

VARIANTE N°1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)

ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI, ART. 6 L.R. 11/04 LINEE GUIDA

1. Finalità dell'avviso di raccolta delle proposte di accordo pubblico-privato

Per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il Comune attiva, prioritariamente, procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di accordo pubblico-privato che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T..

I criteri di seguito esplicitati costituiscono le linee guida a cui deve uniformarsi l'attività dell'Amministrazione nell'istruttoria, elaborazione o stipulazione degli accordi "pubblico-privati" previsti dall'art. 6 della L.R. 11/04.

Presupposto che la formazione degli accordi è il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi, da valutarsi, indipendentemente dall'entità dell'intervento proposto, in funzione:

- a) della qualità dell'intervento proposto, sotto i profili urbanistico, architettonico, della sostenibilità energetica (utilizzo di energie alternative e contenimento dei consumi energetici) e ambientale (contributo alla costruzione della rete ecologica, realizzazione di bacini di laminazione, inserimento del verde privato con funzione ecologica, sicurezza e salubrità dell'insediamento);
- b) convenienza pubblica in termini di quota percentuale di plusvalore economico a favore del Comune.

I bandi avranno carattere esclusivamente ricognitivo e come tale non impegnano in nessun 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 lo sottoponga a successive modificazioni, sia che il Comune proceda con diversi mezzi e modalità per il perseguimento dei medesimi obiettivi.

2. Caratteristiche e requisiti per le manifestazioni di interesse/proposte di accordo

Le manifestazioni di interesse/proposte di accordo:

1. dovranno essere compatibili con la disciplina del Piano di Assetto del Territorio e con la Valutazione Ambientale Strategica ad esso allegata;
2. dovranno 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. dovranno fare riferimento ad una estensione territoriale adeguata ad una corretta progettazione urbanistica da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta avanzata;
4. nella previsione di ripartizione del plusvalore a favore del Comune, potranno prevedere cessioni di aree, realizzazioni di interventi di interesse pubblico; in caso di cessioni di aree, 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;
5. non dovranno compromettere le successive elaborazioni urbanistico-progettuali;
6. caratterizzarsi per un alto livello di sostenibilità energetica, ecologica e ambientale, contribuendo allo sviluppo dell'armatura urbana, delle dotazioni di infrastrutturali a rete, del sistema del verde pubblico e privato e degli spazi aperti, delle condizioni di permeabilità dei suoli urbani.

3. Iter procedurale

Dopo la pubblicazione dell'avviso per la raccolta delle proposte di accordo, l'iter procedurale prevede i seguenti tre passaggi:

- presentazione delle proposte di accordo;
- valutazione delle proposte di accordo;
- conclusione e formalizzazione delle proposte di accordo.

3.1 Iter procedurale – presentazione proposte di accordo

La proposta di accordo 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 cotitolarità 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 proposta di accordo deve contenere:

- a) indicazione e dati individuativi dei soggetti proponenti;
- b) individuazione degli ambiti di intervento su stralcio tav. 4 del P.A.T., su stralcio del P.R.G. in scala 1:5000 e su planimetria catastale;
- c) relazione tecnico-economica illustrativa della proposta di accordo, completa di tutti i parametri dimensionali e con l'indicazione di una stima di valore della previsioni di pubblica utilità. Tali interessi pubblici dovranno prioritariamente riferirsi alle opere pubbliche elencate nel programma triennale, oppure riferirsi ad interventi che contribuiscano alla concreta attuazione di azioni strategiche delineate dal P.A.T.. Proposte di accordo con caratteristiche diverse da quelle sopra esposte dovranno essere adeguatamente motivate dal soggetti proponente;
- d) oggetto della proposta di accordo esplicitato con opportuni elaborati grafici e fotografici;

e) i tempi, le modalità e le garanzie per l'attuazione dell'accordo.

Gli elaborati grafici presentati a corredo della proposta di accordo saranno valutati come materiali informativi/esplicativi e non come schemi grafici progettuali vincolanti.

3.2 Iter procedurale – valutazione delle proposte di accordo

Le proposte di accordo saranno soggette a valutazione comparativa da parte dell'Amministrazione Comunale.

La non rispondenza delle proposte di accordo ai criteri e modalità attuative definiti nell'Avviso, porterà alla conclusione dell'istruttoria con specifica determinazione negativa della Giunta Comunale, mentre le proposte che saranno valutate positivamente saranno oggetto di ulteriori verifiche e/o integrazioni in riferimento:

- alla legittimità del patrimonio edilizio esistente;
- alla consistenza delle quantità indicate;
- al principio perequativo;
- alla concreta fattibilità delle opere a titolo perequativo.

3.3 Iter procedurale – conclusione e formalizzazione delle proposte di accordo

Le proposte di accordo selezionate dalla Giunta Comunale verranno corredate da un atto unilaterale d'obbligo con sottoscrizioni autenticate da tutti i soggetti proponenti, completo di polizza fidejussoria di importo non inferiore al valore economico della convenienza pubblica complessiva da trasferire al Comune.

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

L'accordo pubblico/privato, in attuazione dell'art. 6 della L.R. 11/04, completo degli elaborati urbanistici e dell'atto d'obbligo sottoscritto da tutti i soggetti proponenti sarà sottoscritto dal Sindaco o suo delegato.

La procedura relativa alle proposte selezionate si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/04.