

ALLEGATO A)

ATTO DI INDIRIZZO:

LINEE GUIDA PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI, SULLA PEREQUAZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L.R. N. 11/2004 E SUGLI ACCORDI DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. N. 11/2004

PREMESSA

I criteri di seguito esplicitati costituiscono le linee guida cui deve uniformarsi l'attività dell'Amministrazione Comunale nel calcolo e nell'applicazione della perequazione urbanistica prevista dall'art. 35 della L.R. 11/04 e delle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio (PAT), nonché nell'istruttoria, elaborazione o stipulazione degli accordi "pubblico-privati" previsti dall'art. 6 della L.R. 11/04 e s.m.i.

A – APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

L'Amministrazione Comunale ritiene opportuno che, ai fini di definire la quota di plusvalore di cui beneficiano le proprietà private che deve essere restituita alla collettività nei casi di previsioni di trasformazioni urbanistiche del territorio dal contenuto discrezionale previste nel PAT e da attuarsi con il PI, venga introdotto uno specifico contributo perequativo straordinario di urbanizzazione, definito "Contributo Perequativo", da versare dal soggetto attuatore in aggiunta al pagamento degli oneri, del costo di costruzione e delle eventuali opere e costi di urbanizzazione.

Il Contributo perequativo sarà da corrispondere al Comune attraverso una delle seguenti modalità, ovvero di una loro combinazione:

1. la realizzazione diretta di opere pubbliche, intendendo sia quelle già programmate e inserite nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche, sia quegli interventi che contribuiscano alla concreta attuazione di azioni strategiche delineate dal PAT, proposte dalla Ditta proponente e riconosciute dall'Amministrazione Comunale di rilevante interesse pubblico;
2. la cessione diretta al Comune di aree a standard individuate dalla Pianificazione strategica e/o operativa che, per la loro localizzazione o dimensione, rivestano uno specifico interesse pubblico ai fini della realizzazione degli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale;
3. la cessione diretta al Comune di aree con potenzialità edificatoria per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 39 della L.R. 11/04 e s.m.i.;
4. la monetizzazione diretta del valore contributivo calcolato;

Il Comune dovrà vincolare l'eventuale monetizzazione diretta del contributo perequativo all'utilizzo a fini di interesse pubblico in opere pubbliche di urbanizzazione o di dotazioni urbanistiche primarie o secondarie, o finalizzarle al mantenimento delle stesse.

Il Contributo perequativo, definito comunque extra-onere in aggiunta a quanto già previsto dalla normativa vigente, ed è quantificato in misura monetaria secondo le indicazioni dello specifico Atto di Indirizzo ALLEGATO B).

I valori del contributo perequativo verranno aggiornati con Delibera di Giunta Comunale.

B – APPLICAZIONE DEGLI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATO

1. Finalità dell'avviso di raccolta delle proposte di accordo pubblico-privato

Per individuare le aree nelle quali prevedere con il PI la realizzazione delle trasformazioni urbanistiche dal contenuto discrezionale programmate nel PAT, il Comune attiva prioritariamente procedure ad evidenza pubblica tramite appositi bandi pubblici, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, al fine di raccogliere le proposte di accordo pubblico-privato che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT.

Eventuali bandi sviluppati in tal senso avranno comunque carattere esclusivamente ricognitivo non impegnando in nessun modo l'Amministrazione Comunale a dar seguito alle attività istruttorie e ai conseguenti adempimenti amministrativi, potendo l'Amministrazione Comunale valutare comunque proposte di accordo pervenute al di fuori del bando stesso.

La semplice presentazione delle proposte di accordo non può costituire presupposto o motivo di qualsivoglia pretesa nei confronti del Comune, neanche a titolo di rimborso spese, sia che la proposta venga selezionata, sia che il Comune non dia alcun seguito all'avviso di raccolta delle proposte o lo sottoponga a successive modificazioni, sia che il Comune proceda con diversi mezzi e modalità per il perseguimento dei medesimi obiettivi.

La proposta di accordo può essere presentata dai soggetti titolari del diritto di proprietà di immobili e/o da operatori economici che abbiano la disponibilità degli immobili per effetto di documentati accordi con i loro proprietari o soggetti muniti di procura. Nel caso di co-titolarità 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, già al momento della presentazione della proposta, non devono sussistere impedimenti di legge che precludano la possibilità di stipulare accordi o contratti con la pubblica amministrazione.

2. Caratteristiche e requisiti per le manifestazioni di interesse/proposte di accordo

In sede di Giunta Comunale, al momento della definizione dell'interesse pubblico, le manifestazioni di interesse/proposte

di accordo, al fine di essere condivise, dovranno:

1. essere compatibili con la disciplina del Piano di Assetto del Territorio e con la Valutazione Ambientale Strategica ad esso allegata.
2. essere compatibili con i vincoli e le prescrizioni di tutela e protezione del paesaggio, dell'assetto idrogeologico, dei beni culturali, delle infrastrutture previsti da provvedimenti o Piani sovraordinati alla pianificazione comunale.
3. essere coerenti con i criteri e gli obiettivi dell'Amministrazione come contenuti nel Documento del Sindaco e nelle presenti Linee Guida.
4. fare riferimento ad una estensione territoriale adeguata ad una corretta progettazione urbanistica da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta avanzata.
5. nella previsione di ripartizione del plusvalore a favore del Comune, potranno prevedere cessioni di aree, realizzazioni di interventi di interesse pubblico; in caso di cessioni 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 riguardino l'urbanizzazione di aree inedificate, dovranno essere localizzate in contiguità con l'urbanizzazione esistente e/o in ambiti già previsti in trasformazione dal PAT.
7. salvaguardare le successive elaborazioni urbanistico-progettuali.

La verifica che il contenuto degli accordi sia di rilevante interesse pubblico, da valutarsi, indipendentemente dall'entità dell'intervento proposto, viene effettuata in funzione:

- a) della qualità dell'intervento proposto, sotto i profili urbanistico, architettonico, della sostenibilità energetica (utilizzo di energie alternative e contenimento dei consumi energetici) e ambientale (contributo alla costruzione della rete ecologica, realizzazione di bacini di laminazione, inserimento del verde privato con funzione ecologica, sicurezza e salubrità dell'insediamento);
- b) della convenienza pubblica in termini di ritorno di una quota di plusvalore economico a favore del Comune.

Indicativamente sono da ritenersi di rilevante interesse pubblico le proposte che perseguono i seguenti obiettivi:

- realizzazione delle opere incluse nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche.
- realizzazione di infrastrutture viarie (strade, piste ciclabili, marciapiedi, ecc.).
- cessione di immobili finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche.
- recupero e riuso di aree dismesse, degradate.
- riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale.
- riordino degli insediamenti esistenti.
- ammodernamento, rinnovo e/o completamento delle urbanizzazioni.
- sistemazioni dell'arredo urbano.
- recupero e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, paesaggistico e ambientale.

La non rispondenza delle proposte di accordo ai disposti del PAT ed ai criteri e modalità applicative definiti nel presente Atto di indirizzo, porterà alla conclusione dell'istruttoria con specifica determinazione negativa della Giunta Comunale, mentre le proposte che saranno condivisibili saranno sottoposte al Consiglio Comunale in sede di adozione dello strumento urbanistico a cui gli accordi accedono.

3. Iter procedurale di adozione e approvazione dell'accordo

Al fine della raccolta di Manifestazioni di interesse per accordi di pianificazione ai sensi art. 6 della L.R. n. 11/2004 ALLEGATO D) - MANIFESTAZIONE DI INTERESSE / ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO. saranno promosse procedure di evidenza pubblica (BANDI FINALIZZATI ALLA RACCOLTA DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE) attraverso la pubblicazione negli spazi allo scopo previsti, sull'Albo Pretorio e sul sito web comunale, di avvisi per la raccolta delle stesse.

L'Amministrazione Comunale potrà valutare comunque proposte di accordo pervenute al di fuori dei termini fissati nei bandi.

In caso di richieste formalizzate al Comune prima della presentazione di un bando pubblico, le stesse verranno riformulate integrando la proposta con lo schema della proposta di accordo che contenga le indicazioni derivati dalle modalità di calcolo della perequazione.

Dopo la pubblicazione dell'avviso per la raccolta delle Manifestazioni di interesse, e la raccolta delle istanze pervenute nei modi precedentemente descritti, l'iter procedurale prevede i seguenti passaggi:

- valutazione e affinamento delle Manifestazioni di interesse in sede di tavolo tecnico privati/amministrazione ALLEGATO D) - MANIFESTAZIONE DI INTERESSE / ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO ed eventualmente incontri con i tecnici pianificatori se non già precedentemente valutate.
- condivisione in sede di Giunta Comunale delle Manifestazioni di interesse e delle Proposte di Accordo in caso di richieste precedentemente protocollate e integrate a seguito della valutazione dell'interesse pubblico e attraverso la definizione delle modalità di versamento dell'importo perequativo.
- definizione con Delibera di Giunta Comunale delle manifestazioni di interesse ritenute accoglibili sulla base dei criteri prima esposti e finalizzate al perseguimento dell'interesse pubblico e verifica delle modalità di calcolo dell'interesse pubblico e delle proposte perequative.

- presentazione formalizzata da parte dei proponenti delle proposte di accordo sulla base dello schema ALLEGATO E – SCHEMA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL’ART. 6 DELLA L.R. n. 11/2004 completo dei relativi elaborati esplicativi.
- recepimento delle proposte di Accordo pubblico/privato ai sensi art. 6 L.R. 11/2004 nell’adozione del Piano degli Interventi. L’atto Unilaterale d’obbligo è sottoscritto come proposta esclusivamente dal proponente. Gli elaborati dell’accordo predisposti sulla base delle indicazioni progettuali proposte e valutate in Giunta nei termini dell’interesse pubblico diventeranno parte integrante della Variante urbanistica a cui accedono e verranno adottati e approvati nelle forme previste dagli artt. 17 e 18 della L.R. n. 11/2004 e smi. Le proposte di accordo formalizzate costituiscono parte integrante del PI risultando soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.
- in seguito dell’adozione del Piano degli Interventi gli accordi vengono sottoscritti tra le parti sottoforma di “Accordo Pubblico/Privato ai sensi dell’Art. 6 della L.R. n. 11/2004”, previo versamento del Contributo Perequativo, in toto o in parte come definito dall’accordo stesso, o fornitura di eventuali opportune garanzie economiche finanziarie.
- gli “Accordi pubblico/privato ai sensi art. 6 della L.R. n. 11/2004”, saranno sottoposti all’approvazione finale da parte del Consiglio Comunale con l’approvazione del PI.

L’Accordo diverrà attuabile a livello edilizio previo rilascio delle opportune ordinarie autorizzazioni edilizie; i privati proprietari provvederanno direttamente alla redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e/o dei progetti edilizi per le richieste dei relativi Permessi di Costruire.

L’Amministrazione potrà con un nuovo PI di ricognizione ai sensi dell’art. 18 della L.R. n. 11/2004, far decadere le previsioni relative all’Accordo solamente per quelle aree in cui, decorsi cinque anni dall’entrata in vigore del PI approvato dal Consiglio Comunale, non siano stati approvati i pertinenti progetti esecutivi o, laddove previsti, i relativi PUA; in tale ipotesi, il proponente privato non potrà alcunché recriminare degli importi di contributo perequativo straordinario di urbanizzazione versati, comunque dovuti all’Amministrazione Comunale se non nel caso di inadempienza provata da parte dell’Amministrazione stessa.