

MANIFESTAZIONI DI INTERESSE FINALIZZATE ALLA POPOSTA DI ACCORDI PUBBLICO/PRIVATO DI CUI ALL' ART. 6 LRV N° 11/2004 E S.M.I..

Testo normativo di riferimento:

Art. 6 - Accordi tra soggetti pubblici e privati.

- 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.*

Gli accordi vengono utilizzati per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione e nelle quali il comune attiva procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili e delle aree, nonché gli operatori interessati, per valutare le manifestazioni di interesse che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PAT approvato e dal Documento del Sindaco.

Le proposte di accordo in una prima fase vanno presentate sottoforma di manifestazione di interesse.

I bandi con cui verranno raccolte le proposte di accordo, redatte sottoforma di manifestazione di interesse, hanno carattere esclusivamente ricognitivo e come tale non impegnano l'Amministrazione Comunale in nessun modo a dar seguito alle attività istruttorie e ai conseguenti adempimenti amministrativi.

La presentazione delle manifestazioni di interesse pertanto non può costituire presupposto o motivo per qualsivoglia pretesa nei confronti del Comune, neanche a titolo di rimborso spese sia che la manifestazione di interesse venga selezionata, sia che il Comune non dia alcun seguito al bando 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.

Potranno essere attivati e pubblicati più bandi per raccogliere le manifestazioni di interesse, con riferimento sia ai diversi temi progettuali del PI, che in relazione a rilevanti variabili progettuali quali ad esempio: l'estensione dell'area dell'intervento o la tipologia dell'intervento (ad esempio, intervento prevalentemente di riconversione di aree già edificate oppure di trasformazione di aree in edificate).

Il contenuto di rilevante interesse pubblico è la condizione necessaria per la formazione dell'accordo e per ogni proposta lo si deve valutare in funzione di specifiche caratteristiche, come di seguito definito.

Criteri Generali

Il contenuto di rilevante interesse pubblico è la condizione necessaria per la formazione dell'accordo e ogni proposta si deve valutare in funzione:

- degli obiettivi di sostenibilità ambientale;
- di uno sviluppo equilibrato e sostenibile;
- della riqualificazione del territorio con miglioramento della qualità urbana e la tutela, al tempo stesso, degli aspetti paesaggistici ed ambientali del territorio stesso;
- di una ripartizione equilibrata del valore aggiunto tra interessi pubblici e privati, che la proposta stessa determina;
- delle priorità dell'Amministrazione Comunale;
- della qualità degli interventi proposti.

In particolare la proposta di accordo deve soddisfare le seguenti prescrizioni:

- dovrà essere compatibile con la disciplina del PAT e con la VAS ad esso allegata;
- non potrà proporre modifiche ad ambiti soggetti a specifica trattazione disciplinare a tutela e conservazione delle caratteristiche naturali, paesaggistiche e culturali;
- dovrà riferirsi ad un'estensione territoriale adeguata ad una corretta progettazione urbanistica, da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta stessa;
- nella previsione di ripartizione del plusvalore a favore del Comune, la proposta di accordo potrà prevedere cessioni di aree, realizzazioni di interventi di interesse pubblico o la monetizzazione degli stessi. 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.
- Nel caso la manifestazione di interesse riguardi la riconversione e il riutilizzo di elementi detrattori del paesaggio oppure interventi di riqualificazione di ambiti degradati, il credito edilizio attribuito all'intervento di riqualificazione potrà essere iscritto nell'apposito registro dei crediti edilizi, oppure collocato in sito, previa verifica della compatibilità urbanistica e ambientale del nuovo intervento proposto, o trasposto su aree diverse in base alla normativa del PAT.

La proposta progettuale del Privato dovrà essere redatta soddisfacendo i seguenti criteri:

- equa ripartizione dei vincoli e delle servitù, eventualmente gravanti sull'area, tra la parte da destinare ad intervento privato e la parte destinata a servizi;
- utilizzabilità piena e funzionale dell'eventuale area destinata a Servizi che si propone di cedere al Comune;
- individuazione di concerto con il Comune delle aree per la realizzazione delle eventuali opere di interesse pubblico, da realizzare e/o monetizzare da parte dei Privati, che potranno essere individuate anche fuori dall'area oggetto di intervento e/o in ATO diversa da quella in cui le aree stesse si trovano.

Procedure

Prima fase: presentazione delle manifestazioni di interesse:

La manifestazione di interesse può essere presentata dai soggetti titolari del diritto di proprietà di immobili e/o da operatori economici che abbiano la disponibilità degli immobili per effetto di documentati accordi con i loro proprietari o soggetti muniti di procura.

Nel caso di con titolarità del diritto di proprietà per comunione *pro indiviso o pro diviso*, la proposta deve essere presentata e sottoscritta da tutti i comproprietari o soggetti muniti di procura.

Le manifestazioni di interesse devono contenere:

1. Individuazione e dati dei soggetti proponenti
2. Individuazione degli ambiti di intervento su stralcio tav. 4 del PAT e su stralcio PRG scala 1:5000
3. Oggetto della manifestazione di interesse esplicitato con opportuni elaborati grafici esplicativi
4. Chiara evidenziazione, anche con l'ausilio di dati, dei miglioramenti quali-quantitativi attesi costituenti i rilevanti interessi pubblici che si propone di soddisfare anche con l'indicazione di una stima di valore delle previsioni di pubblica utilità. Tali interessi pubblici dovranno prioritariamente riferirsi alle opere pubbliche elencate nel programma triennale, oppure riferirsi a interventi che contribuiscano alla concreta attuazione delle azioni strategiche previste dal PAT.
5. Definizione di modalità, tempi e garanzie per l'attuazione dell'accordo.

Gli elaborati a corredo delle manifestazioni di interesse saranno valutati come materiali informativi/esplicativi e non come schemi grafici progettuali vincolanti.

Seconda fase: conclusione e formalizzazione delle manifestazioni di interesse.

1. Tutti i Privati, proprietari di aree, che intendano sottoporre al Comune una proposta di accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, il cui contenuto sia di rilevante interesse pubblico, avviano il processo di concertazione con la Giunta Comunale per giungere alla definizione della proposta progettuale.
2. Le manifestazioni selezionate dalla Giunta comunale verranno corredate da un atto unilaterale d'obbligo con sottoscrizione autenticata da tutti i soggetti proponenti.

Terza fase: predisposizione e formalizzazione degli accordi

1. Per la formalizzazione dell'accordo i Privati redigono un progetto urbanistico equivalente a P.U.A. con i seguenti contenuti:
 - a. planimetria catastale con individuazione delle ditte interessate, elenco dei proprietari e dichiarazione della disponibilità delle aree da parte dei medesimi;
 - b. relazione tecnico-illustrativa della proposta di intervento, accompagnata da idonei elaborati grafici, fotografici, eventualmente simulazioni (render e/o fotoinserimenti), con indicazione del limite tra la parte che si propone di destinare all'intervento privato e quella oggetto di cessione gratuita al Comune;
 - c. progetto planivolumetrico in scala 1:500 della parte che si propone di destinare all'intervento privato, che mostri i rapporti tra l'intervento e la viabilità esistente, tra superficie coperta ed aree libere, che individui la viabilità di progetto, che indichi la densità edilizia, le tipologie edilizie e l'assetto delle aree destinate ai servizi di pertinenza dell'edificazione proposta.
 - d. individuazione puntuale di tutte le aree da cedere al Comune accompagnata da rappresentazione grafica, conteggi quantitativi e specifiche funzioni;

- e. valutazione delle convenienze del programma proposto, comprendente la determinazione del valore aggiunto (stima plus valore) conseguente al programma stesso e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato.
2. L'accordo, completo degli elaborati urbanistici, da allegare allo strumento di pianificazione a cui accede, e dell'atto unilaterale d'obbligo, sarà approvato con deliberazione di Giunta Comunale. Successivamente sarà sottoposto alle forme di pubblicità e partecipazione previste dalla vigente legislazione urbanistica, recepito dal Consiglio Comunale con il provvedimento di adozione del PI e sarà condizionato alla conferma delle sue previsioni nel PI approvato.
 3. Divenuto efficace il Piano degli Interventi e sottoscritto l'accordo di pianificazione tra le parti, i Privati proprietari provvederanno direttamente alla redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ed i progetti edilizi per le richieste dei relativi Permessi di Costruire.
 4. L'attuazione dell'intervento potrà avvenire solo previo adempimento degli obblighi assunti dai Privati (stipulazione dell'atto di cessione al Comune delle aree o degli immobili; costituzione di fidejussioni a garanzia della realizzazione degli interventi di interesse pubblico e del ripristino dei manufatti e proprietà comunali manomessi per gli allacciamenti ai sottoservizi e per le realizzazioni delle viabilità di lottizzazione; versamento delle monetizzazioni previste).
 5. La mancata rispondenza della proposta al dispositivo normativo dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, alla disciplina del PAT ed ai relativi criteri e modalità applicative esplicitati nel presente documento porterà alla conclusione dell'istruttoria con specifica determinazione negativa della Giunta Comunale.
 6. Nel caso di accordo da predisporre su un Piano Attuativo, verranno perseguite le forme di pubblicità e trasparenza previste in materia dalla legislazione vigente, come previsto dall'art. 6 della LRV n° 11/2004 e s.m.i.