



COMUNE DI ROMANO D'EZZELINO
PROVINCIA DI VICENZA

In data **10/10/2013**

N. **129** di Registro

Immediatamente eseguibile

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: PIANO DEGLI INTERVENTI: APPROVAZIONE SCHEMA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004, LINEE GUIDA DA APPLICARE E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DI INTERVENTI DI PEREQUAZIONE CON RIFERIMENTO AD ACCORDI PUBBLICO/PRIVATO.

L'anno **duemilatredici** il giorno **dieci** del mese di **ottobre** alle ore **10.30**, nella sala delle adunanze del Comune suddetto, la Giunta Comunale si è riunita alla presenza dei signori:

COGNOME e NOME	CARICA	PRESENTI	ASSENTI
Olivo Rossella	Sindaco	X	
Seraglio Remo	ViceSindaco	X	
Ronchi Massimo	Assessore	X	
Torresan Luigia	Assessore	X	
Zen Claudio	Assessore	X	
Zanon Ilario	Assessore	X	
		6	--

Assiste il Segretario Generale del Comune Dott. Fulvio Brindisi.

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, e dato atto che è stata osservata la procedura di cui all'art. 49 del D. Lgs. 267/2000, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sulla proposta di cui all'oggetto sopraindicato.

LA GIUNTA

Esamina la seguente proposta di deliberazione presentata dal Sindaco Rossella Olivo competente per materia.

Premesso che:

- la legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "*Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio*" ha definito nuovi criteri e nuove procedure per la pianificazione anche di livello comunale individuando nel PAT (Piano di Assetto del Territorio) e del successivo PI (Piano degli Interventi) gli strumenti per la gestione del territorio;
- il Comune di Romano d'Ezzelino ha provveduto alla formazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT) mediante la procedura concertata tra Comune, Provincia e Regione ai sensi dell'art. 15 della LR 11/2004, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 20.04.2011, approvato dalla Conferenza di Servizi del 04.04.2012, ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto, con deliberazione n. 593 del 17 aprile 2012 pubblicata sul B.U.R. n. 36 del 08.05.2012 ed ha acquisito efficacia dal 23.05.2012;
- il PAT non è conformativo ma solo strutturale quindi, per poter dare attuazione al piano stesso, è necessario predisporre il Piano degli Interventi (PI) che, in coerenza con il PAT e relazionandosi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali, provvede a disciplinare l'uso del territorio sia per quanto riguarda gli aspetti pubblici (servizi, infrastrutture, viabilità), che per i rapporti con i privati (insediamenti residenziali, produttivi, commerciali ecc);
- 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, al fine di valutare le proposte di intervento che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT, secondo la procedura, con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della LR 11/2004;
- tra i documenti che formano il piano degli interventi, la normativa regionale all'art. 17 comma 5 lett a), individua "*una relazione programmatica, che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico*";
- con delibera n. 11 del 09.02.2013 è stato illustrato al Consiglio Comunale il Documento Programmatico Preliminare del P.I. e conseguentemente dato avvio alle procedure di consultazione, partecipazione e concertazione sullo strumento urbanistico in formazione;
- sulla base di tale documento sono stati predisposti degli bandi pubblici per raccogliere proposte di accordi pubblico-privato e manifestazioni d'interesse dei privati per l'accoglimento nello strumento urbanistico.

Considerato che:

- nella pianificazione urbanistica si consolida sempre più l'azione del soggetto privato come promotore partecipante delle scelte urbanistiche dell'Amministrazione;
- l'art. 6 della LR 11/2004 prevede la possibilità da parte dei comuni di concludere accordi finalizzati alla determinazione di alcune previsioni con soggetti privati per assumere nelle pianificazioni proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
- l'Amministrazione comunale in questa fase deve concretizzare le scelte strategiche per il governo del territorio in coerenza e attuazione a quanto previsto dal PAT e sulla base degli obiettivi già indicati nel documento programmatico preliminare;
- il Piano di Assetto del Territorio stabilisce i criteri e le modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica, introdotta dall'art. 35 della LR 11/2004, da applicarsi per la nuova edificazione, compresa la riqualificazione urbana, consentendo in ogni caso per gli accordi ex articolo 6 della LR 11/2004 la possibilità di derogare dai criteri generali di perequazione stabiliti dalle Norme Tecniche del PAT.

Valutata l'opportunità, con riferimento agli accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, di fissare delle linee guida di riferimento da applicare per la valutazione del rilevante interesse pubblico nonché definire i criteri per la valutazione degli interventi per i casi di perequazione comparata al valore aggiunto determinato dalla trasformazione urbanistica.

Visto lo "*Schema di accordo*" ex art. 6 della LR n. 11/2004 allegato A) alla presente deliberazione;

Viste le "*Linee guida da applicare agli accordi pubblico-privato in attuazione dell'art. 6 della LR 11/2004 e dell'art. 11 delle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio*" allegato B) alla presente deliberazione;

Visti i "*Criteri per gli interventi di perequazione con riferimento ad accordi ex art. 6 LR 11/2004*" allegato C) alla presente deliberazione;

Vista la legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "*Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio*" e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il Piano di Assetto del Territorio comunale ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto, con deliberazione n. 593 del 17 aprile 2012 pubblicata sul B.U.R. n. 36 del 08.05.2012;

Visto il D.Lgs. 267/2000 "*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*" e s.m.i.;

D E L I B E R A

1. le premesse che qui si intendono integralmente riportate e trascritte costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di approvare:
 - lo "*Schema di accordo*" ex art. 6 della LR n. 11/2004 allegato A) alla presente deliberazione;
 - le "*Linee guida da applicare agli accordi pubblico-privato in attuazione dell'art. 6 della LR 11/2004 e dell'art. 11 delle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio*" allegato B) alla presente deliberazione;
 - i "*Criteri per gli interventi di perequazione con riferimento ad accordi ex art. 6 LR 11/2004*" allegato C) alla presente deliberazione;
3. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000.

SCHEMA DI ACCORDO
(ex art. 6 della L.R. n. 11/2004)

tra

COMUNE DI ROMANO D'EZZELINO
PROVINCIA DI VICENZA

e

_____, in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della _____ con sede in _____, di qui in avanti indicata anche come "**Parte privata**", da una parte;

e

_____ nato a _____ il _____ e domiciliato in carica presso il Municipio, Via Gen. Gaetano Giardino n. 1, Romano d'Ezzelino (VI), che interviene ed agisce e stipula nella sua qualità di Responsabile del Settore III Urbanistica e Gestione del territorio in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del **Comune di Romano d'Ezzelino** con sede in Via Gen. Gaetano Giardino n. 1, Romano d'Ezzelino (VI) (c.f. 00258950245) ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. c) e art. 109, comma 2 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e autorizzato alla firma del presente atto con _____, di qui in avanti indicato anche come "**il Comune**", dall'altra parte

PREMESSO

- che la Parte Privata è proprietaria piena ed esclusiva di un'area – di qui in avanti indicata unitariamente come "**l'Area**" - sita in Comune di Romano d'Ezzelino (VI) avente una superficie complessiva di circa _____ mq ed identificata catastalmente al foglio n. ____, mapp.li _____;
- che l'Area comprende porzioni di terreno con differente destinazione urbanistica e precisamente:
 - a) una porzione di terreno di circa _____ mq ineditata/già parzialmente edificato (sulla quale insiste un fabbricato destinato a _____), ricadente in zona definita dal vigente strumento urbanistico come zona " _____";
 - b) altra porzione, contigua alla prima, di circa _____ mq., ineditata, classificata dal vigente strumento urbanistico come zona agricola / zona a servizi / sulla quale il vigente strumento urbanistico prevede la realizzazione di _____;
 - c) _____;

- che l'Area per la sua localizzazione, accessibilità, dimensione e condizione appare urbanisticamente vocata ad usi edificatori funzionali alle peculiari esigenze legate allo sviluppo futuro del territorio comunale in quanto _____;
- che l'Area è già stata utilizzata in parte per l'edificazione di una struttura a vocazione _____, per la quale è stato elaborato un progetto di sviluppo strategico di più ampio respiro, incentrato sull'obiettivo prioritario di _____;
- che _____;
- che l'iniziativa in progetto 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 urbanizzazione secondaria e più in generale di servizi e funzioni rispondenti all'interesse generale [*oppure: che l'iniziativa appare sostenibile in relazione al prevedibile impatto sulla viabilità/infrastrutture esistenti in quanto* _____];
- che l'esatta articolazione e modulazione delle opere e delle differenti funzioni cui esse saranno destinate non può che essere rimessa ad una fase successiva, in sede di programmazione economico-finanziaria e di progettazione esecutiva, una volta che si siano create le condizioni urbanistiche minime atte a consentire lo sviluppo dell'iniziativa e a giustificare gli ulteriori ingenti investimenti necessari per la progettazione urbanistico-edilizia e funzionale dell'intero complesso, con gli opportuni approfondimenti di dettaglio e con le scelte operative;
- che pertanto la "Parte Privata" ha proposto al Comune di assegnare all'Area una destinazione urbanistica compatibile con la realizzazione dell'iniziativa proposta, nei termini meglio precisati nell'allegato sub _____;
- che allo stesso tempo la "Parte Privata" si è resa disponibile a riconoscere al Comune un beneficio pubblico [*eventualmente: ulteriore rispetto all'interesse pubblico già oggettivamente rivestito dall'iniziativa*] e precisamente _____ [*specificare/descrivere*], il tutto in conformità alle direttive comunali, per un onere complessivo massimo di euro _____ (_____), o alternativamente a mettere a disposizione del Comune la suddetta somma per finalità di pubblico interesse;

CONSIDERATO

- che il Comune ritiene che la proposta della "Parte Privata" rivesta un rilevante interesse pubblico, in quanto essa:
 - a) dal punto di vista urbanistico ed ambientale appare coerente con la localizzazione e condizione dell'Area e con gli indirizzi generali di sviluppo e di

- corretta gestione del territorio poste alla base del PAT in quanto _____ e con il Documento del Sindaco del P.I.;
- b) dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni ed agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi in quanto _____
[specificare/descrivere];
- c) dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione gratuita da parte del Comune di _____, per un valore economico significativo;

VISTO

- che la legge regionale del Veneto n. 11/2004 prevede all'art. 6 la possibilità per i Comuni di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
- che i suddetti 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 dei terzi;
- che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accedono e sono soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;
- che detti accordi sono recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato;
- che per quanto non disciplinato dalla legge regionale n. 11/2004 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge statale n. 241/1990 come modificato dalla legge statale n. 15/2005;

CONSIDERATO ALTRESÌ

- che:
 - con D.C.C. n. 11 del 09.02.2013 è stato illustrato al Consiglio Comunale il Documento Programmatico Preliminare del P.I.;
 - a seguito del bando avente per oggetto "Bando di raccolta delle proposte di accordi Pubblico-privato" è stata presentata una proposta in data ____ con prot _____
 - con D.C.C. n. ____ del _____ è stato illustrato al Consiglio Comunale il Documento del Sindaco;
- che in questa fase preliminare di elaborazione della proposta di PI, da sottoporre poi all'adozione e approvazione del Consiglio Comunale; sussistono le condizioni previste dalla citata legge regionale per addivenire ad accordi ai sensi dell'art. 6;
- che la Giunta comunale ha approvato la proposta preliminare di accordo con D.G.C. n. _____ del _____, ossia ai fini della definitiva formulazione della proposta di PI che dovrà poi essere sottoposta all'esame del Consiglio comunale, il tutto in conformità alle pertinenti disposizioni della vigente legge regionale del Veneto n. 11/2004;
- che questo accordo costituirà un allegato al PI e pertanto diventerà efficace se e quando sarà stato definitivamente approvato il correlato strumento di pianificazione urbanistica;

SI CONVIENE

quanto segue.

Art. 1 - Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.

Art. 2 – Obblighi del Comune

2.1.- L'Amministrazione comunale, ritenuto che la proposta formulata dalla "Parte Privata" rivesta rilevante interesse pubblico e che essa incida solo sui contenuti discrezionali della pianificazione urbanistica comunale, si impegna, per quanto di sua competenza, a recepire nella proposta di PI, da sottoporre al Consiglio Comunale per l'approvazione, i contenuti urbanistici della proposta presentata dalla "Parte Privata" come indicati nella scheda urbanistica di sintesi che viene allegata a questo accordo sub _____ [tabella economica di sintesi].

Art. 3 – Obblighi della Parte Privata

3.1.- La "Parte Privata" si impegna a _____ [descrivere il tipo di impegno: acquisire/restaurare/realizzare/ecc, secondo le direttive del Comune e, cedere in proprietà al Comune il compendio immobiliare meglio identificato nell'allegato sub _____];

3.2.- La "Parte Privata" si impegna a perfezionare l'accordo entro _____ giorni a partire dalla data di efficacia del PI;

3.3.- La "Parte Privata" si impegna a _____ [descrivere il tipo di impegno: realizzare l'opera pubblica/cedere l'area/restaurare/ecc] entro _____ dalla data di perfezionamento dell'accordo.

Art. 4 – Condizioni

4.1.- Il presente accordo perderà automaticamente efficacia su semplice comunicazione scritta della "Parte privata" al Comune da inviarsi entro 6 mesi dall'avveramento del fatto:

- a) nel caso che il PI non sia stato approvato definitivamente con contenuti conformi a quelli proposti dalla "Parte Privata" e tali da rendere possibile l'effettiva attuazione integrale dell'iniziativa prospettata;
- b) nel caso che la condizione di cui alla precedente lettera a) non si verifichi per qualsiasi ragione entro il termine massimo del _____;
- c) nel caso la "Parte Privata" non sottoscriva il perfezionamento dell'accordo a seguito dell'approvazione del PI;

4.2.- Le condizioni a) e b) indicate al punto precedente 4.1 si intendono formulate nell'interesse della "Parte Privata", la quale pertanto avrà facoltà di rinunciare ad una qualsiasi o ad ambedue le condizioni risolutive su indicate mediante comunicazione scritta da inviare all'Amministrazione comunale entro sei mesi dall'avveramento della condizione risolutiva.

4.3.- Nell'eventualità che il PI sia approvato con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dalla "Parte Privata" e tali da rendere possibile solo un'attuazione parziale dell'iniziativa prospettata, il presente accordo perderà efficacia se entro i successivi _____ mesi le parti non avranno raggiunto un accordo

modificativo o sostitutivo di questo accordo idoneo a contemperare equamente i rispettivi diritti ed interessi.

Art. 5 - Garanzie

5.1.- Nel caso che questo accordo acquisti piena e definitiva efficacia, la "Parte Privata" sarà tenuta a prestare all'Amministrazione comunale entro i successivi 60 giorni dalla data di approvazione del P.I. una garanzia fideiussoria o assicurativa di adempimento degli obblighi qui assunti, con particolare riferimento al p.to 4.1. lett. c) e dei p.ti 3.2. e 3.3. del presente atto, fino ad un importo di euro _____ (_____);

5.2.- Fino a quando non sarà stata prestata la garanzia di cui al punto 5.1. il Comune avrà facoltà di soprassedere al rilascio di provvedimenti amministrativi in attuazione del PI relativamente all'Area;

5.3. – Le spese inerenti e conseguenti il perfezionamento di questo accordo a seguito dell'approvazione del P.I. sono a totale carico della "Parte Privata".

ART. 6.- Norme integrative

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 come modificata dalla L. 15/2005 nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART. 7 - Controversie

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art. 11, comma 5 della L. 241/1990 alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

Si allega:

- 1) scheda normativa / proposta presentata da _____
- 2) _____
- 3) _____

Romano d'Ezzelino, _____

Sottoscrivono per conferma e accettazione:

per _____
(Parte privata)

per il Comune di Romano d'Ezzelino
Il Responsabile del Servizio Urbanistica

LINEE GUIDA DA APPLICARE AGLI ACCORDI PUBBLICO/PRIVATO IN ATTUAZIONE DELL'ART. 6 DELLA LR 11/2004 E DELL'ART. 11 DELLE NORME TECNICHE DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

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 LR 11/2004 e dall'art. 11 delle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio, ratificato con deliberazione di Giunta Regionale n. 593 del 17.04.2012 (BUR n. 36 del 08.05.2012), che ha acquisito efficacia dal 23.05.2012.

Presupposto per la formazione degli accordi è il contenuto di **rilevante interesse pubblico** degli stessi, da valutarsi in funzione:

1. degli obiettivi di sostenibilità ambientale della proposta;
2. alla riqualificazione del territorio derivante dall'intervento proposto;
3. dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che la proposta determina.

Le proposte di accordo:

1. dovranno essere compatibili con la disciplina del Piano di Assetto del Territorio e con la Valutazione Ambientale Strategica ad esso allegata;
2. dovranno essere coerenti con il "progetto di territorio" espresso nel Documento del Sindaco;
3. non potranno proporre modifiche ad ambiti soggetti a specifica trattazione disciplinare atta a garantire la tutela e conservazione delle caratteristiche naturali, paesaggistiche e culturali;
4. dovranno far riferimento ad un'estensione territoriale adeguata ad una corretta progettazione urbanistica da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta avanzata;
5. nella previsione di ripartizione del plus valore a favore del Comune, potranno prevedere cessioni di aree, realizzazioni di interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi. In caso di cessione 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.
6. nel caso di non attuazione dell'intervento in oggetto entro 5 anni la validità della previsione urbanistica decade;

Il Comune con un apposito **avviso per manifestazioni di interesse** ha invitato i soggetti interessati a presentare richieste/proposte di Accordo pubblico/privato che, a titolo

esemplificativo:

- rafforzino il sistema dei servizi (in primo luogo attuando le aree già identificate con tale destinazione d'uso) e consentano di collegare o sviluppare quelli già esistenti;
- prevedano la messa a disposizione dell'Amministrazione di aree libere da destinare all'accoglimento di crediti edilizi di soggetti terzi;
- prevedano la contestuale realizzazione di interventi di mitigazione idraulica in grado di migliorare le condizioni di sicurezza del territorio e risolvere situazioni problematiche;
- riqualifichino parti di insediamenti già costruite, anche attraverso cambi di destinazione d'uso, verso attività più compatibili con il contesto.

Le proposte di nuovi interventi urbanistici dovranno rispettare i vincoli presenti sul territorio, sia dovuti ad infrastrutture o impianti, sia definiti dalle analisi idrogeologiche e dovranno prevedere elevati livelli di qualità progettuale (composizione architettonica, tipologie, impianti e strutture ad elevata efficienza, uso di energie rinnovabili, ecc.).

Le proposte di accordo pervenute al Comune e ritenute dalla Giunta meritevoli d'interesse saranno poste all'attenzione del Consiglio Comunale per il loro accoglimento. Le proposte accolte costituiranno parte integrante del PI e soggette alle procedure previste dalla legge regionale n. 11/2004.

ITER PROCEDURALE DELLA PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO

1. Tutti i Privati proprietari di aree aventi le caratteristiche del precedente punto 3, che intendano proporre al Comune una proposta di accordo di cui all'art. 6 della LR 11/2004, avviano il processo di **concertazione con l'Amministrazione Comunale** (Giunta Comunale) per giungere alla definizione della proposta tecnico/progettuale.
2. Per l'avvio della concertazione, i privati redigono uno **schema urbanistico di massima** con riferimento ai seguenti elementi:
 - a. *i dati relativi al soggetto proponente;*
 - b. *rilievo topografico dell'area oggetto di intervento e fotografico;*
 - c. *planimetria catastale con individuazione delle aree e l'elenco dei proprietari interessati e dichiarazione della disponibilità delle aree da parte dei medesimi;*
 - d. *relazione tecnico-illustrativa della proposta di intervento;*
 - e. *una scheda normativa comprendente:
cartografia con evidenziante le modificazioni da apportare allo strumento urbanistico generale*

norme tecniche specifiche di attuazione e parametri dimensionali con indicazione delle parti che si propone di destinare all'intervento privato e quelle oggetto di cessione gratuita al Comune;

- f. la valutazione relativa alla compatibilità ambientale degli interventi;*
 - g. i caratteri degli interventi in rapporto:
ai principali sistemi insediativi e ai tipi d'intervento prevalenti;
agli edifici e sistemi di edifici riferiti ad impianti speciali pubblici e/o di uso pubblico;
ai principali sistemi delle aree verdi e degli spazi aperti pubblici e/o di uso pubblico;
ai principali caratteri della viabilità;*
 - h. i caratteri funzionali degli interventi con riferimento ai pesi individuati all'interno dell'A.T.O. di appartenenza;*
 - i. le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi tempi e soggetti dell'attuazione.*
 - j. l'esatta perimetrazione desumibile dai testi delle Convenzioni e dagli elaborati grafici ad esse allegati*
 - k. descrizione dell'assetto planivolumetrico delle parti che si propone di destinare all'intervento privato, teso a mostrare i rapporti tra l'intervento e la viabilità esistente, tra superficie coperta ed aree libere e a fornire la rappresentazione visiva e numerica degli standard della progettazione (parcheggi, ecc.), con l'indicazione delle tipologie edilizie e dell'assetto delle aree destinate ai servizi di pertinenza della edificazione proposta;*
 - l. valutazione delle convenienze del programma proposto, comprendente la determinazione del valore aggiunto conseguente al programma stesso e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato.*
 - m. ogni altra documentazione tecnica utile per la valutazione della proposta rapportata agli obiettivi prefissati;*
3. La proposta è **valutata dalla Giunta Comunale** previa istruttoria del competente settore Urbanistica del Comune. La non rispondenza della proposta al disposto normativo dell'art. 6 della LR 11/2004, alle Norme Tecniche del PAT ed ai relativi criteri e modalità applicative, porterà alla conclusione dell'istruttoria con provvedimento e/o determinazione negativa.
4. **La Giunta Comunale esprime parere preliminare favorevole all'accoglimento delle proposte di accordo pubblico privato ritenute coerenti con gli obiettivi indicati dal PAT e dal Documento Programmatico Preliminare del PI;**

5. Acquisito il parere preliminare favorevole, davanti al Segretario generale del Comune, sarà sottoscritto congiuntamente da parte di tutti i proprietari dell'area interessata, l'atto unilaterale d'obbligo, da redigere a cura del Settore Urbanistica, in accordo con i Privati proponenti, sulla base dello schema predisposto dal Comune.
6. Il **Consiglio Comunale con apposito provvedimento esamina e contestualmente dichiara il rilevante interesse pubblico** della proposta di accordo pubblico-privato a norma dell'art. 6 della LR 11/2004.
7. L'accordo completo degli elaborati urbanistici da allegare allo strumento di pianificazione a cui accede, e dall'atto d'obbligo sottoscritto, successivamente sarà sottoposto alle forme di pubblicità e partecipazione previste dalla vigente legislazione urbanistica. L'accordo viene recepito dal Consiglio Comunale con apposito provvedimento di adozione del PI e quindi sarà condizionato nella conferma delle sue previsioni al suo effettivo inserimento nel Piano degli interventi nella fase di approvazione dello stesso.
8. Una volta divenuto efficace il Piano degli Interventi, e sottoscritto/repertoriato tra le parti l'accordo di pianificazione, i Privati proprietari provvederanno direttamente alla redazione del PUA e/o del progetto esecutivo per l'attuazione della proposta.
9. L'attuazione dell'intervento potrà avvenire solo previo adempimento degli obblighi assunti dai privati (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 e quant'altro specificato nell'accordo).

CRITERI PER LA LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

La proposta progettuale privata dovrà essere redatta secondo i seguenti criteri:

1. equa ripartizione di vincoli e servitù eventualmente gravanti sull'area tra la parte da destinare ad intervento privato e la parte destinata a servizi;
2. minimizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie all'edificazione, che di norma non potranno interessare l'area destinata a servizi, salvo diversa e motivata esigenza espressa da parte del Comune;
3. utilizzabilità piena e funzionale dell'area destinata a Servizi che si propone di cedere al Comune;

4. le eventuali opere di interesse pubblico da realizzare e/o monetizzare da parte dei privati, saranno individuate di concerto con il Comune anche fuori dall'area oggetto di intervento.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE

Si ritiene inoltre opportuno precisare che

1. a seguito dell'approvazione del Piano degli Interventi l'attuazione dell'intervento potrà avvenire solo previo adempimento degli obblighi assunti dai privati (ad esempio: 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, ecc.);
2. qualora il proponente abbia assunto l'impegno di realizzare opere pubbliche le stesse dovranno essere sottoposte, se previsto dalla legislazione vigente, alle procedure di evidenza di cui al D.Lgs. 163/2006 (Codice dei Contratti Pubblici);
3. l'Amministrazione declina ogni responsabilità qualora l'inesatta o incompleta individuazione dei vincoli o limitazioni d'uso precluda la realizzabilità della proposta, restando a carico del proponente l'onere di individuarne l'esatto campo di fattibilità, anche attraverso indagini specifiche;
4. decorsi cinque anni dall'approvazione del PI lo strumento urbanistico decadrà nelle sue previsioni di trasformazione, e con esso il contenuto dell'accordo.
5. Nel caso di accordi sottoscritti ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004, qualora le parti contraenti rinuncino in tutto o in parte a dare effettiva esecuzione agli stessi, il patrimonio volumetrico eventualmente "non realizzato" tornerà disponibile all'interno dell'ATO di appartenenza e ridistribuito attraverso il PI.

CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI DI PEREQUAZIONE CON RIFERIMENTO AD ACCORDI EX ART. 6 LR 11/2004

In attuazione ai criteri generali sanciti nel documento programmatico preliminare la valutazione degli accordi pubblico privato è demandata alla Giunta Comunale. La Giunta infatti provvede all'istruttoria delle manifestazioni e/o proposte di intervento da realizzarsi attraverso la stipula di un accordo pubblico/privato pervenute.

L'art. 6 della LR 11/2004 stabilisce che si possono concludere accordi con soggetti privati qualora si sia in presenza di proposte ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Presupposto per la formazione degli accordi è il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi, da valutarsi in funzione:

1. degli obiettivi di sostenibilità ambientale della proposta;
2. della riqualificazione del territorio derivante dall'intervento proposto;
3. dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che la proposta determina.

Nel PI vengono individuati gli ambiti di applicazione della perequazione ed a tal fine è opportuno elaborare un criterio di classificazione dei suoli per determinare il plusvalore derivante dalla trasformazione di un'area.

L'analisi del plusvalore conseguente ai programmi proposti implica la determinazione del valore dei terreni allo stato attuale ed il valore degli stessi a trasformazione urbanistica avvenuta.

Ai fini perequativi, la soglia di convenienza pubblica ragguagliata al plusvalore fondiario determinato dalla trasformazione urbanistica di un'area, che rappresenta il beneficio per l'amministrazione Comunale, si potrebbe attestare nell'ordine di una percentuale intorno al 50%. Nel calcolo del plusvalore non sono computabili le opere di urbanizzazione prescritte dalla disciplina vigente.

Si possono adottare diversi criteri per il calcolo del plusvalore: dalle previsioni di stima, alla definizione di un valore fisso di congruità. Si ritiene più idonea l'applicazione di una metodica "intermedia" che fa riferimento a dati ufficiali già esistenti presso il Comune.

Determinazione del plusvalore sulla base delle tabelle parametriche ICI

Al fine di individuare un quadro di riferimento fondato su criteri omogenei di valutazione, si ritiene di adottare convenzionalmente i valori determinati ai fini dell'applicazione dell'imposta

comunale sugli immobili (ICI), così come individuati per le diverse zone/classi di suoli in cui è stato suddiviso il territorio Comunale.

Schema di calcolo

La valutazione di base dell'amministrazione comunale sarà finalizzata a determinare il plusvalore che un'area acquisisce a seguito della trasformazione urbanistica.

La valenza dei criteri perequativi, sarà dimostrata attraverso la quantificazione del plusvalore che viene così calcolato:

$$P = V_n - V_i$$

dove:

P = plusvalore determinato dalla nuova destinazione urbanistica dell'area

V_n = valore finale dell'area a seguito della nuova destinazione.

Si considera il valore stabilito dal Consiglio Comunale ai fini ICI nel caso di aree con destinazione diversa dalla zona agricola.

V_i = valore iniziale dell'area determinato dall'attuale destinazione.

Si considera a seconda della situazione:

- a) *il valore stabilito dal Consiglio Comunale ai fini ICI nel caso di aree con destinazione diversa dalla zona agricola;*
- b) *il VAM (valore agricolo medio) determinato dalla competente Commissione provinciale, nel caso di area agricola. (Ai fini del VAM si assume convenzionalmente il valore stabilito per la Regione Agraria n. 4 "Colline del medio Astico" alla quale appartiene il Comune di Romano e relativo alla coltura "prato irriguo" aggiornato periodicamente in adeguamento alla delibera provinciale. Il VAM potrà essere moltiplicato per un coefficiente correttivo che si assume convenzionalmente pari a 3 nel caso di aree agricole localizzate in prossimità e/o in contiguità del tessuto insediativo).*

L'applicazione del criterio perequativo determina che, per ciascun intervento di trasformazione di area, arriverà una quota ragguagliata intorno al 50% del plusvalore fondiario determinato dalla trasformazione urbanistica dell'area.

Nel calcolo del plusvalore non sono computabili le opere di urbanizzazione prescritte dalla disciplina vigente.

Determinazione del rilevante interesse pubblico

La Giunta ritiene di rilevante interesse pubblico le proposte di accordo nelle quali risulta, a favore dell'Amministrazione, una percentuale \geq al 50% del plusvalore fondiario come sopra riportato.

Ai fini della valutazione del rilevante interesse pubblico l'Amministrazione potrà considerare gli effetti positivi di soluzione/mitigazione di problematiche ambientali/sociali/economiche presenti sul territorio.

PROPOSTA N° xxx

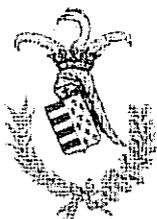
Ditta: xxxxx

Prot. xxx del xxxxxx

CLASSIFICAZIONE DI ZONA	Superficie territoriale	Destinazioni d'uso PI vigente		Proposta accordo integrata con le indicazioni della Giunta
		Zona ...	mq ...	
Mq		Zona ...	mq ...	(spazio da compilare a cura dell'Ufficio Tecnico)
		Zona ...	mq ...	
		Zona ...	mq ...	

VALORE INIZIALE (Vi)				VALORE NUOVA DESTINAZIONE (Vn)				Vn - Vi	
Destinazione d'uso	Superficie mq	€/mq	Valore €	Destinazione d'uso	Superficie mq	€/mq	Valore €	Plusvalore €	
Zona			Zona ...					
Zona ...				Zona ...					
Zona ...				Zona ...					
Totale				Totale					

BENEFICIO PUBBLICO				
(non sono computabili nel beneficio pubblico le opere di urbanizzazione prescritte dalla disciplina vigente)				
Realizzazione di opere	mq...	€/mq	(valore terreno e opere)	€ -
.....	mq...			€ -
.....	mq...			€ -
Cessione di aree	mq...	€/mq	(valore terreno)	€ -
				€ -
				Pari al % del plus valore



COMUNE DI ROMANO D'EZZELINO
PROVINCIA DI VICENZA

PARERI ART. 49 D. LGS. 267/2000
PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA
GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: PIANO DEGLI INTERVENTI: APPROVAZIONE SCHEMA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004, LINEE GUIDA DA APPLICARE E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DI INTERVENTI DI PEREQUAZIONE CON RIFERIMENTO AD ACCORDI PUBBLICO/PRIVATO.

SERVIZIO: URBANISTICA

* * * * *

Parere di regolarità tecnica sulla proposta di deliberazione (art. 49 del D. Lgs. 267/2000 e art. 4 del Regolamento controlli interni).

Li 09/10/2013

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(GEOM. LUIGI PELLANDA)

La presente proposta di deliberazione può essere presentata alla Giunta Comunale.

Li - 9 OTT. 2013

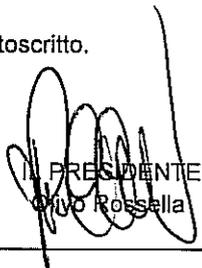
IL SINDACO
(ROSSELLA OLIVO)

Verificata la suddetta proposta di deliberazione e visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, se necessaria, espressi dai rispettivi responsabili dell'unità operativa proponente e del servizio finanziario.

Ad unanimità di voti espressi nei modi di legge, approva la proposta medesima.

Il presente provvedimento con separata votazione, unanime, viene dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi art. 134 - 4° comma D. Lgs. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto.


IL PRESIDENTE
Dott. Rossella




IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Fulvio Brindisi

PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo di questo Comune ove rimarrà esposta per 15 gg. consecutivi dal 18 OTT. 2013

Li 18 OTT. 2013




IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Fulvio Brindisi

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ (art. 134 D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)

Si certifica che la suesesa deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio on line del Comune senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità, per cui la stessa E' DIVENUTA ESECUTIVA ai sensi del comma 32 dell'art. 134 del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n.267 il

Li



IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Fulvio Brindisi