

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.