

Atto di indirizzo:

Piano degli Interventi (PI), perequazione e accordi pubblico-privati ai sensi art. 6 l.r. 11/04

**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 nel calcolo e nell'applicazione della perequazione urbanistica prevista dall'art. 35 della L.R. 11/04 e dall'art. 17 delle Norme Tecniche del PAT - Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica -, nonché nell'istruttoria, elaborazione o stipulazione degli accordi "pubblico-privati" previsti dall'art. 6 della L.R. 11/04 e dall'art. 33 delle Norme Tecniche del PAT – Criteri per la stipula di Accordi tra soggetti pubblici e privati.

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.

Per alcune fattispecie di trasformazioni urbanistiche l'Amministrazione prevede altresì delle deduzioni sul Contributo perequativo, particolarmente nei casi di interventi che comportino eliminazione di elementi di degrado, di interventi relativi a destinazioni d'uso residenziali che rispondono ad esigenze abitative di ordine familiare, di interventi relativi a destinazioni d'uso turistico-ricettive o compatibili, di interventi che perseguono l'equa distribuzione dei diritti edificatori tra i proprietari delle aree interessate tramite meccanismi di Perequazione urbanistica o il recupero di Crediti Edilizi, e in tutti i casi di accordi che giungeranno a stipula con il primo Piano degli Interventi comunale; inoltre, a giudizio della Giunta comunale, possono essere previste ulteriori specifiche deduzioni per interventi ritenuti particolarmente meritori per l'interesse pubblico e/o per eventuali intese pregresse già in itinere.

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, ovvero, 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/strutture eccedenti i minimi di legge (standards) che, per la loro localizzazione o dimensione, abbiano uno specifico valore strategico e di 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;
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 finalizzarla al mantenimento delle stesse.

Il Contributo perequativo è quantificato in misura monetaria secondo gli indirizzi dati dai "Criteri per la definizione del contributo perequativo per il Piano degli Interventi e relative modalità di elargizione" allegati alle presenti Linee Guida: in ogni caso l'ammontare del Contributo perequativo sarà calcolato indipendentemente dalle opere di urbanizzazione e dagli standard urbanistici minimi da darsi comunque ai sensi della normativa vigente.

Nella previsione di ripartizione del plusvalore a favore del Comune previa cessioni di aree o realizzazioni di interventi di interesse pubblico, 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; tutte le spese di registro, di imposta o altre accessorie inerenti e conseguenti all'accordo, dovranno essere a carico del privato proponente.

L'Amministrazione Comunale, viste le previsioni del PAT e non precludendosi la possibilità di ulteriori valutazioni, intende applicare il Contributo perequativo alle seguenti classi di trasformazione urbanistica del territorio dal contenuto discrezionale, da ritenersi soggette alla stipula di un Accordo ai sensi art. 6 L.R. 11/2004 che stabilisca, in particolare, l'ammontare e le modalità di elargizione del Contributo perequativo stesso:

- T.1 attuazione tramite strumenti urbanistici attuativi (PUA) di interventi di sviluppo insediativo residenziale o produttivo/commerciale;
- T.2 attuazione tramite PUA di interventi di riorganizzazione urbana nelle "Aree di riqualificazione e riconversione" o nelle "Aree di miglioramento della qualità urbana";
- T.3 conversione aree agricole o equiparabili per individuazione di nuovo volume edificabile e/o modifica della capacità edificatoria dell'area, all'esterno di ambiti tutelati e previa ripermimetrazione puntuale o ridefinizione delle ZTO di PRG;
- T.4 riconversione di porzioni di zone a servizi non ancora attuate in zone residenziali, se in presenza di "Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale", previa verifica degli standard urbanistici richiesti;
- T.5 cambio di destinazione d'uso a residenziale o compatibile di grosse volumetrie esistenti eccedenti rispetto gli indici e parametri urbanistici di PRG, da attuarsi in Ambiti di urbanizzazione consolidata o di edificazione diffusa;
- T.6 previsione puntuale di nuovo calibrato volume per destinazioni d'uso consentite dal PAT all'interno dei Centri Storici o delle Corti Rurali, ove ammesso dal PAT;
- T.7 conversione di edifici esistenti con cambio di destinazioni d'uso consentite dal PAT, da attuarsi nei Centri Storici o nelle Corti Rurali e per l'individuazione di nuovi Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo;
- T.8 individuazione di servizi di interesse comune privati, da disciplinare attraverso la stipula di una convenzione/accordo tra i privati e l'Amministrazione Comunale;
- T.9 ampliamenti delle Strutture turistico ricettive o di attività produttive fuori zona confermate, eventualmente da disciplinare attraverso schedatura attuativa, ovvero attraverso procedura di Sportello Unico, comunque soggetta alla stipula di una convenzione/accordo tra i privati e l'Amministrazione Comunale;
- T.10 previsione di progetti speciali di rilevanza comunale o sovracomunale destinati all'accoglimento di strutture tecnologiche finalizzate alla produzione di energia da fonti rinnovabili di cui all'art. 36 - Criteri di localizzazione impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, delle N.T. del PAT.

B – APPLICAZIONE DEGLI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATO

1. Finalità dell'avviso di raccolta delle Manifestazioni di interesse

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 la pubblicazione di appositi bandi affissi sull'Albo pretorio, sul sito web comunale e negli spazi allo scopo previsti, al fine di raccogliere le Manifestazioni di interesse relative alla formazione del Piano degli Interventi, da perfezionarsi in eventuali proposte di accordo pubblico-privato fatto salvo che le

trasformazioni urbanistiche richieste risultino idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT e dalle presenti Linee Guida.

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 ed ai conseguenti adempimenti amministrativi, potendo l'Amministrazione valutare comunque proposte di accordo pervenute al di fuori del bando stesso.

La Manifestazione di interesse 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.

La semplice presentazione della Manifestazione di interesse, o di altre forme di 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.

2. Iter procedurale

Al fine della raccolta di Manifestazioni di interesse saranno promosse procedure ad evidenza pubblica, nei limiti di cui al precedente punto 1.

Dopo la raccolta delle istanze pervenute, l'iter procedurale prevede i seguenti passaggi:

- valutazione e affinamento delle Manifestazioni di interesse in sede di tavolo tecnico privati/amministrazione e loro eventuale perfezionamento in proposte di accordo pubblico-privato;
- presa d'atto dei conseguenti schemi di proposta di accordo in sede di Giunta Comunale;
- formalizzazione degli "Accordi pubblico/privato ai sensi art. 6 L.R. 11/2004" e relativi elaborati esplicativi che andranno sottoscritti tra le parti e registrati, previo pagamento del Contributo perequativo, in toto o in parte, o fornitura di eventuali opportune garanzie economiche finanziarie;
- gli "Accordi pubblico/privato ai sensi art. 6 L.R. 11/2004" sono sottoposti al Consiglio Comunale per la verifica dell'evidenza del rilevante interesse pubblico e recepiti con il provvedimento di adozione del PI, al quale accedono e del quale costituiscono parte integrante risultando soggette alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;
- gli "Accordi pubblico/privato ai sensi art. 6 L.R. 11/2004", saranno sottoposti all'approvazione finale da parte del Consiglio Comunale, previo versamento del saldo del Contributo perequativo previsto o attivazione delle garanzie fideiussorie stabilite con l'Accordo stesso.

L'Accordo è comunque sottoposto al verificarsi della condizione del suo recepimento da parte del Consiglio Comunale con il provvedimento di adozione del PI e alla sua conferma con il provvedimento di approvazione del PI stesso dopo il quale risulta cogente per l'Amministrazione comunale stessa.

In sede di approvazione del PI l'Accordo mantiene la sua validità anche nel caso vengano introdotte variazioni e modificazioni, solo se le stesse lasciano inalterate le caratteristiche urbanistiche generali ed il calcolo dei benefici pubblici previsti dall'Accordo, ovvero decadrà totalmente se le modifiche introdotte in sede di approvazione del PI siano di natura diversa e vengano respinte dal proponente con comunicazione scritta da far pervenire al Comune entro 30 giorni dalla data di efficacia 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 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 avviati dal Proponente i pertinenti atti amministrativi atti ad attuare la proposta; in tale ipotesi, il proponente privato non potrà alcunché recriminare degli importi di contributo perequativo straordinario di

urbanizzazione versati, comunque dovuti all'Amministrazione se non nel caso di inadempienza provata da parte dell'Amministrazione comunale stessa.

2.1 valutazione proposte di accordo

Per il passaggio in Giunta Comunale gli schemi di proposta di accordo pubblico-privato devono avere i seguenti contenuti minimi, come affinati in sede di tavolo tecnico privati/amministrazione:

- a) schema di Accordo pubblico/privato ai sensi art. 6 L.R. 11/2004, di affinamento della Manifestazione di interesse, redatto secondo il modello allegato al presente Atto di indirizzo;
- b) elaborati grafici di localizzazione ambito proposta di accordo;
- c) eventuale atto unilaterale d'obbligo per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione nei successivi dieci anni dalla data del rilascio del permesso di costruire (solo nel caso di interventi che rispondono a esigenze abitative di ordine familiare);
- d) eventuale atto unilaterale d'obbligo per il mantenimento della destinazione d'uso turistico-ricettive o compatibili per la nuova volumetria nei successivi dieci anni dalla data del rilascio del permesso di costruire (solo nel caso di interventi che riguardano tali destinazioni d'uso);
- e) eventuale atto unilaterale d'obbligo per usufruire della deroga di cui al Punto 5)/9 dell'Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d), della L.R. 11/2004, di cui alla DGR 856 del 2012, nel merito della distanza da insediamenti zootecnici;
- f) eventuale relazione tecnico-economica di approfondimento proposta di accordo con: indicazione dei dati di progetto e dei parametri dimensionali (solo nel caso che tale puntualizzazione sia ritenuta necessaria); determinazione dettagliata del Contributo perequativo straordinario finalizzato al beneficio economico pubblico (se concordemente determinato in forma differente rispetto ai criteri stabiliti dal presente Atto di indirizzo); descrizione dettagliata delle eventuali opere pubbliche o delle aree previste da corrispondere al Comune quale Contributo perequativo e stima relativa al loro valore; indicazione dei tempi, modalità e garanzie per l'attuazione dell'accordo (solo nel caso di corresponsione del Contributo perequativo tramite cessione/realizzazione di interventi o aree di interesse pubblico).

Per il passaggio in Consiglio Comunale lo schema di Accordo pubblico/privato dovrà essere perfezionato previa sua sottoscrizione in segno di accettazione da parte di tutti i soggetti proponenti e del delegato del Comune, dovendo comunque avere i seguenti contenuti minimi:

- a) elaborati grafici di localizzazione ambito proposta di accordo;
- b) attestato di corresponsione al Comune del contributo perequativo straordinario di urbanizzazione o della quota concordata, ovvero della garanzia fideiussoria;
- c) eventuali atti unilaterali d'obbligo, di cui sopra;
- d) eventuale relazione tecnico-economica di approfondimento, con i contenuti di cui sopra.

Nell'Accordo pubblico/privato ai sensi art. 6 L.R. 11/2004 l'evidenza del beneficio economico pubblico dovrà prioritariamente riferirsi ai valori di Contributo perequativo calcolati in forma monetaria secondo i "Criteri per la definizione del contributo perequativo per il Piano degli Interventi e relative modalità di elargizione" allegati al presente Atto di indirizzo. Se l'elargizione del Contributo perequativo viene legata alla realizzazione diretta da parte del proponente privato di opere e/o servizi, queste dovranno riferirsi alle opere pubbliche elencate nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche, oppure ad interventi che contribuiscano alla concreta attuazione di azioni strategiche delineate dal PAT. 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.

Proposte di accordo con caratteristiche diverse da quelle sopra esposte dovranno essere adeguatamente motivate dal soggetto proponente e concordate con l'Amministrazione.

Gli elaborati grafici presentati a corredo dell'accordo andranno affinati in sede di tavolo tecnico privati/amministrazione prima del passaggio in Giunta Comunale, sviluppando eventuali approfondimenti grafici e/o relazionali ritenuti essenziali dall'Amministrazione comunale a descrivere compiutamente l'oggetto dell'accordo stesso.

Nel caso di obbligo congiunto di un accordo e di una convenzione tra Amministrazione comunale e privati, quale quella prevista in alcune fattispecie dalle norme urbanistiche del PAT e/o del PI, l'accordo potrà assorbire – là dove possibile – la convenzione stessa.

2.2 caratteristiche e requisiti per le proposte di accordo

In sede di presa d'atto della Giunta Comunale le proposte di accordo/Manifestazioni di interesse, 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. caratterizzarsi per un alto livello di sostenibilità energetica, ecologica e ambientale;
6. nel caso riguardino l'urbanizzazione di aree inedificate, dovranno essere localizzate in ambiti già previsti in trasformazione dal PAT, possibilmente in contiguità con l'urbanizzazione esistente;
7. salvaguardare le successive elaborazioni urbanistico-progettuali.

La non rispondenza delle proposte di accordo ai disposti del PAT ed ai criteri e modalità applicativi 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 Consiglio Comunale dovrà essere accertato che il contenuto degli accordi sia di rilevante interesse pubblico che andrà valutato, indipendentemente dall'entità dell'intervento proposto, in funzione:

1. della qualità dell'intervento proposto, sotto i profili urbanistico, architettonico, della sostenibilità energetica e ambientale;
2. della convenienza pubblica in termini di ritorno di una quota di plusvalore economico a favore del Comune.

2.3 conclusione e formalizzazione dell'accordo

La procedura relativa alle proposte selezionate si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/04. L'Accordo pubblico/privato, completato come ai paragrafi precedenti, sarà recepito negli elaborati del PI divenendone parte integrante e seguendone l'iter di cui all'art. 18 della LR. n. 11/2004. L'Accordo pubblico/privato sarà sottoscritto dal Responsabile dell'Area Tecnica.

Si richiamano gli altri allegati alla deliberazione di Consiglio Comunale recante “Linee guida per il Piano degli Interventi, sulla perequazione ai sensi dell’art. 35 della Lr. n. 11/2004 e sugli accordi di pianificazione di cui all’art. 6 della Lr. n. 11/2004”, nel dettaglio:

Allegato n. 2 “Criteri per la definizione del contributo perequativo per il Piano degli Interventi e relative modalità di elargizione”;

Allegato n. 3 Schema di “Accordo pubblico-privato ai sensi dell’art. 6 L.R. 11/2004”.