

**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 nelle Norme Tecniche del PAT e nel 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 e del P.I.

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. 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, senza pretese di completezza:

- Realizzazione di opere incluse nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche;
- Realizzazione di infrastrutture viarie carrabili, ciclabili e pedonali;
- Realizzazione di opere significative quali:
 - ◊ piscina;
 - ◊ arena estiva;
 - ◊ riqualificazione aree e fabbricati ex macello ed ex monta equina;
 - ◊ palazzetto dello sport;
 - ◊ cittadella della cultura;
 - ◊ centro sociale per anziani;
 - ◊ centro sociale per bambini e ragazzi;

◊ auditorium;

- Riqualificazione di porzioni di territorio e opere quali:
- azioni di riqualificazione ambientale e paesaggistica, anche attraverso la realizzazione di verde pubblico e parchi;
- Cessione di immobili finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche o al collocamento di crediti edilizi conseguenti ad operazioni di compensazione urbanistica;
- Riordino, ammodernamento e rinnovo degli insediamenti esistenti.

2. Requisiti delle proposte di accordo

Le proposte dovranno essere compatibili con i contenuti del PAT e del PI, 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 PET e dal PI con possibilità di trasformazione.

Le proposte saranno esaminate in base di presupposti di adeguata progettazione urbanistica, in relazione alle aree con termini, 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, al rispetto di eventuali interventi futuri.

Le proposte potranno riguardare la cessione odi 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 in apposito registro o da collocare in ambiti opportunamente individuati.

3. Criteri di valutazione delle proposte

Le proposte dovranno soddisfare i seguenti parametri:

a) Qualità urbana, paesaggistica e architettonica

- riordino e riqualificazione degli insediamenti esistenti e dei centri urbani
- tutela paesaggistica
- miglioramento delle infrastrutture e della viabilità
- standard di qualità architettonica dei nuovi interventi
- compatibilità delle funzioni rispetto ai caratteri urbanistico-ambientali del luogo e al sistema degli accessi e della circolazione
- Sostenibilità ambientale
- compatibilità con la disciplina del PAT e del PI
- Limitazione del consumo di suolo

- preservazione della qualità ambientale
- contenimento del consumo di risorse
- difesa del suolo

b) Fattibilità, sostenibilità economica e beneficio pubblico conseguito

- ripartizione equilibrata del valore aggiunto tra interessi pubblici e privati che la proposta determina
- capacità di finanziamento di opere pubbliche o di interesse pubblico prioritarie per l'Amministrazione, anche in altro ambito o ATO
- capacità di innescare attività economiche e occupazione

Saranno valutate prioritariamente le proposte riguardanti le opere pubbliche individuate nel POP.

La ripartizione del plusvalore a favore del Comune potrà prevedere cessioni di aree, realizzazione di interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi. In caso 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.

Valutazione della componente finanziaria del beneficio pubblico.

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

Per la determinazione dei valori si fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, confrontate con valori di mercato di compravendite effettuate nel territorio.

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 prima della trasformazione urbanistica.

I costi di realizzazione si possono sintetizzare 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:

$[(VMF \times mcf) - Ct] - [(VMI \times mci] = \text{BENEFICIO}$ di cui, per la Parte Pubblica, fino al 60% del totale.

Dove:

VMF = valore €/mc edificabile finale

mcf = mc finali

VMI = valore mc iniziale

mci = mc iniziali

Ct = costi di realizzazione

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 quantificabili a livello economico.

In tal caso dovrà essere ricercata la soddisfazione dei seguenti parametri:

Qualità urbana, paesaggistica e architettonica

- riordino e riqualificazione degli insediamenti esistenti e dei centri urbani
- tutela paesaggistica
- miglioramento delle infrastrutture e della viabilità
- standard di qualità architettonica dei nuovi interventi
- compatibilità delle funzioni rispetto ai caratteri urbanistico – ambientali del luogo e al sistema degli accessi e della circolazione

Sostenibilità ambientale

- compatibilità con la disciplina del PAT e del PI
- limitazione del consumo di suolo
- preservazione della qualità ambientale
- contenimento del consumo di risorse
- difesa del suolo

4. Iter procedimentale

Le proposte per accordi pubblico/privato saranno presentate a seguito di pubblicazione di appositi avvisi, in cui riportano anche il termine entro il quale devono pervenire.

L'iter previsto è riassunto nelle seguenti fasi:

- presentazione delle proposte di accordo a seguito di pubblicazione dell'avviso;
- valutazione istruttoria degli Uffici Comunali delle proposte di accordo pervenute e valutazione in merito all'accoglimento da parte della Giunta Comunale;
- conclusione e formulazione delle proposte, integrate e complete;
- adozione delle proposte congiuntamente all'adozione della variante al Piano degli Interventi, in Consiglio Comunale;
- Approvazione della variante in Consiglio Comunale;
- Presentazione di permesso di costruire per intervento diretto, previo adempimento degli obblighi assunti dai privati.

5. Presentazione delle proposte di accordo

La proposta può essere presentata esclusivamente dagli aventi diritto, da soggetti muniti di procura o che abbiano la disponibilità del bene in forza di accordi documentati con i proprietari. Nel caso di con titolarità, la proposta deve essere sottoscritta da tutti i proprietari o altri soggetti muniti di procura.

In capo ai proponenti, non devono sussistere impedimenti alla possibilità di stipulare accordi o contratti con la Pubblica Amministrazione.

La proposta deve essere completa di:

- Richiesta di accordo come da modello dell'avviso;
- Dati anagrafici dei soggetti proponenti e dati catastali;
- Individuazione dell'ambito di intervento su estratto del PAT e del PI, su planimetria catastale e su CTR alle scale adeguate;
- Relazione tecnico illustrativa della proposta di accordo, completa dei parametri dimensionali, riportante anche la legittimità dell'eventuale patrimonio edilizio esistente;
- Elaborato grafico esplicativo individuante le zonizzazioni urbanistiche e i termini della proposta, con gli opportuni elaborati grafici, comprensivi di piani volumetrico, con vincolante;
- Relazione economica evidenziante il plusvalore generato dalla valorizzazione urbanistica delle aree e il conseguente beneficio economico pubblico privato.
- Tempi, modalità e garanzie per l'attuazione dell'accordo.

La presentazione delle proposte non costituisce alcun impegno da parte dell'Amministrazione Comunale a dare corso alla fase istruttoria e agli atti conseguenti, in quanto le stesse hanno carattere ricognitivo e non costituiscono presupposto per avanzare pretese nei confronti del Comune, anche solo a titolo di rimborso spese.

6. Conclusione e formalizzazione delle proposte di accordo

A seguito di accoglimento della proposta preliminare, il proponente dovrà produrre:

- Atto unilaterale d'obbligo secondo la bozza predisposta dall'Amministrazione, riportante i termini temporali entro i quali attuare gli interventi, sottoscritto da tutti i soggetti proponenti, registrato e trascritto, comprensivo di polizza fidejussoria di importo pari al 10% del valore economico stimato come beneficio pubblico da trasferire al Comune, che lo stesso escuterà in caso di inadempienza;
- Elaborati grafici riportanti:
 - Estratto della Carta Tecnica Regionale dell'area oggetto di proposta;
 - Planimetria catastale riportante l'individuazione delle ditte proponenti aventi titolo e dimostrazione della piena disponibilità degli immobili sui quali viene formulata la proposta;
- 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;

- Relazione tecnico illustrativa del complesso della proposta di intervento, comprensiva di documentazione fotografica e foto inserimento, attestante gli obiettivi di interesse pubblico, la compatibilità ambientale, la fattibilità tecnica e finanziaria e il generale rispetto dei criteri riportati nelle presenti linee guida;
- 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;
- 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;
- 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 3173 del 10 ottobre 2006 o dichiarazione di non incidenza;
- Valutazione di Compatibilità Idraulica ai sensi del DGR 1322 del 10 maggio 20056, e 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;
- Cronoprogramma contenente i tempi d'attuazione sia degli interventi di interesse pubblico sia di quelli privati, in ogni caso da attuare nei restanti anni di validità del PI;
- Eventuali norme attuative e altri elaborati che si ritengono utili per la descrizione dell'intervento.

Ulteriore documentazione:

.....
.....

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

Allegati:

- Proposta;
- schema di Accordo Pubblico/Privato;
- Schema di atto d'Obbligo finalizzato alla sottoscrizione di Accordo Pubblico/Privato.