



Comune di Fosso'

Città Metropolitana di Venezia

Area Urbanistica ed Edilizia Privata

Allegato A alla D.G.C. n. 3. del 20/01/2023

PIANO DEGLI INTERVENTI

LINEE GUIDA E CRITERI GENERALI

PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI ACCORDO PUBBLICO – PRIVATO FINALIZZATE AD INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE E/O RIQUALIFICAZIONE DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO, AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004 E ART. 2 DELLE NORME TECNICHE DEL P.A.T.

1. PREMessa

L'Amministrazione Comunale definisce le presenti linee guida per la presentazione di proposte di accordo pubblico – privato, al fine di attivare iniziative di trasformazione urbanistica e rigenerazione urbana, interventi di riqualificazione e valorizzazione territoriale, insediamenti di nuove funzioni, nelle modalità previste dall'art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i. e dall'art. 2 delle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio.

Le proposte pervenute, qualora accolte, troveranno la loro formalizzazione in specifici accordi pubblico – privato, che costituiranno parte integrante del Piano degli Interventi e saranno assoggettate alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione e saranno condizionate alla conferma delle rispettive previsioni nel piano approvato.

2. 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 rilevante interesse pubblico. Al fine di identificare gli accordi più idonei per conseguire gli obiettivi di rilevante interesse pubblico, l'Amministrazione comunale ritiene utile pubblicare un avviso per la raccolta di proposte da parte di soggetti privati o pubblici.

Il contenuto di rilevante interesse pubblico, quale presupposto fondamentale per la formazione degli accordi, viene valutato dal Comune, indipendentemente dall'entità dell'intervento proposto, preferibilmente in termini di cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale o opere pubbliche o, in alternativa, sotto forma di versamento finanziario finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche e servizi pubblici da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento ovvero in altro contesto.

Tra gli interventi e servizi su menzionati che l'Amministrazione Comunale ritiene possano trovare attuazione in seno agli accordi di cui al presente articolo, si possono individuare in via generale:

- Realizzazione di opere pubbliche, preferibilmente tra quelle incluse nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche;
- Cessione di aree o immobili finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche o al collocamento di crediti edilizi conseguenti ad operazioni di compensazione urbanistica;
- Realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale;
- Riordino degli insediamenti esistenti attraverso l'ammodernamento e il rinnovo delle urbanizzazioni presenti;

Area Servizi Urbanistica ed Edilizia Privata

- Risanamenti e bonifiche ambientali;
- Riqualificazione dell'ambiente sociale;
- Riqualificazione urbanistica del sito;
- Riduzione del rischio idrogeologico;
- Interventi di compensazione/mitigazione idraulica e ambientale indicati rispettivamente dalla V.C.I. e dalla V.A.S.;
- Allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente rilevante;
- Interventi volti al miglioramento della qualità urbanistica ed architettonica degli insediamenti, in particolare se prospicienti su spazi pubblici.

3. REQUISITI DELLE PROPOSTE DI ACCORDO

Le proposte dovranno essere compatibili con i contenuti del Piano di Assetto del Territorio e della Valutazione Ambientale Strategica, con il programma delle opere pubbliche, nonché con la pianificazione sovraordinata e non potranno, in ogni caso, proporre interventi che incidono negativamente su ambiti o elementi soggetti a tutela per i loro valori naturali, paesaggistici e culturali.

Nel caso riguardino aree non edificate, tali proposte dovranno essere localizzate preferibilmente negli ambiti individuati dal Piano di Assetto del Territorio con possibilità di trasformazione, in continuità con l'edificato esistente, evitando sviluppi tentacolari. Tali ambiti inoltre dovranno far riferimento ad una estensione territoriale adeguata ad una corretta progettazione urbanistica da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta di accordo presentata, privilegiando soluzioni insediative che comportino un minor consumo di suolo.

Gli accordi saranno sottoposti alla determinazione del maggior valore (contributo straordinario) in favore del Comune, come definito dall'art. 16, comma 4, lett. d-ter) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., "in misura **non inferiore al 50%** del plusvalore economico generato dalla modifica operata dalla nuova previsione urbanistica.

Il contributo straordinario sarà determinato dalla differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alle nuove destinazioni urbanistiche attribuite dal Piano degli Interventi ed il valore degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e con la destinazione urbanistica precedente.

In caso di cessione al Comune di aree o immobili, nella determinazione del contributo straordinario saranno computabili le sole aree / opere aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto ed alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti.

4. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

I criteri di valutazione da parte del Comune delle proposte di accordo saranno di tipo qualitativo, prestazionale ed economico:

- Qualitativo: inerenti alla qualità urbanistico / architettonica degli interventi (a mero titolo esemplificativo, ammodernamento delle urbanizzazioni, arredo urbano, riqualificazione delle facciate prospicienti spazi pubblici,) ed alla sostenibilità energetica ed ambientale dell'intervento (limitato consumo di suolo, preservazione della biodiversità, incremento della mobilità lenta);
- Prestazionale: consistenti nel raggiungimento di un determinato obiettivo del P.I. (realizzazione di un'opera pubblica, presenza di Edilizia Residenziale Pubblica, realizzazione di specifiche destinazioni d'uso anche pubbliche);
- Economico: con riferimento al contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter) D.P.R. 380/2001 e s.m.i., ovvero alla percentuale di plusvalore economico conseguente alla modifica della previsione urbanistica che il soggetto proponente è tenuto a trasferire al Comune.

La valutazione delle proposte di accordo verrà effettuata anche tenendo conto della necessità di assicurare un'attuazione

Area Servizi Urbanistica ed Edilizia Privata

graduale delle previsioni urbanistiche di sviluppo e trasformazione previste dal Piano di Assetto del Territorio. A tal fine, la priorità delle proposte di accordo sarà valutata sulla base ai seguenti criteri:

1. Salvaguardia e valorizzazione di preesistenze culturali e naturalistiche significative;
2. Integrazione degli interventi nel più ampio ambito insediativo, infrastrutturale, culturale e naturalistico;
3. Tutela delle componenti della rete ecologica eventualmente prevista nel sito o nel più ampio ambito di riferimento;
4. Mitigazione ovvero riduzione dell'impatto generato dall'intervento sotto il profilo infrastrutturale e ambientale;
5. Riqualificazione e recupero di aree degradate e/o da riconvertire.

Nell'esame delle proposte di accordo pubblico/privato si terrà conto anche della quantità di suolo che si prevede di trasformare con l'intervento, favorendo un consumo contenuto di suolo, nel rispetto della superficie massima trasformabile assegnata dal Piano di Assetto del Territorio.

5. ITER PROCEDIMENTALE

Tutti i privati proprietari di immobili che intendano proporre al Comune un accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i., avviano il processo di concertazione con l'Amministrazione Comunale presentando apposita richiesta / proposta.

La proposta può essere presentata esclusivamente dagli aventi titolo, da soggetti muniti di procura o che abbiano la disponibilità del bene in forza di accordi documentati con i proprietari. Nel caso di contitolarità, la proposta deve essere sottoscritta da tutti i proprietari o da soggetti muniti di procura. Detti soggetti non devono essere gravati da "impedimento a contrarre" con la Pubblica Amministrazione, ai sensi dell'art. 7-bis della L.R. 11/2004 e s.m.i.

La definizione delle proposte di accordo avverrà attraverso le seguenti fasi:

1. Presentazione al Comune, da parte dei soggetti di cui al paragrafo precedente, di una proposta di accordo redatta utilizzando gli appositi moduli e schemi tipo all'uopo predisposti dal Comune, corredata dalla seguente documentazione:
 - a. schema di atto unilaterale d'obbligo o convenzione con i contenuti minimi necessari alla definizione dei rapporti intercorrenti tra i soggetti proponenti ed il Comune;
 - b. determinazione del plusvalore (contributo straordinario) conseguente alle nuove previsioni urbanistiche, determinato dalla differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alle nuove destinazioni urbanistiche attribuite dal Piano degli Interventi ed il valore degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e con la destinazione urbanistica precedente;
 - c. proposta di ripartizione del plusvalore conseguente alle previsioni urbanistiche, con indicazione della quota a favore del Comune a titolo di contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter) D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
 - d. garanzie di carattere finanziario (da presentarsi prima o contestualmente alla formalizzazione dell'accordo);
 - e. tempi e fasi per la realizzazione dell'intervento;
 - f. previsione di sanzioni in caso di inadempimento degli obblighi assunti;
 - g. rilievo topografico e/o planimetria catastale con individuazione delle aree interessate dalla proposta di accordo;
 - h. dichiarazione della proprietà / disponibilità delle aree / immobili da parte dei soggetti proponenti;
 - i. relazione tecnico-illustrativa della proposta di intervento, accompagnata da idonei elaborati grafici;
 - j. Planimetria/Scheda Normativa comprendente lo stralcio del P.I. vigente, con evidenziate le eventuali modifiche da apportare allo strumento urbanistico, corredata da (eventuali) specifiche norme tecniche di attuazione e parametri dimensionali;
2. Valutazione delle proposte da parte dell'Amministrazione Comunale previa istruttoria del competente Ufficio Urbanistica del Comune, in relazione ai criteri di tipo qualitativo, prestazionale ed economico connessi all'intervento;
3. Formalizzazione degli accordi, secondo la procedura esplicitata al successivo paragrafo 6.

Area Servizi Urbanistica ed Edilizia Privata

La non rispondenza delle proposte alle disposizioni date dall'art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i., delle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio ed ai relativi requisiti definiti dall'avviso pubblico e dalle linee guida, porterà alla conclusione dell'istruttoria con specifica determinazione negativa e con conseguente valutazione negativa da parte dell'Amministrazione Comunale.

6. CONCLUSIONE E FORMALIZZAZIONE DEGLI ACCORDI

Gli accordi che saranno valutati positivamente dalla Giunta Comunale, saranno sottoposti all'esame del Consiglio Comunale per la verifica dell'evidenza del rilevante interesse pubblico e recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione al quale accedono e del quale costituiscono parte integrante, risultando soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione e condizionati alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato.

Prima dell'approvazione della variante al Piano degli Interventi da parte del Consiglio Comunale, dovrà essere sottoscritto dai soggetti proponenti l'atto d'obbligo/convenzione con i contenuti innanzi descritti, corredato da una polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, di importo non inferiore al valore del contributo straordinario dovuto a favore del Comune e di idonei elaborati documentali e grafici, in scala adeguata, che definiscano:

1. ambiti ed interventi interessati dalla proposta di Accordo;
2. parametri dimensionali;
3. indicazioni progettuali.

La domanda dovrà essere formulata utilizzando il modulo di richiesta allegato A.1.

Fossò li 20 gennaio 2023