

LINEE GUIDA E CRITERI GENERALI DA APPLICARE AGLI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATO IN ATTUAZIONE DELL'ART. 6 DELLA LR 11/2004

Premesse

Al fine di attivare iniziative di trasformazione urbana, interventi di riqualificazione e valorizzazione territoriale, insediamenti di nuove funzioni nelle modalità previste dall'art. 6 della L.R. 11/04, l'Amministrazione Comunale definisce le presenti linee guida per la presentazione di proposte.

Finalità delle proposte di accordo pubblico-privato

Conformemente con quanto indicato nella legge regionale, gli accordi tra soggetti pubblici e privati sono finalizzati ad accogliere nella pianificazione territoriale proposte di rilevante interesse pubblico, dal contenuto discrezionale, nel rispetto della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio di diritti di terzi. Le proposte vengono formulate da operatori interessati e proprietari di aree, in forma singola e associata, nel rispetto della natura di indirizzo e coordinamento del PAT.

Le proposte, qualora accolte, costituiranno parte integrante del Piano degli Interventi e saranno assoggettate alle procedure di evidenza pubblica previste dalla L.R. 11/04. Come già espresso nel Documento Programmatico al Piano degli Interventi, la definizione degli accordi potrà consentire la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico.

Criteri di valutazione delle proposte

Le proposte dovranno soddisfare i seguenti parametri:

1. Qualità urbana, paesaggistica ed architettonica
 - riordino e riqualificazione degli insediamenti esistenti e dei centri urbani;
 - tutela paesaggistica;
 - miglioramento delle infrastrutture e della viabilità;
 - standard di qualità architettonica dei nuovi interventi;
 - compatibilità delle funzioni rispetto ai caratteri urbanistico-ambientali del luogo e al sistema degli accessi e della circolazione.
2. Sostenibilità ambientale
 - compatibilità con la disciplina del PAT e della VAS;
 - limitazione del consumo di suolo;
 - preservazione della qualità ambientale;
 - contenimento del consumo di risorse;
 - difesa del suolo.
3. Fattibilità, sostenibilità economica e beneficio pubblico conseguito
 - ripartizione equilibrata del valore aggiunto tra interessi pubblici e privati che la proposta determina;
 - capacità di finanziamento di opere pubbliche o di interesse pubblico prioritarie per l'Amministrazione, anche in altro ambito o ATO.
 - capacità di innescare attività economiche e occupazione.
4. Ulteriori criteri di convenienza pubblica, difficilmente valutabili in termini economici, quali ad esempio:
 - risanamenti e bonifiche ambientali;

- riqualificazione dell'ambiente sociale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente;
- realizzazione di organici ed efficienti interventi di deflusso delle acque di intere zone urbanizzate;
- riduzione di problematiche derivanti dall'applicazione di norme igienico-sanitarie.

La ripartizione del plusvalore a favore del Comune potrà prevedere cessioni di aree o realizzazione di interventi di interesse pubblico. In caso di cessione di aree, concorrono alla determinazione del plusvalore le sole aree aggiuntive rispetto agli standard di legge richiesti per l'intervento proposto ed alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti.

Valutazione del beneficio pubblico

Il plusvalore rappresenta il beneficio che le trasformazioni urbanistiche generano attraverso la modifica delle previsioni edificatorie da una determinata situazione ad un'altra più favorevole.

Per la determinazione dei valori si fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, confrontate con valori di mercato di compravendite effettuate nel territorio e al prezzario approvato ed aggiornato periodicamente dalla Regione.

Il valore del beneficio è dato dalla differenza tra il valore di mercato dei beni immobili che il PI consente di realizzare in un determinato ambito, i costi necessari alla realizzazione dei beni immobili e il valore degli immobili prima della trasformazione urbanistica.

I costi di realizzazione si possono sintetizzare in:

- costi di eventuali demolizioni o bonifiche;
- costo di costruzione/trasformazione/cambio destinazione d'uso degli edifici;
- costo di costruzione opere di urbanizzazione;
- spese tecniche;
- oneri finanziari;
- contributo di costruzione;
- rischio impresa/profitto imprenditoriale.

Il valore del beneficio si ottiene quindi dalla seguente formula:

VMf - CT - VMi = BENEFICIO di cui, per la parte pubblica, fino al 50% del totale

Dove:

VMf = Valore di mercato post accordo pubblico-privato

CT = Costi di realizzazione

VMi = Valore di mercato ante accordo pubblico-privato

Si specifica che l'Amministrazione, nell'ambito della discrezionalità attribuita in materia di scelte urbanistiche, potrà valutare il beneficio pubblico non esclusivamente in termini monetari, ma considerando le complessive ricadute positive dell'intervento nel territorio, anche se non quantificabili a livello economico.

Presentazione delle proposte di accordo

La proposta può essere presentata esclusivamente dagli aventi titolo, da soggetti muniti di procura o che abbiano la disponibilità del bene in forza di accordi documentati con i proprietari. Nel caso di con titolarità, la proposta deve essere sottoscritta da tutti i

proprietari o altri soggetti muniti di procura.

In capo ai proponenti, non devono sussistere impedimenti alla possibilità di stipulare accordi o contratti con la Pubblica Amministrazione.

La proposta deve essere completa di:

1. Dati anagrafici dei soggetti proponenti e dati catastali;
2. Atto unilaterale d'obbligo secondo la bozza predisposta dall'Amministrazione, riportante i termini temporali entro i quali attuare gli interventi, sottoscritto da tutti i soggetti proponenti, registrato e trascritto.
3. Elaborati grafici:
 - Inquadramento territoriale ed urbanistico dell'area oggetto di proposta;
 - Planimetria catastale riportante l'individuazione delle ditte proponenti aventi titolo e dimostrazione della piena disponibilità degli Immobili/terreni sui quali viene formulata la proposta;
 - Rilievo topografico di dettaglio dell'area oggetto di accordo esteso alle aree circostanti
 - Assetto planivolumetrico complessivo, con riferimento al rapporto tra superfici coperte e le aree libere, alle relazioni con la viabilità esistente, con il contesto paesaggistico circostante, alle tipologie edilizie e ai servizi di pertinenza, con opportune tabelle;
 - Individuazione delle aree a standard da realizzare e cedere o assoggettare a servitù di uso pubblico
 - Individuazione delle aree extrastandard da cedere o progetto preliminare opera pubblica rappresentanti il beneficio pubblico;
4. Relazione tecnico-illustrativa del complesso della proposta di intervento, comprensiva di:
 - tabella dei dati di progetto (superficie territoriale, superficie utile, superficie coperta, altezze, destinazioni, ecc.);
 - costi di realizzazione degli interventi,
 - piano finanziario evidenziante la valutazione delle convenienze del programma proposto e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato. Il quadro darà conto della comparazione delle convenienze economiche che rispettivamente realizzano il soggetto pubblico ed il soggetto privato a seguito dell'attuazione degli interventi secondo la metodologia fornita;
 - documentazione fotografica;
 - cronoprogramma contenente i tempi d'attuazione sia degli interventi di interesse pubblico sia di quelli privati, in ogni caso da attuare nei 5 anni di validità del PI.

La presentazione delle proposte non costituisce alcun impegno da parte dell'Amministrazione Comunale a dare corso alla fase istruttoria e agli atti conseguenti, in quanto le stesse hanno carattere ricognitivo e non costituiscono presupposto per avanzare pretese nei confronti del Comune, anche solo a titolo di rimborso spese.

Conclusione e formalizzazione delle proposte di accordo

A seguito dell'accoglimento della proposta preliminare, il proponente dovrà produrre:

- Polizza fideiussoria di importo pari al 100 % del valore economico stimato come beneficio pubblico da trasferire al Comune, che lo stesso escuterà in caso di inadempienza.
- Schema di Accordo Pubblico-Privato, redatto per l'intervento in oggetto, sottoscritto dal proponente in segno di accettazione.

Conclusione e formalizzazione delle proposte

L'accordo completo degli elaborati, schema d'accordo e atto unilaterale d'obbligo, sarà recepito dal Consiglio Comunale con il provvedimento di adozione del PI e sarà condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

Una volta divenuto efficace il Piano degli Interventi, e sottoscritto tra le parti l'accordo di pianificazione, i Privati proprietari provvederanno direttamente alla redazione del progetto definitivo ed esecutivo per l'ottenimento dei titoli abilitativi.

L'attuazione dell'intervento potrà avvenire solo previo adempimento degli obblighi assunti dai privati.

La non rispondenza della proposta al disposto normativo dell'art. 6 della LR 11/2004 ed ai relativi criteri e modalità applicative, porterà alla conclusione dell'istruttoria con specifica determinazione negativa della Giunta Comunale.