

**FAC-SIMILE DOMANDA DA PARTE DEI SOGGETTI PRIVATI INTERESSATI
PROPOSTA PRELIMINARE DI CONCLUSIONE ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO**

**AL SIGNOR SINDACO
COMUNE DI POLVERARA**

Provincia di Padova

alla c.a.: Assessore All'Urbanistica

.....

alla c.a.: Ufficio Tecnico Comunale
Funzionario delegato

.....

OGGETTO: Pianificazione – Piano Regolatore Comunale (P.R.C.)

Attività di formazione dello strumento di pianificazione strutturale Piano di Assetto del Territorio comunale (P.A.T.).

(alternativa:

Attività di formazione dello strumento di pianificazione operativa Piano degli Interventi (P.I.)

Iniziativa di rilevante interesse pubblico.

Proposta preliminare di conclusione accordo pubblico-privato

ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004 e s.m.i.

DOMANDA

Il sottoscritto, in qualità di con sede in, in nome e per conto di in merito alle aree censite al N.C.T.R. del Comune di Polverara (PD) sul foglio con i mappali, ora in avanti indicato come "Proponente",

PREMESSO

CHE la L.R. n. 11/2004 detta le norme per il governo del territorio del Veneto definendo le competenze di ciascun Ente territoriale, stabilendo criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per il raggiungimento delle finalità stabilite dalla legge medesima, riconoscendo in capo al Comune la responsabilità diretta nella gestione del proprio territorio e coinvolgendo i cittadini nella formazione degli strumenti di pianificazione.

CHE il governo del territorio si attua attraverso la pianificazione (urbanistica e territoriale) del Comune (oltre che della Provincia e della Regione) che è articolata in disposizioni strutturali (contenute nel Piano di Assetto del Territorio Intercomunale – P.A.T.I. / Piano di Assetto del Territorio – P.A.T.) ed in disposizioni operative (contenute nel Piano degli Interventi – P.I.).

CHE il P.A.T.I. è lo strumento di pianificazione intercomunale finalizzato a pianificare in

modo coordinato scelte strategiche e tematiche relative al territorio di più comuni.

CHE il P.A.T. è lo strumento di pianificazione delineante le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni, sulla base di previsioni decennali, fissando gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ritenute ammissibili.

CHE il P.I. è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali.

CHE ai sensi dell'art. 6 "Accordi tra soggetti pubblici e privati" della L.R. n. 11/2004:

- 1. I comuni, le province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla presente legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.*
- 2. Gli accordi di cui al comma 1 sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.*
- 3. 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.*
- 4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni.*

PRESO ATTO

(nel caso di P.A.T.):

CHE, nel rispetto dei valori di riferimento, delle scelte fondamentali, delle regole da osservare e dei limiti cui conformare l'esercizio dell'attività pianificatoria operativa, così come dettate dal P.A.T., allo scopo di garantire il razionale ed ordinato sviluppo del territorio, in sede di piano strutturale verranno preventivamente e unicamente valutati (dal punto di vista della coerenza complessiva, della sostenibilità e della compatibilità con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione) i soli contenuti strategici (progetti ed iniziative) di rilevante interesse pubblico, oggetto di possibili concertazioni pubblico-privato, tenuto conto che gli eventuali accordi potranno essere conclusi esclusivamente nell'ambito del piano operativo (P.I.).

CHE in sede di formazione del piano strutturale l'Amministrazione Comunale è conseguentemente disponibile a valutare la coerenza complessiva, la sostenibilità e la compatibilità con gli obiettivi individuati negli atti di pianificazione, quindi i soli contenuti strategici delle eventuali proposte di progetti ed iniziative, pervenute da privati interessati alla compartecipazione delle scelte urbanistiche, ritenendo che la successiva conclusione di accordi, formati ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, nell'ambito del P.I., costituisca

valido metodo per recepire nella pianificazione iniziative di incidenza strategica sull'assetto del territorio, quindi di rilevante interesse pubblico, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza consacrati dall'art. 2, c. 2, della L.R. n. 11/2004, e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

CHE, a tale fine, l'Amministrazione Comunale intende raccogliere e valutare, attraverso procedura di evidenza pubblica – per i soli contenuti strategici – le manifestazioni di interesse da parte di privati cittadini ed operatori economici in merito alle proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, rispetto alle quali verranno attivate le forme di concertazione e partecipazione previste dalla nuova legge urbanistica regionale già nell'ambito della concertazione sul "documento preliminare".

(fine alternativa)

(nel caso di P.I.):

CHE, nel rispetto dei valori di riferimento, delle scelte fondamentali, delle regole da osservare e dei limiti cui conformare l'esercizio dell'attività pianificatoria operativa, così come dettate dal P.A.T., allo scopo di garantire il razionale ed ordinato sviluppo del territorio, l'Amministrazione Comunale intende ora raccogliere e valutare proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, oggetto di possibili concertazioni pubblico-privato da concludere secondo la forma degli accordi trovando applicazione quanto dettato dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004.

CHE viene quindi attivata la procedura di evidenza pubblica in merito agli accordi finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del P.I., nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e di quella strutturale comunale, con particolare riferimento alle regole dettate dall'art. delle N.T. del P.A.T., senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

(fine alternativa)

CHE con D.C.C. n. ... del ... sono stati approvati i criteri e le modalità di attuazione dei meccanismi negoziali disciplinati dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004 (accordi tra soggetti pubblici e privati).

CHE detti accordi rappresentano lo strumento giuridico preordinato a garantire il coordinamento delle azioni di più soggetti per la realizzazione di un'opera pubblica o di un'opera privata di uso pubblico.

CHE in data l'Amministrazione comunale ha pubblicato un avviso pubblico per consentire la formulazione delle proposte di accordo pubblico-privato finalizzato anche all'individuazione degli ambiti territoriali oggetto di possibile trasformazione.

CONSIDERATO

CHE gli immobili oggetto della presente richiesta appartengono al quadrante territoriale *(fare descrizione morfologica, dello stato dei luoghi in termini di utilizzazione attuale, della dotazione di opere di urbanizzazione, della consistenza possibilmente suddivisa per destinazioni urbanistiche, quanto altro necessario e sufficiente per l'inquadramento territoriale e ambientale).*

CHE il certificato di destinazione urbanistica – rilasciato in data dal settore di codesto Comune – attesta che le particelle catastali sono pianificate nella zonizzazione di P.R.G. come segue: (*riportare elenco rispetto ai mappali catastali*).

CHE la presente domanda:

(nel caso di P.A.T.):

- è coerente con i possibili contenuti strategici propri del P.A.T., nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, riguardo ai quali verranno attivate le forme di concertazione e partecipazione previste dalla nuova legge urbanistica regionale già nell'ambito del "documento preliminare";
- fa riferimento ad un'estensione territoriale adeguata ai fini di una corretta pianificazione urbanistica;
- interessa aree non edificate contigue con l'urbanizzazione esistente, ossia possibili ambiti preferenziali di sviluppo valutati dal P.A.T.;

(nel caso di P.I.):

- è coerente con la disciplina del P.A.T. (vincoli, invariati, fragilità, trasformabilità, S.A.T., V.A.S., V.C.I., ecc.);
- fa riferimento ad un'estensione territoriale adeguata ai fini di una corretta pianificazione urbanistica;
- interessa aree non edificate contigue con l'urbanizzazione esistente, ossia ambiti preferenziali di sviluppo in tal senso indicati dal P.A.T.;

(in entrambi i casi)

- in merito alle modalità di conferimento della convenienza pubblica a favore del Comune prevede la cessione di aree e/o edifici finalizzati alla realizzazione di interventi di pubblici e/o di interesse pubblico concorrendo alla determinazione della convenienza le sole aree aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto ed alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti.
- si caratterizza per la particolare natura e la consistenza dello sviluppo insediativo proposto integrato con la struttura urbana esistente, attraverso la proposizione delle dotazioni infrastrutturali e dei servizi, del sistema ecologico con particolare riferimento agli spazi verdi e/o di aggregazione pubblici / di uso pubblico attrezzati e dei verdi privati, delle condizioni di permeabilità dei suoli, declinando tutte le possibili azioni finalizzate al raggiungimento del massimo livello di sostenibilità (ambientale, energetica, sociale, economica, ecc.).
- *altro*

(ad esempio, soprattutto nel caso di P.I.)

- riguarda la riconversione ed il riutilizzo di opere ritenute incongrue dal P.A.T. (o ambiti degradati, o cessione di immobili destinati alla realizzazione di interventi di pubblica utilità inseriti in atti di programmazione comunale, ecc.); in tal caso il credito edilizio attribuito all'intervento di riqualificazione sarà iscritto nell'apposito registro dei crediti edilizi, ossia – previa verifica della compatibilità urbanistico-ambientale – concretizzato

sulle aree di atterraggio ritenute compatibili tra quelle preferenziali di sviluppo individuate dal P.A.T..

- *altro*

ALLA LUCE DI QUANTO PREMESSO E CONSIDERATO

Per le aree di cui trattasi, nello spirito di una reciproca collaborazione, viene proposta l'iniziativa di seguito puntualmente descritta nei suoi criteri informativi principali, ritenuta dal Proponente di rilevante interesse pubblico in quanto *(fare descrizione puntuale e precisa, sia rispetto alle aspettative private, sia rispetto alla convenienza pubblica che potrà derivare dal suo accoglimento).*

l'Area per la sua localizzazione, accessibilità, dimensione e condizione appare urbanisticamente vocata ad usi edificatori funzionali alle peculiari esigenze legate allo sviluppo futuro del territorio comunale in quanto *(fornire una spiegazione del tipo di sviluppo proposto in conseguenza della proposta).*

L'iniziativa proposta non ha ricadute negative sul Comune in termini di domanda aggiuntiva di servizi e di opere di urbanizzazione ma, al contrario, comporta essa stessa sostanzialmente un rafforzamento nella dotazione di opere di urbanizzazione e, più in generale, di servizi e funzioni rispondenti all'interesse generale, ossia *(fare descrizione).*

E' quindi opinione dello scrivente Proponente che la proposta come sopra illustrata sia rispettosa delle nuove norme per il governo del territorio veneto, della pianificazione sovracomunale e comunale.

CHIEDE PERTANTO

CHE l'Amministrazione comunale, in merito alla proposta – nell'ambito della propria attività pianificatoria – valuti l'opportunità di concludere uno specifico accordo, formato ai sensi del richiamato art. 6 della L.R. 11/2004, in quanto costituisce valido metodo per recepire nella pianificazione iniziative di incidenza strategica sull'assetto del territorio, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza consacrati dal comma 2 dell'art. 2 della L.R.11/2004, e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

(nel caso di P.A.T.):

CHE l'analisi della proposta relativa al progetto di cui alla presente iniziativa, qualora rilevato l'interesse pubblico, al pari della successiva stipulazione del suddetto accordo, avvenga in un quadro di massima trasparenza amministrativa e partecipazione, con il coinvolgimento dei cittadini, delle rappresentanze economico-sociali e delle associazioni alla formazione degli strumenti di pianificazione e alle scelte che incidono sull'uso delle risorse ambientali, come prescritto dalla lett. c) del comma 2 dell'art. 2 della L.R. 11/2004.

(parte finale)

Restano sin d'ora a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o delucidazione in merito, in attesa di una celere risposta si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Luogo, data

Il Proponente

.....

In allegato:

- descrizione della proposta di accordo e ambito d'intervento contenente la verifica di congruità urbanistica / coerenza con la pianificazione sovraordinata, con gli strumenti cui accede l'accordo, con i criteri e modalità di cui alla D.C.C. n. ... del ..., accompagnata da idonei allegati atti a dimostrare l'interesse pubblico, la sostenibilità generale, la compatibilità generale (ambientale, idraulica, ecc.), i tempi di attuazione, la fattibilità tecnica e finanziaria con le opportune garanzie;
- estratto della CTRN con evidenziato l'ambito territoriale oggetto d'intervento;
- estratto NCTR – NCEU con evidenziato l'ambito territoriale oggetto d'intervento e le ditte intestatarie titolate a dare corso all'intervento;
- il certificato di destinazione urbanistica;
- elaborati documentali descrittivi dell'assetto planivolumetrico complessivo finalizzato alla verifica di coerenza tra l'intervento di trasformazione ed il sistema dell'armatura viabilistica esistente, alla definizione ottimale del rapporto tra spazi costruiti e non (tessuti insediativi omogenei), ai tipi edilizi assunti ed all'assetto delle aree destinate ai servizi pertinenziali e generali attinenti agli insediamenti proposti;
- individuazione delle dotazioni di servizi da realizzare e cedere gratuitamente al Comune, nel rispetto delle quantità di cui all'art. 31 della L.R. n. 11/2004;
- piano finanziario redatto secondo quanto stabilito dalla D.C.C. n. ... del ... di approvazione dei criteri e delle modalità di attuazione dei meccanismi negoziali di cui all'art. 6 della L.R. n. 11/2004, con evidenziazione delle modalità di conseguimento della convenienza pubblica derivante dalla conclusione dell'accordo.