

Via Roma, 4 - cap 35027
tel: 049 8952102 fax : 049 8930280
pec: noventapadovana.pd@cert.ip-veneto.net
P.IVA 01471180289 C.F. 80009610280

PIANO DEGLI INTERVENTI

LINEE GUIDA E CRITERI GENERALI 2019

PER LA FORMULAZIONE DI PROPOSTE DI ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO FINALIZZATE AD INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE E/O RIQUALIFICAZIONE DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO AI SENSI ART. 6 LR N° 11/2004

1. PREMESSE

L'Amministrazione comunale definisce le presenti linee guida per la presentazione di proposte di accordo pubblico – privato, al fine di attivare iniziative di trasformazione e rigenerazione urbana, interventi di riqualificazione e valorizzazione territoriale, insediamenti di nuove funzioni nelle modalità previste **dall'art. 6 della LR n° 11/2004**, dal Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) della Comunità Metropolitana di Padova, e **dagli articoli 5 e 8 delle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio comunale** (PAT). In particolare l'art. 8, comma 2, stabilisce che:

2. Relativamente ai temi affrontati e disciplinati dal PAT, gli interventi da attuarsi mediante accordi tra soggetti pubblici e privati sono definiti in sede di PI, sulla base di proposte presentate dai privati, nel rispetto degli obiettivi del PAT e, nello specifico, delle «Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale» (Articolo 56), delle «Aree di riqualificazione e riconversione» (Articolo 57) e delle « Linee preferenziali dello sviluppo insediativo» (Articolo 62), rappresentate in Tavola 4 – «Trasformabilità», nonché secondo il principio perequativo di cui all'Articolo 5 «Perequazione urbanistica».

Le proposte, qualora accolte, troveranno la loro formalizzazione in specifici accordi pubblico – privato, che costituiranno parte integrante del Piano degli Interventi e saranno assoggettate alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione e saranno condizionate alla conferma delle rispettive previsioni nel Piano approvato.

2. GLI OBIETTIVI DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO

Il ricorso alla procedura degli accordi tra soggetti pubblici e privati implica il conseguimento per l'Amministrazione Comunale di obiettivi di rilevante interesse pubblico. Al fine di identificare gli accordi più idonei per conseguire gli obiettivi di rilevante interesse pubblico, l'Amministrazione comunale ha ritenuto di pubblicare un avviso per la raccolta delle proposte.

Il contenuto di rilevante interesse pubblico, quale presupposto fondamentale per la formazione degli accordi, 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.

Tra gli interventi e servizi su menzionati che l'Amministrazione Comunale ritiene possano trovare attuazione in seno agli accordi di cui al presente articolo, 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;
- Realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale;
- 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.

3. REQUISITI DELLE PROPOSTE DI ACCORDO

Le proposte dovranno essere compatibili con le previsioni del PAT comunale e del PATI della Comunità Metropolitana di Padova con le relative Valutazioni Ambientali Strategiche, con il programma delle opere pubbliche, nonché con la pianificazione sovraordinata e non potranno, in ogni caso, proporre interventi che incidono negativamente su ambiti o elementi soggetti a tutela per i loro valori naturali, paesaggistici e storico culturali.

Nel caso riguardino delle aree non edificate, tali proposte dovranno essere localizzate negli ambiti individuati dal PAT con possibilità di trasformazione, in ogni caso in continuità con l'edificato esistente, evitando sviluppi 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 di accordo presentata.

Gli accordi saranno sottoposti al contributo straordinario in favore del Comune, definito ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter) DPR n° 380/2001, **"in misura non inferiore al 50%" del plusvalore economico conseguente alla modifica operata dalla previsione urbanistica.**

Il contributo straordinario sarà determinato dal plusvalore conseguente alla modifica urbanistica, dato dalla differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alle nuove destinazioni urbanistiche attribuite dal PI ed il valore degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e con la destinazione urbanistica precedente.

Nel contributo straordinario, in caso di cessione al Comune di aree o immobili, sono computabili le sole **aree / opere aggiuntive** rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto ed alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti.

4. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

I criteri di valutazione da parte del Comune delle proposte di accordo saranno di tipo qualitativo, prestazionale ed economico:

- Qualitativo: inerenti alla qualità urbanistico / architettonica degli interventi (ammodernamento delle urbanizzazioni, arredo urbano, riqualficazione delle facciate prospicienti spazi pubblici,) ed alla sostenibilità energetica ed ambientale dell'intervento (limitato consumo di suolo, preservazione della biodiversità ed incremento della rete ecorelazionale, ecc.);

- **Prestazionale:** consistenti nel raggiungimento di un determinato obiettivo del PI (realizzazione di un'opera pubblica, presenza di edilizia residenziale pubblica, realizzazione di specifiche destinazioni d'uso, ecc.);
- **Economico:** con riferimento al contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter) del DPR n° 380/2001, ovvero alla percentuale di plusvalore economico conseguente alla modifica della previsione urbanistica che il proponente prevede di trasferire al Comune.

La valutazione delle proposte di accordo verrà effettuata anche tenendo conto della necessità di assicurare un'attuazione graduale delle previsioni urbanistiche di sviluppo e trasformazione previste dal PAT. A tal fine, la priorità delle proposte di accordo sarà valutata sulla base ai seguenti criteri:

1. Salvaguardia e valorizzazione di preesistenze culturali e naturalistiche significative;
2. Integrazione degli interventi nel più ampio ambito insediativo, infrastrutturale, culturale e naturalistico;
3. Tutela delle componenti della rete ecorelazionale eventualmente prevista nel sito o nel più ampio ambito di riferimento;
4. Mitigazione ovvero minimizzazione dell'impatto generato dall'intervento sotto il profilo infrastrutturale e ambientale;
5. Riqualificazione e recupero di aree degradate e/o da riconvertire.

Nell'esame delle proposte di accordo pubblico/privato si terrà conto anche della quantità di suolo che si prevede di trasformare con l'intervento, favorendo un consumo suolo contenuto, nel rispetto della superficie massima di suolo trasformabile assegnata dalla DGR n° 668 del 15/05/2018.

5. ITER PROCEDIMENTALE

I soggetti che intendano proporre al Comune un accordo ai sensi dell'art. 6 della LR n° 11/2004 avviano il processo di concertazione con la Giunta Comunale presentando apposita richiesta.

La richiesta 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 contitolarità, la richiesta deve essere sottoscritta da tutti i proprietari o da soggetti muniti di procura.

La definizione delle proposte di accordo avverrà attraverso le seguenti fasi:

1. Presentazione al Comune, da parte dei soggetti di cui al paragrafo precedente, di una proposta di accordo redatta utilizzando gli appositi moduli e schemi tipo all'uopo predisposti, corredata dalla seguente documentazione:
 - a. schema di convenzione/atto d'obbligo con i contenuti necessari alla definizione dei rapporti intercorrenti tra i soggetti proponenti ed il Comune;
 - b. dimostrazione del plusvalore conseguente alle nuove previsioni urbanistiche, determinato dalla differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alle nuove destinazioni urbanistiche richieste, che verranno attribuite dal PI, ed il valore degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e con la destinazione urbanistica precedente;
 - c. proposta di ripartizione del plusvalore conseguente alle previsioni urbanistiche, con indicazione della quota a favore del Comune a titolo di contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter) del DPR n° 380/2001;
 - d. garanzie di carattere finanziario (da presentarsi prima della formalizzazione dell'accordo);
 - e. tempi e fasi per la realizzazione dell'intervento;
 - f. rilievo topografico e/o planimetria catastale con individuazione delle aree interessate;
 - g. dichiarazione della proprietà/disponibilità degli immobili da parte dei soggetti proponenti;
 - h. relazione tecnico-illustrativa della proposta di intervento, accompagnata da idonei elaborati grafici;
 - i. Scheda Normativa comprendente la documentazione cartografica, con evidenziate le eventuali modifiche da apportare allo strumento urbanistico, corredata da (eventuali) specifiche norme tecniche operative e parametri dimensionali;
2. Valutazione delle proposte da parte della Giunta Comunale previa istruttoria del competente settore

Urbanistica del Comune, in relazione ai criteri di tipo qualitativo, prestazionale ed economico connessi all'intervento;

3. Formalizzazione degli accordi, con la procedura di cui al successivo punto 6.

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

La non rispondenza delle proposte al dispositivo dell'art. 6 della LR n° 11/2004 e delle Norme Tecniche del PAT comunale e del PATI della Comunità Metropolitana di Padova ed ai requisiti definiti dall'avviso pubblico e dalle linee guida porterà alla conclusione dell'istruttoria con specifica determinazione negativa della Giunta Comunale.

6. CONCLUSIONE E FORMALIZZAZIONE DEGLI ACCORDI

Gli accordi valutati positivamente dalla Giunta Comunale sono sottoposti al Consiglio Comunale per la verifica dell'evidenza del rilevante interesse pubblico e recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione al quale accedono e del quale costituiscono parte integrante, risultando soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione e condizionati alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato.

Prima dell'adozione o comunque dell'approvazione della variante al PI da parte del Consiglio Comunale, dovrà essere sottoscritto dai soggetti proponenti la convenzione/atto d'obbligo con i contenuti innanzi descritti, corredato di polizza fidejussoria di importo non inferiore al valore del contributo straordinario a favore del Comune e di idonei elaborati documentali e grafici, in scala adeguata, che definiscano:

1. ambiti ed interventi previsti;
2. parametri dimensionali;
3. indicazioni progettuali.

La domanda dovrà essere formulata utilizzando il modulo di richiesta all. "A1" e prendendo atto della necessità di formulazione di una convenzione.

Piano Interventi - Modulo richiesta A1
per la formulazione di proposte di accordo pubblico – privato finalizzate
ad interventi di trasformazione e/o riqualificazione di rilevante interesse
pubblico ai sensi art. 6 LR n° 11/2004

Spett.le Comune di Noventa Padovana
Servizio Urbanistica

1 - RICHIEDENTE

Il/la sottoscritto/a
nato a il, C.F.,
residente in via comune diprovincia di
recapiti: telefono e-mail
In qualità di¹, degli immobili di seguito descritti,

Il/la sottoscritto/a
nato a il, C.F.,
residente in via comune diprovincia di
recapiti: telefono e-mail
In qualità di¹, degli immobili di seguito descritti,

[aggiungere eventuali altri aventi titolo alla fine del modulo]

Di seguito denominato "Promotore"

PREMESSO

- Che ai sensi dell'art. 6 della LR n° 11/2004 e dell'articoli 5 e 8 delle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio (PAT) l'Amministrazione comunale può concludere accordi con soggetti privati per inserire nel Piano degli Interventi (PI) proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- Che con deliberazione del Consiglio Comunale n° 16 del 30.04.2019 di presa d'atto del Documento Programmatico Preliminare al PI è stato dato formalmente avvio al procedimento di consultazione,

¹ Specificare diritto reale

NOTE

I dati personali inseriti nella presente richiesta, ai sensi del Regolamento Ue 2016/679, saranno trattati esclusivamente per le finalità di gestione del procedimento di formazione del Piano degli interventi e degli adempimenti connessi.

partecipazione e di concertazione ai sensi dell'art. 18 comma 2 LR n° 11/2004;

- Che con deliberazione della Giunta comunale n° del sono state approvate le linee guida e criteri generali per la raccolta di proposte ed iniziative di interesse diffuso o puntuale e di proposte di rilevante interesse pubblico da definire attraverso accordi pubblico privato per l'inserimento nel PI;
- Che il Promotore è proprietario/avente titolo dell'area oggetto di richiesta, ubicata in comune di Noventa Padovana, in via/piazza
n° ed è censita in Catasto al:
Foglio Mappali;
Foglio Mappali;
- Che il Promotore intende avvalersi della facoltà di proporre una accordo ai sensi art. 6 LR n° 11/2004, finalizzata alla parziale modifica della previsione urbanistica dell'area di cui sopra, la cui identificazione ed i cui elementi progettuali di massima, le quantità e le destinazioni urbanistiche sono individuati negli allegati alla presente richiesta;

CONSIDERATO CHE

- La realizzazione di
.....
.....
rientra tra gli obiettivi primari previsti dal "Documento Programmatico Preliminare" al PI;
- Nel caso di non attuazione dell'intervento proposto entro 5 anni dall'approvazione del PI, la validità della previsione urbanistica e dell'accordo pubblico privato decade;

PROPONE QUANTO SEGUE

2 - PREMESSE E CONTENUTI IN INDIRIZZO

Le premesse costituiranno parte integrante della presente proposta di accordo. La proposta ha il fine di individuare i presupposti ed i criteri di massima necessari per consentire all'Amministrazione comunale lo svolgimento delle verifiche più adeguate in ordine alla fattibilità tecnica ed economica, sia con riferimento all'interesse privato che all'interesse pubblico, pregiudiziale alla sottoscrizione dell'accordo pubblico – privato da recepire nel PI, ai sensi dell'art. 6, comma 3 della LR n° 11/2004.

3 - CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI ACCORDO

L'accordo si svilupperà secondo i seguenti criteri e parametri urbanistici, che qui vengono determinati in via indicativa:

a) Stato di fatto:

1. Il PI/PRG vigente classifica l'area suddetta come ZTO (zona territoriale omogenea)

.....
.....
.....
2. L'area in oggetto è classificata nel PAT come:

– Tav. P1 - Vincoli e Pianificazione Territoriale:

.....
– Tav. P2 - Invarianti:

.....
– Tav. P3 - Fragilità:

.....
– Tav. P4 - Trasformabilità:

.....
3. Superficie territoriale dell'ambito di intervento: mq

4. Superficie coperta da fabbricati: mq

5. Volumi esistenti fuori terra: mc, con destinazione d'uso

.....
6. Servizi e opere di urbanizzazione esistenti:

.....

.....

.....

b) Previsioni della proposta:

1. Superficie territoriale destinata d'uso pubblico da cedere gratuitamente al Comune: mq

.....

2. Previsione di realizzazione e cessione gratuita al Comune da parte del Promotore delle seguenti opere:

.....

.....

.....

3. Stima del plusvalore, inteso quale differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alle nuove destinazioni urbanistiche che verranno attribuite dal PI ed il valore degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e con la destinazione urbanistica precedente.

a. Plusvalore totale:

▪ Valore finale degli immobili con la nuova classificazione urbanistica: €

.....

▪ Valore iniziale degli immobili con la classificazione urbanistica vigente

al momento della richiesta/proposta: €

▪ Differenza: Valore finale - valore iniziale: €

b. Ripartizione plusvalore:

▪ Promotore: plusvalore totale x % € .

.....

- Comune: plusvalore totale x % (minimo 50%) €

4. Distinta delle aree (urbanizzate/da urbanizzare) e/o delle aree ed opere da cedere al Comune e/o del versamento in denaro quale contributo straordinario rapportato al plusvalore:

.....	€
.....	€
.....	€
Totale	€

Nella determinazione del plusvalore sono computabili le sole aree aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto e alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti.

CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Per le aree di cui trattasi, nello spirito di una reciproca collaborazione, propone l'iniziativa di seguito riassunta, ritenuta dallo scrivente di rilevante interesse pubblico in quanto:

.....
.....
.....
.....
.....

È quindi opinione dello scrivente Promotore che la proposta come sopra illustrata sia rispettosa delle norme per il governo del territorio e della pianificazione comunale e sovraordinata.

CHIEDE

che l'Amministrazione comunale, in merito alla proposta, nell'ambito della propria attività pianificatoria, valuti l'opportunità di stipulare uno specifico accordo, formato ai sensi del richiamato art. 6 della LR n° 11/2004, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, dei principi di sussidiarietà, adeguatezza ed efficienza enunciati al comma 2 dell'art. 2 della LR n° 11/2004 e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

4 - ALLEGATI

La seguente documentazione viene presentata in formato digitale. Nel caso di presentazione nel formato cartaceo è prevista la consegna in duplice copia:

- Fotocopia Carta identità del richiedente e dei sottoscrittori;
- Estratto catastale, del PRG e della tavola della Trasformabilità del PAT;

Planimetria con individuazione delle aree e l'elenco dei proprietari interessati e dichiarazione della disponibilità delle aree da parte dei medesimi;

Planimetrie e/o schemi grafici con proposte di modifica;

Documentazione fotografica (almeno quattro con visuali rappresentativi degli immobili e dell'intorno ambientale);

Documentazione riportante la legittimità dell'eventuale patrimonio edilizio esistente;

Relazione tecnico illustrativa della proposta di intervento contenente:

- La valutazione di massima relativa alla compatibilità ambientale degli interventi;
- Le indicazioni relative alle modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi e l'indicazione temporale per l'attuazione degli stessi;
- Stima sommaria del valore iniziale e finale degli immobile sui quali è stato determinato il contributo straordinario a favore del Comune:

Altro:.....
.....
.....

Noventa Padovana, data _____

Si prende atto della necessità di sottoscrizione di convenzione/atto d'obbligo a garanzia della realizzazione degli interventi stante l'interesse pubblico;

Promotore / aventi titolo:

.....
.....
.....
.....