



COMUNE DI ROVIGO
SETTORE URBANISTICA – SEZIONE PIANIFICAZIONE

**CRITERI GENERALI DA APPLICARE AGLI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATO IN ATTUAZIONE
DELL'ART. 6 DELLA L.R. 23/04/2004, n. 11**

Allegato "B" alla deliberazione di C.C. n° ._____ del _____

1 PREMESSA

I criteri di seguito esplicitati costituiscono le linee guida a cui deve uniformarsi l'attività dell'Amministrazione nell'istruttoria, elaborazione e stipula degli accordi "pubblico-privato" previsti dall'art. 6 della L.R. 23/04/2004, n. 11 "Norme per il Governo del Territorio e in materia di Paesaggio".

L'art. 6 della L.R. 11/2004 stabilisce che:

"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".

Come previsto dall'art. 17 della L.R. 11/2004, qualora *"risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il comune procede [...] all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6 e in sede di adozione dello strumento il comune dà atto dell'avvenuto espletamento delle procedure di cui alla presente lettera e degli esiti delle stesse".*

2 OBIETTIVI DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO DELLE PROPOSTE DI ACCORDO

Sono ritenute di rilevante interesse pubblico le proposte che perseguono:

- la riduzione e la limitazione del consumo di suolo come definito dalla L.R. 14/2017;
- il recupero e la valorizzazione del patrimonio storico, paesaggistico, ambientale, con la particolare attenzione ai servizi e/o alle attrezzature di interesse collettivo;
- la sistemazione dei centri urbani del capoluogo e delle frazioni;
- l'edilizia pubblica (residenziale, scolastica, sportiva);
- la realizzazione e la manutenzione di infrastrutture viarie (strade, marciapiedi, itinerari ciclopeditoni, percorsi vita, ecc.) di rilevante interesse comunale, anche in rapporto ai nuovi ambiti preferenziali di sviluppo;
- il riordino degli insediamenti esistenti anche attraverso l'ammodernamento ed il rinnovo delle urbanizzazioni;
- il recupero e riabilitazione delle aree urbane degradate o dismesse;
- la bonifica di aree inquinate o con presenza di rifiuti;
- la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale e, più in generale, la rigenerazione urbana sostenibile dei complessi dismessi e/o dimettibili;
- la sistemazione ed il completamento delle opere di arredo urbano;
- la realizzazione degli interventi compresi nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche;
- la realizzazione di interventi finalizzati al risparmio energetico ed alla produzione di energia da

fonti rinnovabili;

- la cessione di immobili finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche;
- la realizzazione di interventi di compensazione/mitigazione ambientale individuati dalla V.A.S. del P.A.T.;
- ogni altro intervento annoverabile tra le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio comunale di rilevante interesse pubblico, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

3 CONDIZIONI URBANISTICHE MINIME RICHIESTE DALLE PROPOSTE DI ACCORDO

Le proposte di accordo:

- dovranno essere compatibili con la disciplina del P.A.T. (Piano di Assetto del territorio) e con la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ad esso allegata;
- non potranno proporre modifiche ad ambiti soggetti a garantire la tutela e la conservazione delle caratteristiche naturali e paesaggistiche, dell'assetto idrogeologico, dei beni culturali;
- dovranno fare riferimento ad un'estensione territoriale adeguata, ad una corretta progettazione urbanistica, da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta avanzata, in contiguità con l'urbanizzazione esistente e non dovranno compromettere le successive elaborazioni urbanistico-progettuali;
- dovranno caratterizzarsi per un alto livello di sostenibilità energetica, ecologica ed ambientale, contribuendo allo sviluppo della struttura urbana, delle dotazioni infrastrutturali a rete, del sistema del verde pubblico e privato e degli spazi aperti e delle condizioni di permeabilità dei suoli urbani;
- per quanto riguarda la convenienza pubblica, si potranno prevedere cessioni di aree, realizzazioni di interventi di interesse pubblico, monetizzazione, ovvero una loro combinazione.

4 MODALITA' DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Nella valutazione delle proposte di accordo si dovrà tenere conto:

- del consumo di suolo generato dall'intervento, dando priorità ad interventi che non determinano consumo di suolo, o che prevedono una compensazione o comunque che comportino il minor consumo di suolo possibile;
- della qualità urbanistica/architettonica e della sostenibilità dell'intervento, anche mediante la progettazione previo concorso di idee bandito del Comune ma con oneri a carico del privato;
- della concreta e fattiva possibilità di raggiungimento di un determinato obiettivo (realizzazione di opera pubblica, presenza di alloggi destinati all'Edilizia Residenziale Pubblica, prefissate destinazioni d'uso, bonifica di siti contaminati o con presenza di rifiuti, ecc.);
- del plusvalore generato dalla trasformazione.

Ai fini della valutazione preventiva delle proposte, gli accordi potranno essere basati su uno "studio di fattibilità" elaborato dal soggetto privato proponente.

5 ITER PROCEDIMENTALE

L'iter del procedimento finalizzato alla conclusione dell'accordo comprende le seguenti fasi:

1) Formulazione e contenuto della proposta di accordo pubblico-privato

La formulazione della proposta di accordo pubblico-privato potrà avvenire, nell'ambito delle apposite procedure ad evidenza pubblica avviate dall'Amministrazione, solo da parte dei soggetti titolari del diritto di proprietà di immobili e/o da operatori economici che abbiano la disponibilità degli immobili per effetto di accordi documentati con i proprietari, o da soggetti muniti di valida procura rilasciata da parte dei soggetti titolari del diritto; nel caso di contitolarità del diritto di proprietà, la proposta deve essere presentata e sottoscritta da tutti i comproprietari o soggetti muniti di procura.

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.

La proposta di accordo deve contenere:

1. richiesta di accordo/manifestazione d'interesse, comprensiva dei dati identificativi del/i soggetto/i proponente/i;
2. relazione tecnico-illustrativa della proposta di intervento, contenente i dati di progetto ed i parametri dimensionali (superficie territoriale, superficie utile, superficie coperta, altezze, destinazioni, ecc.), accompagnata da idonei elaborati cartografici e fotografici;
3. rilievo topografico dell'intera area oggetto di intervento;
4. planimetria catastale con individuazione delle ditte interessate, elenco dei proprietari e dichiarazione della disponibilità delle aree da parte dei medesimi;
5. inquadramento urbanistico e verifica di congruità/coerenza con la pianificazione sovraordinata, con il P.A.T., con i vigenti piani di settore, con i criteri e modalità di cui alle presenti linee-guida, accompagnata da allegati atti a dimostrare l'interesse pubblico, la sostenibilità generale, la compatibilità generale (ambientale, idraulica, ecc.), i tempi previsti per l'attuazione, la fattibilità tecnica e finanziaria;
6. 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;
7. relazione economica con evidenza del beneficio economico pubblico, dimostrato mediante il calcolo del plusvalore generato dall'intervento e calcolato secondo i presenti criteri;
8. descrizione dettagliata delle opere pubbliche o delle aree da corrispondere al Comune quale contributo straordinario e relativa stima del valore del bene oggetto di cessione (nel caso di corresponsione del contributo straordinario tramite cessione/realizzazione di interventi o aree di interesse pubblico);
9. cronoprogramma contenente i tempi d'attuazione degli interventi di interesse pubblico (nel caso di corresponsione del contributo straordinario tramite cessione/realizzazione di aree o interventi di interesse pubblico);
10. indagine preventiva finalizzata ad accertare o escludere l'eventuale presenza di rifiuti nel sottosuolo e/o la contaminazione del suolo e delle acque superficiali e sotterranee, con eventuale stima dei costi di bonifica (limitatamente ad interventi in aree dismesse o comunque con caratteristiche tali da presumere una contaminazione del suolo e/o delle acque).

L'Amministrazione comunale declina qualsivoglia 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 dell'intervento proposto.

La presentazione delle proposte di accordo non costituisce alcun impegno da parte dell'Amministrazione comunale a dare corso alla fase istruttoria ed agli atti correlati e conseguenti, atteso che tali proposte hanno mero carattere ricognitivo e non costituiscono presupposto per avanzare pretese nei confronti del Comune stesso.

2) Valutazione preventiva – approvazione da parte della Giunta Comunale – Formalizzazione della proposta di accordo pubblico-privato

Le proposte pervenute da parte dei soggetti proponenti aventi titolo, come da indicazioni di cui al punto 1, saranno oggetto di valutazione comparata da parte dell'Amministrazione comunale, secondo i criteri contenuti nel presente atto.

L'esame delle proposte non è soggetto al pagamento di diritti di segreteria, essendo escluso qualsiasi obbligo di provvedere da parte del Comune ed atteso che l'Amministrazione stessa è titolare di un potere discrezionale circa l'accoglimento o meno delle proposte di accordo pervenute.

Qualora ritenuto necessario e/o opportuno, l'Amministrazione, a suo insindacabile giudizio, potrà richiedere ai soggetti proponenti le integrazioni documentali del caso.

L'esito positivo della valutazione condotta nel corso dell'istruttoria diretta all'esame della proposta

condurrà ad una deliberazione di Giunta Comunale di approvazione della proposta.

La non coerenza delle proposte di accordo alla natura (di indirizzo, di coordinamento, strategica, operativa) degli strumenti territoriali ed urbanistici a cui le stesse accedono, nonché ai criteri ed alle modalità all'uopo assunte con il presente documento, porterà alla conclusione dell'istruttoria preliminare con deliberazione negativa di Giunta Comunale.

Resta ferma la discrezionalità dell'Amministrazione circa l'adozione del provvedimento finale di accoglimento/rigetto, in quanto la valutazione complessiva dell'intervento verrà effettuata alla luce del quadro degli obiettivi perseguiti con la programmazione di carattere territoriale (urbano, ambientale, sociale, ecc.).

A seguito di accoglimento della proposta da parte della Giunta Comunale, il Proponente, entro 30 gg, dovrà presentare all'Amministrazione:

- atto unilaterale d'obbligo finalizzato alla conclusione dell'accordo pubblico-privato, secondo lo schema predisposto dall'Amministrazione Comunale, sottoscritto da tutti i soggetti proponenti;
- schema di Accordo Pubblico-Privato, redatto per l'intervento in oggetto secondo schema predisposto dall'Amministrazione Comunale, con indicazione dell'intervento in oggetto, sottoscritto dal/i soggetto/i proponenti in segno di accettazione;
- idonea garanzia fidejussoria secondo le modalità di cui al successivo paragrafo n. 7.

3) Variante del P.I. per il recepimento del contenuto della Proposta di accordo

L'istruttoria preliminare svolta per la valutazione delle proposte presentate e la seguente deliberazione di Giunta Comunale di approvazione, saranno recepite nella successiva variante al Piano degli Interventi (P.I.), ad insindacabile giudizio del Consiglio Comunale.

E' facoltà del proponente, qualora l'Amministrazione non proceda all'adozione della variante urbanistica entro 6 mesi dalla data della deliberazione di Giunta di accoglimento della proposta, di rinunciare alla stipula dell'Accordo. Tale rinuncia dovrà essere comunicata in forma scritta al Comune con contestuale richiesta di restituzione dell'eventuale polizza fidejussoria già trasmessa. In caso di rinuncia il Comune non procederà con l'adozione della variante, archiviando la pratica, ed il proponente non potrà richiedere alcun risarcimento o indennizzo per mancato guadagno, spese sostenute, ecc...

L'inserimento nel P.I. della proposta di accordo approvata dovrà tenere conto della quantità massima di consumo di suolo assegnata al Comune di Rovigo e del dimensionamento per singolo A.T.O. effettuato in sede di P.A.T..

Conformemente a quanto previsto dall'art. 6 della L.R. 11/2004, il contenuto della proposta di accordo è recepito con provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato; in sede di Consiglio Comunale dovrà essere accertato che il contenuto dell'accordo sia di rilevante interesse pubblico.

In conformità a quanto previsto dalla pertinente normativa, l'accordo costituirà parte integrante del Piano degli Interventi, quale strumento di pianificazione a cui lo stesso accordo accede, e sarà soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione di tale Piano.

4) Sottoscrizione, efficacia e decadenza dell'accordo pubblico-privato

Concluso l'iter di variante urbanistica e divenuto efficace il P.I., il soggetto proponente provvederà alla sottoscrizione dell'Accordo Pubblico-Privato entro 60 (sessanta) giorni dalla data di entrata in vigore del P.I.

L'accordo dovrà essere tradotto in Atto Pubblico, redatto da pubblico ufficiale a ciò abilitato, e successivamente registrato e trascritto nei modi e termini di legge.

Qualora nel sopraindicato termine previsto per la sottoscrizione dell'Accordo, o in quello successivo eventualmente posto con diffida ad adempiere, l'accordo definitivo non dovesse essere stipulato, il competente organo comunale pronuncia la decadenza delle previsioni operative; in tal caso, agli immobili interessati si applicherà la disciplina vigente antecedentemente

all'approvazione della variante.

6 ATTUAZIONE DELL'ACCORDO

L'Accordo diverrà operativo a livello edilizio previo rilascio dei titoli abilitativi; i soggetti privati attuatori provvederanno alla redazione del Piano Urbanistico Attuativo e/o del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e/o dei progetti edilizi per le richieste dei relativi Permessi di Costruire.

Qualora, decorse le scadenze previste nell'Accordo (comunque mai superiori a 5 (cinque) anni dall'entrata in vigore del P.I.), il proponente non abbia ottenuto i titoli abilitativi necessari alla realizzazione degli interventi di trasformazione dell'area e/o approvato l'eventuale Piano Urbanistico Attuativo, le previsioni del sottoscritto Accordo decadranno automaticamente ed il Comune provvederà ad introitare la polizza fidejussoria costituita e prestata a garanzia degli obblighi assunti (vedi punto 7), senza che il Proponente possa avanzare contestazioni e/o pretese con riguardo agli importi versati a titolo di contributo perequativo straordinario di urbanizzazione e/o a titolo di garanzia.

7 COSTITUZIONE DI GARANZIA

Il Proponente/Soggetto attuatore, a garanzia della completa e corretta esecuzione degli impegni/obblighi assunti, costituisce a favore del Comune di Rovigo, a seguito dell'accoglimento della proposta e preventivamente all'adozione della variante urbanistica, idonea garanzia fidejussoria di primaria compagnia assicurativa/bancaria a prima richiesta, con rinuncia ad avvalersi del termine di cui all'art. 1957, co. 1, del Codice Civile, per un ammontare pari al 100% dell'importo della convenienza pubblica.

La polizza fidejussoria potrà essere interamente svincolata solo a fronte della completa e comprovata ottemperanza agli obblighi assunti dal Proponente in favore dell'Amministrazione. Qualora gli interventi garantiti siano attuati per stralci funzionali autonomi, anche la polizza fidejussoria potrà essere svincolata per stralci corrispondenti all'importo degli stessi.

Qualora la convenzione o l'atto pubblico definitivo non dovesse essere stipulato nei termini previsti, la garanzia sarà definitivamente incamerata nelle casse comunali a titolo di penale per gli inadempimenti stessi, fatta in ogni caso salva, da parte del Comune, l'adozione degli atti ritenuti necessari in ordine alle scelte pianificatorie operative approvate ovvero a tutela dei propri interessi in ogni sede ritenuta opportuna.

8 MODALITA' DI PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Nel caso in cui il contributo straordinario venga erogato mediante realizzazione di opere pubbliche, l'importo dei lavori, determinato mediante il prezzario regionale, sommato alle relative spese di progettazione, dovrà essere non inferiore all'ammontare del contributo determinato ai sensi di quanto previsto nel documento "ALL. A – Determinazione contributo straordinario", al netto dell'IVA di legge. L'IVA potrà essere inclusa nel costo dell'opera ai fini del raggiungimento dell'ammontare del contributo, solo qualora il proponente/soggetto attuatore dimostri che per se rappresenta un costo.

Nel caso il contributo straordinario venga erogato mediante cessione di aree il valore sarà determinato mediante stima a cura di tecnico abilitato individuato dal Comune, con onere a carico del proponente.

Il Proponente/Soggetto attuatore dovrà terminare i lavori delle eventuali opere, cedere le medesime e l'area, dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione ed entro i termini stabiliti dall'Accordo; nel caso di monetizzazione, l'importo andrà versato in sede di sottoscrizione dell'Accordo.