



COMUNE DI POLVERARA

PROVINCIA DI PADOVA

Piazza San Fidenzio, 8 - 35020 Polverara (PD) Codice Fiscale 80009830284 - P.IVA 00736880287
Sito: <http://www.comune.polverara.pd.it> E-mail: edilizia.privata@comune.polverara.pd.it

Tel . 049/9774823 Fax 049/5855275
UFFICIO EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

Polverara, 27.06.2023

CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DI AREE NELLE QUALI PROGRAMMARE INTERVENTI DI NUOVA URBANIZZAZIONE CUI ART. 17 co.4BIS LR.11/2004

1. PREMESSE

L'Amministrazione comunale definisce i presenti criteri per:

- la programmazione di interventi di nuova urbanizzazione nel rispetto dell'art. 17 co. 4bis punto b) della LR.11/2004, attraverso l'attivazione di una procedura ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati;

al fine di valutare proposte di intervento generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica in deroga o con cambi di destinazione d'uso che, conformemente alle strategie definite dal PAT/PATI, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica.

Le proposte, qualora accolte, troveranno la loro formalizzazione in specifici accordi pubblico privato disciplinati - per le parti non in contrasto con la presente - dall'art. 56 delle NTO del Piano degli Interventi - e costituiranno parte integrante del Piano stesso; saranno assoggettate alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione e saranno condizionate alla conferma delle rispettive previsioni nel Piano approvato o per le sole determinazioni delle perequazioni urbanistiche in atti unilaterali d'obbligo cui art. 11 L. n. 241 del 1990.

In sede di adozione dello strumento il comune dà atto dell'avvenuto espletamento della presente procedura e gli esiti delle stesse.

2. LE PROPOSTE DI INTERVENTO E GLI OBIETTIVI DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO

La necessità di individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione o che determinano un rilevante aumento del carico urbanistico anche mediante interventi di riqualificazione e/o riconversione, implica il raggiungimento, per l'Amministrazione Comunale, di obiettivi di rilevante interesse pubblico.

Al fine di identificare le proposte di intervento più idonee per conseguire gli obiettivi di rilevante interesse pubblico,

l'Amministrazione comunale potrà pubblicare un avviso per la raccolta di tali proposte in forma di "manifestazioni di interesse".

Il contenuto di rilevante interesse pubblico, quale presupposto fondamentale per la formazione degli accordi pubblico privati, viene valutato dal Comune, indipendentemente dall'entità dell'intervento proposto, preferibilmente in termini di cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche o, in alternativa, sotto forma di versamento finanziario finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche e servizi pubblici per il valore equivalente.

Tra gli interventi sopracitati che l'Amministrazione Comunale ritiene possano trovare attuazione attraverso specifici accordi, si possono individuare in via esemplificativa:

- Realizzazione di opere pubbliche, preferibilmente tra quelle incluse nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche;
- Cessione di aree o immobili finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche o al collocamento di crediti edilizi conseguenti ad operazioni di compensazione urbanistica;

- Riordino degli insediamenti esistenti attraverso l'ammodernamento e il rinnovo delle urbanizzazioni presenti;
- Risanamenti e bonifiche ambientali;
- Riqualficazione dell'ambiente sociale;
- Riduzione dei rischi idrogeologici;
- Interventi di compensazione/mitigazione idraulica e ambientale indicati rispettivamente dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI) e dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- Allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente rilevante;
- Interventi volti al miglioramento della qualità urbanistica e architettonica degli insediamenti, in particolare se prospicienti su spazi pubblici.

Le proposte di intervento "manifestazioni di interesse" per gli interventi di nuova urbanizzazione o che determinano un rilevante aumento del carico urbanistico l'attuazione degli interventi saranno incardinati attraverso la sottoscrizione di specifici accordi pubblico privato disciplinati cui art. 6 della LR.11/2004 e dovranno indicare il rilevante interesse pubblico in riferimento agli interventi e servizi sopraelencati.

Le previsioni esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) cui elaborato 1 "Ambiti di urbanizzazione consolidata AUC, scala 1:10000" del PAT var. 1 approvata con DCC. 33 del 22.07.2019, che prevedono il consumo della quantità di superficie naturale e seminaturale interessata da consumo di suolo ai sensi della LR. 14/2017 come indicato all'art. 18 co. 4bis della LR. 11/2004 sono sempre soggette alla stipula di specifici accordi pubblico privato e al principio perequativo come definito successivamente dai presenti criteri.

Per ogni ambito d'intervento, l'Amministrazione dovrà orientare la trasformazione urbanistica in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica.

2.1. REQUISITI DELLE PROPOSTE DI ACCORDO PUBBLICO PRIVATO

Le proposte di intervento "manifestazioni di interesse" devono risultare conformi con la pianificazione di livello superiore, le disposizioni del PAT/PATI e relativa Valutazione Ambientale Strategica (VAS), nonché compatibili con le disposizioni in materia di tutela paesaggistica e di sicurezza idraulica. Non potranno pertanto essere prese in considerazione le "manifestazioni di interesse" che non rispettano le seguenti condizioni di ammissibilità:

- compatibili con la pianificazione di livello superiore e il PAT/PATI;

- compatibili con i vincoli di tutela ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004;
- compatibili con le disposizioni di tutela delle pertinenze tutelate art. 46 e contesti figurativi cui art. 47 delle NTA del PAT;
- compatibili con le disposizioni di tutela della rete ecologica cui art. 51,52,53,54,55 delle NTA del PAT e nel rispetto dei margini di flessibilità previsti dal Piano degli Interventi.

Nel caso riguardino delle aree non edificate, tali proposte dovranno essere localizzate negli ambiti individuati dal PAT/PATI con possibilità di trasformazione, nel rispetto del quadro pianificatorio previsto dalla pianificazione urbanistica strategica (PAT-PATI) evitando sviluppi non organici o tentacolari. Tali ambiti inoltre dovranno far riferimento ad una estensione territoriale adeguata ad una corretta progettazione urbanistica da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta.

Le proposte di intervento "manifestazioni di interesse" saranno sottoposte a specifico contributo perequativo/straordinario in favore del Comune, le modalità di applicazione e di calcolo sono definiti dall'art. 53 delle NTO del PI, conseguente alla modifica operata dalla previsione urbanistica e in relazione al valore aggiuntivo.

2.2. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE DI INTERVENTO

I parametri nella valutazione delle proposte di intervento "manifestazioni di interesse" da parte del Comune saranno di tipo qualitativo, prestazionale ed economico:

1. Qualitativo (Q):

- qualità urbanistico / architettonica degli interventi (modalità di intervento, ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie, arredo urbano, riqualificazione delle facciate prospicienti spazi pubblici)
- sostenibilità energetica ed ambientale dell'intervento (efficientamento energetico cui DM.26.06.2015, preservazione della biodiversità ed incremento della rete eco-relazionale, ecc.);

2. Prestazionale (P):

- raggiungimento di un determinato obiettivo del PI (realizzazione di un'opera pubblica, realizzazione di edilizia residenziale pubblica, realizzazione di specifiche destinazioni d'uso, ecc.);

3. Economico (E):

- in relazione al contributo perequativo, ovvero alla percentuale di plusvalore economico conseguente alla modifica della previsione urbanistica che il proponente prevede di trasferire al Comune;
- in relazione agli effetti indotti in termini di prospettive occupazionali per il territorio o di riqualificazione sociale anche aumentando il welfare sociale.

La priorità delle proposte di accordo sarà valutata sulla base ai seguenti criteri:

- INTERVENTI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE / DIREZIONALE:

1. (Q) interventi di ampliamento limitrofe o prospicienti al sistema insediativo consolidato e/o diffuso;
2. (Q) edilizi ad elevato efficientamento energetico (E_{pgl}, nren t ≤ 0,60);
3. (Q) interventi di ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie anche fuori ambito;
4. (P) interventi che riservino una quota di edificabilità all'impiego dei crediti edilizi;
5. (P) interventi di riqualificazione e recupero di aree degradate e/o da riconvertire;
6. (P) interventi che prevedono il potenziamento dell'assetto idraulico attraverso la realizzazione di opere pubbliche o la cessione di equivalente valore economico da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche parificabili;
7. (P) interventi di riqualificazione e potenziamento della rete ecologica, in connessione con le aree a

- servizi e a verde anche attraverso la realizzazione del parco agrario e/o del parco sportivo;
8. (E) interventi di rafforzamento, riqualificazione o ampliamento della fruizione pubblica degli spazi attraverso la realizzazione di opere pubbliche o la cessione di equivalente valore economico da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche parificabili;
 9. (E) interventi di rafforzamento dell'asse pedonale/ciclabile tra i vari quartieri attraverso la realizzazione di opere pubbliche o la cessione di equivalente valore economico da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche parificabili;
 10. (E) mitigazione dell'impatto generato dall'intervento sotto il profilo infrastrutturale e ambientale attraverso idonee compensazioni aggiuntive rispetto i minimi di legge;
- INTERVENTI A DESTINAZIONE PRODUTTIVI/COMMERCIALI/TURISTICI:
1. (Q) interventi di ampliamento limitrofe o prospicienti al sistema insediativo consolidato e/o diffuso;
 2. (Q) interventi di ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie anche fuori ambito;
 3. (P) interventi che promuovono l'imprenditorialità, valorizzano le attività produttive/commerciali/turistiche storiche e/o di nicchia e che prevedono un aumento degli addetti nell'impresa;
 4. (P) interventi che riservino una quota di edificabilità all'impiego dei crediti edilizi per lo spostamento di attività produttive fuori zona;
 5. (P) interventi che prevedono il potenziamento dell'assetto idraulico attraverso la realizzazione di opere pubbliche o la cessione di equivalente valore economico da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche parificabili;
 6. (P) interventi di riqualificazione e potenziamento della rete ecologica, in connessione con le aree a servizi e a verde anche attraverso la realizzazione del parco agrario e/o del parco sportivo;
 7. (E) interventi di rafforzamento dell'asse pedonale/ciclabile tra i vari quartieri attraverso la realizzazione di opere pubbliche o la cessione di equivalente valore economico da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche parificabili;
 8. (E) mitigazione dell'impatto generato dall'intervento sotto il profilo infrastrutturale e ambientale attraverso idonee compensazioni aggiuntive rispetto i minimi di legge;

Le proposte "manifestazioni di interesse" per interventi di nuova urbanizzazione o che determinano un rilevante aumento del carico urbanistico anche mediante interventi di riqualificazione e/o riconversione dovranno essere corredate di una specifica descrizione della proposta di intervento contenete il calcolo del contributo perequativo/straordinario e saranno oggetto di screening da parte del responsabile dell'ufficio tecnico comunale o eventuale specifica commissione se istituita.

Il sistema di valutazione individuerà la "performance" della proposta in riferimento allo specifico parametro assegnando una valutazione sintetica (Negativo, Sufficiente, Buono, Ottimo). La non rispondenza delle proposte di accordo agli obbiettivi e contenuti previsti nel documento programmatico preliminare, ai criteri e alle modalità applicative definiti nei presenti criteri ed eventualmente al bando di raccolta delle manifestazioni d'interesse dei privati, porterà alla conclusione dell'istruttoria.

2.3. ITER PROCEDIMENTALE ACCORDI PUBBLICO PRIVATI - ART. 6 LR. 11/2004

La semplice presentazione della manifestazione di interesse o di altre forme di proposte, 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 manifestazioni di

interesse o lo sottoponga a successive modificazioni, sia che il Comune proceda con diversi mezzi e modalità per il perseguimento dei medesimi obiettivi.

L'iter procedurale per la conclusione dell'accordo pubblico privato si suddivide nelle seguenti fasi:

- A) valutazioni delle manifestazioni di interesse e prime indicazioni;
- B) presentazione delle proposte di accordo;
- C) valutazioni delle proposte di accordo;
- D) conclusione e formalizzazione dell'accordo pubblico/privato.

A) VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE "MANIFESTAZIONI DI INTERESSE":

Le proposte di intervento "manifestazioni di interesse" da codificare - anche successivamente - attraverso specifico accordo pubblico/privato, con valutazione almeno "Sufficiente" passeranno a una eventuale fase di revisione e verifica in sede di tavolo tecnico "privati/amministrazione" per garantire il coordinamento e/o adeguamento in funzione degli indirizzi di pianificazione e alla soluzione di particolari problematiche territoriali (funzioni di pubblico interesse, criticità infrastrutturali, ecc.). L'ufficio tecnico ha sempre la facoltà di richiedere integrazioni documentali in riferimento:

- alla legittimità del patrimonio edilizio esistente;
- alla consistenza delle quantità indicate;
- al principio perequativo;
- alla concreta fattibilità delle opere a titolo perequativo e/o di interesse pubblico.

B) PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE DI ACCORDO:

La proposta di accordo pubblico/privato deve 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 non devono sussistere impedimenti di legge che precludano la possibilità di stipulare accordi o contratti con la Pubblica Amministrazione.

La proposta di accordo pubblico/privato deve contenere gli elementi ritenuti necessari dall'Amministrazione Comunale per la completa ed esaustiva valutazione dell'accordo stesso e per la sua successiva traduzione all'interno del Piano degli Interventi.

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

C) VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE DI ACCORDO:

Le proposte di accordo pubblico/privato saranno soggette ad una valutazione comparativa da parte della Giunta Comunale.

La rispondenza o meno delle proposte di accordo pubblico/privato agli obiettivi amministrativi previsti dalla Giunta Comunale, porterà alla conclusione della valutazione con specifica deliberazione, per attestare che i contenuti dell'atto stesso consentano il raggiungimento di finalità di rilevante interesse pubblico per il Comune.

D) CONCLUSIONE E FORMALIZZAZIONE DELLE PROPOSTE DI ACCORDO:

Le proposte di accordo pubblico/privato ai sensi art. 6 L.R. 11/2004 - sottoscritte da tutti i soggetti proponenti dalla parte privata - sono sottoposte al Consiglio Comunale per la verifica dell'evidenza del rilevante interesse pubblico.

Gli elaborati urbanistici da allegare saranno quelli necessari a descrivere compiutamente l'oggetto dell'accordo, e obbligatorio allegare il progetto planivolumetrico riportante il perimetro dell'intervento e i parametri stereometrici di progetto.

Gli accordi il cui ammontare del contributo perequativo/straordinario è superiore a 30.000 euro dovrà essere corredato a garanzia di fidejussione bancaria o assicurativa di importo non inferiore al valore economico relativo al contributo perequativo/straordinario da trasferire al Comune. Si precisa che nei contratti fidejussori deve essere escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., secondo comma, e l'Istituto fidejussore deve impegnarsi a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune.

Il versamento del contributo perequativo/straordinario avverrà:

- 1) se inferiore a 30.000 euro in due soluzioni di versamento:
 - ⇒ 40% contestualmente alla firma (per la sola parte privata) dell'accordo pubblico privato da sottoporre alla verifica dell'evidenza del rilevante interesse pubblico al consiglio comunale o entro trenta (30) giorni dalla data di adozione del piano degli Interventi che istituisce la previsione urbanistica ;
 - ⇒ 60% entro 120 giorni dalla data di efficacia del piano degli Interventi che istituisce la previsione urbanistica.
- 2) se superiore ai 30.000 euro in due soluzioni di versamento e sarà garantito ammontare non versato da fidejussione bancaria o assicurativa, ovvero:
 - ⇒ 30% contestualmente alla firma (per la sola parte privata) dell'accordo pubblico privato da sottoporre alla verifica dell'evidenza del rilevante interesse pubblico al consiglio comunale o entro trenta (30) giorni dalla data di adozione del piano degli Interventi che istituisce la previsione urbanistica;
 - ⇒ 70% all'avvenuta approvazione dell' eventuale strumento attuativo o nei casi soggetti a permesso di costruire convenzionato - prima della sottoscrizione della convenzione - mentre negli interventi edilizi diretti entro i termini previsti dall' art. 20 co. 5 del DPR. 380/2001.

A seguito del versamento del contributo perequativo/straordinario, l'Amministrazione Comunale provvederà allo svincolo della fidejussione qualora presente. Nei casi in cui il contributo straordinario preveda la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, o la cessioni di aree o di immobili, ecc lo svincolo della fidejussione avverrà solo dopo il collaudo delle opere o all'atto di cessione di aree o di immobili.

La procedura relativa alle proposte selezionate si conclude nelle forme e nei modi previsti dall'art. 6 della LR. 11/2004 e s.m.i. con spese totali a carico della parte privatistica proponente.

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.

Le proposte di accordo confermate con il provvedimento di approvazione del PI stesso, entro il termine di 120 giorni dalla data di efficacia del PI, dovrà essere sottoscritto dal responsabile del procedimento per la parte pubblica ai sensi art. 6 L.R. 11/2004, e andrà tradotto in Atto Pubblico registrato nei modi e termini di legge. In presenza di cessione di aree o immobili lo stesso deve essere anche trascritto nei modi e termini di legge.

L'accordo diverrà attuabile a livello urbanistico da parte del proponente solo dopo la sua traduzione in Atto Pubblico, registrato e/o trascritto, e diverrà operativo a livello edilizio previo rilascio dei titoli abilitativi; 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'attuazione dell'intervento potrà avvenire solo previo adempimento degli obblighi assunti dai privati (stipulazione dell'atto di cessione al Comune dell'area; costituzione di fidejussioni a garanzia della realizzazione degli interventi di interesse pubblico; versamento delle monetizzazioni previste).

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

Allegati:

- A. schema accordo pubblico privato
- B. schema atto unilaterale d'obbligo