proposta al disposto normativo dell'art. 6 della LR 11/2004,

all'art. 10 delle Norme Tecniche del PAT, al PAT e alla VAS ad esso allegata, alle presenti linee guida e criteri generali, nonché alla pianificazione sovraordinata, porterà alla conclusione dell'istruttoria e alla determinazione di non selezione della proposta stessa.

14) La documentazione relativa a ciascuna proposta di accordo, in variante allo strumento urbanistico generale, che comporti premialità edificatorie a fronte dell'impegno dei privati alla realizzazione di opere di urbanizzazione extra oneri o della cessione di aree o volumetrie per finalità di pubblico interesse, è pubblicata in una sezione apposita nel sito internet comunale ai sensi dell'art. 39, D. Lgs. 33/2013.

**Documentazione necessaria che il proponente deve produrre**

**per il recepimento della proposta da parte del Consiglio Comunale.**

A precisazione della procedura sopra descritta, a seguito di accoglimento della proposta preliminare da parte della Giunta Comunale, il proponente dovrà produrre:

	Atto unilaterale d'obbligo secondo lo schema predisposto dall'Amministrazione, riportante i termini temporali entro i quali attuare gli interventi, sottoscritto da tutti i soggetti proponenti, registrato e trascritto, comprensivo di polizza fideiussoria di importo pari al 10 % del valore economico stimato come beneficio pubblico da trasferire al Comune, che lo stesso escuterà in caso di inadempienza;
	Schema di Accordo Pubblico-Privato, secondo lo schema predisposto dall'Amministrazione e redatto per l'intervento in oggetto, sottoscritto dal proponente in segno di accettazione;
	Elaborati grafici già indicati al punto 1) del paragrafo SCHEMA ITER PROCEDIMENTALE, che dovranno comprendere: <ul style="list-style-type: none"><li>• Rilievo topografico di dettaglio dell'area oggetto di accordo esteso alle aree circostanti significative, con particolare attenzione alla rappresentazione degli edifici, dei manufatti, del patrimonio arboreo, dei vincoli e delle servitù presenti, nonché delle reti tecnologiche e sopra e sottoservizi;</li><li>• Assetto plani volumetrico complessivo, con riferimento al rapporto tra superfici coperte e le aree libere, alle relazioni con la viabilità esistente, con il contesto paesaggistico circostante, alle tipologie edilizie e ai servizi di pertinenza, con opportune tabelle;</li><li>• Individuazione delle aree a standard da realizzare e cedere o assoggettare a servitù di uso pubblico e delle aree e/o opere extrastandard da cedere, rappresentanti il beneficio pubblico;</li></ul>
	Piano finanziario evidenziante la valutazione delle convenienze del programma proposto e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato. Il quadro darà conto della comparazione delle convenienze economiche che rispettivamente realizzano il soggetto pubblico ed il soggetto privato a seguito dell'attuazione degli interventi secondo la metodologia fornita dal Comune;
	Valutazione d'incidenza ambientale ai sensi del DGR 2299 del 09 dicembre 2014 (o dichiarazione di non incidenza);

	<p>Sintesi dello studio di impatto sulla mobilità, intesa come insieme di tutte le componenti: traffico privato/viabilità, trasporto pubblico, bici, pedone, riportante l'analisi dell'esistente, il traffico aggiuntivo indotto dall'insediamento e le proposte di intervento per la compensazione degli effetti provocati sulla mobilità, nonché le correlazione tra l'analisi sulla mobilità e le scelte urbanistiche effettuate;</p>
	<p>Valutazione di Compatibilità Idraulica ai sensi del DGR 1322 del 10 maggio 2006, successive modifiche o integrazioni, completa di elaborati grafici e/o descrittivi della situazione idrogeologica ante e post intervento, con particolare riferimento al regime idraulico e ai criteri progettuali tesi a evitare inconvenienti dovuti alla nuova urbanizzazione;</p>
	<p>Cronoprogramma contenente i tempi d'attuazione sia degli interventi di interesse pubblico sia di quelli privati, in ogni caso da attuare nei 5 anni di validità del PI;</p>
	<p>Eventuali norme attuative e altri elaborati che si ritengano necessari in relazione alla fattispecie di intervento/variante.</p>

La procedura si conclude nelle forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/04.

\*\*\*\*\*