



Città di Cavarzere

Città Metropolitana di Venezia

**AGGIORNAMENTO DELLE LINEE GUIDA E CRITERI
GENERALI DA APPLICARE AGLI ACCORDI
PUBBLICO-PRIVATO IN ATTUAZIONE DELL'ART. 6
DELLA L.R. 11/2004**



INDICE

1. FINALITÀ DELL'AVVISO PER LA FORMULAZIONE DI PROPOSTE FINALIZZATE ALLA SELEZIONE DI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004	2
2. CARATTERISTICHE E REQUISITI RICHIESTI PER LE PROPOSTE DI ACCORDO	3
3. GLI INTERVENTI DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO.....	4
4. ITER PROCEDURALE: PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE DI ACCORDO	4
5. VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE DI ACCORDO	5
6. CONCLUSIONE E FORMALIZZAZIONE DELLE PROPOSTE.....	7
ALLEGATI.....	7

1. FINALITÀ DELL'AVVISO PER LA FORMULAZIONE DI PROPOSTE FINALIZZATE ALLA SELEZIONE DI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004

Per selezionare le proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, coerenti con gli obiettivi e con gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T. e dal P.I., il Comune attiva, prioritariamente, procedure ad evidenza pubblica cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, anche nel caso in cui detti immobili siano in tutto o in parte di proprietà pubblica.

I criteri di seguito esplicitati costituiscono le linee guida a cui devono uniformarsi i proponenti l'istanza di accordo pubblico-privato, come pure l'Amministrazione comunale nell'attività istruttoria, che verrà svolta nel rispetto delle disposizioni stabilite dall'art. 6 della L.R. 11/2004 e delle N.T. del P.A.T., con particolare riferimento all'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del plusvalore che la proposta determina.

Presupposto necessario per la selezione delle proposte degli accordi in argomento è il conseguimento di almeno un obiettivo di "rilevante interesse pubblico" (anche per mezzo della cessione a favore del Comune dell'area su cui dovrà insistere l'eventuale opera pubblica prevista) o quanto meno di una sua parte.

Presupposto indispensabile per l'accoglimento è che la proposta si inserisca nel contesto nel quale si cala, e potrà estendersi anche ad aree contigue funzionalmente collegate o asservibili all'intervento.

La proposta dovrà essere presentata dai proprietari o dagli aventi titolo degli immobili dell'ambito interessato dal progetto.

Saranno valutate con atteggiamento preferenziale le proposte che riguardino l'intera consistenza immobiliare e quelle predisposte d'intesa dal maggior numero di proprietari o aventi titolo.

Il contenuto del rilevante interesse pubblico degli Accordi dovrà essere valutato anche in funzione dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del plusvalore che la proposta determina.

Il bando avrà carattere esclusivamente ricognitivo e come tale non impegnerà in alcun modo l'Amministrazione Comunale a dar seguito alle attività istruttorie ed ai conseguenti adempimenti amministrativi.

La presentazione delle proposte di accordo, pertanto, 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 la sottoponga a successive modificazioni, sia che il Comune proceda con diversi mezzi e modalità per il perseguimento dei medesimi obiettivi.

2. CARATTERISTICHE E REQUISITI RICHIESTI PER LE PROPOSTE DI ACCORDO

Nelle procedure di accordo pubblico/privato di cui all'articolo 6 della legge regionale 11/2004. L'Amministrazione Comunale prenderà in esame proposte di accordo, che abbiano rilevante interesse pubblico presentate con le modalità delle presenti linee guida e della relativa modulistica.

L'accoglimento delle eventuali proposte presupporrà un'attenta istruttoria che valuterà le situazioni delle aree contermini e gli effetti che l'accoglimento comporterà rispetto all'interesse pubblico derivante dall'attuazione delle previsioni urbanistiche nel loro complesso.

Si valuteranno le seguenti casistiche indicative ma non esaustive:

- 1) la valorizzazione del patrimonio storico-architettonico, paesaggistico, ambientale, con particolare attenzione ai servizi e/o attrezzature di interesse collettivo;
- 2) gli interventi edilizi diversi interessanti aggregazioni edilizie, edifici e manufatti privi, a giudizio del Comune, di particolari caratteristiche di beni culturali tipici della zona rurale o per i quali a seguito di specifiche analisi, possono essere rivalutati i rispettivi gradi di protezione allo scopo della loro riabilitazione, versando cronicamente in uno stato di abbandono, in coerenza con le essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e formali per la zona di appartenenza;
- 3) l'incentivazione della razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- 4) la promozione e l'agevolazione della riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti, nonché di edifici a destinazione con residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili;
- 5) la realizzazione e la manutenzione di infrastrutture viarie (strade, marciapiedi, itinerari ciclopedonali, percorsi vita, ecc.) di rilevante interesse comunale;
- 6) il riordino degli insediamenti esistenti anche attraverso l'ammmodernamento ed il rinnovo delle dotazioni territoriali degli standard e delle superfici a servizi;
- 7) il recupero e riabilitazione delle aree urbane degradate o dismesse;
- 8) la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale e, più in generale, la rigenerazione urbana sostenibile;
- 9) quanto altro annoverabile tra le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio comunale, di rilevante interesse pubblico, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- 10) rispondere alle puntuali richieste afferenti al tema del contenimento del consumo del suolo;

Le proposte di accordo:

- dovranno ottemperare ai vincoli e alle prescrizioni di tutela e protezione del paesaggio, dell'assetto idrogeologico, dei beni culturali e delle infrastrutture previsti da provvedimenti o piani sovraordinati alla pianificazione comunale;

- dovranno fare riferimento ad una estensione territoriale adeguata ad una corretta progettazione urbanistica, da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta avanzata;
- nella previsione di ripartizione del plusvalore a favore del Comune, verranno valutate, a parità di “convenienza pubblica” ed in aggiunta alla dotazione minima di aree per servizi di cui all’art. 32 della L.R.11/2004, in base all’incremento degli standard di qualità urbana ed ecologica, caratterizzati da un elevato livello di sostenibilità energetica, ecologica e ambientale ed al contributo dato al riordino del tessuto urbano, allo sviluppo delle dotazioni infrastrutturali a rete, del sistema del verde pubblico e privato e degli spazi aperti e delle condizioni di permeabilità dei suoli urbani;

3. GLI INTERVENTI 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 pretesa 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:
 - ❖ riqualificazione area e fabbricato ex Carceri;
 - ❖ opere di sicurezza idraulica del territorio;
 - ❖ attuazione del Piano Eliminazione delle Barriere Architettoniche;
- 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 con particolare riferimento all’Edilizia Residenziale Pubblica di proprietà comunale.

4. ITER PROCEDURALE: PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE DI ACCORDO

Le istanze dovranno essere presentate su apposita modulistica (Modello A, Allegati A1, A2, A3).

Le proposte di accordo possono essere presentate 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 ai sensi di legge.

Nel caso di contitolarità del diritto di proprietà, le proposte dovrebbero preferibilmente essere presentate e sottoscritte da tutti i comproprietari o soggetti muniti di procura; qualora ciò non accada saranno in ogni caso valutate anche proposte presentate in maniera indipendente dai singoli aventi diritto, a condizione che esse costituiscano una risposta integrata e funzionale.

In capo ai soggetti proponenti, già al momento della presentazione delle proposte di accordo, non devono sussistere impedimenti di legge che precludano la possibilità di stipulare accordi o contratti con la pubblica Amministrazione Comunale.

Contenuti minimi delle proposte di accordo:

1. indicazione dei soggetti proponenti e dei relativi dati identificativi;
2. documentazione attestante la titolarità / disponibilità degli immobili oggetto della proposta;
3. individuazione degli ambiti di intervento su stralcio della Tav. 4 del P.A.T. in scala 1:10.000, su stralcio del P.I. vigente e planimetria catastale in scala 1:2000;
4. predisposizione della proposta mediante adeguati elaborati grafici esplicativi della medesima, comprensivi di indicazione delle consistenze volumetriche sia relative allo stato di fatto che di progetto, delle destinazioni d'uso, delle dotazioni a standard previste e, ove esistenti, delle aree pubbliche eventualmente interessate;
5. relazione tecnica attestante:
 - la coerenza della proposta con gli obiettivi impartiti dall'Amministrazione comunale;
 - il rilevante interesse pubblico della medesima in termini di standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale, in conformità ai criteri specifici per l'identificazione del rilevante interesse pubblico e agli indirizzi di sostenibilità ambientale;
 - determinazione preliminare del “plusvalore economico” esito della variante urbanistica e della conseguente ripartizione dello stesso tra soggetto pubblico, in misura pari al 50% del “plusvalore” complessivo, e privato. In particolare, qualora il “beneficio pubblico” sia in tutto o in parte relativo alla realizzazione di opere dovrà essere esplicitato il costo sommario di produzione dei beni oggetto di realizzazione;
 - i tempi, le modalità e le garanzie sulle opere di OO.UU. e sulle opere pubbliche aggiuntive previste dall'accordo;
6. elaborato planivolumetrico;

La documentazione prodotta dovrà consentire all'Amministrazione comunale la divulgazione della proposta nei termini della partecipazione pubblica.

I proponenti si impegnano inoltre ad effettuare un versamento per diritti di segreteria e un versamento per rimborso spese così come indicato nell'Allegato A “Fac-simile Istanza da parte dei soggetti privati interessati alla formulazione di proposta finalizzata alla conclusione di accordi pubblico-privati”, oltre ad un versamento a titolo di cauzione per un importo determinato in misura percentuale e proporzionale al valore delle opere di rilevante interesse pubblico quale attestazione dell'interesse reale alla proposta.

5. VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE DI ACCORDO

Gli elaborati grafici presentati saranno valutati come materiali informativi/esplicativi e non come schemi grafici progettuali vincolanti.

Le proposte di accordo, qualora dovessero pervenire sulla medesima area ed indicare medesime opere, saranno soggette a valutazione comparativa da parte degli uffici competenti.

La non rispondenza delle proposte agli obiettivi strategici e ambientali del P.A.T. ed operativi del Documento del Sindaco in merito al P.I., nonché ai criteri e modalità applicative definite nell'Avviso di manifestazione d'interesse e nelle presenti Linee guida, in particolare ove non rispettose dei criteri specifici per l'identificazione del rilevante interesse pubblico e dei criteri di sostenibilità ambientale, porterà alla conclusione dell'istruttoria con specifica determinazione negativa della Giunta comunale, mentre le proposte giudicate coerenti con i suddetti criteri, potranno essere oggetto di ulteriori richieste integrative, anche mediante audizione, ai fini di una migliore comprensione, valutazione e affinamento delle proposte, con particolare riferimento:

- alla legittimità e regolarità urbanistica del patrimonio edilizio esistente;
- alla definizione dell'ambito di intervento proposto;
- alla effettiva disponibilità e valore del patrimonio pubblico eventualmente ricompreso nell'ambito;
- alla consistenza delle quantità indicate;
- al principio perequativo;
- alla concreta fattibilità delle opere a titolo perequativo, anche in relazione alla sostenibilità economica del complessivo intervento proposto;

5.1 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 di 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.

5.2 Valutazione della componente finanziaria del beneficio pubblico

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

Come premesso nella D.C.C. n. 7 del 22.04.2020 "istituzione e determinazione dei criteri per il calcolo del Contributo Straordinario di cui all'art.16 c.4 lett. d-ter del DPR 380/2001 e s.m.i., gli interventi in "variante urbanistica" o i programmi complessi che comportano o possono comportare una modifica della destinazione di zona dello strumento urbanistico sono da individuarsi con:

- varianti puntuali al P.AT. o al P.I.;
- accordi di programma ex. Art.6 L.R. 11/2011;
- varianti allo strumento urbanistico generale ex Art.4 della L.R. 55/2012;
- ogni altra richiesta o proposta che comporti una variante allo strumento urbanistico;

Il contributo straordinario per gli interventi di trasformazione, relativi ad ambiti oggetto di rigenerazione urbana ovvero di consumo di nuovo suolo, fa riferimento alle modalità di calcolo riportate all'art. 50 co. 8 delle NTO del PI, così come riconfermato dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 22 aprile 2020.

Le modalità di calcolo del plusvalore sono indicate nell'allegato B al presente documento.

Il beneficio per la Parte Pubblica è pari al 50% del totale come previsto dalla D.C.C. n.7 del 22 aprile 2020.

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 particolare il beneficio pubblico è riconosciuto:

- negli interventi di riqualificazione di edifici o aree degradate ai sensi degli Artt.5 e 6 della L.R. 14/2017;
- negli interventi che prevedono la messa in sicurezza idraulica del territorio;

Qualora ritenuto necessario, potranno essere richieste le integrazioni documentali del caso nonché specifiche perizie a carico del proponente.

6. CONCLUSIONE E FORMALIZZAZIONE DELLE PROPOSTE

Le proposte selezionate dalla Giunta Comunale verranno corredate, prima dell'adozione dello strumento di pianificazione, da atto unilaterale d'obbligo finalizzato alla conclusione dell'accordo pubblico-privato secondo lo schema predisposto dall'Amministrazione Comunale, sottoscritto da tutti i soggetti proponenti titolati, registrato e trascritto, corredato di polizza fidejussoria di importo pari al 100% del beneficio pubblico riconosciuto al Comune di Cavarzere.

Gli elaborati urbanistici da allegare all'accordo saranno quelli necessari a descrivere compiutamente l'oggetto dell'accordo.

La procedura relativa alle proposte selezionate si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i.. In particolare si evidenzia che l'accordo costituirà parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede (P.I. o P.U.A.), sarà soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione e che sarà recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.

ALLEGATI

- Modello A: Fac-simile Istanza da parte dei soggetti privati interessati alla formulazione di proposta finalizzata alla conclusione di accordi pubblico-privati ex art. 6 della L.R. 11/2004;
- Allegato A1: Relazione Illustrativa per proposta finalizzata alla conclusione di accordi pubblico-privati ex art. 6 della L.R. 11/2004;
- Allegato A2: Schema Urbanistico tipo per proposta finalizzata alla conclusione di accordi pubblico-privati ex art. 6 della L.R. 11/2004;
- Allegato A3: Schema unilaterale di Atto d'obbligo;
- Allegato A4: Schema di accordo pubblico – privato;
- Allegato B: Modalità di calcolo del plusvalore ai fini del beneficio pubblico;