



COMUNE DI TORREGLIA

PROVINCIA DI PADOVA

COPIA

N°46 Reg. delib.	Ufficio competente EDILIZIA PRIVATA
---------------------	----------------------------------------

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO

OGGETTO	APPROVAZIONE LINEE GUIDA E CRITERI GENERALI DA APPLICARE AGLI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATO DI CUI ALL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004 E SUE MODIFICHE
---------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Oggi **cinque 05-11-2018** del mese di **novembre** dell'anno **duemiladiciotto** alle ore **19:30**, nella sala delle adunanze consiliari, convocato in seguito a regolari inviti si è riunito in seduta Ordinaria di Prima convocazione il Consiglio Comunale. Al momento della trattazione dell'argomento risultano:

	Presente/Assente		Presente/Assente
LEGNARO FILIPPO	Presente	BETTIN ALBERTO	Presente
RIGATO MARCO	Presente	BELLOTTO DENNY	Assente
SANTINELLO SILVIA	Presente	PEDRON ROBERTO	Presente
MARCOLONGO IGOR	Assente	MAZZON LUCA	Presente
BETTIN RESY	Presente	CECCOLIN DANIELA	Presente
DONA' SUSANNA	Presente	SCHIAVON FEDERICO	Presente
SANVIDO SILVIA	Presente		

Presenti 11 Assenti 2

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 97, comma 4 – lett a) del D. Lgs. n. 267/2000 il Segretario Generale VISCONTI MARIO.

Constatato legale il numero degli intervenuti, il Sig. LEGNARO FILIPPO nella sua qualità di SINDACO, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio, previa designazione a

Scrutatori dei Consiglieri:

RIGATO MARCO

BETTIN ALBERTO

PEDRON ROBERTO

a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato.

OGGETTO	APPROVAZIONE LINEE GUIDA E CRITERI GENERALI DA APPLICARE AGLI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATO DI CUI ALL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004 E SUE MODIFICHE
---------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

IL CONSIGLIO COMUNALE

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

PREMESSO CHE:

- il Comune di Torreglia è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato, con modifiche, con Decreto del Presidente della Provincia n.67 del 07/06/2018 e pubblicato sul B.U.R.V. n.61 del 22/06/2018 e pertanto vigente;
- il Comune di Torreglia è dotato di Piano Regolatore Generale (ora P.I.) approvato con D.G.R.V. n. 1655 del 26.05.2004 e n. 2781 del 27 settembre 2005, al quale sono state apportate successive varianti parziali, approvate;
- ai sensi dell'art. 48, comma 5-bis della citata L.R. 11/2004 e s.m.i., a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., "*...il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il P.A.T., diventa il Piano degli Interventi.*";
- ai sensi dell'art. 18, comma 7 della citata L.R. 11/2004 e s.m.i. "*Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34.*"
- l'art. 6 della Legge Regionale Veneto n. 11/2004 prevede la possibilità di concludere Accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, al fine di determinare alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti terzi;
- l'art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i. prevede tra l'altro:
 - l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;
 - per quanto non disciplinato dalla L.R. 11/2004 e s.m.i. trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 11, commi 2 e seguenti della legge 7/08/1990, n. 241;

- l'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T. approvato definisce "*Perequazione, credito edilizio e compensazione*";
- ai sensi della recente normativa regionale sul contenimento del consumo di suolo – L.R. 14 del 06.06.2017 – e della successiva DGR n. 668 del 15/05/2018, l'accoglimento delle istanze che comportano una modifica degli ambiti di urbanizzazione consolidata così come definiti all'art. 2, comma 1 lett. e) della citata L.R. 14/2017 e approvati con D.G.C. n. 111/2017 consumano suolo agricolo;
- nella seduta di Consiglio Comunale del 19/07/2018 è stato presentato il Documento Programmatico Preliminare del 1^ Piano degli Interventi e con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 in medesima data sono stati determinati i criteri per il calcolo del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del D.P.R. 380/2001, successivamente rettificata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 in data odierna;

CONSIDERATO CHE:

- presupposto per la formazione degli accordi è il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi, da valutarsi in funzione:
 1. degli obiettivi di sostenibilità ambientale della proposta;
 2. alla riqualificazione del territorio derivante dall'intervento proposto;
 3. dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che la proposta determina, con particolare priorità per quelli che prevedono interventi di rigenerazione e riqualificazione urbanistica, in linea e coerentemente con quanto definito con il "progetto di sviluppo del territorio" proposto dall'Amministrazione nel Documento Programmatico Preliminare;
- in merito ai meccanismi negoziali disciplinati dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio del diritto dei terzi, risulta necessario predeterminare, quindi pubblicare, i "*criteri e modalità per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico*" cui l'Amministrazione deve attenersi, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati;
- nel rispetto dei valori di riferimento, delle scelte fondamentali, delle regole da osservare e dei limiti cui conformare l'esercizio dell'attività pianificatoria operativa, così come dettate dal P.A.T.

approvato, allo scopo di garantire il razionale ed ordinato sviluppo del territorio, l'Amministrazione Comunale intende ora – alla luce della normativa vigente e delle recenti modifiche introdotte – approvare i criteri e le modalità attraverso le quali raccogliere e valutare proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico – oggetto di possibili concertazioni pubblico-privato, da concludere secondo la forma degli accordi trovando applicazione quanto dettato dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004 – quindi finalizzate alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del P.I., nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e di quella strutturale comunale, senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

RITENUTO di fissare le Linee Guida e Criteri Generali da applicare agli Accordi Pubblico - Privato in attuazione dell'art. 6 della L.R. 11/2004, e in attuazione a quanto sopra evidenziato;

VISTE le Linee guida di cui sopra predisposte dal Responsabile dell'Ufficio Comunale "Area IV - Territorio e Ambiente", in allegato alla presente (all. A);

VISTA la Legge 241/1990 e ss.mm.ii.;

VISTA la L.R. 11/2004 e ss.mm.ii.;

VISTA la L.R. 14/2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo";

PROPONE

1. di dare atto che le premesse fanno parte integrante e sostanziale del dispositivo della presente deliberazione;
2. di approvare le Linee Guida e Criteri Generali da applicare agli Accordi Pubblico – Privato in attuazione dell'art. 6 della L.R. 11/2004 in allegato alla presente deliberazione (All. A);
3. di dare mandato al Responsabile dell'Area IV - Territorio e Ambiente di predisporre un "Avviso" per la presentazione delle proposte tenendo valide le domande già presentate ma inviando ai richiedenti comunicazione dell'avvenuta approvazione del presente provvedimento per le eventuali integrazioni che decidessero di produrre;
4. di disporre che le proposte di accordo pervenute al Comune e ritenute dalla Giunta Comunale meritevoli di interesse saranno poste all'attenzione del Consiglio Comunale per il loro accoglimento; le proposte accolte costituiranno parte integrante del P.I. e saranno soggette alle procedure previste dalla L.R. 11/2004;
5. di disporre la pubblicazione del presente provvedimento sul sito web istituzionale.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la suesposta proposta di deliberazione;

VISTI gli allegati pareri resi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

VISTO l'art. 42 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, circa le competenze del Consiglio Comunale;

DATO atto che dopo l'illustrazione della proposta da parte dell'assessore Alberto Bettin, si registrano i seguenti interventi:

- il consigliere Mazzon preannuncia il voto contrario del suo gruppo consiliare per le motivazioni già espresse in una precedente seduta consiliare. Dichiara che la minoranza si riserva di fare le opportune segnalazioni in caso di eventuali perequazioni poco chiare.

CON voti favorevoli n. 7 e n. 4 contrari (Pedron R., Ceccolin D., Mazzon L., Schiavon F.) legalmente espressi dai consiglieri presenti in aula

DELIBERA

- di approvare la suindicata proposta di deliberazione.

Successivamente, riscontrata l'urgenza di dover provvedere in merito, mediante distinta votazione, con voti favorevoli n. 7 e n. 4 contrari (Pedron R., Ceccolin D., Mazzon L., Schiavon F.) legalmente espressi dai consiglieri presenti in aula

DELIBERA

- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, a norma dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

I pareri, qualora espressi, sono stati sottoscritti digitalmente a norma di legge secondo quanto previsto dal D.Lgs 267/2000 art. 49 e art.147Bis ed allegati alla presente deliberazione.

OGGETTO	APPROVAZIONE LINEE GUIDA E CRITERI GENERALI DA APPLICARE AGLI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATO DI CUI ALL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004 E SUE MODIFICHE
----------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Data lettura della presente delibera, viene approvata e sottoscritta

**IL SINDACO
LEGNARO FILIPPO**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

**IL Segretario Generale
VISCONTI MARIO**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

PARERE DI REGOLARITA' DEL RESPONSABILE

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.lgs 267/2000

Oggetto: APPROVAZIONE LINEE GUIDA E CRITERI GENERALI DA APPLICARE AGLI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATO DI CUI ALL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004 E SUE MODIFICHE

REGOLARITA' TECNICA

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO INTERESSATO
a norma del T.U.E.L. 267/00

Sulla proposta di deliberazione su citata si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000 parere Favorevole di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa”;*

*per la motivazione indicata con nota:

Data 29-10-18

Il Responsabile del servizio
F.to Sbicego Rosita

Documento informatico firmato digitalmente in originale ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

PARERE DI REGOLARITA' DEL RESPONSABILE

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.lgs 267/2000

Oggetto: APPROVAZIONE LINEE GUIDA E CRITERI GENERALI DA APPLICARE AGLI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATO DI CUI ALL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004 E SUE MODIFICHE

REGOLARITA' CONTAB.

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO INTERESSATO
a norma del T.U.E.L. 267/00

Sulla proposta di deliberazione su citata si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000 parere Favorevole di regolarità contabile;*

*per la motivazione indicata con nota:

Data 29-10-18

Il Responsabile del servizio
F.to Lazzaretti Manuela

Documento informatico firmato digitalmente in originale ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

Allegato alla deliberazione

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 46 del 05-11-2018

**Oggetto: APPROVAZIONE LINEE GUIDA E CRITERI GENERALI DA
APPLICARE AGLI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATO DI CUI
ALL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004 E SUE MODIFICHE**

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Reg. Pubb. N. 797

Si certifica, che copia del presente atto viene affissa da oggi all'albo pretorio per la prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi con numero di registrazione all'albo pretorio 797.

COMUNE DI TORREGLIA li 21-11-
2018

L' INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE

Tommasino Mara

Documento informatico firmato digitalmente in originale ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

Allegato alla deliberazione

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 46 del 05-11-2018

**Oggetto: APPROVAZIONE LINEE GUIDA E CRITERI GENERALI DA
APPLICARE AGLI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATO DI CUI
ALL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004 E SUE MODIFICHE**

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune, senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è DIVENUTA ESECUTIVA il 02-12-2018 ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D. Lgs. 18.8.2000, n. 267.

**IL RESPONSABILE I^ AREA
Manfredini Manuela**

Documento informatico firmato digitalmente in originale ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

CRITERI E MODALITÀ PER ASSUMERE NELLA PIANIFICAZIONE PROPOSTE DI PROGETTI ED INIZIATIVE DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO

In merito alla conclusione degli accordi pubblico/privato disciplinati dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s. m. i. vengono di seguito esplicitati i seguenti *“Criteri e modalità per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico”*, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio del diritto dei terzi, cui l'Amministrazione Comunale di Torreglia deve attenersi, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, che dovrà risultare dai singoli provvedimenti relativi agli interventi di cui trattasi.

Tali *“criteri e modalità”* risultano quali indicazioni propedeutiche non esaustive.

A - PROGETTI ED INIZIATIVE DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO

1. Rispetto a quanto previsto nell'ambito delle linee programmatiche dell'Amministrazione comunale di Torreglia, a titolo indicativo ma non esaustivo, le proposte (progetti ed iniziative) ritenute di rilevante interesse pubblico, sono quelle che perseguono i seguenti obiettivi:
 - la valorizzazione del patrimonio storico/architettonico, paesaggistico, ambientale, con particolare attenzione ai servizi e/o attrezzature di interesse collettivo;
 - risanamento e bonifica ambientale;
 - riqualificazione ambientale e paesaggistica;
 - riqualificazione di contesti territoriali socialmente degradati;
 - allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischi di incidenti rilevanti;
 - risoluzione di problematiche di natura igienico-sanitaria;
 - interventi finalizzati alla risoluzione di problematiche relative alla tutela della pubblica sicurezza e/o della pubblica incolumità;
 - la sistemazione del centro urbano del capoluogo e delle proprie "frazioni/località";
 - l'edilizia pubblica (residenziale, scolastica, culturale, sportiva, associativa etc..) ed in generale il rafforzamento del sistema dei servizi che consentano di collegare o sviluppare quelli già esistenti (attuando prioritariamente le aree a servizi già individuate dal P.I. , ma anche messa a disposizione di nuove aree, viabilità, videosorveglianza, ecc.);
 - la realizzazione, la manutenzione ed il miglioramento di infrastrutture viarie (strade, marciapiedi, itinerari ciclo/pedonali, percorsi vita, etc..), di rilevante interesse comunale e sovracomunale;
 - il riordino degli insediamenti esistenti anche attraverso l'ammodernamento ed il rinnovo delle urbanizzazioni;
 - il recupero e riabilitazione delle aree urbane degradate e/o dismesse;
 - la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale e, più in generale, la rigenerazione urbana sostenibile dei complessi dismessi e/o dismettibili;
 - la sistemazione ed il completamento delle opere di arredo urbano;
 - la realizzazione degli interventi compresi nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche;
 - la messa a disposizione a favore dell'Amministrazione Comunale di aree idonee all'accoglimento di crediti edilizi di soggetti terzi;
 - gli obiettivi individuati dal Documento Programmatico Preliminare del P.I. del Comune di Torreglia illustrato nella seduta del Consiglio Comunale del 19/07/2018;
 - la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, nonché promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano:
 - a) l'eventuale riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;
 - b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;
 - c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni compatibili o complementari;
 - d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.
 - altri interventi di interesse pubblico ritenuti strategici dall'Amministrazione Comunale.

B – CONDIZIONI URBANISTICHE MINIME RICHIESTE

1. Presupposto per la formazione degli accordi è il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi, da valutarsi in funzione:
 - degli obiettivi di sostenibilità ambientale della proposta;
 - alla riqualificazione del territorio derivante dall'intervento proposto;
 - dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che la proposta determina.
2. La conclusione di accordi con i soggetti privati non può e non deve modificare la natura (di indirizzo, di coordinamento, strategica, operativa), degli strumenti territoriali e urbanistici cui accede, né deve porsi in contrasto (contraddizione), con le indicazioni dei relativi documenti programmatici e preliminari.
3. Le proposte di accordo:
 - dovranno essere coerenti e compatibili con la disciplina del Piano di Assetto del Territorio e sostenibili dal punto di vista ambientale;
 - dovranno essere coerenti con il progetto di territorio espresso nel Documento Programmatico Preliminare per il P.I.;
 - dovranno fare riferimento ad una estensione territoriale adeguata ad una corretta progettazione urbanistica da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta avanzata;
 - nella previsione di ripartizione del plusvalore a favore del Comune, potranno prevedere cessioni di aree, realizzazioni di interventi di interesse pubblico, partecipazione al finanziamento di opere pubbliche, ecc. ; in caso di cessione di aree, concorrono alla determinazione del plusvalore le sole aree aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto e alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti;
 - in generale, gli accordi pubblici/privati, devono essere compatibili con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione strutturale, la quale delinea lo "statuto dei luoghi" (vincoli, invariati, fragilità, trasformabilità, VAS – Valutazione Ambientale Strategica, VCI - Valutazione Compatibilità Idraulica, VInCA - Valutazione di Incidenza Ambientale); la consistenza dell'ambito territoriale di appartenenza dovrà essere adeguato al compimento della più idonea pianificazione urbanistica senza, comunque, costituire impedimento per l'esercizio della successiva pianificazione di carattere generale.

C – MODALITA' DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

1. con riferimento agli indicatori di cui al successivo punto E, i criteri di valutazione dei progetti e/o iniziative saranno di tipo:
 - **Qualitativo** – dal punto di vista del disegno urbanistico, architettonico e della sostenibilità generale;
 - **Prestazionale** – in rapporto alla concreta e fattiva possibilità di raggiungimento di un determinato obiettivo (opera pubblica, ERP, prefissate destinazioni d'uso, ecc.);
 - **Sociale** – in rapporto alla effetti che tali progetti e/o iniziative possono avere in termini di rilancio socio-economico ed occupazionale;
 - **Economico** – in rapporto:
 - a) al cosiddetto *contributo straordinario* in base all'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR n. 380/2001, ovvero l'onere rapportato all'aumento di valore che le aree e gli immobili avranno per effetto di varianti urbanistiche, deroghe o mutamenti di destinazione d'uso, così come specificatamente stabilito con D.C.C. n. 25 del 19/07/2018 "Disciplina provvisoria delle modalità di calcolo del contributo straordinario art.16 comma 4 lett. d-ter) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.";
 - b) all'eventuale consumo di suolo in quanto, ai sensi della recente normativa regionale sul contenimento del consumo di suolo (L.R. 14/2017), l'accoglimento delle istanze che vanno a modificare gli ambiti di urbanizzazione consolidata così come definito all'art. 2, comma 1 lett. e) della citata L.R. 14/2017 consumano suolo agricolo;
 - c) alle eventuali ulteriori opere pubbliche che la proposta di accordo intende realizzare;
2. Ai fini della valutazione preventiva delle proposte, gli accordi potranno essere basati su uno "studio di fattibilità" elaborato dal soggetto privato proponente;

D – INDICATORI SPECIFICI PER LA MISURAZIONE DEGLI EFFETTI

1. A titolo esemplificativo vengono elencati i seguenti “indicatori” specifici, utili comunque, alla misurazione degli effetti della proposta/progetto di trasformazione/iniziativa (sostenibilità) oggetto dell’accordo, rispetto agli obiettivi prefissati:

a) Obiettivi di Sostenibilità:

- la limitazione (per quanto possibile) del consumo di suolo e la protezione delle attività agricole;
- il miglioramento della qualità dell’aria e dell’acqua;
- il contenimento del consumo di risorse non rinnovabili;
- la preservazione della biodiversità;
- ecc. ;

b) Obiettivi Urbanistici e Paesaggistico-ambientali:

- il miglioramento dell’efficienza delle infrastrutture e delle reti dei servizi esistenti;
- il riordino degli insediamenti esistenti, l’ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell’arredo urbano, il riuso delle aree dismesse, degradate, inutilizzate e/o poco utilizzate;
- addivenire all’attuazione di interventi di rilevanza strategica per lo sviluppo del territorio, in una visione complessiva di sviluppo urbanistico in grado di coniugare sostenibilità sociale, ambientale ed economica;
- la valorizzazione degli aspetti paesaggistici e naturalistici, anche attraverso percorsi di tipo naturalistico al fine della conoscenza e coscienza di luoghi significativi per la storia, l’ambiente ed il paesaggio;
- ecc. ;

c) Obiettivi di riduzione dei rischi:

- Il miglioramento e la difesa degli insediamenti (territorio – es. esondazioni, frane, ecc.);
- Il miglioramento della viabilità, dei percorsi, degli attraversamenti, la pedonalizzazione ecc.. per ridurre i rischi della percorribilità del proprio territorio;
- ecc. ;

d) Obiettivi Economici e Sociali:

- la contribuzione finanziaria alla realizzazione di opere/infrastrutture pubbliche previste dalla programmazione del Comune di Torreglia corrente;
- la riduzione/eliminazione di situazioni di emarginazione e degrado sociale;
- la produzione di reddito/occupazione;
- l’attrazione di investimenti privati;
- la massimizzazione dell’efficienza e l’efficacia degli investimenti pubblici;
- la realizzazione di opere/infrastrutture altrimenti non possibili con i soli proventi del Bilancio Comunale;
- ecc. ;

La verifica (misurazione) degli effetti prodotti dagli accordi, si dovrà evincere dalla progettazione.

E – ITER PROCEDIMENTALE

Per la conclusione dell’accordo, l’iter del procedimento comprende tre fasi

Fase 1: Manifestazione dell’interesse da parte dei soggetti privati (presentazione della proposta di accordo);

Potrà avvenire solo da parte dei soggetti titolati di fatto e di diritto.

In capo ai soggetti proponenti sin dal momento di presentazione della proposta di accordo non devono sussistere impedimenti di legge, che precludano la possibilità di stipulare accordi o contratti con la pubblica amministrazione.

L'Amministrazione comunale declina ogni responsabilità qualora l'inesatta o incompleta individuazione dei vincoli o limitazione d'uso precluda la realizzazione della proposta, restando a carico del proponente l'onere di individuare l'esatto campo di fattibilità, anche attraverso indagini specifiche.

I bandi che potranno essere attivati e pubblicati, anche con riferimento a diversi temi progettuali dei P.I., avranno carattere esclusivamente ricognitivo e come tale non impegnano in nessun modo l'Amministrazione Comunale di Torreglia, a dar seguito alle attività istruttorie, nonché ai conseguenti adempimenti amministrativi.

La presentazione delle proposte di accordo, non costituisce presupposto a motivo di qualsivoglia pretesa nei confronti del Comune di Torreglia, ossia, non ingenera nei soggetti proponenti alcuna aspettativa, 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 proposte o le sottoponga a successive modificazioni, ovvero che il Comune proceda con diversi mezzi e modalità per il perseguimento dei medesimi obiettivi.

I soggetti proponenti titolati dovranno produrre la seguente documentazione:

- Descrizione preliminare della proposta di accordo e ambito d'intervento contenente la verifica di congruità urbanistica/coerenza con la pianificazione sovraordinata, con gli strumenti cui accede l'accordo, con i criteri e modalità di cui l'Allegato "A" DCC n. __ del _____, accompagnata da idonei allegati atti a dimostrare l'interesse pubblico, la sostenibilità generale, la compatibilità generale (ambiente, idraulica, etc.), i tempi di attuazione, la fattibilità tecnica ed economica con le opportune garanzie;
- Estratto della CTRN con evidenziato l'ambito territoriale oggetto d'intervento;
- Estratto NCTR – NCEU con evidenziato l'ambito territoriale oggetto d'intervento e le ditte intestatarie titolate a dare corso all'intervento;
- Estratti cartografici del PRG vigente, del PAT approvato e degli ambiti di urbanizzazione consolidata approvati con D.G.C. n.140/2017;
- Elaborati documentali descritti della futura zonizzazione dell'area, dell'assetto planivolumetrico complessivo finalizzato alla verifica di coerenza tra l'intervento di trasformazione ed il sistema dell'armatura viabilistica esistente, alla definizione ottimale del rapporto tra spazi costruiti e non (tessuti insediativi omogenei), ai tipi edilizi assunti ed all'assetto delle aree destinate ai servizi pertinenziali e generali attinenti agli insediamenti proposti;

Fase 2: valutazione preventiva dell'accordo.

Tutte le proposte pervenute da parte dei soggetti proponenti titolati, saranno oggetto di valutazione comparata da parte dell'Amministrazione Comunale di Torreglia, secondo i criteri contenuti nel presente atto.

La non coerenza delle proposte di accordo con la natura (di indirizzo, di coordinamento, strategica, operativa), degli strumenti territoriali e urbanistici cui accede, con particolare riferimento alla quantità massima di consumo di suolo ammessa nel territorio comunale con D.G.R. n. 668 ai sensi della L.R. 14/2017, nonché, ai criteri e modalità all'uopo assunte con il presente atto e con il successivo avviso, porterà alla conclusione dell'istruttoria preliminare con determinazione negativa.

Per le proposte di accordo pervenute al Comune e ritenute dalla Giunta Comunale meritevoli di interesse si darà corso ad ulteriori verifiche relativamente:

- allo stato di fatto e di diritto del patrimonio edilizio esistente;
- allo stato di consistenza di fatto e di progetto;
- al principio perequativo assunto;
- alla concreta fattibilità delle opere.

Qualora ritenuto necessario, potranno essere richieste le integrazioni documentali del caso.

Fase 3: Conclusione dell'accordo.

I soggetti proponenti titolati, in caso di positiva valutazione preventiva dell'accordo da parte dell'Amministrazione Comunale di Torreglia, dovranno produrre la seguente ulteriore documentazione:

1. Atto Unilaterale d'Obbligo, finalizzato alla conclusione di accordo pubblico/privato, secondo lo schema predisposto dall'Amministrazione Comunale di Torreglia e che verrà di volta in volta consegnato dalla stessa Amministrazione, sottoscritto da tutti i soggetti proponenti titolati, registrato e trascritto;
2. descrizione della proposta di accordo e ambito d'intervento, contenente la verifica di congruità/coerenza con la pianificazione sovraordinata, con gli strumenti cui accede l'accordo, con i criteri e modalità di cui al presente atto, accompagnata da idonei allegati, atti a dimostrare l'interesse pubblico, la sostenibilità generale, la compatibilità generale (di tipo ambientale, idraulica etc.), i tempi previsti per l'attuazione, la fattibilità tecnica e finanziaria, con le opportune garanzie;
3. estratto della CTRN con evidenziato l'ambito territoriale oggetto d'intervento;
4. estratto NCTR – NCEU con evidenziato l'ambito territoriale oggetto dell'intervento, nonché le Ditte intestatarie, titolate a dar corso al progetto di accordo;
5. estratti cartografici del PRG vigente, del PAT approvato e degli ambiti di urbanizzazione consolidata approvati con D.G.C. n.140/2017;
6. elaborati documentali descrittivi dell'assetto planivolumetrico complessivo, finalizzato alla verifica di coerenza tra l'intervento di trasformazione ed il sistema dell'armatura viabilistica esistente, alla definizione ottimale del rapporto tra spazi costruiti e non (tessuti insediativi omogenei), ai tipi edilizi assunti ed all'assetto delle aree destinate ai servizi pertinenti e generali, attinenti agli insediamenti proposti;
7. individuazione delle dotazioni di servizi da realizzare e cedere gratuitamente al Comune, nel rispetto delle quantità di cui all'art. 31 della L.R. 11/2004 e a quanto stabilito nelle NT di piano a cui accede;
8. piano economico con evidenziazione delle modalità di conseguimento della convenienza pubblica derivante dalla conclusione dell'accordo secondo i criteri stabiliti con D.C.C. n. 25 del 19/07/2018 "Disciplina provvisoria delle modalità di calcolo del contributo straordinario art.16 comma 4 lett. d-ter) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.";
9. ogni altra documentazione tecnica utile per la valutazione della proposta rapportata agli obiettivi prefissati;
10. il Consiglio Comunale con apposito provvedimento esamina e contestualmente dichiara il rilevante interesse pubblico della proposta di accordo pubblico-privato a norma dell'art. 6 della L.R. 11/2004;
11. la conclusione dell'Accordo, sotto forma di atto unilaterale d'obbligo, avviene secondo le modalità di cui all'art. 6 della L. R. 11/2004 e s.m.i.; in particolare si evidenzia, come l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione a 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;
12. il perfezionamento dell'Accordo con la relativa sottoscrizione tra i proponenti titolati e l'Amministrazione Comunale avverrà dopo l'approvazione del PI con i tempi indicati nella proposta di atto unilaterale d'obbligo.
13. Si ritiene inoltre opportuno precisare negli accordi pubblico-privato di cui all'articolo 6 della L.R. 11/2004 che:
 - a seguito dell'approvazione del Piano degli Interventi l'attuazione dell'intervento potrà avvenire solo previo adempimento degli obblighi assunti dai privati (ad esempio: stipulazione dell'atto di cessione al Comune dell'area con destinazione a servizi; costituzione di fidejussioni a garanzia della realizzazione degli interventi di interesse pubblico; versamento delle monetizzazioni previste, ecc.);
 - l'Amministrazione declina ogni responsabilità qualora l'inesatta o incompleta individuazione dei vincoli o limitazioni d'uso precluda la realizzabilità della proposta, restando a carico del proponente l'onere di individuarne l'esatto campo di fattibilità, anche attraverso indagini specifiche;
 - vengono fatte salve le disposizioni di legge relative alla decadenza delle previsioni urbanistiche per decorso del tempo e con esso il contenuto dell'accordo senza che ciò costituisca pretesa di qualsiasi tipo di risarcimento da parte del privato per il benefit corrisposto;
 - qualora le parti contraenti rinuncino in tutto o in parte a dare effettiva esecuzione all'accordo, il patrimonio volumetrico eventualmente "non realizzato" tornerà disponibile all'interno dell'ATO di appartenenza e redistribuito attraverso il Piano degli Interventi.