



COMUNE DI CAVALLINO-TREPORTI

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

LINEE GUIDA PER L'ATTUAZIONE DEGLI ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/04

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.

Conformemente con quanto indicato nell'articolo 58 delle Norme Tecniche del PAT e nell'art. 93 del Piano degli Interventi, 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 si formulano a seguito della pubblicazione di avviso rivolto ad 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.

1. 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 interesse pubblico, in termini di miglioramento della qualità urbana e territoriale.

Tra gli interventi di opere pubbliche o di interesse pubblico che l'Amministrazione Comunale ritiene possano trovare attuazione in seno agli accordi di cui al presente articolo, si possono individuare, senza pretesa di completezza:

- Realizzazione di opere incluse nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche;
- Realizzazione di infrastrutture viarie carrabili, ciclabili e pedonali, a titolo esemplificativo Via delle Batterie, Via Hermada, Via Pordelio o viabilità secondaria nei centri urbani;
- Realizzazione di opere significative quali:
 - piscina;
 - opere a supporto del turismo;
 - cittadella della Sanità;
 - teatro/Auditorium;
 - edilizia convenzionata per residenza;
 - parcheggi nei centri urbani;
 - accessi a mare;
 - piazze nei centri urbani;
- Riqualificazione di porzioni di territorio e opere quali:
 - recupero, riuso, valorizzazione di Forti e Batterie (subordinati alla disponibilità dei beni).
 - recupero, riuso e valorizzazione del borgo di Lio Piccolo;

- azioni di riqualificazione ambientale e paesaggistica, anche attraverso la realizzazione di verde pubblico e parchi;
 - assetto/sviluppo dei Terminal e del sistema di connessioni e mobilità;
 - riuso Scuola Manin Vecchia;
- Cessione di immobili finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche o al collocamento di crediti edilizi conseguenti ad operazioni di compensazione urbanistica;
 - Riordino, ammodernamento e rinnovo degli insediamenti esistenti;

2. Requisiti delle proposte di accordo

Le proposte dovranno essere compatibili con i contenuti del PAT e della relativa VAS, nonché con la pianificazione sovraordinata, in conformità con i vincoli e le prescrizioni di tutela ambientale, paesaggistica, idraulica, idrogeologica. Saranno in ogni caso assoggettate ai pareri e alle autorizzazioni degli organi competenti.

Nel caso riguardino aree non edificate, dovranno essere localizzate in continuità con l'edificato esistente o, in ogni caso, in ambiti fra quelli individuati dal PAT con possibilità di trasformazione.

Le proposte saranno esaminate sulla base di presupposti di adeguata progettazione urbanistica, in relazione alle aree contermini, all'accessibilità, alla sostenibilità energetica ed ambientale, al sistema delle connessioni a rete, degli spazi a verde e degli spazi aperti, all'adeguato sviluppo urbano, alla permeabilità dei suoli, all'incidenza sull'ambiente e sul tessuto urbano abitato, al rispetto di eventuali interventi futuri.

Le proposte potranno riguardare la cessione di aree o edifici finalizzate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o la riconversione di ambiti degradati/riutilizzo di elementi incongrui, con la corrispondente attribuzione di crediti edilizi da iscrivere nell'apposito registro o da collocare in ambiti opportunamente individuati.

3. Criteri di valutazione delle proposte

Le proposte dovranno soddisfare i seguenti parametri:

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

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

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.

Saranno valutate prioritariamente le proposte riguardanti le opere pubbliche individuate nel Documento Programmatico al Piano degli Interventi del Sindaco e riportate nel presente documento.

La ripartizione del plusvalore a favore del Comune potrà prevedere cessioni di aree, realizzazione di interventi di interesse pubblico o 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.

Valutazione della componente finanziaria 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.

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 o terreni prima della trasformazione urbanistica**.

I costi di realizzazione si possono sintetizzare in maniera esemplificativa e non esaustiva 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:

$$[(VMF \times mqf) - Ct] - [VMI \times mqi] = \text{BENEFICIO di cui, per la Parte Pubblica, minimo il 50\% del totale}$$

Dove:

VMF = valore €/mq edificabile finale

mqf = mq finali

VMI = valore mq iniziale

mqi = mq iniziali

Ct = costi di realizzazione

Ovvero, per strutture ricettive o strutture con rendita

$$\boxed{[(R \times IT) - (CG \times IT) - CI]} + \boxed{[(VMF \times mqf) - Ct] - [VMI \times mqi]} = \text{BENEFICIO}$$

di cui, per la Parte Pubblica, minimo il 50% del totale

Dove:

P = plusvalore

R = Redditività

IT = Intervallo temporale stimato in anni 20

CG = Costi di gestione

CI = Costi di impianto

V = Valore

f = finale

i = iniziale

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. Il beneficio pubblico può anche essere ricompreso oltre che in opere anche in servizi. In tal caso dovrà essere ricercata la soddisfazione dei seguenti parametri:

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

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

Resta inoltre facoltà dell'Amministrazione, sulla base dello specifico caso, valutare l'opportunità di includere nell'accordo anche gli oneri di urbanizzazione.

4. Iter procedimentale

Le proposte per accordi pubblico/privato saranno presentate a seguito di pubblicazione di appositi avvisi, in cui sia riportato anche il termine entro il quale devono pervenire.

L'iter previsto è riassumibile nelle seguenti fasi:

- presentazione delle proposte di accordo a seguito di pubblicazione dell'avviso;
- valutazione istruttoria degli Uffici Comunali delle proposte di accordo pervenute e valutazione in merito all'accoglimento da parte della Giunta Comunale con atto formale;
- conclusione e formalizzazione delle proposte, integrate e complete;
- adozione delle proposte con procedure di evidenza pubblica, in Consiglio Comunale.
- Approvazione in Consiglio Comunale;
- Presentazione di permesso di costruire per intervento diretto, previo adempimento degli obblighi assunti dai privati.

5. 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:

- Richiesta di accordo come da modello dell'avviso;
- Dati anagrafici dei soggetti proponenti e dati catastali;
- Individuazione dell'ambito di intervento su estratto della tav. 4 del PAT, su estratto di Piano degli Interventi, su planimetria catastale e su CTR alle scale adeguate;
- Relazione tecnico illustrativa della proposta di accordo, completa dei parametri dimensionali, riportante anche la legittimità dell'eventuale patrimonio edilizio esistente;
- Elaborato grafico esplicativo individuante le zonizzazioni urbanistiche e i termini della proposta, con gli opportuni dettagli grafici, comprensivi di piani volumetrico, non vincolante;
- Relazione economica evidenziante il plusvalore generato dalla valorizzazione urbanistica delle aree e il conseguente beneficio economico pubblico previsto.
- Tempi, modalità e garanzie per l'attuazione dell'accordo;

Nell'esame delle proposte di accordo pubblico/privato si terrà conto della quantità massima di zona agricola trasformabile assegnata dal PAT, anche qualora le proposte ricadano negli ambiti individuati dal PAT come assoggettati a proposta di ambito a rilevanza strategica, fintanto che le stesse non siano riconosciute tali con apposito provvedimento della Regione del Veneto e, quindi, non computabili ai sensi della vigente normativa nel limite quantitativo massimo di zona agricola trasformabile.

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.

6. Conclusione e formalizzazione delle proposte di accordo

A seguito di accoglimento della proposta preliminare da parte della Giunta Comunale, il proponente dovrà produrre:

- 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, comprensivo di polizza fideiussoria di importo pari al 10 % 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;
- Elaborati grafici riportanti:
 - Estratto della Carta tecnica regionale dell'area oggetto di proposta;
 - Planimetria catastale riportante l'individuazione delle ditte proponenti aventi titolo e dimostrazione della piena disponibilità degli Immobili sui quali viene formulata la proposta;
 - Rilievo topografico di dettaglio dell'area oggetto di accordo esteso alle aree circostanti significative, con particolare attenzione alla rappresentazione degli edifici, dei manufatti, del patrimonio arboreo, dei vincoli e delle servitù presenti, nonché delle reti tecnologiche e sopra e sottoservizi;
 - Relazione tecnico illustrativa del complesso della proposta di intervento, comprensiva di documentazione fotografica e foto inserimenti, attestante gli obiettivi di interesse pubblico, la compatibilità ambientale, la fattibilità tecnica e finanziaria e il generale rispetto dei criteri riportati nelle presenti linee guida;
 - Assetto plani volumetrico 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 e delle aree e/o opere extrastandard da cedere, rappresentanti il beneficio pubblico;
- 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 dal Comune;
- Valutazione d'incidenza ambientale ai sensi del DGR 2299 del 09 dicembre 2014 (o dichiarazione di non incidenza);
- Sintesi dello studio di impatto sulla mobilità, intesa come insieme di tutte le componenti: traffico privato/viabilità, trasporto pubblico, bici, pedone, riportante l'analisi dell'esistente, il traffico aggiuntivo indotto dall'insediamento e le proposte di intervento per la compensazione degli effetti provocati sulla mobilità, nonché le correlazioni tra l'analisi sulla mobilità e le scelte urbanistiche effettuate;
- Valutazione di Compatibilità Idraulica ai sensi del DGR 1322 del 10 maggio 2006, e successive modifiche o integrazioni, completa di elaborati grafici e/o descrittivi della situazione idrogeologica ante e post intervento, con particolare riferimento al regime idraulico e ai criteri progettuali tesi a evitare inconvenienti dovuti alla nuova urbanizzazione;
- 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;
- Eventuali norme attuative e altri elaborati che si ritengono utili per la descrizione dell'intervento.
- Eventuale ulteriore documentazione ritenuta necessaria _____

La procedura si conclude nelle forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/04.

Entro 12 mesi dall'entrata in vigore dell'Accordo il Proponente si obbliga a presentare gli elaborati del Permesso di Costruire e a sottoscrivere l'Accordo Pubblico-Privato;
I tempi per la realizzazione delle opere pubbliche proposte, oggetto del beneficio, sono di 24 mesi, prorogabili di ulteriori 12 mesi per motivate necessità.

Allegati:

- Proposta;
- Schema di Accordo Pubblico/Privato;
- Schema di Atto d'Obbligo finalizzato alla sottoscrizione di Accordo Pubblico/Privato;