

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che il Comune di Abano Terme è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione di G.R.V. n. 4004 del 16 novembre 1999 e successive Varianti parziali;

Preso atto che 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;

Preso atto altresì che l'art. 6 della Legge Regione Veneto n. 11/2004 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. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato;
- per quanto non disciplinato dalla Legge Regionale 11/2004 trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 11, commi 2 e seguenti della legge 7/08/1990, n. 241;

Considerato che in questa fase preliminare all'adozione del PAT, l'unitarietà dei possibili ambiti individuati è condizione indispensabile per la concertazione condividendo pure le scelte di fondo rivolte ad iniziative da reputarsi di interesse pubblico, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, nonché dei principi di sussidiarietà, adeguatezza ed efficienza sanciti dall'art. 2, c. 2° della L.R. 11/2004, non avendo effetti conformativi della proprietà ai fini edificatori, da perseguire esclusivamente solo ai fini del perfezionamento dell'accordo nelle delibere di adozione ed approvazione del PAT;

Considerato che si rende opportuno fissare delle Linee Guida e Criteri Generali da applicare agli Accordi Pubblico – Privato in attuazione dell'art. 6 della L.R. 11/2004;

Viste le Linee guida di cui sopra predisposte dal Settore Servizi Tecnici, in allegato alla presente (all. A):

Ritenuto di approvare altresì una bozza preliminare da stipularsi tra l'Amministrazione comunale ed i Privati per il recepimento dell'accordo nel PAT in fase di redazione;

Vista la bozza preliminare per recepimento dell'accordo così come predisposta dagli uffici ed in allegato alla presente (all. B);

Vista la Legge 241/1990;

Vista la L.R. 11/2004;

Visto il parere favorevole di cui all'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

DELIBERA

Di dare atto di quanto in premessa:

- 1) **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);
- 2) **Di approvare** la bozza preliminare per il recepimento dell’accordo nel PAT in fase di redazione così come predisposto dagli uffici ed in allegato alla presente (all. B);
- 3) **Di dare mandato** agli uffici di predisporre un “Avviso” per la presentazione delle proposte tenendo valide le domande già presentate ma inviando loro comunicazione delle linee guida per le eventuali integrazioni che decidessero di produrre;
- 4) **Di dare atto** che il presente provvedimento viene pubblicato ai sensi dell’art. 39 c.1 lett. **a)** e **b)** del D.Lgs. 33/2013
- 5) **Di dichiarare** la presente immediatamente eseguibile.

LINEE GUIDA E CRITERI GENERALI DA APPLICARE AGLI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATO IN ATTUAZIONE DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004

I criteri di seguito esplicitati costituiscono le linee guida a cui deve uniformarsi l'attività dell'Amministrazione nell'istruttoria, elaborazione e stipulazione degli accordi "Pubblico Privato" previsti dall'art. 6 della L.R. 11/2004.

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. Indicativamente l'interesse pubblico viene quantificato nel riconoscimento di un plusvalore a favore dell'Amministrazione comunale sino ad un valore del 50%, e non inferiore al 30%, a seconda del rilevante interesse pubblico anche sotto l'aspetto ambientale, a far realizzare l'opera/e. L'interesse pubblico, una volta quantificato, potrà essere riconosciuto sia in opere di nuova costruzione che nel pagamento per conto dell'Amministrazione comunale di opere o parti di opere già programmate, da realizzare e/o da realizzarsi da parte di altri soggetti che ne abbiano titolo.

Le proposte di accordo:

- 1) dovranno essere rispettose della Legislazione e della Pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- 2) non potranno proporre modifiche ad ambiti soggetti a specifica trattazione disciplinare atta a garantire la tutela e conservazione delle caratteristiche naturali, paesaggistiche e culturali;
- 3) dovranno far riferimento ad un'estensione territoriale adeguata ad una corretta progettazione urbanistica da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta avanzata;
- 4) nella previsione di ripartizione del plus-valore a favore del Comune, potranno prevedere cessioni di aree, realizzazioni di interventi di interesse pubblico. 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;
- 5) dovranno anche privilegiare il recupero urbanistico e ambientale di aree degradate, in modo da non compromettere le aree di confine, non edificate;
- 6) l'intervento deve risultare economicamente sostenibile e concretamente attuabile.
- 7) la proposta deve precisare quanto più possibile la tempistica di realizzazione degli interventi.

ITER PROCEDURALE DELLA PROPOSTA

- 1) Tutti i Privati proprietari di aree aventi le caratteristiche del precedente punto, che intendano presentare al Comune una proposta di accordo di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004, avviano il processo di concertazione con la Giunta Comunale per giungere alla definizione della proposta progettuale.
- 2) Per l'avvio della concertazione, i privati redigono uno schema urbanistico di massima con riferimento ai seguenti elementi:
 - a) planimetria catastale con individuazione delle ditte interessate con 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 cartografici e fotografici con indicazione del limite della parte che si propone di destinare all'intervento privato

- c) descrizione dell'assetto plani volumetrico della parte che si propone di destinare all'intervento privato, teso a mostrare i rapporti tra l'intervento e la viabilità esistente, tra superficie coperta ed aree libere e a fornire la rappresentazione visiva e numerica degli standard della progettazione (parcheggi, ecc.), con l'indicazione delle tipologie edilizie e dell'assetto delle aree destinate ai servizi di pertinenza della edificazione proposta.
 - d) valutazione delle convenienze del programma proposto, comprendente la determinazione del valore aggiunto conseguente al programma stesso e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato;
 - e) attestazione che la proposta rispetta la Legislazione e Pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.
- 3) La proposta è valutata dalla Giunta Comunale, previa istruttoria del competente Settore Tecnico area Urbanistica del Comune, che esprimerà il proprio parere preliminare.
 - 4) Acquisito il parere preliminare della Giunta Comunale, sarà prodotto da parte dei proponenti la proposta d'intesa preliminare per il recepimento di accordo nel redigendo PAT sottoscritta dagli aventi titolo.
 - 5) L'intesa preliminare completa degli elaborati urbanistici da allegare allo strumento di pianificazione a cui accede, ai sensi del precedente punto 4), sarà approvata con deliberazione di Giunta Comunale. Successivamente sarà recepita nel PAT e seguirà l'iter di approvazione del PAT stesso.
 - 6) Una volta divenuto efficace il PAT, l'Accordo farà parte del PI e quando anche quest'ultimo diverrà efficace l'Accordo di Pianificazione verrà confermato dal Comune in sede di Consiglio Comunale e indi il medesimo accordo verrà sottoscritto tra le parti; i Privati proprietari provvederanno direttamente alla redazione del progetto esecutivo per la richiesta di permesso di costruire.
 - 7) L'attuazione dell'intervento potrà avvenire solo previo adempimento degli obblighi assunti dai privati (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).
 - 8) La non rispondenza della proposta al disposto normativo dell'art. 6 della L.R. 11/2004, porterà alla conclusione dell'istruttoria con specifica determinazione negativa della Giunta Comunale.

CRITERI PER LA LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

La proposta progettuale privata dovrà essere redatta secondo i seguenti criteri:

- 1) equa ripartizione di vincoli e servitù eventualmente gravanti sull'area tra la parte da destinare ad intervento privato e la parte destinata a servizi;
- 2) minimizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie all'edificazione, che di norma non potranno interessare l'area destinata a servizi, salvo diversa e motivata esigenza espressa da parte del Comune;
- 3) utilizzabilità piena e funzionale dell'area destinata a Servizi che si propone di cedere al Comune;
- 4) le eventuali opere di interesse pubblico da realizzare da parte dei privati, saranno individuate di concerto con il Comune anche fuori dell'aree oggetto di intervento;
- 5) recupero urbanistico ed ambientale aree degradate.

**BOZZA PRELIMINARE PER IL RECEPIMENTO DELL'ACCORDO NEL PAT
(Accordo Pubblico/Privato ex art. 6 – L.R. 11/2004)**

L'anno il giorno del mese di, presso la sede municipale di Abano Terme (Pd) sono presenti:

- sig. Residente in, via in qualità di proprietario del terreno indicato catastalmente in Comune di al Foglio mappali; d'ora in poi indicato per brevità "**Parte privata**";

e

-, in qualità di che agisce in nome del Comune di Abano Terme autorizzato alla sottoscrizione del presente atto con delibera di G.C. n. In data

Premesso che:

1. la L.R.V. 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i. prevede che la pianificazione comunale si articoli in PAT (Piano di Assetto del Territorio, PI (Piano degli interventi) e P.U.A. (Piani Urbanistici Attuativi);
2. l'art 6 della citata L.R. 11/2004 prevede, fra l'altro, che:
 - a) gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte per 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 sovra ordinaria, senza pregiudizio dei diritti terzi.
 - b) 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.
3. per quanto non disciplinato dalla Legge Regionale Veneta n. 11/2004, trovano applicazione le disposizioni della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.
4. per la presente proposta l'Amministrazione di Abano Terme (Pd) accerta che l'importo stimato delle opere comprensivi di progettazione, realizzazione, imprevisti e oneri finanziari è pari a presunti €
5. il presente atto (che non ha effetti conformativi della proprietà ai fini edificatori) è un'intesa preliminare condizionata al successivo accordo pubblico-privato come previsto dall'art. 6 della L.R.V. n. 11/2004 e alla sua definitiva conferma nell'approvazione del P.A.T.
6. la conformazione dei diritti edificatori si avrà a seguito della stipula degli accordi pubblico privato come previsto dall'art. 6 della L.R.V. n. 11/2004 e alla successiva conferma dell'accordo da parte del Comune nell'approvazione del Piano degli Interventi (PI).
7. si prevede la trasformazione dell'area/immobile (vedi allegato grafico di massima) parte a per mq. e parte a per complessi mq. e mc. Corrispondente al foglio n. mappali n. nel N.C.T. del Comune di Abano Terme (Pd).
8. Beneficio Pubblico – Impegni del proponente
I proponenti si impegnano alla realizzazione della seguente opera pubblica; (*descrizione analitica opera*) un impegno di spesa di € come da seguente quadro economico:
valutazione economica di interesse pubblico/privato
valore immobili €/mq.

valore attuale dell'area/immobile €
valore finale dell'area/immobile €
plusvalore (valore finale – spese – valore attuale) €
quota plusvalore da corrispondere al Comune (minimo%)
valutazione economica opere pubbliche convenienza pubblica
realizzazione opere €
convenienza privato plus val – val opere pubbliche €
convenienza pubblica%
convenienza privata%

Tutto ciò premesso e considerato, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 – IMPEGNI DELLE PARTI

1. La parte privata, così come individuata nella premessa del presente atto, condivide gli “obiettivi” e i contenuti riportati nel presente atto si impegna a:
 - a) a partecipare alla fase successiva di concertazione relativa alla definizione, in coerenza con gli obiettivi sopra riportati, degli interventi/progetti, consapevole che l'accordo finale avrà ad oggetto la definizione dei progetti, degli interventi, delle quantità, delle prescrizioni e delle prestazioni edilizio/urbanistiche/ambientali e gli ulteriori obblighi da prendere verso l'Amministrazione Comunale di Abano Terme e che in tale accordo saranno previste anche idonee garanzie e penali a tutela delle obbligazioni che la parte privata assumerà, verso la stessa amministrazione;
 - b) a rendere edotti i propri aventi causa dell'esistenza del presente atto di impegno.
2. Il Comune di Abano Terme (Pd) come sopra rappresentato, si impegna:
 - a) a riprendere i contenuti di cui al presente atto nel redigendo (adozione ed approvazione) PAT e successivo PI, così da rendere gli stessi parte integrante dei piani stessi;
 - b) a sottoporre il successivo accordo pubblico-privato come previsto dall'art. 6 della L.R.V. 11/2004 ad approvazione, quale parte integrante del Piano degli Interventi (PI) conformemente al suo recepimento in Consiglio Comunale.
3. La parte privata e il Comune di Abano Terme si danno reciprocamente atto che i patti ed il contenuto della presente intesa preliminare saranno riportati nell'accordo definitivo che sarà stipulato fra le stesse parti prima del suo recepimento in Consiglio Comunale, e in conformità a quanto disposto dal P.A.T.

Art. 2 – FLESSIBILITA' DELL'ATTO

1. Le parti convengono che, qualora necessario, in fase di concertazione del P.I. può essere ridefinito il perimetro dell'ambito unitario, stralciando e/o incorporando aree marginali e secondarie al fine di renderne più agevole l'attuazione, approfondendo e precisando nel contempo i contenuti dell'accordo, in relazione a quanto consentito dalla normativa generale del Piano di Assetto del Territorio (PAT) e previo accordo preventivo tra le parti.

2. l'Amministrazione Comunale si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui alla presente intesa, previo accordo con gli interessati, qualora ciò dovesse risultare nel proseguo necessario per la tutela di un interesse pubblico riferito alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse.

Art. 3 – INADEMPIENZE DELLA PARTE PRIVATA, SANZIONI, CONSEGUENZE

1. Qualora la parte privata come sopra formata ed articolata, non partecipi alle fasi successive di concertazione, non proceda alle elaborazioni progettuali delle opere oggetto del presente atto di impegno e in particolare non sottoscriva l'accordo definitivo di cui al precedente punto 5 delle premesse, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di ripianificare, senza vincoli di destinazione gli ambiti territoriali interessati dal presente atto, in relazione alla mancata adesione, anche parziale, delle proprietà; ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici del Piano di Assetto del Territorio (PAT) e quelli esecutivi del P.I.;
2. qualora il contenuto e tutte le clausole del presente atto non siano portate a conoscenza degli aventi causa della parte privata, l'Amministrazione Comunale si riserva di assumere, nei confronti della medesima parte privata, le opportune iniziative, anche a tutela dei propri interessi.

Art. 4 – ADEMPIMENTI FISCALI

Per norma di registro si dichiara che il presente atto sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.

Art. 5 - RICHIAMI NORMATIVI

Per quanto non espressamente previsto nel presente atto, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 6 della L.R. 11/2004, le disposizioni in materia applicabili della L. n. 241/90 e successive modifiche ed integrazioni; nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti. Qualora la presente intesa non venisse recepita nel progetto di PAT essa perderà ogni sua efficacia.

Del che si è redatta la presente scrittura che consta di facciate n. e righe n., che previa lettura viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate e intervenuta, in segno di accettazione e conferma.

Letto, confermato e sottoscritto:

Per il Comune di Abano Terme (Pd)

La parte privata

Allegati:



COMUNE DI ABANO TERME

PROVINCIA DI PADOVA

CAP. 35031 - Piazza Caduti, 1 – Tel. 049/8245111 – Fax 049/8600499

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: Approvazione Linee Guida e Criteri Generali da applicare agli Accordi Pubblici/Privati in attuazione dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e approvazione "Bozza di intesa preliminare per il recepimento dell'Accordo nel PAT".

Ai sensi dell'art. 49 del D. L.vo 18 agosto 2000, n° 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", sulla proposta di deliberazione in oggetto si esprime

PARERE FAVOREVOLE

in ordine alla regolarità tecnica;

Il Dirigente del Servizio

Data _____

Il Dirigente del Servizio Ragioneria

data _____