

COMUNE DI POLVERARA
PROVINCIA DI PADOVA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 24

Adunanza Ordinaria di Prima convocazione – seduta Pubblica

Oggetto: PIANO REGOLATORE COMUNALE. MECCANISMI NEGOZIALI AI SENSI DELLA L.R. 11/2004. CRITERI E MODALITA' PER ASSUNZIONE NELLA PIANIFICAZIONE DI PROPOSTE DI PROGETTI ED INIZIATIVE DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO.

L'anno **duemilatredici** addì **ventotto** del mese di **settembre** alle ore **11:30**, nella Sala consiliare presso la Casa delle Associazioni, per convocazione con inviti diramati in data utile si è riunito il Consiglio comunale.

Eseguito l'appello risultano:

RAMPIN SABRINA	Consigliere	Presente
ZAGOLIN ANDREA	Consigliere	Presente
BELLESSO MICHELANGELO	Consigliere	Presente
COCCATO SIMONE	Consigliere	Presente
COLUCCI GIOVANNI	Consigliere	Presente
GIRALDIN ANDREA	Consigliere	Presente
FAVARATO DIEGO	Consigliere	Presente
MASIERO MICHELE	Consigliere	Presente
SALMISTRARO ALICE	Consigliere	Presente
MELINA MARTA	Consigliere	Presente
FASOLO FRANCESCA	Consigliere	Presente
TONO ALESSANDRO	Consigliere	Presente
STURARO ENRICO	Consigliere	Presente

Assiste alla seduta DE ANGELI FILIPPO SEGRETARIO COMUNALE.

RAMPIN SABRINA nella sua veste di SINDACO, constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e, previa designazione a scrutatori dei consiglieri:

COLUCCI GIOVANNI

MASIERO MICHELE

MELINA MARTA

invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato, compreso nella odierna adunanza.

OGGETTO: PIANO REGOLATORE COMUNALE. MECCANISMI NEGOZIALI AI SENSI DELLA L.R. 11/2004. CRITERI E MODALITA' PER ASSUNZIONE NELLA PIANIFICAZIONE DI PROPOSTE DI PROGETTI ED INIZIATIVE DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO.

Il Sindaco propone di anticipare la trattazione del punto n. 5 all'ordine del giorno "PIANO REGOLATORE COMUNALE. MECCANISMI NEGOZIALI AI SENSI DELLA L.R. 11/2004. CRITERI E MODALITA' PER ASSUNZIONE NELLA PIANIFICAZIONE DI PROPOSTE DI PROGETTI ED INIZIATIVE DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO", vista la presenza in sala dell'Arch. Ghinello, professionista che segue la redazione di questi strumenti urbanistici. Ricorda quindi l'incontro pubblico del precedente mercoledì, che ha permesso di dare delucidazioni in merito al piano regolatore comunale e ai meccanismi negoziali ai sensi della Legge Regionale 11 del 2004. Spiega che il PAT di Polverara è stato approvato dalla Provincia con delibera di Giunta l'11 settembre e che ogni territorio ha tre livelli di pianificazione: PATI, PAT e piano degli interventi. Rispetto alle vecchie modalità del piano regolatore ci sono delle procedure leggermente diverse, una negoziazione tra pubblico e privato in cui la collettività deve avere comunque un beneficio maggiore rispetto all'utilitarismo del privato.

Il Sindaco cede la parola all'Architetto Ghinello per ulteriori dettagli.

L'architetto Ghinello ricorda che il PAT è un piano che ha un carattere strutturale strategico, non conforma la proprietà, ma conforma esclusivamente il territorio recuperando tutti i vincoli indotti da norme comunitarie, nazionali e regionali. Il PAT è servito a creare la strategia, che ha una durata a tempo indeterminato, almeno fino a quando l'Amministrazione in carica in quel momento deciderà di modificare le previsioni strategiche. Ora va però creato anche il piano degli interventi, detto anche piano del Sindaco perché ha una programmazione quinquennale, e che andrà a dare operatività al piano strategico.

Con l'approvazione del PAT di Polverara il PRG diventa a tutti gli effetti PI. Il PRC si concretizza al sedicesimo giorno dalla pubblicazione sul BUR della delibera con cui la Provincia ratifica il PAT. In quel momento il PRG diventa il PI. Da tale momento il Comune quando ha delle esigenze di natura pubblicistica può fare delle varianti al PI, ad esempio fare un'opera pubblica. Il piano andrà portato solo in Consiglio comunale, perché dall'approvazione del PAT tutto il governo del territorio locale rimane in ambito comunale. Il Consiglio è sovrano nelle scelte di governo del territorio, fin tanto che tali scelte sono coerenti con il PAT, altrimenti deve variare il PAT, rivolgendosi all'organo deputato all'approvazione della variante. Non c'è variante al PI, tranne che il primo PI - che è il piano regolatore che diventa PI - che possa trovare attuazione se non si interfaccia con la programmazione delle opere pubbliche e con il bilancio del Comune, altrimenti la delibera è revocabile.

Se invece l'Amministrazione comunale decide di attuare la prima variante del PI per soddisfare bisogni o necessità di carattere privatistico, la parte privatistica è chiamata a restituire una parte del sacrificio che viene richiesto alla collettività, stando dentro le regole dell'opera pubblica, quindi sempre con l'interfaccia del programma delle opere pubbliche e del bilancio.

Tutte queste sono precondizioni essenziali e vincolanti, senza le quali l'accordo non può trovare compimento oppure sarebbe minato alle fondamenta. Inoltre, bisogna perseguire con la medesima intensità l'interesse pubblico e quello privato: un cambiamento epocale dal punto di vista culturale, perché si porta a galla la componente privatistica come elemento sostanziale al fine contribuire a fare la parte pubblica del paese. Ma la giurisprudenza dice anche che l'interesse pubblico deve pervenire in maniera superiore rispetto a quello che perverrebbe in via ordinaria quindi vuol dire che c'è uno sbilanciamento.

Vengono quindi introdotti i concetti di convenienza pubblica e di plusvalore derivante dalla trasformazione del territorio, ponendo il problema di come si fa l'analisi del valore del bene comune. Per fare questo, prosegue Ghinello, ci siamo interfacciati a regole che esistono già in ambito regionale dove costituito un nucleo di valutazione per l'analisi del valore.

Il consigliere Enrico Sturaro, capogruppo di "Polverara cambia" chiede conferma a Ghinello se relativamente al cosiddetto piano del Sindaco, alla struttura che è stata data dal Comune, seguirà una raccolta dei cosiddetti desiderata e dei bisogni e verrà sviluppato un nuovo piano che andrà approvato in Consiglio comunale, costituendo di fatto una prima variante al piano regolatore. Chiede inoltre alcune delucidazioni sul calcolo della valutazione dell'utilità pubblica rispetto a quella privata negli interventi richiesti in deroga alle norme usuali o sancite dal piano regolatore. Nella delibera vengono riportati gli ambiti nei quali si ritiene che ci sia un'utilità pubblica e viene riportata una formula per il calcolo, ma spesso vengono riportate frasi tipo "a titolo esemplificativo ma non esaustivo". Sturaro chiede come si arrivi a definire il quadro vero e proprio in cui l'interesse pubblico prevale su quello privato. Nella formula, la somma di beneficio del privato a seguito dell'accordo più beneficio pubblico viene calcolata con una serie di parametri. Chiede con quali elementi venga fatta la distinzione tra i due, perché si parla anche di studio di fattibilità, che può basarsi anche su certi elementi ma c'è sempre un "anche" o "a titolo esemplificativo ma non esaustivo" che lascia spazio anche ad altre interpretazioni.

Ghinello spiega la differenza tra il sistema di calcolo precedente, che si basava solo sul valore di trasformazione, e quello attuale, che invece tiene conto anche dei costi della produzione del bene. La formula prevede così il valore di vendita del prodotto derivante dalla trasformazione meno tutti i costi necessari per produrre quel bene, includendo anche ad esempio la bancabilità dell'intervento e l'utile d'impresa, che non può essere inferiore al 15%, altrimenti potrebbe essere impugnato di fronte alla Corte europea per lesione dei diritti costituzionali garantiti anche a livello comunitario.

Il privato manifesta l'interesse e nel momento in cui il Comune riconosce che quell'intervento è di prevalente interesse pubblico, non è più reversibile perché il privato consolida questo interesse che diventa una legittima aspettativa, risarcibile anche in sede civile per danno da perdita di chance.

Alcuni Comuni hanno fissato a priori la quota parte di quel beneficio ma è evidente che non è la soluzione migliore. Mentre i criteri e le modalità vanno scelti a priori, i valori della parte che deve essere ristorata dalla collettività vanno definitivi di volta in volta.

L'equazione quindi non è più valore di trasformazione ma equazione dello sviluppo, perché quando si costruisce si antropizza, si modifica il territorio, ma andando nel senso dello sviluppo perché bisogna applicare i criteri di sostenibilità del PAT. Da oggi in poi un intervento deve essere sostenibile, bisogna contribuire con un interesse, che va ristorato alla collettività tramite il Comune. Quel valore, che si tratti di opere o di monetario, non è spesa corrente, ma va inserito in un capitolo di scopo esclusivamente impegnato alla realizzazione di opere pubbliche finalizzate a ristorare la collettività.

In questo piano sono stati inseriti i fini degli accordi negoziali, che possono agganciare la prossima programmazione europea 2014 e 2020. A breve, conclude Ghinello, verrà individuato il plafond di risorse dedicate alla macro Regione Veneto quindi bisogna essere pronti e creare le precondizioni per accedere anche ai fondi comunitari.

Sturaro chiede di spiegare meglio se ci sono riferimenti precisi, linee guida o invece margini di discrezionalità per scorporare la componente di bene pubblica rispetto a quella privata dal risultato della formula.

Ghinello sostiene che la risposta sta nell'individuazione dei contenuti minimi essenziali di un progetto, cioè dell'individuazione del cosiddetto giusto progetto, e quindi nella definizione dei criteri e delle modalità, ossia delle regole del gioco.

Il piano non va più utilizzato come si faceva fino a ieri, quando venivano pianificati migliaia di metri quadrati di aree che non venivano mai attuate: ora i piani vengono fatti solo quando serve. Il giusto progetto consiste nella valutazione della domanda del privato fatta secondo i modelli prefissati, che consentiranno all'ufficio tecnico di analizzare secondo una matrice se effettivamente quel progetto corrisponde ai criteri individuati dal Comune.

Il progetto deve essere un progetto che risponde a quelle caratteristiche, che ottempera alle condizioni di sostenibilità economica, sociale ed ambientale del PAT. Viene quindi tolto il tasso di soggettività di chi va a fare l'istruttoria.

Dopo il primo screening si ha la fase delle garanzie, per "blindare" la programmazione di quell'opera ed evitare un possibile danno erariale: ecco perché tra gli allegati predisposti c'è anche l'atto unilaterale d'obbligo che deve essere sottoscritto dal soggetto proponente. Nella terza fase l'accordo viene perfezionato e produce effetti, con l'approvazione da parte del Consiglio della variante al PI.

Anche Marta Melina, capogruppo di "Insieme per Polverara" rileva che, a differenza di quanto avviene in altri Comuni, qui non è stata specificata la percentuale di beneficio pubblico, lasciando spazio ad una certa soggettività. Chiede quindi a chi spetti tale decisione.

Ghinello risponde che la competenza è del Consiglio comunale, sulla base di una motivata proposta che deriva dall'analisi tecnico scientifica fatta dal RUP incaricato. Ci dovrà sempre essere un'utilità collettiva superiore, se non in casi molto eccezionali. Nella condizione peggiore in assoluto, quindi, ci sarà il 51% e il 49%, ma alcuni Comuni hanno messo il 60%-40%, ereditando la filosofia dei PIRUEA (Programmi di Riquilibrato Urbanistico Edilizio e Ambientale) che non c'entrano nulla. Chi elaborerà il progetto farà l'analisi del valore, secondo i quaderni dettati dal nucleo di valutazione, costituito secondo norma dello Stato presso la Regione, che è componente della Commissione di valutazione strategica, quindi dell'autorità ambientale. Ci sarà una motivata proposta non al Sindaco ma al Consiglio. Vanno fatti salvi gli incontri di concertazione - almeno due sui contenuti di questi accordi - il diritto dei terzi. Addirittura la norma dello Stato prevede che il Sindaco nomini un RUP ad hoc, che indice un calendario di incontri con tutti i soggetti, fatto salvo il diritto dei terzi. Su questi accordi, quindi, c'è la massima trasparenza, proprio perché sono accordi derogatori

Melina chiede se ci siano comunque dei parametri che possono essere discrezionali, ad esempio la valutazione del valore dell'area con la precedente destinazione oppure il valore di mercato dei beni immobili conseguiti post accordo. Chiede chi faccia questa valutazione.

Ghinello risponde che il valore dell'area viene determinato dall'ufficio espropri Provincia di Padova entro il 20 gennaio di ogni anno, o dall'Agenzia del territorio, se non chiuderà. Poi cita i borsini immobiliari utilizzati dall'ente giudiziario per i CTU. Quando un giudice decide di dare un incarico per fare una CTA tecnica, il professionista si avvale del borsino immobiliare elaborato dalla Camera di commercio, che tiene conto di tutti i fattori di congiuntura, ma si tratta di dati che devono essere dimostrati e certificati a tutti gli effetti di legge. Su interventi che hanno una certa importanza, il valore e il plusvalore, cioè il beneficio pubblico più il privato, devono essere certificati attraverso la finanziabilità, che deve essere rilasciata da un istituto di credito, visto che il Comune non può assumere a bilancio un valore non certificato. Si terrà conto di un costo di ammortamento, negoziato tra il promotore e la banca. Se si trattasse di finanza di progetto si parlerebbe di bancabilità, in questo caso invece il Comune chiede non l'asseveramento del piano economico ma la finanziabilità dell'intervento e lo pone a condizione. Quel valore determinato da istituti di credito, deve essere garantito con una

fideiussione, modello tipo revolving ad escussione a carico del Comune, con certe condizioni che sono codificate pari al 100% del valore. Il Comune deve sempre e comunque avere coperto il valore che andrà ad inserire nel bilancio perché nel momento in cui lo ha inserito deve essere sicuro di quello che viene fatto

Melina, a proposito in particolare degli allegati C ed , chiede se il documento citato, cioè un documento predisposto dal Sindaco ed illustrato in Consiglio comunale in cui sono evidenziate, secondo priorità, trasformazioni urbanistiche, interventi, opere pubbliche da realizzarsi con il piano operativo nonché gli effetti attesi, seguirà lo stesso passaggio che si sta facendo oggi.

Ghinello risponde negativamente, aggiungendo che si tratta di un documento richiesto dall'art. 17 della Legge 11 per fare la variante al PI. Il piano degli interventi è anticipato da un documento che si chiama documento del Sindaco, dove si dichiara l'azione politica programmatica che si vuole attuare attraverso il piano. Il Sindaco o lo fa d'imperio oppure, dopo l'avviso di evidenza pubblica e dopo aver raccolto le manifestazioni di interesse, fa proprio il bisogno della collettività e indica a quali situazioni vuol dare la risposta.

Melina riferisce che nei vari moduli veniva citato prima questo documento e poi la convalida, pertanto pensava fosse un documento che doveva già essere predisposto mentre in realtà è un documento che seguirà.

Ghinello spiega che i fini indicati nel piano includono il 100% delle possibili azioni future, il 100% delle azioni del governo del territorio. In questa maniera il Consiglio dà un comando all'organo di governo - la Giunta - dettando il piano cornice, i fini, i campi di applicazione, i criteri e le modalità. Se si decide di cambiare le regole si cambiano le delibere.

Melina chiede chi può essere il proponente, il privato che manifesta il suo interesse a seguito di un avviso pubblico.

Ghinello risponde che il proponente è chi ha un bisogno da manifestare che non riesce a soddisfare in vie ordinarie.

Melina chiede se possa essere anche un non un cittadino di Polverara.

Ghinello conferma che può essere un cittadino europeo, che abbia un interesse reale a Polverara.

Però Melina ricorda che il proprietario deve essere titolare dell'area.

Ghinello spiega che deve avere il diritto di proprietà, deve essere titolare dell'area rispetto alla quale esercitare l'intervento di trasformazione. Il proponente non è ancora promotore e fin tanto che è proponente la domanda può essere fatta anche in forma leggera, attraverso un titolo anche se ancora non perfezionato come diritto di proprietà. Addirittura un TAR recentissimo, consolidato anche dal Consiglio di Stato, ha abilitato gli accordi anche con i preliminari di vendita.

Melina ritiene che per un semplice cittadino la documentazione richiesta sia molto impegnativa, visto che si chiedono studio di fattibilità, progettazione, master-plan, cronoprogramma e tutta una serie di documenti molto tecnici.

Ghinello spiega che questi documenti non si applicano al semplice cittadino, ad esempio la sig.ra Maria. Nel PAT di Polverara ci sono 14 temi. L'avviso pubblico non coprirà tutti i 14 temi. Tanto per dare un ordine di grandezza, questo PAT per poter essere attuato dovrebbe prevedere a bilancio circa 38 milioni di euro. Si capisce per quale motivo viene detto che il PAT dura tempo indeterminato, non è possibile che un'Amministrazione faccia tutto subito. Nelle procedure è stato previsto tutto quello che serve nella condizione massima del carico antropico, per poi avere la ragionevolezza secondo un principio di efficienza ed efficacia.

Melina chiede se il sistema di controllo sia il Consiglio comunale.

Ghinello risponde che il Consiglio comunale approva il procedimento mentre il sistema di controllo è dato dalla concertazione, il cittadino, la collettività.

Melina chiede con quali strumenti il cittadino possa intervenire.

Ghinello risponde che il cittadino può osservare, partecipare, scrivere, dialogare. Non c'è nulla di più trasparente, anche alla luce delle novità introdotte dal D. Lgs. 33/201, che prevedono la nullità dell'atto. Illustra quindi tutti i vari livelli di concertazione e partecipazione, oltre alla successiva pubblicazione e informazione.

Melina chiede al Sindaco come mai ci sia stata tutta questa velocità nell'approvazione dei documenti, visto che il PAT è stato approvato dalla Giunta provinciale l'11 settembre, la rettifica da parte del Comune è del 19 e nel giro di 15 giorni scarsi si vogliono approvare tutti questi documenti che sono tra l'altro anche corposi e impegnativi.

Il Sindaco risponde che non si è voluto accelerare, ma rispettare la tempistica, con l'indizione del Consiglio nella prima data utile dopo l'assemblea pubblica. Non si è voluto accorciare i tempi per nascondere qualcosa.

Melina risponde che non voleva alludere a quello, ma che vista l'importanza della funzione Consiglio nel procedimento sarebbe stato meglio avere almeno il tempo per approfondire meglio questi documenti.

Il Sindaco risponde che nel testo della proposta c'è tutto quello che è necessario comprendere o capire e aggiunge che l'urbanistica non è di facile comprensione pertanto né un'assemblea pubblica, né un Consiglio comunale sono sufficienti. Verrà organizzato un incontro con i tecnici che operano nel territorio da almeno un paio d'anni, per far sì che quelli che poi andranno ad applicare il piano sul territorio e che saranno portavoce dei cittadini siano informati e conoscano le modalità di operare. In altri Comuni dove c'è già il piano degli interventi i tecnici sono contenti perché è stato snellito il lavoro e la collettività è messa a conoscenza di tutte quelle che sono le opportunità.

Melina sottolinea nuovamente l'importanza di approfondire meglio la documentazione, vista l'importanza del tema e visto che si è parlato di svolta epocale nella concezione delle nuove modalità di progettare l'intervento, aggiungendo che non è nemmeno pervenuto un invito all'incontro pubblico. Nella delibera ci sono tanti riferimenti ma pensava di trovare molti più parametri normativi o riferimenti, invece in molti casi, che come già faceva osservare il collega Sturaro, ci sono espressioni tipo "a titolo esemplificativo e non esaustivo" e addirittura puntini di sospensione.

Il Sindaco replica che i criteri e le modalità non sono stati inventati appositamente per il Comune di Polverara e aggiunge che l'architetto nelle sue esposizioni è stato sufficientemente chiaro.

Sturaro sostiene che, visto che si è all'ultimo anno di mandato e che si sta sviluppando un meccanismo di pianificazione del territorio che andrà in eredità alle prossime Amministrazioni, sarebbe stato auspicabile condividere questa scelta sì con la cittadinanza, ma in primis con le altre forze politiche attive nel territorio comunale.

Le Commissioni consiliari, prosegue Sturaro, vengono convocate generalmente i tre giorni precedenti il Consiglio per spiegare gli atti che andranno in approvazione e capisce che non è mai stata fatta una concertazione perché i programmi sono diversi, ma in questo caso si parla di regole, non di programmi, e quindi le regole del gioco andrebbero fissate insieme. Ribadisce che sarebbe stato opportuno un invito all'assemblea. Invita a correggere nel testo il refuso relativo a Legnaro e chiede se si possa includere delle formule per ridurre il margine di discrezionalità, dati da espressioni come "a titolo esemplificativo ma non esaustivo".

Ghinello porta alcuni esempi di quanto avviene in altri comuni, mentre per quanto riguarda l'indeterminazione del contenuto procedimentale, sostiene che i contenuti

dell'atto sono tutti quelli previsti per legge. Non è che attraverso questo criterio viene esaurito il 100% del quadro tematico e in più gli accordi vanno specializzati, perfezionati all'interno del procedimento ed è il motivo per cui ritornano in Consiglio. Se lo schema madre prevede di fare un accordo quadrato e in quel Consiglio arriva un accordo rotondo, si dirà che quell'accordo non è corrispondente ai criteri e alle modalità che lo prevedeva quadrato. Ribadisce che secondo la sua visione le parti "indeterminate", i puntini di sospensione sono necessari, anzi potrebbero essercene di più.

IL CONSIGLIO COMUNALE

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;
- 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.);
- 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;
- 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;
- 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;
- 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.*
- ai sensi dell'art. 11, c. 4-bis della L. n. 241/1990 e s.m.i. a garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui la pubblica amministrazione conclude accordi nelle ipotesi previste al comma 1 dell'art. 11, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe

- competente per l'adozione del provvedimento;
- 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;
 - 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 dalle N.T. del P.A.T., senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
 - ai sensi dell'art. 12 (Provvedimenti attributivi di vantaggi economici) della L. n. 241/1990 (Nuove norme sul procedimento amministrativo) e s.m.i.:
 1. *La concessione di sovvenzioni, contributi, sussidi ed ausili finanziari e l'attribuzione di vantaggi economici di qualunque genere a persone ed enti pubblici e privati sono subordinate alla predeterminazione ed alla pubblicazione da parte delle amministrazioni procedenti, nelle forme previste dai rispettivi ordinamenti, dei criteri e delle modalità cui le amministrazioni stesse devono attenersi.*
 2. *L'effettiva osservanza dei criteri e delle modalità di cui al comma 1 deve risultare dai singoli provvedimenti relativi agli interventi di cui al medesimo comma 1.*
 - ai sensi dell'art. 39 (Trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio) del D. Lgs. n. 33/2013 (Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni):
 1. *Le pubbliche amministrazioni pubblicano:*
 - a) *gli atti di governo del territorio, quali, tra gli altri, piani territoriali, piani di coordinamento, piani paesistici, strumenti urbanistici, generali e di attuazione, nonché le loro varianti;*
 - b) *per ciascuno degli atti di cui alla lettera a) sono pubblicati, tempestivamente, gli schemi di provvedimento prima che siano portati all'approvazione; le delibere di adozione o approvazione; i relativi allegati tecnici.*
 2. *La documentazione relativa a ciascun procedimento di presentazione e approvazione delle proposte di trasformazione urbanistica d'iniziativa privata o pubblica in variante allo strumento urbanistico generale comunque denominato vigente nonché delle proposte di trasformazione urbanistica d'iniziativa privata o pubblica in attuazione dello strumento urbanistico generale vigente che comportino premialità edificatorie a fronte dell'impegno dei privati alla realizzazione di opere di urbanizzazione extra oneri o della cessione di aree o volumetrie per finalità di pubblico interesse è pubblicata in una sezione apposita nel sito del comune interessato, continuamente aggiornata.*
 3. *La pubblicità degli atti di cui al comma 1, lettera a), è condizione per l'acquisizione dell'efficacia degli atti stessi.*
 4. *Restano ferme le discipline di dettaglio previste dalla vigente legislazione statale e regionale.*

CONSIDERATO CHE:

- la L.R. n. 11/2004 consente, altresì, ai Comuni di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico anche al fine di perseguire la riqualificazione urbanistica e la rigenerazione urbana sostenibile, nonché individuare gli interventi di miglioramento della qualità urbana complessiva del territorio, trovando applicazione le forme di concertazione e partecipazione di cui all'accordo di programma (art. 7), nonché le norme specifiche dettate sulla perequazione urbanistica (art. 35), riqualificazione

- ambientale e credito edilizio (art. 36) e compensazione urbanistica (art. 37);
- gli accordi convenzionali rientrano nel più ampio *genus* dei cosiddetti “programmi complessi” introdotti nel sistema nazionale di governo del territorio (Programmi Integrati di Intervento, Programmi di Recupero Urbano, Contratti di Quartiere, Programmi di Riqualificazione Urbana e di Sviluppo Sostenibile del Territorio, Società di Trasformazione Urbana) trasferendo sul piano negoziale sia i rapporti tra i soggetti pubblici coinvolti, sia quelli tra gli stessi soggetti pubblici e i soggetti privati interessati, attribuendo a questi ultimi un ruolo attivo nella politica di trasformazione territoriale (Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi – Determinazione n. 4/2008 del 2.4.2008);
 - detti programmi si caratterizzano, quindi, per rappresentare un complesso sistematico di interventi pubblici e privati accompagnato anche da un completamento delle opere di urbanizzazione, al fine di valorizzare qualitativamente l’ambito territoriale oggetto di intervento;
 - nell’ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati, nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l’esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di cui all’art. 28, c. 1, lett. c), del D. Lgs. n. 163/2006, funzionali all’intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il D. Lgs. n. 163/2006, così come dettato dall’art. 16, c. 2-bis, del D.P.R. n. 380/2001 introdotto dall’art. 45, c. 1, della legge n. 214/2011;

DATO ATTO CHE:

- gli accordi di cui all’art. 6 della L.R. n. 11/2004 si presentano come uno strumento essenziale per garantire principi di efficienza ed efficacia dell’azione amministrativa;
- 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;
- 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 gli accordi con i privati siano promossi e sviluppati nell’ambito di una griglia di obiettivi e di finalità generali da assumere in modo stabile nella pianificazione, fornendo gli elementi di riferimento che consentono di instaurare sia una negoziazione con i privati direttamente interessati, sia una procedura a evidenza pubblica tra gli operatori economici che intendono concorrere all’attuazione di talune previsioni di Piano;
- la conclusione dell’accordo pubblico-privato non può e non deve modificare la natura (di indirizzo, di coordinamento, strategica, operativa) degli strumenti territoriali e urbanistici cui accede, né deve porsi in contrasto (contraddizione) con le indicazioni dei relativi documenti programmatici e preliminari;
- in merito ai meccanismi negoziali disciplinati dall’art. 6 della L.R. n. 11/2004, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio del diritto dei terzi, risulta necessario predeterminare, quindi pubblicare, i “*criteri e modalità per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico*” cui l’Amministrazione deve attenersi, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati;

RICHIAMATI gli elaborati facenti parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, predisposti dal Responsabile del Settore Tecnico e conformi alle volontà di questa Amministrazione, attinenti ai “*Meccanismi negoziali disciplinati dall’art. 6 della L.R. n° 11/2004 e ss. mm. ii. - Accordi pubblico/privati - Criteri e Modalità per assumere nella*

pianificazione, proposte ed iniziative di rilevante interesse pubblico così come sotto riportati:

- Criteri e modalità degli accordi pubblico/privati (come contenuti nella presente deliberazione);
- Definizione dei contenuti degli accordi con i soggetti privati, scheda di valutazione generale (allegato sub “A”);
- Avviso pubblico attività di formazione del P.A.T. (allegato sub. “B”);
- Avviso pubblico attività di formazione del P.I. (allegato sub “C”);
- Fac-simile domanda da parte dei soggetti privati interessati – proposta preliminare di conclusione accordo pubblico/privato (allegato sub “D”);
- Schema atto unilaterale d’obbligo propedeutico alla conclusione di un accordo pubblico/privato (allegato sub “E”);
- Schema di accordo pubblico/privato – (allegato sub “F”);

ACCERTATA la competenza consiliare in ordine all’adozione del presente provvedimento ai sensi dell’art. 42, comma 2 – lett. b), del Testo Unico degli Enti locali (Tuel), approvato con D. Lgs. 18.8.2000, n. 267;

ACQUISITO il parere favorevole del Responsabile del Servizio, in ordine alla regolarità tecnica della presente deliberazione, ai sensi dell’art. 49 del Tuel 267/2000;

CON VOTI favorevoli 9 e contrari 2 (consiglieri Sturaro e Fasolo), espressi in forma palese per alzata di mano dai n. 11 consiglieri votanti su 13 presenti (si sono astenuti i consiglieri Melina e Tono), accertati dagli scrutatori e proclamati dal Sindaco – Presidente,

DELIBERA

1. in merito alla conclusione degli accordi negoziali disciplinati dall’art. 6 della L.R. n. 11/2004, i seguenti *“criteri e modalità per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico”* nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio del diritto dei terzi, cui l’Amministrazione deve attenersi, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, che dovrà risultare dai singoli provvedimenti relativi agli interventi di cui trattasi.

Interessi pubblici concreti emergenti

1. Fini selezionati dall’Amministrazione (a titolo indicativo ma non esaustivo) – da perseguire in funzione delle esigenze variabili di volta in volta manifestate dalla collettività, nonché da assumere nelle linee programmatiche e pianificatorie comunali – rispetto ai quali sviluppare proposte di progetti / iniziative:
 - la valorizzazione del patrimonio storico-architettonico, paesaggistico, ambientale;
 - il riconoscimento, nell’attività pianificatoria strategica e operativa, del decisivo ruolo assunto dagli “spazi aggregativi”; si dovranno tenere presenti soggetti portatori di istanze importanti che rappresentano interessi generali e specifici anche di parte della collettività; spazi urbani attrezzati che non rispondono ne alle esigenze primarie del lavoro ne a quelle secondarie del riposo, bensì intesi come contenitori di un tempo ricreativo di cui si sente sempre più la necessità e l’utilità; al fine di garantire anche adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, può risultare utile il ricorso al capitale privato per assicurare la dotazione di beni di uso collettivo, ossia idonee dotazioni di aree per attrezzature e servizi (ancorché privati di uso pubblico) quali gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero, il benessere e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche, ecc..
 - in armonia con la programmazione socio-assistenziale di zona, la realizzazione di

strutture private che erogano prestazioni di assistenza residenziale extraospedaliera, a ciclo continuativo e/o diurno di carattere intensivo ed estensivo, compreso i servizi da offrire a persone non autosufficienti, di norma anziani, con esiti di patologie fisici, psichici, sensoriali e misti non curabili a domicilio, dotati di un livello di assistenza medica, infermieristica, riabilitativa, tutelare e alberghiera da organizzare in base alle specifiche unità di offerta;

- 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 definite dal Consiglio Comunale per la zona di appartenenza;
- analogamente al punto precedente per gli interventi edilizi interessanti edifici che risultino privi di grado di protezione, ovvero con grado di protezione di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione o sostituzione edilizia, di ricomposizione volumetrica o urbanistica, anche se soggetti a piano urbanistico attuativo, ubicati anche in centro storico, finalizzati a rendere possibile la migliore fruizione individuale e collettiva degli insediamenti di carattere storico, proprio attraverso il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente che versa in stato di abbandono / degrado o che sia utilizzato in modo contrastante con la sua destinazione naturale, favorendo al tempo stesso il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima fra queste quella residenziale;
- l'incentivazione della razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- la promozione e l'agevolazione della riqualificazione, recupero, riabilitazione di aree urbane degradate, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti, nonché di edifici a destinazione non 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;
- la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale e, più in generale, la rigenerazione urbana sostenibile dei complessi dismessi e/o dismettibili;
- la sistemazione dei centri urbani del capoluogo e delle frazioni;
- l'edilizia pubblica (residenziale, scolastica, sportiva);
- il superamento delle forme di "disagio abitativo" attraverso l'attuazione di alloggi a costo sostenibile (housing sociale) basati sui principi di condivisione e socializzazione (cohousing);
- la previsione e l'attuazione di ambiti preposti all'edilizia sociale, integrati con funzioni ricreative condivise e partecipate, compreso quelle legate al tempo libero;
- la promozione di politiche integrate e interventi di riqualificazione morfologica e funzionale dei tessuti urbani, aventi per oggetto spazi pubblici da progettare adeguatamente come sistemi continui, articolati e integrati con finalità socio-culturali e ambientali, capaci di mediare tra gli interessi di soggetti pubblici, privati, associazioni e rappresentanze dei residenti; tali da vedere i cittadini come protagonisti e artefici del miglioramento della qualità dei luoghi di vita urbani (esercizio del diritto della cittadinanza), anche attraverso una rimodulazione di spazi e strutture pubbliche in grado di ridare nuova vita ad interi pezzi di contesti urbani, ossia
1
l'introduzione di nuovi luoghi multifunzione da cui dipende il funzionamento dei territori del vivere.

- la realizzazione e la manutenzione di infrastrutture viarie (strade, marciapiedi, itinerari ciclo-pedonali, percorsi vita, ecc.) di rilevante interesse comunale, anche in rapporto ai nuovi ambiti preferenziali di sviluppo;
- il riordino degli insediamenti esistenti anche attraverso l'ammodernamento ed il rinnovo delle urbanizzazioni;
- la sistemazione ed il completamento delle opere di arredo urbano;
- la realizzazione degli interventi compresi nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche;
- l'attuazione del Piano Energetico ed Ambientale Comunale, secondo obiettivi di risparmio energetico e di elevato confort abitativo;
- l'attuazione del Piano dei Servizi elaborato a scala territoriale comunale (welfare urbano);
- la ricerca e la promozione di interventi prioritari, percorsi e obiettivi da raggiungere per creare sviluppo e nuova occupazione (così come proposti anche dal mondo imprenditoriale locale, intercomunale, regionale), finalizzati a creare occasioni credibili di sviluppo sostenibile (in un contesto particolarmente delicato come quello attuale fortemente condizionato da una situazione economica assai complessa), ritenuti essenziali ai fini di mettere a disposizione delle aziende e delle imprese opportunità e risorse economiche derivanti dalla nuova programmazione comunitaria 2014-2020, utili per il rilancio dell'economia, nei settori della ricerca, sviluppo tecnologico e competitività, dell'ambiente, della politica agricola, del cambiamento sociale e dell'innovazione, dell'istruzione e della cultura, delle infrastrutture, ecc.;
- 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;

trovando applicazione le forme di concertazione e partecipazione di cui all'accordo di programma, nonché le norme specifiche dettate sulla perequazione urbanistica, riqualificazione ambientale e credito edilizio, compensazione urbanistica.

Condizioni urbanistiche minime richieste

2. La conclusione di accordi con i soggetti privati non può e non deve modificare la natura (di indirizzo, di coordinamento, strategica, operativa) degli strumenti territoriali e urbanistici cui accede, né deve porsi in contrasto (contraddizione) con le indicazioni dei relativi documenti programmatici e preliminari.
3. I processi decisionali relativi alla definizione delle scelte urbanistico-territoriali si articolano, sostanzialmente, in due momenti:
 - in sede di formazione del P.A.T. vengono definite le strategie e vengono tradotte in indicazioni di carattere generale relative alle funzioni da insediare, al carico urbanistico, alle esigenze di infrastrutture, alle esigenze di attrezzature collettive, alle principali caratteristiche degli interventi edilizi;
 - in sede di formazione del P.I. vengono individuati gli obiettivi da raggiungere nell'arco di durata del P.I.; viene verificata la possibilità di perseguire tra gli obiettivi anche l'apporto di risorse private.

Gli accordi con i privati devono essere compatibili con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione strutturale che delinea lo "statuto dei luoghi" (vincoli, invarianti, fragilità, trasformabilità, SAT, VAS, VCI, altro); la consistenza

dell'ambito territoriale di appartenenza dovrà essere adeguato al compimento della più idonea pianificazione urbanistica senza, comunque, costituire impedimento per l'esercizio della successiva pianificazione di carattere generale; l'ambito territoriale interessato dovrà essere ubicato in contiguità con gli insediamenti esistenti, coerentemente con le strategie di trasformabilità cogenti.

4. I contenuti progettuali dovranno evidenziare la 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, ecc., declinando tutte le possibili azioni finalizzate al raggiungimento del massimo livello di sostenibilità (ambientale, energetica, sociale, economica, ecc.).

Indicatori specifici per la misurazione degli effetti

5. A titolo esemplificativo, quindi non esaustivo, vengono elencati i seguenti indicatori specifici, utili per la misurazione degli effetti della proposta / progetto di trasformazione / iniziativa (sostenibilità) oggetto di accordo, rispetto agli obiettivi prefissati:

a) obiettivi di sostenibilità

- la limitazione del consumo di suolo e la protezione delle attività agricole;
- il miglioramento della qualità dell'aria, dell'acqua;
- il contenimento del consumo di risorse non rinnovabili;
- la preservazione della biodiversità;
-

b) obiettivi urbanistici, paesaggistico-ambientali

- il miglioramento dell'efficienza delle infrastrutture e delle reti dei servizi esistenti;
- il riordino degli insediamenti esistenti, l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso delle aree dismesse, degradate, inutilizzate;
- la valorizzazione degli aspetti paesaggistici e naturalistici;
-

c) obiettivo di riduzione dei rischi

- il miglioramento e la difesa degli insediamenti da frane, dissesti, esondazioni;
-

d) obiettivi economici e sociali

- la contribuzione finanziaria alla realizzazione di opere / infrastrutture pubbliche previste dalla programmazione comunale corrente;
- la riduzione / eliminazione di situazioni di emarginazione e degrado sociale;
- la produzione di reddito / occupazione;
- l'attrazione di investimenti privati;
- la massimizzazione dell'efficienza e l'efficacia degli investimenti pubblici;
-

La verifica (misurazione) degli effetti prodotti si dovrà evincere dalla progettazione.

Possibili contenuti degli accordi

6. A titolo esemplificativo, quindi non esaustivo, vengono fissati i seguenti contenuti degli accordi in relazione agli strumenti cui accedono, complementari / esemplificativi rispetto ai fini selezionati dall'Amministrazione di cui al precedente punto 1:

CONTENUTO DEGLI ACCORDI IN RELAZIONE AGLI STRUMENTI CUI ACCEDONO				
tipo	natura del Piano / effetti giuridici	progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico (esempi)	contenuti discrezionali dello strumento cui accede	osservazioni
PAT	<ul style="list-style-type: none"> • strategico a scala comunale • non conformati vo della proprietà 	<ul style="list-style-type: none"> • opere pubbliche e infrastrutture di rilevanza intercomunale • interventi di riqualificazione e riuso • progetti di sviluppo urbano eco-sostenibile • interventi di miglioramento della qualità urbana e territoriale • formazione parchi e riserve naturali comunali, ripristino degli habitat naturali • interventi di mitigazione, compensazione, ripristino della qualità ambientale e paesaggistica • la valorizzazione degli spazi aggregativi, ossia idonee dotazioni per attrezzature e servizi pubblico e/o di uso pubblico • la pianificazione di strutture che erogano prestazioni di assistenza residenziale e servizi a persone non autosufficienti, ecc. • ambiti preferenziali da rendere disponibili per le aziende / imprese quali incubatori nei settori 	<ul style="list-style-type: none"> • linee preferenziali di sviluppo insediativo • limiti fisici alla nuova edificazione • aree di riqualificazione e riconversione • ambiti da destinare all'attuazione di programmi complessi • servizi di interesse comune di maggior rilevanza • ambiti per la formazione di parchi e riserve • interventi di riordino della zona agricola • corridoi ecologici e zone di ammortizzazione o transizione • dotazioni per attrezzature e servizi pubblico e/o di uso pubblico • strutture di servizio che erogano prestazioni di assistenza residenziale e servizi a persone non autosufficienti, ecc. • servizi / partenariati da collocare per consentire di coglie le opportunità derivanti dalla nuova programmazione comunitaria 2014-2020 • ... 	<ul style="list-style-type: none"> • i contenuti degli APP devono essere recepiti a livello strategico, esperiti i necessari processi valutativi (VAS, VCI, VINCA, ecc.), demandando le indicazioni operative (quantità fisiche ed economiche, modalità operative, aspetti progettuali, ecc.) al PI

		<p>della ricerca, sviluppo tecnologico e competitività, ambiente, politiche agricole, cambiamento sociale e innovazione, istruzione e cultura, ecc., tagli da consentire di coglie le opportunità derivanti dalla nuova programmazione comunitaria 2014-2020</p> <ul style="list-style-type: none"> • ... 		
PI	<ul style="list-style-type: none"> • operativo a scala comunale • conformativo della proprietà 	<ul style="list-style-type: none"> • interventi / progetti di rilevante interesse pubblico • incentivazione della razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente • recupero e riuso di aree dismesse, degradate • riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale • riordino degli insediamenti esistenti • ammodernamento, rinnovo delle urbanizzazioni • sistemazioni dell'arredo urbano • recupero e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, paesaggistico e ambientale • realizzazione di infrastrutture viarie (strade, piste ciclabili, marciapiedi, ecc.) • la valorizzazione degli spazi aggregativi, ossia idonee dotazioni per attrezzature e servizi pubblico e/o di uso pubblico 	<ul style="list-style-type: none"> • individuazione di z.t.o., tessuti, ambiti territoriali soggetti a trasformazione • localizzazione opere, infrastrutture, servizi e attrezzature pubbliche da realizzare / acquisire • delimitazione di ambiti di piani attuativi e programmi complessi • riconversioni di insediamenti dismessi, trasferimenti di attività in zona propria, modifiche delle destinazioni d'uso • definizione di interventi edilizi puntuali • dotazioni per attrezzature e servizi pubblico e/o di uso pubblico • strutture che erogano prestazioni di assistenza residenziale e servizi a persone non autosufficienti, ecc. • ambiti preposti all'edilizia sociale per il superamento delle forme di disagio 	<ul style="list-style-type: none"> • i contenuti degli APP devono essere formulati e tradotti in previsioni di PI a livello operativo (quantità fisiche ed economiche, modalità operative, aspetti progettuali, ecc.), nel rispetto dei contenuti e delle indicazioni del PAT e previo confronto con gli strumenti di programmazione comunale

		<ul style="list-style-type: none"> • la pianificazione di strutture che erogano prestazioni di assistenza residenziale e servizi a persone non autosufficienti, ecc. • previsione di ambiti preposti all'edilizia sociale per il superamento delle forme di disagio abitativo, basati su principi di condivisione e socializzazione • promozione di politiche integrate e interventi di valorizzazione degli spazi pubblici • ambiti preferenziali da rendere disponibili per le aziende / imprese quali incubatori nei settori della ricerca, sviluppo tecnologico e competitività, ambiente, politiche agricole, cambiamento sociale e innovazione, istruzione e cultura, ecc., tagli da consentire di cogliere le opportunità derivanti dalla nuova programmazione comunitaria 2014-2020 • ... 	<p>abitativo, basati su principi di condivisione e socializzazione</p> <ul style="list-style-type: none"> • ambiti afferenti alle politiche integrate e interventi di valorizzazione degli spazi pubblici • servizi / partenariati da collocare per consentire di cogliere le opportunità derivanti dalla nuova programmazione comunitaria 2014-2020 • ... 	
PUA	<ul style="list-style-type: none"> • operativo a scala locale • conformato della proprietà 	<ul style="list-style-type: none"> • interventi di recupero e riuso di aree dismesse, degradate • interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale • interventi di riordino degli insediamenti esistenti • ammodernamento, rinnovo delle 	<ul style="list-style-type: none"> • definizione attuativa degli interventi edificatori (previsioni plano-volumetriche di dettaglio, obblighi convenzionali, ecc.) • definizione attuativa delle opere di urbanizzazione • definizione degli obblighi convenzionali • definizione degli 	<ul style="list-style-type: none"> • gli APP possono riguardare solo PUA nei quali il contenuto è determinato dall'A.C. o comunque in accordo con essa (quali i PUA di iniziativa pubblica ed i

		urbanizzazioni <ul style="list-style-type: none"> • acquisizione di immobili (aree, fabbricati) per edilizia pubblica - sistemazioni dell'arredo urbano • ... 	interventi di mitigazione e compensazione legati allo sviluppo degli insediamenti <ul style="list-style-type: none"> • ... 	programmi complessi)
--	--	---	---	----------------------

Modalità di valutazione delle proposte

7. Con riferimento agli indicatori di cui al precedente punto 5, i criteri di valutazione dei progetti e/o iniziative saranno di tipo:

- *qualitativo*

dal punto di vista del disegno urbanistico, architettonico e della sostenibilità generale

- *prestazionale*

in rapporto alla concreta e fattiva possibilità di raggiungimento di un determinato obiettivo (opera pubblica, ERP, prefissate destinazioni d'uso, ecc.)

- *economico*

in rapporto alla ripartizione del plusvalore generato dalla trasformazione

8. Ai fini della valutazione preventiva delle proposte, gli accordi potranno essere basati su uno "studio di fattibilità" elaborato dal soggetto privato proponente anche sulla base delle indicazioni contenute nelle "Linee Guida" elaborate dal NUVV degli Investimenti (Regione Veneto – Quaderno 1), con particolare riferimento al capitolo 3 (lo studio di fattibilità: finalità e articolazioni) e seguenti.

Modalità di valutazione della convenienza pubblica

9. Viene determinata la "convenienza pubblica" come una percentuale del plusvalore economico derivante dalla trasformazione dell'area e cioè della differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica operata dal P.I. ed il valore iniziale degli stessi, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste, compresi quelli di eventuale bonifica dell'area.

Dal punto di vista economico il valore di trasformazione del bene, ovvero il valore dell'area successivo all'accordo, è dato dalla seguente espressione:

$$B_{pr} + B_{pu} = [V_m - (C_c + O_n + S_t + S_g + U)] - V_{aa}$$

ove:

V_{aa} = valore dell'area con la precedente destinazione (ante accordo)

B_{pr} = beneficio del privato a seguito dell'accordo

B_{pu} = beneficio pubblico

mentre l'espressione:

$$V_m - (C_c + O_n + S_t + S_g + U)$$

esprime il valore di trasformazione del bene, ovvero il valore dell'area successivo all'accordo

ove:

V_m = valore di mercato beni immobili conseguiti (post accordo)

C_c = costo costruzione manufatti

O_n = oneri concessori

S_t = spese tecniche

S_g = spese generali e di commercializzazione dei beni

U = utile d'impresa

tenuto conto che la desiderabilità sociale del progetto deve essere argomentata sulla base dei benefici complessivi e non solo di quelli finanziari.

La tabella per la determinazione del plusvalore derivante dall'accordo è la seguente:

DETERMINAZIONE DEL PLUSVALORE DERIVANTE DALL'ACCORDO			
TABELLA COSTI di trasformazione (€)			
C1	costo complessivo delle bonifiche - altro		
C2	costo complessivo delle demolizioni e sistemazioni - altro		
C3	costo complessivo di costruzione / ristrutturazione / cambio di destinazione d'uso / altro - corpi di fabbrica fuori terra (immobile agibile)		
C4	idem come C3 - corpi di fabbrica entro terra (immobile agibile)		
C5	costo complessivo di realizzazione opere di urbanizzazione interne all'ambito - altro (opere agibili)		
C6	costo complessivo di realizzazione opere di urbanizzazione esterne all'ambito - altro (opere agibili)		
C7	oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione)		
C8	oneri ambientali - altro		
C9	oneri finanziari legati all'intervento (fidejussioni, spese di commercializzazione, gestione, altro)		
C10	spese tecniche (opera agibile)		
C11	profitto imprenditoriale (utile del promotore: nella misura massima del 15% dei ricavi)		
C = C1+C2+C3+C4+C5+C6+C7+C8+C9+C10+C11 (€)			

TABELLA RICAVI (€)			
R1	ricavo vendita immobili con destinazione residenziale		
	valore unitario di vendita		
R2	ricavo vendita immobili con destinazione commerciale		
	valore unitario di vendita		
R3	ricavo vendita immobili con destinazione direzionale		
	valore unitario di vendita		

R4	ricavo vendita immobili con dest. speciale (specificare)		
	valore unitario di vendita		
R5	ricavo vendita immobili interrati (anche parzialmente)		
	valore unitario di vendita		
R6	altro (specificare)		
	valore unitario di vendita		
R = R1+R2+R3+R4+R5+R6 (€)			

CONVENIENZA PUBBLICA (€)			
1	Valore area dopo la trasformazione	$V1 = R - C$	
2	Valore area prima della trasformazione	$V2 = Va \times \frac{St}{St}$	
3	Plus valore	$V = V1 - V2$	
4	Convenienza pubblica	$V \times .. \%$	

Va	valore (per unità di superficie / a corpo / altro) dell'immobile prima della trasformazione - a questo proposito si precisa che il PATI / PAT è conformativo del territorio ma non è conformativo della proprietà fondiaria
St	superficie territoriale interessata dalla trasformazione
.. %	misura percentuale offerta al Comune con un minimo del per cento

La metodologia proposta si basa sulla stima analitica applicando il metodo del valore di trasformazione.

I valori da introdurre nella tabella, ferma restando la responsabilità del soggetto proponente nell'indicare dati attendibili e giustificabili, verranno verificati al fine di valutare la loro attendibilità anche sulla base di giudizio di esperti (altri enti pubblici - ordini professionali - altro).

In merito alle modalità di conferimento della convenienza pubblica a favore del Comune, potranno essere prese in considerazioni anche cessioni di aree e/o edifici finalizzati alla realizzazione di interventi di pubblici e/o di interesse pubblico; in caso di cessioni di aree, concorrono 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.

Iter procedimentale

10. Per la conclusione dell'accordo l'iter del procedimento comprende tre fasi:

1. manifestazione dell'interesse da parte dei soggetti privati (presentazione della proposta di accordo);
2. valutazione della proposta;
3. conclusione dell'accordo.

Prima fase: presentazione della proposta di accordo

Potrà avvenire solo da parte dei soggetti titolati di fatto e di diritto.

In capo ai soggetti proponenti sin dal momento di presentazione della proposta di accordo non devono sussistere impedimenti di legge che precludano la possibilità di stipulare accordi o contratti con la pubblica amministrazione.

L'Amministrazione comunale declina ogni responsabilità qualora l'inesatta o incompleta individuazione dei vincoli o limitazione d'uso precluda la realizzazione della proposta, restando a carico del proponente l'onere di individuarne l'esatto campo di fattibilità, anche attraverso indagini specifiche.

I bandi che potranno essere attivati e pubblicati, anche con riferimento a diversi temi progettuali dei P.I., avranno carattere esclusivamente ricognitivo e come tale non impegnano in nessun modo l'Amministrazione comunale a dar seguito alle attività istruttorie, nonché ai conseguenti adempimenti amministrativi.

La presentazione delle proposte di accordo non costituisce presupposto o motivo di qualsivoglia pretesa nei confronti del Comune, ossia non ingenera nei soggetti proponenti alcuna aspettativa, 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 le sottoponga a successive modificazioni, ovvero che il Comune proceda con diversi mezzi e modalità per il perseguimento dei medesimi obiettivi.

Seconda fase: valutazione preventiva della proposta

Tutte le proposte pervenute da parte dei soggetti proponenti titolati saranno oggetto di valutazione comparata da parte dell'Amministrazione comunale, secondo i criteri contenuti nel presente Atto.

La non coerenza delle proposte di accordo con la natura (di indirizzo, di coordinamento, strategica, operativa) degli strumenti territoriali e urbanistici cui accede, con particolare riferimento alle N.T. del P.A.T. / P.I., fatte comunque salve – qualora ritenuto necessario – eventuali varianti nelle forme disposte per legge, nonché ai criteri e modalità all'uopo assunte con il presente Atto e con il successivo Avviso, porterà alla conclusione dell'istruttoria preliminare con determinazione negativa.

Le istruttorie preliminari concluse con determinazione positiva consentiranno le ulteriori verifiche delle proposte in riferimento:

- allo stato di fatto e di diritto del patrimonio edilizio esistente;
- allo stato di consistenza di fatto e di progetto;
- al principio perequativo assunto;
- alla concreta fattibilità delle opere;

qualora ritenuto necessario potranno essere richieste le integrazioni documentali del caso.

L'inserimento delle proposte nel P.I. dovrà tenere conto della quantità massima di S.A.U. trasformabile per ogni singolo A.T.O. nel rispetto della S.A.T. complessiva di Piano.

Terza fase: conclusione dell'accordo.

I soggetti proponenti titolati, in caso di positiva pronuncia preliminare da parte dell'Amministrazione comunale, dovranno produrre la seguente ulteriore documentazione:

- descrizione della proposta di accordo e ambito d'intervento contenente la verifica di congruità / coerenza con la pianificazione sovraordinata, con gli strumenti cui accede l'accordo, con i criteri e modalità di cui al presente Atto, accompagnata da idonei allegati atti a dimostrare l'interesse pubblico, la sostenibilità generale, la compatibilità generale (ambientale, idraulica, ecc.), i tempi previsti per l'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, nonché 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 dal presente Atto con evidenziazione delle modalità di conseguimento della convenienza pubblica derivante dalla conclusione dell'accordo;
- Atto Unilaterale d'Obbligo, finalizzato alla conclusione di accordo pubblico/privato, secondo lo schema predisposto dall'Amministrazione Comunale di Polverara, sottoscritto da tutti i soggetti proponenti titolati, registrato e trascritto, corredato di polizza fidejussoria¹ per un importo non inferiore alla convenienza pubblica;
- schema di Accordo proposto e sottoscritto da tutti i soggetti proponenti titolati in segno di accettazione;
- ricevuta di versamento dei diritti di istruttoria a favore del Comune di Polverara nella misura di:
 - € per accordi relative ad aree di superficie territoriale fino a 10.000 mq
 - € per superficie territoriale superiore;
- la conclusione dell'accordo avviene secondo le modalità di cui all'art. 6 della L.R. n. 11/2004; in particolare si evidenzia come 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

¹ Costituita esclusivamente mediante fidejussione bancaria o polizza fidejussoria assicurativa di primaria compagnia assicuratrice nazionale o fidejussione rilasciata da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Lgs. n. 385 del 01.09.1993, in conformità allo schema tipo, approvato con Decreto del Ministero dell'industria. N.B.: la fidejussione bancaria o assicurativa o di intermediari finanziari, dovrà avere la durata non inferiore a quella fissata per la durata dell'Accordo e/o quanto previsto nell'Accordo stesso, ed espressamente prevedere: la rinuncia, da parte del fidejussore, al beneficio della preventiva escussione del debitore principale; l'impegno dell'Istituto o Compagnia o Intermediario a onorare l'onere assunto, entro 15 (quindici) giorni dalla semplice richiesta scritta del Comune di Polverara (PD).
IMPORTANTE: la fidejussione bancaria o assicurativa o di intermediari finanziari, dovrà essere presentata unitamente ad una dichiarazione, resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000, con la quale l'Istituto o Compagnia o Intermediario, dichiara che il sottoscrittore, risulta persona autorizzata ad impegnare l'Istituto o Compagnia o Intermediario. A tale dichiarazione dovrà essere allegata una copia fotostatica, non autenticata, di un documento d'identità del dichiarante in corso di validità.

adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.

DELIBERA altresì

2. di approvare i seguenti modelli, pubblicati nel sito internet istituzionale ai sensi dell'art. 39 del D. Lgs. n. 33 del 14.3.2013:

DOC. 01 – Scheda di valutazione (allegato sub “A”)

DOC. 02 – Schema avviso (formazione PAT) (allegato sub “B”)

DOC. 03 – Schema avviso (formazione PI) (allegato sub “C”)

DOC. 04 – Schema domanda (allegato sub “D”)

DOC. 05 – Schema atto unilaterale d’obbligo (allegato sub “E”)

DOC. 06 – Schema accordo (allegato sub “F”)

3. di demandare al Responsabile del Servizio - Edilizia Privata e Urbanistica, la definizione dei procedimenti dei meccanismi negoziali di cui all’art. 6 della L.R. n. 11/2004.

Il Sindaco-Presidente propone di dare immediata eseguibilità alla presente deliberazione ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Tuel n. 267/2000.

Il Consiglio comunale, con voti favorevoli 9 contrari 2 (consiglieri Sturaro e Fasolo), espressi in forma palese per alzata di mano dai n. 11 consiglieri votanti su 13 presenti (si sono astenuti i consiglieri Melina e Tono) dichiara l’immediata eseguibilità della presente deliberazione ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Tuel n. 267/2000.

CERTIFICAZIONE DI REGOLARITÀ TECNICA E CONTABILE **ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000**

Oggetto: PIANO REGOLATORE COMUNALE. MECCANISMI NEGOZIALI AI SENSI DELLA L.R. 11/2004. CRITERI E MODALITA' PER ASSUNZIONE NELLA PIANIFICAZIONE DI PROPOSTE DI PROGETTI ED INIZIATIVE DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO.

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Si certifica l'effettivo svolgimento dell'istruttoria tecnica sull'argomento in oggetto e si esprime, in ordine alla regolarità tecnica, il seguente parere:

Favorevole

Polverara li, 19-09-2013

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
f.to PINATO FLORIANO

Per approvazione e conferma del presente verbale, letto approvato e sottoscritto:

IL SINDACO
F.to RAMPIN SABRINA

IL SEGRETARIO
COMUNALE
F.to DE ANGELI FILIPPO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione viene pubblicata all'albo on line
per 15 giorni consecutivi dal **30-10-2013** N. / Reg. pubbl. **404**

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to DE ANGELI FILIPPO

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Si certifica che la su estesa deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'albo on line del Comune senza riportare denunce per vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è DIVENUTA ESECUTIVA ai sensi dell'art. 134, comma 3, del Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267.

Polverara li 10-11-2013

IL SEGRETARIO COMUNALE
DE ANGELI FILIPPO

Copia conforme all'originale

Polverara li, 30/10/2013

IL SEGRETARIO COMUNALE
DE ANGELI FILIPPO