

DEFINIZIONE DEI CONTENUTI DEGLI ACCORDI CON I SOGGETTI PRIVATI
SCHEDA DI VALUTAZIONE GENERALE

scheda ¹ :	P.C. 00
estremi presentazione:	
.... (dati protocollo comunale)	
A – DEFINIZIONE DEI CONTENUTI DEGLI ACCORDI CON I SOGGETTI PRIVATI	
Premesse:	
<i>In merito al rapporto tra Amministrazione, che esercita le funzioni di governo del territorio e soggetti privati e, più in generale, l'efficacia degli atti di pianificazione, considerato che il "governo del territorio" è una "funzione pubblica", partecipata e aperta alla negoziazione nell'attuazione, le scelte della programmazione sono e devono restare pubbliche.</i>	
<i>Condizione di riferimento che consente di instaurare una negoziazione con i privati direttamente interessati e che faccia emergere, con trasparenza, le motivazioni di interesse pubblico che sono alla base della stipula dell'accordo, è che l'accordo con il privato sia promosso e sviluppato nell'ambito di una griglia di obiettivi e di finalità generali da assumere in modo stabile nella pianificazione strategica e strutturale.</i>	
<i>In questo senso si ritiene utile ribadire la "natura pubblica" della funzione di governo del territorio. Essa deve essere contraddistinta dal fatto di perseguire interessi generali e di esplicitarsi in atti generali di pianificazione.</i>	
1. modalità di promozione, selezione e valutazione da parte della P.A.	
.... (descrizione)	
2. natura dei soggetti²	
soggetto proponente:	
.... (descrizione)	
3. rapporto con i livelli di pianificazione³	
.... (descrizione)	
4. peso della finalità pubblica⁴	
progetto ed iniziativa di rilevante interesse pubblico:	
.... (descrizione)	

¹ Progressiva, secondo ordine presentazione (arrivo) protocollo comunale.

² Qualificare il soggetto privato che interviene nel procedimento.

³ Va precisato che la conclusione dell'accordo non può e non deve modificare la natura dello strumento di pianificazione cui accede, né può porsi in contrasto (contraddizione) con le indicazioni del relativo documento programmatico preliminare. In sede di P.A.T. per gli eventuali accordi (diventeranno tali solo dopo che sarà dimostrato il "rilevante interesse pubblico") dovrà essere evidenziata la natura (contenuti) strategica-strutturale e solo sotto tali aspetti potranno essere valutati (la conclusione solo in sede di P.I.).

⁴ Definire in quali termini possa configurarsi il "rilevante interesse pubblico" in rapporto alla scala di pianificazione cui accede l'accordo. Viene evidenziato che l'accordo deve essere uno strumento attraverso il quale la P.A. deve perseguire un'utilità ulteriore rispetto a quella che scaturisce dal provvedimento finale e che può essere conseguita uscendo dal procedimento tipico (accordo procedimentale integrativo). Nella sostanza l'interesse pubblico che l'art. 6 della L.R. n. 11/2004 (v. art. 11 L. n. 241/1990 e s.m.i.) impone di perseguire è dato dall'interesse primario oltre tutti gli interessi secondari che soddisfano un'esigenza pubblica, quindi dell'Amministrazione procedente. La funzionalizzazione dell'accordo anche al soddisfacimento dell'interesse privato è requisito indefettibile in quanto assurge insieme all'interesse pubblico a "causa dell'accordo" in applicazione della disciplina civilistica in materia di negozi giuridici. In linea generale può asserirsi che la negoziazione del contenuto di un provvedimento amministrativo deve ritenersi ammissibile ogniqualvolta la P.A. sia spinta alla cura di interessi pubblici mediante sollecitazione e rappresentazione degli interessi privati e la realizzazione dei primi possa meglio ottenersi attraverso la soddisfazione dei secondi. In forza dell'accordo la P.A. si impegna nei confronti della controparte ad emettere un dato provvedimento avente un contenuto concordato; in sostanza il provvedimento finale, che conclude il procedimento amministrativo avviato, avrà oltre al suo contenuto tipico, ulteriori prescrizioni scaturenti dall'accordo integrativo stesso. Nell'accordo procedimentale l'effetto pubblico primario è prodotto dal provvedimento terminale del procedimento amministrativo, mentre l'interesse pubblico secondario è soddisfatto dagli effetti giuridici dell'accordo, ed in particolare dagli impegni assunti con il privato. Infine si evidenzia che il ricorso all'accordo risulta possibile allorché lo stesso costituisca strumento indispensabile per creare le condizioni per la realizzazione dell'opera medesima, altrimenti non realizzabile. Sul piano interpretativo e sistematico, l'accordo deve apparire l'unico mezzo per fare assumere allo stipulante privato obblighi che non sarebbero imponibili tramite le prescrizioni legittimamente introducibili autoritativamente dalla P.A. in sede pianificatoria. In altre parole l'accordo deve consentire alla P.A. di raggiungere obiettivi non perseguibili tramite la normale azione pianificatoria e costituire, quindi, il mezzo per un'azione amministrativa che meglio risponda al requisito del merito amministrativo.

5. gerarchia di interessi pubblici in funzione della scala di pianificazione (P.A.T.)⁵
<i>previsioni del contenuto discrezionale dell'atto di pianificazione</i>
.... (descrizione)
6. contesto territoriale destinato alla realizzazione del programma⁶
<i>con riferimento all'art. 13, c. 1, lett. p), della L.R. n. 11/2004, descrizione sintetica del tipo di programma</i>
.... (descrizione)
7. gerarchia di interessi pubblici in funzione della scala di pianificazione (P.I.)
<i>previsioni del contenuto discrezionale dell'atto di pianificazione</i>
.... (descrizione)
8. analisi del beneficio pubblico⁷
premesse:
<ul style="list-style-type: none"> • il <i>valore complessivo</i> equivale al <i>plusvalore</i> legato alle più diverse e favorevoli condizioni di valorizzazione urbanistica; tale valore – determinato dalle scelte di pianificazione – deve essere poi ripartito tra l'A. P. ed il privato; • per <i>plusvalore economico</i> legato alla <i>valorizzazione urbanistica</i> si intende la differenza tra il valore degli immobili conseguenti alla trasformazione urbanistica operata dal P.I. per tramite dei P.U.A. ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste, compreso quelli di eventuale bonifica dell'area. • per <i>convenienza pubblica</i> si intende una percentuale del plusvalore economico derivante dalla trasformazione dell'area (valorizzazione urbanistica).
.... (descrizione) ⁸
9. recepimento
l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione; l'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.
.... (descrizione sulle forme di pubblicità e partecipazione)
10. altro
.... (descrizione)

⁵ V. tabella riportata nella D.C.C. n. del ; la colonna relativa ai "contenuti discrezionali" dello strumento cui accede l'accordo va letta tenuto conto che il "carattere discrezionale" (ossia è la P.A. che valuta l'opportunità di assumere l'accordo) viene declinato a livello di Piano applicando le tecniche di rappresentazione delle linee di azione strategica previste per il P.A.T./P.I..

⁶ Specifiche tecniche: v. all. B1 D.G.R.V. n. 3811/09.12.2009 in merito al tema "b0402 Azioni strategiche", comprendente la classe "b0402101 Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi".

⁷ I benefici finanziari pubblici e privati altro non sono che il plusvalore generato attraverso la valorizzazione urbanistica; sotto il profilo tecnico si tratta della differenza tra due valori di un immobile suscettibile di trasformazione; in ogni caso va considerato che: 1) la desiderabilità sociale del progetto deve essere argomentata sulla base dei benefici complessivi e non solo di quelli finanziari; 2) vi è, quindi, la necessità di un doppio livello valutativo: a) il primo impiega le tecniche tradizionali per individuare scelte di pianificazione ritenute socialmente preferibili (proprio del P.A.T.); b) il secondo considera gli aspetti esclusivamente di natura economica-finanziaria del negoziato (proprio del P.I.); 3) le scelte collettive dovrebbero essere esito della considerazione di entrambi i livelli di ordine decisionale.

⁸ Nel rapporto tra P. A. e privato: a) la P.A. può apportare variazioni allo strumento urbanistico sotto il profilo degli indici e delle destinazioni d'uso; b) i privati possono cedere alla P. A. oltre alle aree a standard di legge ed agli oneri concessori dovuti: aree in eccedenza rispetto a quelle a standard; opere di valore eccedente rispetto agli oneri concessori; servizi di natura collettiva; altro. In questo senso il beneficio pubblico è legato alle opere eccedenti gli standard di legge e gli oneri concessori. Riportare una descrizione esaustiva rispetto all'accordo di cui trattasi.